

Guide du propriétaire :

comment préparer son
investissement locatif ?



Sommaire

Définir votre investissement locatif

Louer son bien

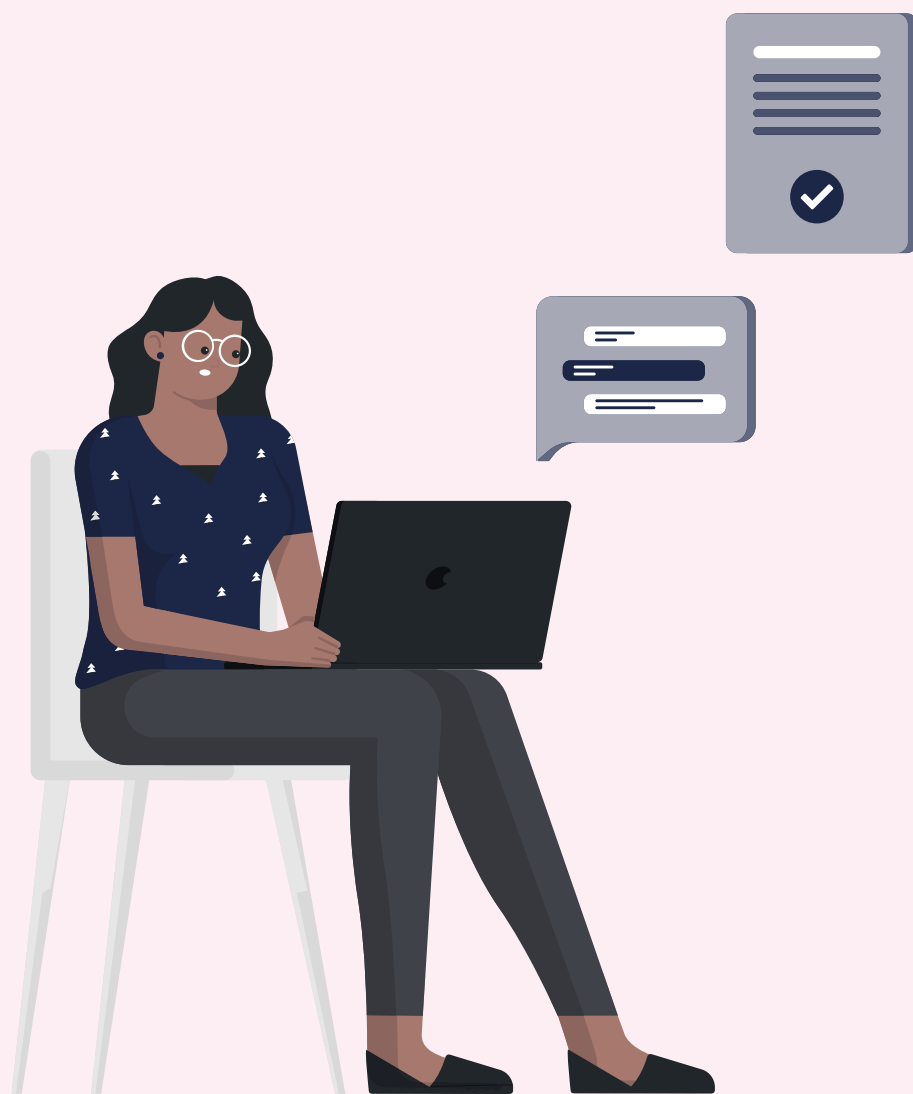
Trouver un locataire

Préparer l'entrée du locataire

Gérer son bien

Vous voulez vous lancer dans
l'investissement locatif et vous
vous demandez par où commencer ?

L'essentiel est d'être bien informé et
bien accompagné. Découvrez nos
meilleurs conseils pour réussir votre
investissement locatif !

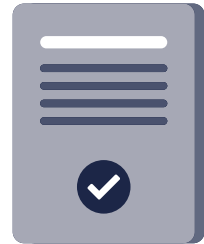


Définissez votre investissement locatif

Pour bien lancer votre investissement locatif,
il faut procéder méthodiquement. Découvrez
les principaux points à considérer pour
bien lancer votre projet.

Stratégie d'investissement : rentabilité ou plus-value ?

La première chose à faire avant de vous lancer dans l'investissement locatif, est **de définir votre objectif.**



Il existe principalement deux types de stratégies d'investissement locatif : **la rentabilité ou la plus-value.**

Vous vous focalisez sur les revenus locatifs issus de votre investissement ? Vous souhaitez profiter d'une source de revenus complémentaires chaque mois ?

Alors vous êtes clairement dans un **objectif de rentabilité.**

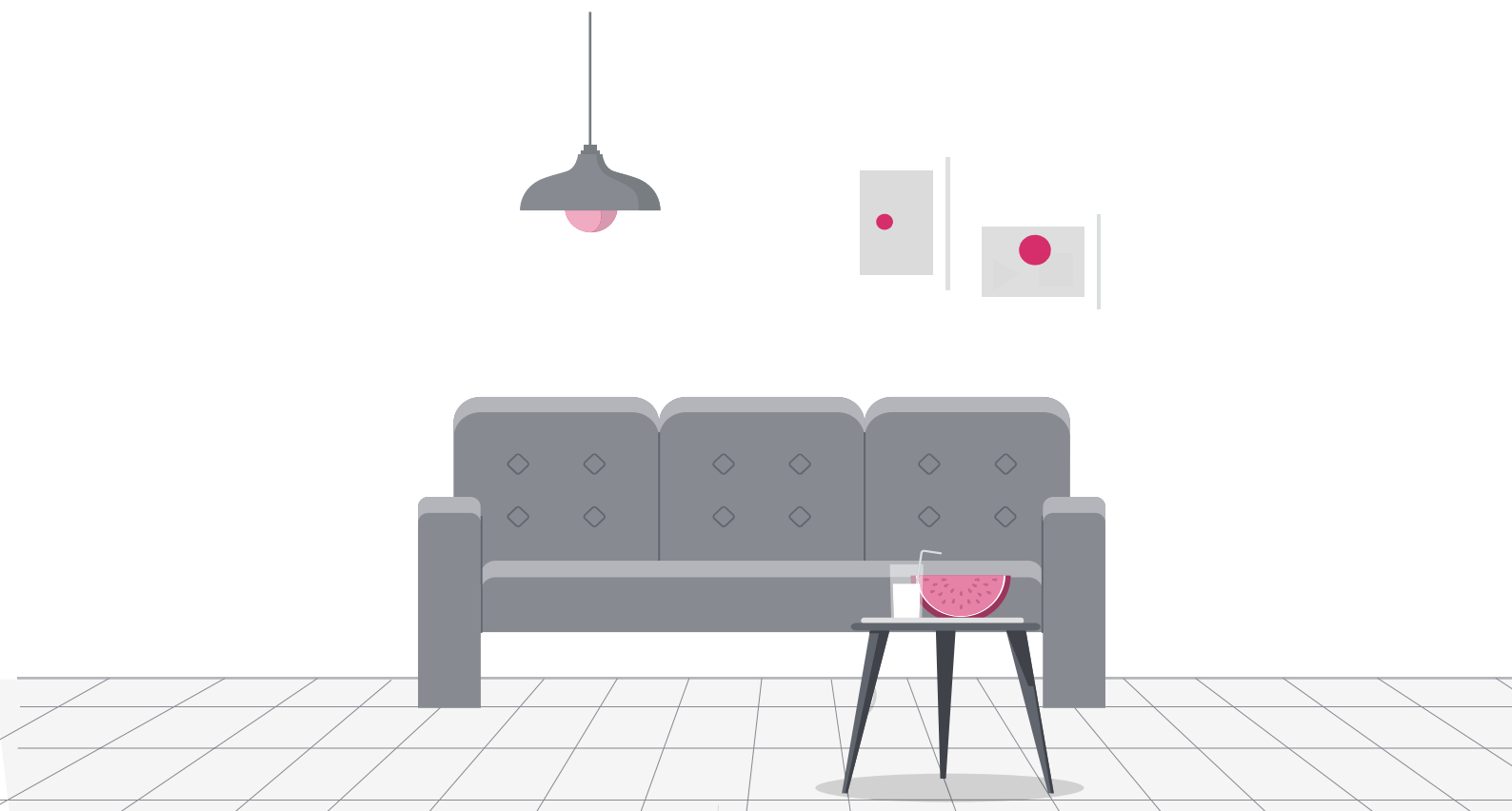


Ne confondez pas rentabilité locative brute et nette ! La rentabilité brute correspond au rapport du loyer annuel au prix de l'acquisition. La rentabilité nette équivaut à la rentabilité brute diminuée des frais, des charges et du coût du crédit.

Vous vous intéressez plutôt à la valeur intrinsèque du bien immobilier ? Vous préférez miser sur un produit qui va prendre de la valeur dans le temps ? Dans ce cas, vous investissez pour réaliser une plus-value. Deux types de biens peuvent **générer une plus-value** à la revente :

Les biens qui nécessitent des **travaux de rénovation** plus ou moins importants. En effectuant des travaux, vous allez améliorer la qualité de votre bien et donc augmenter sa valeur. Cela augmentera vos chances de faire une plus-value lorsque vous le revendrez.

Les biens situés dans une **zone ayant un fort potentiel de développement**. Il peut s'agir de quartiers qui vont accueillir de nouvelles infrastructures (zone commerciale, station de métro, etc.). D'autres zones restent attractives et ne perdent quasiment jamais de valeur, comme le **grand Paris**. Par ailleurs, les confinements dûs à la Covid-19 ont renforcé l'attractivité de certaines régions ou la recherche de biens spécifiques, comme les appartements bénéficiant d'un extérieur.



La fiscalité

Les loyers que vous percevez, comme tous revenus sur le sol français, sont soumis à l'impôt. **Vos revenus fonciers** sont impactés lors d'une location nue, alors que pour la location meublée, ce sont les bénéfices industriels et commerciaux, les **BIC qui sont impactés**.

En location vide, vous serez imposé sur les revenus fonciers de l'année N-1. Pour une location meublée, vous êtes imposé sur la moitié de vos recettes locatives pour le **régime forfaitaire**, et sur une part de vos loyers après déduction de charges et d'amortissement pour le **régime réel**.

La **plus-value** est également soumise à l'impôt. Durant les 5 premières années suivant l'achat de votre bien, vous êtes imposé à un taux forfaitaire de 19 % sur la totalité de votre plus-value.



À partir de la 6ème année de détention, vous pouvez bénéficier d'un abattement. L'exonération se fait à partir de la 20ème année pour l'imposition et au bout de la 30ème année pour les prélèvements sociaux.

L'idéal est de se renseigner pour anticiper l'évolution potentielle de votre situation fiscale et ne pas avoir de surprise !



Choix de la ville : rentabilité, risque et tension locative

La **localisation du bien immobilier** est un élément déterminant pour réussir un investissement locatif.

Beaucoup de personnes choisissent d'investir près de chez elles pour faciliter la gestion du bien. C'est effectivement un bon argument, mais encore faut-il que la zone soit adaptée à l'investissement locatif.



En effet, toutes les villes n'ont pas le même potentiel. **Avant de choisir dans quelle ville investir**, vous devez considérer l'attractivité de la ville, sa situation démographique et surtout l'état du marché locatif.



Avant de choisir la ville dans laquelle vous voulez investir, il est important de considérer les deux indicateurs suivants :

La rentabilité locative


Pour faire simple, regardez la proportion moyenne entre le prix d'achat d'un bien et le montant du loyer correspondant. Par exemple, dans les grandes villes, les loyers sont généralement assez élevés.

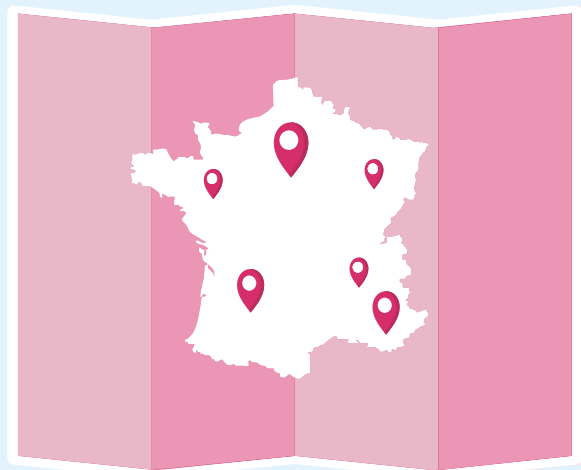
Puisque les prix d'achat des logements y sont également très élevés, l'investissement peut être difficile à rentabiliser.

La tension locative

Cet indicateur désigne l'adéquation entre l'offre et la demande locative. Vous devez vous assurer que la demande de logement est suffisante pour vous permettre de louer votre logement.

Sans cela, vous risquez d'être confronté au problème de la vacance locative, ce qui peut impacter la rentabilité de votre investissement locatif !

 **Découvrez la carte du classement des villes les plus rentables et les plus sûres**



Recherche du bien : avec une agence ou entre particuliers ?

Pour trouver votre bien idéal, vous pouvez essayer **d'acheter un appartement en direct avec le propriétaire**. De nombreux sites internet - comme PAP ou le Bon Coin - mettent en relation vendeurs et acheteurs.

De cette façon, vous pouvez économiser les commissions d'agence (si le vendeur n'a pas gonflé son prix de vente). Veillez à bien vérifier les prix du marché !

L'alternative consiste à faire appel à un mandataire ou à une agence immobilière. Vous devrez alors payer des honoraires allant de **5 % à 8 %** du prix du bien.

Cet intermédiaire sera en charge de la recherche de votre appartement et pourra vous guider dans vos démarches.

Procéder à l'achat : compromis et acte authentique

La première étape de l'achat immobilier prend la forme d'un **compromis de vente** (ou promesse de vente).

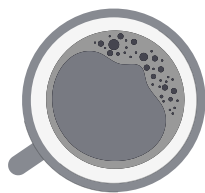
Ce document engage à la fois l'acheteur et le vendeur. Il peut être rédigé par l'agence immobilière ou par un notaire, ou encore entre particuliers (on parle alors d'acte sous seing privé).

Le compromis doit inclure différentes informations sur le bien, ainsi que d'éventuelles **clauses suspensives**. Par exemple, si vous avez besoin d'un financement bancaire, l'obtention du prêt constitue une condition suspensive.

La promesse de vente peut également s'accompagner du versement d'un acompte de 5 à 10 % du prix de vente.

Par la suite, l'achat est finalisé lors de la signature de **l'acte authentique chez le notaire**. Cela intervient entre 3 et 4 mois après l'établissement du compromis de vente.

C'est à ce moment-là que le transfert de propriété prendra effet et vous obtiendrez les clés de votre nouveau bien.



Réaliser des travaux

Pour maximiser la plus value potentielle, certains propriétaires choisissent d'acheter des **biens à restaurer**.

D'ailleurs, certains travaux peuvent vous permettre de **réduire l'imposition sur vos revenus locatifs**.

C'est le cas notamment si vous êtes **imposé au régime réel**. Dans ce cas, le coût des travaux d'amélioration, de réparation ou d'entretien peuvent être déduits de vos revenus fonciers.

En revanche, la construction et l'agrandissement du logement ne constituent pas des travaux déductibles.



Bon à savoir : les travaux ne sont pas déductibles si vous êtes imposé au régime du microfoncier. Dans ce cas, vous bénéficiez de 30% d'abattement forfaitaire, quels que soient la nature et l'ampleur des travaux réalisés.

Louer son bien

Votre bien immobilier est prêt ? Il est alors
temps de le louer pour commencer à percevoir
vos **premiers revenus locatifs.**

Aménagement du bien et standing

Lorsque vous aménagez votre bien à louer, veillez à **adapter le standing intérieur à son environnement général**.

Là encore, tout est une question de cohérence. Les attentes des locataires ne sont pas les mêmes entre un immeuble modeste et une résidence de prestige. Si l'écart de gamme entre l'intérieur et l'extérieur du logement est trop grand, vous risquez d'avoir des difficultés à louer votre appartement.

Si vous investissez dans des équipements de bonne qualité, cela augmentera vos chances de louer rapidement votre bien.

En revanche, **vous pourrez difficilement impacter proportionnellement cet investissement sur le loyer**, vous risquez d'avoir des difficultés à louer votre bien si son loyer se dépasse le prix du marché locatif.



Quel loyer pour mon bien ?

Bien entendu, votre but est de maximiser vos revenus locatifs tout en limitant le risque de vacance locative. Vous devez donc trouver le bon équilibre pour proposer un loyer juste, compétitif et adapté au marché locatif local. Si le prix du loyer est trop élevé, vous risquez de réduire la durée de location de votre appartement et donc d'avoir davantage de périodes de vacances locatives.

En principe, vous êtes libre de fixer le prix du loyer que vous souhaitez proposer. Toutefois, dans certaines situations, votre marge de manœuvre est limitée par la loi :



Dans les “zones tendues”, les loyers sont encadrés
Dans certaines villes, les loyers sont plafonnés.

Dans le cadre d'une relocation - quand le propriétaire bailleur reloue son logement suite au départ d'un locataire - le loyer est encadré si le logement se situe en zone tendue. En revanche, si vous effectuez des travaux d'amélioration dans le logement, vous pouvez définir votre loyer sans limitation.

Avec la loi Elan, les loyers de certaines communes sont également plafonnés par un **loyer de référence majoré**. Concrètement, le prix de la location au mètre carré est fixé en fonction du quartier et des prestations offertes dans le logement. Ce plafond concerne les villes de Paris, Lille, Hellemmes, Lomme, Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Villetaneuse, Stains, l'Île-Saint-Denis, la Courneuve et Saint-Ouen.

Trouver un locataire

Vient maintenant le moment crucial de la **recherche d'un locataire.**

Passer par une agence ou non?

Tout d'abord, vous devez définir si vous souhaitez trouver un locataire **par vos propres moyens ou avec l'aide d'une agence.**

Si vous décidez de chercher seul votre locataire, vous pourrez tout maîtriser : la publication de l'annonce, l'organisation des visites, l'étude des dossiers des candidats, la rédaction du bail... Toutefois, soyez conscient que tout cela prend du temps !

Vous pouvez également **déléguer une partie ou l'ensemble de ces tâches** à une agence de location.

Ainsi, vous pouvez gagner en sérénité. De plus, vous profitez de l'expérience et des conseils de professionnels du secteur. Le montant des frais d'agence dépend du type d'établissement choisi.

Les agences en ligne sont généralement moins onéreuses que les agences physiques traditionnelles.

 **Découvrez les mises en location par Kaliz**



Quelles pièces peut-on demander pour le dossier de location ?

En tant que propriétaire, vous voulez vous assurer de **l'identité et de la solvabilité de votre futur locataire**.

Pour cela, vous pouvez demander aux candidats de vous fournir les documents suivants :

👉 Une copie d'une **pièce d'identité**

Des preuves de revenus :

👉 Pour un salarié : les **trois dernières fiches de paie** ;

 Pour un indépendant : les **deux derniers bilans** ;

👉 Un **justificatif de domicile** (facture d'électricité, avis de taxe d'habitation, attestation d'assurance, etc.).



**La loi est très stricte à ce sujet.
Vous n'avez pas le droit de demander d'autres documents !**

Les garants



Pour plus de sécurité, vous pouvez demander à votre candidat locataire d'avoir un garant.

Celui-ci prendra la responsabilité du paiement du loyer et des charges si le locataire n'est pas en mesure de le faire.

Dans ce cas, le garant devra vous fournir les mêmes documents que le locataire (voir ci-dessus), ainsi qu'un acte de cautionnement.



Se protéger des impayés

Le choix du locataire peut être une décision stressante car il existe un réel risque d'avoir des impayés de loyers : en 2020, les sollicitations liées aux impayés de loyers dans le privé ont augmenté de 15% (Baromètre de l'Anil 2020).

En France, la procédure à suivre en cas de loyers impayés est longue, fastidieuse et coûteuse. En moyenne, **un propriétaire parvient à récupérer son bien au bout de 2 ans.**

Heureusement, il existe des solutions pour protéger les bailleurs contre le risque d'impayés. Par exemple, la **garantie Visale** permet de couvrir les loyers impayés et les dégradations locatives. Votre locataire a le droit à cette protection gratuitement s'il remplit certaines conditions (être étudiant, être en période d'essai ou encore faire l'objet d'un bail mobilité..).



D'autres garants sont accessibles à tous types de locataires, comme par exemple le garant de location Unkle.

Ces garanties Visale et Unkle vous offrent un niveau de protection plus élevé qu'un garant physique, puisque le remboursement du loyer est garanti par un organisme.

Par ailleurs, vous pouvez également souscrire à une GLI, ou Garantie Loyers Impayés. Ce type d'assurance vous assure l'indemnisation des loyers. Contrairement à la garantie locataire, **cette assurance est prise en charge par le propriétaire du bien, et non par le locataire**. Elle peut également assurer la prise en charge des frais de contentieux et de la procédure d'expulsion, les frais d'huissier, le coût des réparations en cas de dégradation, etc.

 **Découvrez la procédure Unkle en cas d'impayé de loyers**



Préparer l'entrée du locataire

Une fois que vous avez trouvé un locataire,
vous devez préparer la **remise des clés** et **son**
entrée dans les lieux.

Bail de location

Pour établir le support contractuel qui vous lie au locataire, vous devez rédiger et signer un bail de location.

La durée et les conditions du bail dépendent du type de contrat choisi. En fonction de votre type d'investissement locatif, vous pouvez choisir entre les différents baux suivants :

Type de bail	Durée du bail	Tacite reconduction	Délai de préavis (locataire)	Montant du dépôt de garantie
Bail de location vide	3 ans	Oui	3 mois (ou 1 mois en zone tendue)	1 mois de loyer
Bail de location meublée	1 an (ou 9 mois)	Non	1 mois	2 mois de loyer
Bail mobilité	1 à 10 mois	Non	1 mois	Aucun
Bail de location meublée saisonnière	Jusqu'à 90 jours	Non	Départ anticipé possible	Aucun

Attestation d'assurance obligatoire



La souscription d'une assurance habitation fait partie des obligations du locataire.

Pour prouver qu'il s'est acquitté de ce devoir, le locataire doit vous fournir une attestation d'assurance lors de la remise des clés, ainsi qu'à chaque renouvellement du bail.



État des lieux

L'état des lieux d'entrée est indispensable pour **constater et valider l'état de l'appartement au début de la location**. De même, vous ferez un état des lieux de sortie à la fin de la location.

La comparaison entre ces deux documents permettra de déduire du dépôt de garantie les dégradations pour effectuer les réparations potentielles.

L'état des lieux est réalisé sur place, en commun avec le locataire. **Le document doit ensuite être annexé au bail.**



Comment gérer son bien ?

Félicitations, votre locataire est en place !
La prochaine étape est cruciale :
il s'agit de la gestion locative.

Responsabilité sur les réparations du logement

Votre locataire a emménagé dans l'appartement, félicitations !

Durant toute la durée du bail, des petits travaux ou réparations peuvent intervenir. Mais qui est responsable de la prise en charge de ces coûts ? Tout dépend du type d'intervention.

Le décret n°87-712 de 1987 (dit “**décret réparations locatives**”) établit la liste des réparations qui incombent au locataire. En effet, l'entretien courant et les menues réparations sont à la charge du locataire.

Si une dégradation ou une panne est liée à une faute du locataire, il devra prendre en charge la réparation. En revanche, le locataire n'est pas responsable du vieillissement naturel des équipements et du logement.

Les autres travaux, qui ne relèvent ni des réparations locatives ni d'une **faute du locataire**, restent à votre charge en tant que propriétaire bailleur.

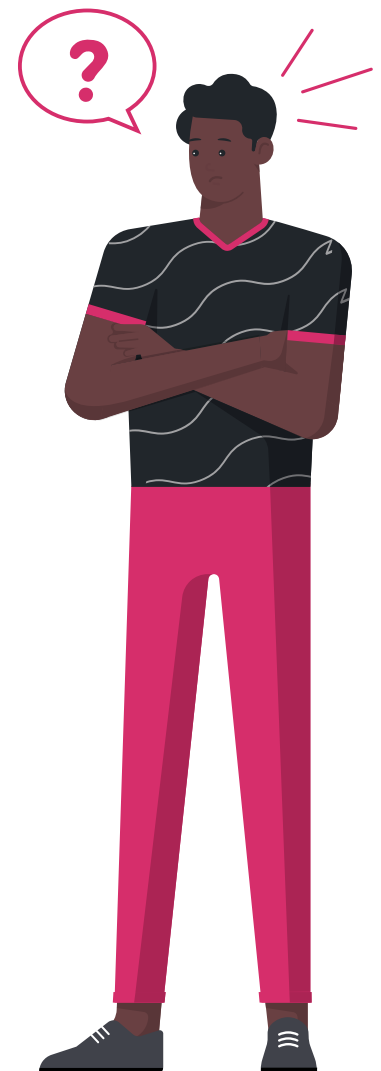
Le syndicat de copropriété : kézako ?

Le syndicat de copropriété, ou syndicat des copropriétaires, désigne **la collectivité regroupant les copropriétaires d'un immeuble.**

Au sens juridique, cette entité est une personne morale. Son rôle est de veiller à la conservation et à l'administration de l'immeuble.

Le syndicat des copropriétaires peut agir via :

- 👉 Le syndic ;
- 👉 Le conseil syndical ;
- 👉 L'assemblée générale.



Sortie du locataire : process et cadre légal

Le locataire peut prendre congé à l'**échéance du bail ou avant** si le contrat de location le permet. Il doit alors respecter le délai de préavis convenu.

En tant que bailleur, vous pouvez parfois mettre fin au bail, notamment pour vendre le logement, pour le récupérer pour vous-même ou un proche, ou pour un motif "légitime et sérieux". Des conditions de procédure et de délai doivent alors être respectées.

Le jour du départ du locataire, vous devez réaliser avec lui un **état des lieux de sortie**. Ainsi, vous pouvez établir s'il doit prendre en charge certaines réparations locatives.

Vous devez ensuite lui envoyer le **solde de tout compte**. Ce document établit le solde final à charge du locataire, notamment le loyer et les charges restant à payer ainsi que les éventuelles réparations locatives, généralement déduites du dépôt de garantie.

Enfin, vous disposez d'un délai de deux mois à partir de la remise des clés pour **restituer le dépôt de garantie** à votre ancien locataire.

Téléchargez notre documentation



Lettre de résiliation



Modèle de quittance



État des lieux

Pour plus d'informations,
rendez-vous sur [kaliz.fr](https://www.kaliz.fr) et [unkle.fr](https://www.unkle.fr)

