

Michèle Lafarge, responsable de Gérance
Trouver le bon locataire, avoir les bons réflexes
en cas de sinistre, mettre en place les actions
contre les impayés...
Un métier : la gestion locative

Branle-bas de combat : on signale des vitres brisées, des morceaux de toiture arrachés. Alertée d'une tempête sur Paris, Michèle Lafarge est sur le pied de guerre depuis la veille, les fournisseurs sont contactés. « Deux heures de plus et nous n'avions plus de bâches pour protéger les fenêtres ».

Des caprices du temps aux dédales de l'administration, des aléas du marché aux nouveaux décrets, la gestionnaire locative, responsable des revenus immobiliers des propriétaires, allie chaque jour rigueur dans les impératifs et souplesse face aux imprévus.

Des impératifs à respecter

La gestion locative commence par le choix d'un occupant sérieux. Après l'estimation du bien, « ni trop basse par rapport au marché, ni trop haute pour éviter la vacance entre deux locataires », précise Michèle Lafarge, la promotion est mise en place (Internet, presse écrite, prospectus, fichier de locataires).

Pendant la sélection téléphonique et les visites, Michèle Lafarge fait connaissance avec les candidats. Le locataire sera retenu sur une étude approfondie du dossier financier. « Il ne faut pas choisir trop vite, explique Michèle Lafarge, pour éviter les impayés et découvrir trop tard un dossier falsifié ».



Essentielle également, la rédaction méticuleuse du bail, des annexes, de l'état des lieux d'entrée et de sortie. « Distinguer de manière impartiale dégradation et usage naturel est indispensable pour savoir ce que doit payer le locataire ».

Il y a aussi le calendrier des dates comptables. Après le quittancement – dont taxes, régularisation des charges et éventuels travaux –, si les relances ne sont pas faites à temps, « c'est la réaction en chaîne », prévient Michèle Lafarge. « Tout retard peut coûter cher aux propriétaires et donner aux locataires de mauvaises habitudes. » Suivent au besoin les mises en demeure et les procédures. Ne pas oublier le suivi des assurances, des contrats de chaudière, le règlement du syndic et des fournisseurs, le réajustement du loyer et l'échéance du bail ; et enfin le rapport de gérance.



Anticiper les imprévus

Sur les échéances à tenir viennent se greffer chaque jour des imprévus ; « savoir hiérarchiser les priorités permet de garder le cap », conseille Michèle Lafarge. Infiltrations, fuites, pannes d'électricité, vandalisme... Il faut savoir appréhender les risques de sinistre selon l'état du bien et de l'immeuble. Le contact quotidien avec les fournisseurs dont on connaît les coûts et la technique permet d'être réactif et de rentabiliser les dépenses.

Michèle Lafarge produit aussi les éléments servant à la déclaration sur les revenus fonciers, elle doit justifier le montant des travaux déclarés déductibles et des loyers encaissés.

« Notre polyvalence est un atout essentiel », résume-t-elle. Outre les compétences en comptabilité, fiscalité, commercial et administratif, la gestionnaire est chaque jour en lien avec une grande variété d'interlocuteurs. L'écoute, l'attention aux détails et l'esprit de synthèse désamorcent nombre de situations potentiellement délicates.

Complexité croissante

« En vingt ans, la gestion locative est devenue très complexe » constate Michèle Lafarge. « Il n'existait pas autant de réglementations, de diagnostics. La législation est pointue, il arrive régulièrement des nouveaux décrets. Notre expérience quotidienne est une source précieuse de conseils ».