

Sept agences low cost à la loupe

Parmi les sept agences que nous avons sélectionnées, seule Néogestimmo propose un forfait de gestion « tout inclus ».

Les autres proposent un ou deux forfaits de gestion plus ou moins complets, selon les cas, avec, en option ou non, des prestations qui donnent lieu au versement d'honoraires supplémentaires.

	DIRECTGESTION	IMMO ONLINE	LA GESTION EN LIGNE	LAMIRAND & ASS. / LA GESTION LOCATIVE.COM	MCP GESTION ET PATRIMOINE	NOVAGENCE IMMOBILIER/ NEOGESTIMMO (tout inclus)	OPIMMO
Secteur géographique couvert	France (métropole)	France (y compris DROM-TOM)	France (y compris DROM-TOM)	Paris + 1 ^{re} couronne	Île-de-France	Île-de-France	France (y compris DROM-TOM)
Nombre de lots gérés	4 600	450	250	2 000	650	400	800
Honoraires de gestion							
Forfait en % des encaissements (durée du contrat)	4,78 % (2 ans) 7,17 % (1 an)	5,38 % (1 an)	2,65 % (1 an)	3,60 % (1 an)	5,38 % ou 7,77 % (1 an)	5,4 % (1 an)	3,99 % ou 6 % (1 an)
Tari dégressif	Non	6 à 15 lots : 5,14 % + de 15 lots : 4,78 %	Loyers > 5 000 €/mois/ mandat : 2,25 %	Non	À négocier	Non	À négocier
Frais fixes	Frais de paramétrage : 96 €/lot Frais de bureau : 86 €/an	Frais d'entrée : 85 €/lot, frais d'envoi postal du rapport de gérance mensuel ou avis d'échéance au locataire : 48 €/an	Non	Non	Frais d'envoi postal du rapport de gérance mensuel : 79 €/an ; trimestriel : 26 €/an	Non	Non
Résiliation anticipée du mandat	Honoraires dus pour la durée restant à courir	Résiliation à tout moment avec préavis de trois mois	Honoraires dus pour la durée restant à courir (sauf vente, reprise ou succession)	Pénalité d'un mois de loyer	Résiliation à tout moment avec préavis de trois mois	Résiliation à tout moment avec préavis de trois mois	Honoraires dus pour la durée restant à courir
Honoraires de recherche et de mise en place du locataire							
Recherche du locataire	8,37 % du loyer annuel, charges comprises	Un mois de loyer hors charges	Assistance en ligne	Un demi-mois de loyer charges comprises	Inclus dans les forfaits	Inclus dans le forfait	Un demi-mois de loyer si forfait à 3,99 %. Inclus dans le forfait à 6 %
Rédaction et signature du bail	Inclus dans le forfait de 8,37 %	60 €	Rédaction du bail et préparation de l'état des lieux inclus dans le forfait	Inclus dans le forfait	350 € (y compris l'acte de caution solidaire)	Inclus dans le forfait	Inclus dans les forfaits
États des lieux (entrée/sortie) et inventaire en location meublée		Location vide : 108 € à 180 € Location meublée : 161 €					
Éventuels honoraires supplémentaires/options							
Régularisation annuelle des charges de copropriété	Inclus dans le forfait	Inclus dans le forfait	25 €/an	Inclus dans le forfait	Inclus dans les forfaits	Inclus dans le forfait	Inclus dans les forfaits
Gestion des sinistres	Inclus dans le forfait, sauf présence aux réunions d'expertise	Inclus dans le forfait, sauf présence aux réunions d'expertise	Non	Inclus dans le forfait, y compris présence aux réunions d'expertise	Inclus dans les forfaits, y compris présence aux réunions d'expertise	Inclus dans le forfait, y compris présence aux réunions d'expertise	Inclus dans les forfaits, y compris présence aux réunions d'expertise
Suivi des travaux (entretien/amélioration)	Entretien : inclus dans le forfait Amélioration : 11,96 % du montant HT des travaux	Entretien et amélioration inclus dans le forfait	Non	Entretien et amélioration inclus dans le forfait	Entretien et amélioration inclus dans le forfait à 7,77 %	Entretien et amélioration inclus dans le forfait	Entretien et petits travaux d'amélioration : inclus dans les forfaits Gros travaux de rénovation : 3 % TTC du montant des travaux
Mise en œuvre procédure de recouvrement	Inclus dans le forfait	Inclus dans le forfait	Inclus dans le forfait	Inclus dans le forfait	Inclus dans le forfait	Inclus dans le forfait	Inclus dans les forfaits pour les bailleurs ayant souscrit une assurance loyers impayés
Déclaration fiscale	Communication des données incluse dans le forfait Établissement de la déclaration : 60 €/lot meublé et 120 €/lot vide	Communication des données incluse dans le forfait	Communication des données incluse dans le forfait	Communication d'un état récapitulatif annuel : 156 €/an	Fac-similé de déclaration : 65 €/an	Communication des données incluse dans le forfait	Communication des données incluse dans les forfaits
Représentation du bailleur en tant que copropriétaire	Règlement des charges de copropriété inclus dans le forfait	Règlement des charges de copropriété inclus dans le forfait	Règlement des charges de copropriété inclus dans le forfait	Règlement des charges de copropriété inclus dans le forfait	Règlement des charges de copropriété, relations avec le syndic, retransmission des convocations et PV d'AG inclus dans le forfait à 7,77 %	Non	Règlement des charges de copropriété inclus dans les forfaits ; représentation à l'AG : sur demande du propriétaire
Congé donné au locataire	Fait par acte d'huissier, frais à la charge du bailleur	Inclus dans le forfait	Inclus dans le forfait	Inclus dans le forfait	Inclus dans les forfaits	Non	Inclus dans les forfaits
Accès en ligne aux comptes et dossiers du bailleur	Inclus dans le forfait (+ alertes mail signalant « encaissements » ou « locataire débiteur »)	Inclus dans le forfait	Inclus dans le forfait	Inclus dans le forfait	Non	Non : communication par mail des états et documents scannés	Inclus dans les forfaits
Accès téléphonique	Inclus dans le forfait : du lundi au vendredi de 9 h à 17 h 45	Inclus dans le forfait : du lundi au vendredi de 9 h 30 à 20 h	Inclus dans le forfait : du lundi au vendredi de 9 h 30 à 18 h 30	Inclus dans le forfait du lundi au vendredi de 9h à 20h – permanence soir et we par mail et SMS de 10 h à 23h	Non : gestion des urgences par mail	Inclus dans le forfait 7 jours/7	Inclus dans les forfaits : du lundi au vendredi de 9 h 30 à 19 h
Assurances facultatives							
Loyers impayés : GLI* ou GRL (en % du loyer + charges)	-GLI Cameic : 2,9 % -GRL Solly Azar : 3,5 %	-GLI Solly Azar : 2,3 % -GRL Mutuelle Alsace Lorraine : 3 %	GLI Solly Azar : 2,5 %	GLI Fnaim Versalis : 2,03 %	GLI SAA - Suffren : 1,85 %	GLI CGAIM : 2,5 %	GLI Macif : 1,98 %
Détériorations du fait du locataire	Inclus dans l'assurance loyers impayés	Inclus dans l'assurance loyers impayés	Inclus dans l'assurance loyers impayés	Non proposé	+ 0,25 %	Inclus dans l'assurance loyers impayés	Inclus dans l'assurance loyers impayés
Assurance Propriétaire non occupant (PNO)**	Non	Covea (ex : 100 €/an pour un deux-pièces loué vide)	Non	Sur étude du dossier par LCS/AXA	Sur étude du dossier	CGAIM : 95 €/an	Sur étude du dossier

*GLI : garantie loyers impayés. GRL : garantie des revenus locatifs. ** Voir LPI n° 287 de juin 2012, p. 28