



Petit mémo : Les erreurs fréquentes des investisseurs locatifs en Espagne

Je m'appelle Christophe. Je vis dans la province d'Alicante depuis 2015.
Je suis chasseur immobilier certifié RAICV, et concierge résidentiel.
J'accompagne des francophones qui veulent acheter pour louer. Et souvent, je vois les mêmes pièges.

Certains pensent que l'Espagne, c'est simple, pas cher, rentable tout de suite.
Mais ils oublient un détail : ici, ce n'est **ni la France**, ni un « paradis fiscal ».
Et **l'investissement locatif, ça ne s'improvise pas.**

Une histoire parmi d'autres

Un client avait trouvé « l'affaire du siècle » : petit appart bien placé, à un super prix.
Il comptait le mettre sur Airbnb dans la foulée.
Mais voilà : pas de licence, copro qui refuse la location saisonnière, pas de clim, pas d'isolation.
Résultat : pas de rentabilité, pas de réservations, beaucoup de stress.

Il a fini par revendre, déçu. Il m'a dit : « J'aurais dû t'en parler avant. »

1. Tout ce qui est bon marché n'est pas une bonne affaire

Un prix bas cache parfois des problèmes : charges lourdes, gros travaux, mauvaise localisation...
Un bien qui ne se loue pas, même gratuit, ce n'est pas un bon investissement.

2. Les rendements annoncés sont souvent fantaisistes

Certains parlent de « 10 % de rentabilité ». Mais sans parler des frais, de la vacance, de la fiscalité, de la gestion.
Faites vos calculs **sur du concret**, pas sur un tableau Excel optimiste.

3. La location saisonnière n'est pas toujours possible

Il faut une autorisation officielle, un enregistrement, un règlement de copro favorable.
Et parfois, même dans des villes touristiques, **c'est interdit.**

4. Un bon gestionnaire, ça ne se choisit pas au hasard

Un mauvais suivi, un ménage mal fait, des locataires mal choisis... et c'est votre réputation qui trinque.

Et vos revenus avec.

5. L'achat, ce n'est pas la fin du travail

Une fois le bien acheté, il faut tout mettre en place : déco, équipement, photos, déclarations... Et suivre la location dans la durée. Sinon, ça s'use vite.

Mon travail, c'est de vous aider à investir intelligemment

Je ne promets pas de miracle. Je vous dis la vérité.

Si un bien est bon pour louer, je vous le dirai.

Et si ce n'est pas le cas, je vous éviterai de vous planter.

Christophe

Chasseur immobilier & concierge résidentiel

Province d'Alicante - depuis 2015

www.conciergeriealicante.com

[+34 694 427 529]

[contact@conciergeriealicante.com]

Checklist - Avant d'investir pour louer, demandez-vous :

- Le bien peut-il se louer légalement (courte ou longue durée) ?
- Le quartier plaît-il aux locataires ? (et pas juste à vous)
- La copropriété autorise-t-elle la location ?
- Les charges sont-elles supportables sur le long terme ?
- Avez-vous chiffré **tous** les frais ? (entretien, impôts, gestion)
- Savez-vous à qui confier les clés (et les soucis) ?
- Le bien est-il adapté à la demande locale ?
- Seriez-vous prêt à l'occuper si jamais la location devenait plus difficile ?