



Afin de préserver votre rentabilité et éviter des dépenses non indispensables, voici 8 conseils pour maximiser votre rentabilité. Bien sûr certains de ces conseils s'adressent à ceux qui débutent et/ou qui ont peu d'investissements locatifs.

GÉREZ VOUS-MÊME VOTRE PROPRIÉTÉ

Faire gérer son bien par une agence a un coût, entre 6% et 8% des loyers hors charges. Or si vous avez peu de biens en location, il est assez facile de le ou les gérer vous-même. En effet, une fois le locataire dans les lieux, il n'y a que peu de chose à faire :

- Les quittances de loyers tous les mois : Ça prend 1 minute
- Indexer le loyer une fois par an
- Régulariser les charges une fois par an

En gérant vous-même vous économisez l'équivalent de **presque 1 mois de loyer par an** en frais de gestion locative.

FAITES DE L'ENTRETIEN VOUS-MÊME

Si vous habitez près de votre bien, il y a plein de petites choses que vous pouvez faire vous-même. Ce que vous arrivez à faire chez vous (comme mettre une étagère, fixer une tringle), vous pouvez le faire aussi pour votre investissement locatif. Par ailleurs, avant de faire intervenir quelqu'un, allez voir par vous-même le problème, si ça se trouve ce n'est pas grand-chose, et c'est des dizaines ou centaines d'euros que vous pouvez économiser.

***Exemple :** Je suis moi-même locataire de ma résidence principale, et quelques jours après avoir emménagé, j'ai appelé le propriétaire car la prise près du lit ne fonctionnait pas. Très arrangeant, mon propriétaire a tout de suite proposé d'envoyer son électricien. Heureusement, quelques heures après, j'ai remarqué que la prise était reliée à un interrupteur à l'autre bout de la chambre, et comme il n'était pas enclenché, forcément la prise était « éteinte ». Même si l'électricien n'aurait finalement rien eu à réparer, s'il s'était déplacé, il aurait facturé le déplacement.*

NE PAS NÉGLIGER L'ENTRETIEN

Je vous disais précédemment de faire vous-même les choses qui sont dans vos cordes, pour autant il ne faut pas négliger ce qui sort de votre champ de compétence pour une question de coût. Ce qui pourrait vous coûter peu si le problème est géré dès que vous en avez connaissance, vous coûtera bien plus si vous laissez traîner. De plus, un appartement bien entretenu suscitera une plus forte demande et justifiera un loyer plus élevé.

NE PAYEZ PAS L'ANNONCE DE LOCATION

Il existe des sites payant pour mettre en ligne votre annonce, et l'offre la moins chère, à savoir celle qui reste en ligne 1 semaine, est aux alentours de 30€, or des sites qui ont encore plus de visibilité (Leboncoin pour ne pas le citer) vous propose le même service gratuitement et pour 2 mois !

EVITEZ LA VACANCE LOCATIVE

Le préavis du locataire vous permet d'anticiper, vous avez entre 1 mois et 3 mois pour trouver votre prochain locataire. **Ne surtout pas attendre son départ pour réaliser des visites.** En effet, en tant que propriétaire la loi vous autorise à accéder au logement (sauf jours fériés et dimanches) pour le faire visiter dans le cadre d'une relocation (ou d'une vente). Le locataire a l'obligation de vous laisser l'accès 2 heures par jour. Donc utilisez votre droit pour que le départ de votre locataire coïncide avec l'arrivée du nouveau afin de ne pas perdre des jours ou des semaines de location ! **Des centaines d'euros peuvent être en jeu.**

PROPOSER DES EXTRAS

Par exemple, un écran plasma, aujourd'hui ça ne coûte plus grand-chose, pour moins de 200€, vous en avez un flambant neuf, or **l'appréciation de la part des potentiels locataires de cet élément dans votre bien sera supérieure à sa valeur vénale et du coup vous pourrez proposer un loyer supérieur.** Proposez du mobilier ou un confort non obligatoire dans le cadre d'un meublé, vous rapportera plus sur le long terme que ce que vous aurez dépensé (sachant qu'en plus ces éléments seront des charges déductibles, donc double effet kiss-cool).

RENÉGOCIER VOTRE EMPRUNT

Si les taux sont à votre avantage, soyez proactif et allez renégocier votre emprunt. **Plus l'emprunt est « jeune » plus c'est intéressant.** En effet, c'est au début du prêt que l'on paie le plus d'intérêts. Vous pourrez ainsi diminuer vos mensualités et augmenter votre rentabilité.

REVALORISER VOTRE LOYER

N'oubliez pas de préciser dans le bail que **vous pourrez revaloriser annuellement le loyer selon l'indice de référence des loyers (l'IRL).** Il s'agit d'un indice trimestriel publié par l'INSEE.