

GESTIONNAIRE LOCATIF

Immobilier



Le gestionnaire locatif assure l'ensemble des tâches de gestion locative d'un portefeuille de biens immobiliers qui lui est confié, de la désignation du locataire-preneur à la clôture du dossier après son départ.

Il intervient donc en qualité d'intermédiaire (ou mandataire) entre des propriétaires-bailleurs et des locataires-preneurs.

Selon le mandat qui lui est confié, il réalise tout ou partie des activités sous-jacentes (recherche de locataires-preneurs, établissement des baux, appels de loyers et charges, quittancement et encaissement, entretien du bien, suivi des travaux, sinistres...).

Salaire brut: junior

Entre 30 et 35 k€

Salaire brut: confirmé

Entre 35 et 60 k€

Domaine d'activité:

Gestion immobilière

Autres appellations:

Gestionnaire de biens immobiliers



MISSIONS

Les missions du gestionnaire locatif sont variées et multiples. Selon le mandat donné à l'agence par un bailleur-propriétaire, il doit :

- Accueillir, renseigner et orienter le candidat-locataire en fonction de ses besoins. Il doit opérer les rapprochements entre les biens à louer en portefeuille et les attentes/besoins du candidat-locataire.
- En tenant compte de ces éléments, il programme des visites.
- Il assure également les actes courants de gestion locative liés à l'entrée du locataire-preneur : il réalise les états des lieux d'entrée, s'assure de la rédaction du bail, établit le suivi des quittancements, les appels de fonds des propriétaires-bailleurs ou des locataires-preneurs et s'occupe de la gestion du mandat auprès du propriétaire-bailleur.
- Il gère les sinistres locatifs et les actes courants liés à l'entrée et à la sortie du locataire-preneur (état des lieux...).
- Parallèlement, il développe/construit un réseau professionnel et personnel, afin de se tenir informé sur le marché locatif. Il estime le loyer d'un bien immobilier au prix juste, afin d'établir et de faire signer des mandats de gestion ou de location dans le respect de la législation en vigueur.



COMPÉTENCES

Les compétences nécessaires sont multiples et démontrent une vraie polyvalence du métier, ce qui le rend particulièrement intéressant.

Le gestionnaire locatif doit avoir de solides connaissances en matière de droit immobilier, droits et obligations des locataires, réglementation de la copropriété, mais encore en matière d'entretien, d'hygiène et de sécurité des biens immobiliers.

Il doit aussi maîtriser les règles de gestion administrative et comptable et être à l'aise avec les chiffres!

Amené à négocier, proposer aux potentiels locataires des biens mis en location, il doit maîtriser les techniques commerciales, avoir des qualités de médiateur et être diplomate.

C'est un métier de contact humain. Le gestionnaire locatif doit donc avoir le sens de l'écoute, être à l'aise avec ses interlocuteurs, savoir les conseiller et les rassurer.

Il doit non seulement être rigoureux et organisé, mais aussi autonome et s'avoir s'adapter à toutes les situations.



CADRE DE TRAVAIL

Le gestionnaire locatif peut travailler pour différents types de structures: un bailleur public, une agence immobilière, un administrateur de biens, une entreprise qui dispose d'un patrimoine immobilier (banque, assurance, foncière).

Le contenu du poste dépend fortement de la nature des biens gérés: logements, bureaux, entrepôts, etc.

Dans l'immobilier d'entreprise, les lots sont plus importants et donc moins nombreux, les exigences financières des investisseurs sont plus fortes.

Il dépend également de la nature du propriétaire; un propriétaire de logement sera plus sensible aux contacts humains, l'investisseur étranger sera très exigeant en matière de reporting (aussi bien sur le fond que sur la forme) et de rentabilité.



FORMATIONS

Pour exercer le métier de gestionnaire locatif, les recruteurs recherchent un niveau de diplôme minimum tel que:

- CQP Chargé de gestion locatif *
- BTS professions immobilières,
- Licence en immobilier,
- Master / Mastère 2 en immobilier.

** Délivrance d'un certificat de qualification professionnelle reconnu par la Branche Professionnelle de l'Immobilier à l'issue de la formation ; demande de réenregistrement au RNCP en cours auprès de France Compétences.*



ÉVOLUTION PROFESSIONNELLE

Les évolutions professionnelles sont nombreuses.

En effet, le gestionnaire locatif peut exercer son métier dans d'autres type de structures comme dans un cabinet de syndic, chez un bailleur social, une agence immobilière ou une foncière.

Il peut aussi évoluer vers le poste de responsable de gestion locative et à ce titre encadrer plusieurs gestionnaires.

Il peut enfin, après plusieurs années d'expériences, ouvrir sa propre agence.



CARTE PROFESSIONNELLE

La carte professionnelle de l'agent immobilier français ou ressortissant d'un pays de l'Espace Economique Européen (EEE) est obligatoire pour les activités suivantes et doit en faire mention:

- transactions sur immeubles, terrains ou constructions (achat, vente, échange, location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis),
- achat, vente ou location-gérance de fonds de commerce,
- gestion immobilière,
- souscription, achat, vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété,
- achat et vente de parts sociales, lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce,
- syndic de copropriété,
- marchand de listes: vente de listes ou de fichiers relatifs à l'achat, la vente, la location ou sous-location, en nu ou en meublé, d'immeubles,
- conclusion de contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé.

Nous distinguons 3 cartes professionnelles:

- Carte T: pour l'agent immobilier, titre protégé,
- Carte G: pour l'administrateur de biens, titre protégé,
- Carte S: pour le syndic de copropriété, titre protégé.