

FICHE D'INFORMATION

LOCATION SAISONNIERE

Nous sommes acteurs de la location saisonnière sur Marciac et sa région et proposons un service complet (prise en charge complète du processus de location). En 2024, nous développons un service de conciergerie qui s'adresse aux propriétaires qui gèrent leurs annonces mais qui souhaitent déléguer la partie opérationnelle des séjours.

Ce document a vocation à détailler notre service COMPLET de location saisonnière, notre fonctionnement afin de vous accompagner au mieux.

I – AVANT LA MISE EN LOCATION

MOURREJEAU IMMOBILIER vous propose une estimation gratuite de la valeur locative de votre bien (envoyée par mail dans la semaine qui suit la visite par nos soins). Cette estimation s'entend sur la période de Juin à Septembre et est réalisée à titre prévisionnel.

Cette estimation locative prend en compte les prestations offertes par votre bien (wifi, équipements intérieurs et extérieurs, environnement, accessibilité, ...) sur la base de notre connaissance du marché. Elle permet une projection des loyers à percevoir et intègre le montant de nos honoraires.

Une fois la proposition acceptée, nous vous faisons parvenir un mandat à signer afin de débiter notre partenariat. Le mandat, effectif pour une durée de 3 ans, peut être résilié à tout moment moyennant un préavis de 3 mois par lettre recommandée avec accusé de réception.

Avant la première mise en location nous dressons un inventaire qui précise les équipements, le mobilier et les éléments de décoration se trouvant dans le logement.

Une prestation de ménage à votre charge avant la mise en location peut également être organisée par notre intermédiaire, en nous appuyant sur nos partenaires locaux.

Quelques précautions :

Nous vous conseillons de vérifier le contenu de votre assurance habitation : il est nécessaire que la mise en location soit couverte.

Par ailleurs, pour rappel, il est obligatoire d'ajouter à chaque étage du logement un détecteur de fumée, et éventuellement un extincteur (conseillé bien que non obligatoire).

II – FORMULE COMPLETE

Nous prenons tout en charge depuis la mise en publicité jusqu'à la perception des loyers.

Vous êtes libéré de toutes les contraintes, et vous percevez votre revenu locatif en fin de période (acompte trimestriel possible sur demande de votre part)

Nous fixons ensemble un premier rendez-vous in situ pour l'estimation locative afin d'effectuer une prise d'information complète. A cette occasion nous vous détaillerons la liste « des indispensables » pour la mise en location dans le but de compléter vos équipements le cas échéant.

- La publication de l'annonce est effectuée par nos soins : reportage photo, publication sur les sites spécialisés partenaires et sur notre site, encaissement des fonds, gestion des arrhes le cas échéant, sélection des candidats si nécessaire, échanges avec les locataires avant leur arrivée ...
- Nous prenons en charge les locataires depuis la remise des clés à l'entrée jusqu'au rendu des clés en sortie. Par ailleurs nous intervenons en cas de problème technique et vous tenons informés.
- Nous sommes à l'écoute des vacanciers et nous les accompagnons tout au long de leur séjour : état des lieux d'entrée, remise des clés, conseils sur les activités culturelles de la région, état des lieux de sortie, récupération des clés, vérification de la propreté.

- Gestion temporelle des prestataires : personnel de ménage, paysagiste, réparateur multi services...
- Le montant de nos honoraires correspond à 33 % TTC du loyer perçu par le propriétaire (y compris le coût de la publication)

IV – EN FIN DE SAISON

Nous rédigeons un compte rendu de gestion détaillé qui récapitule l'ensemble des séjours effectués lors de l'année écoulée, les interventions le cas échéant, le détail de nos honoraires (assujettis à la TVA)

Nous réalisons également un inventaire de fin de saison avant de fermer votre bien afin de vous faire un compte-rendu complet.

Nous pouvons aussi, sur la base de l'expérience client de la saison, vous proposer des évolutions à apporter à votre bien ou des équipements à ajouter afin d'en optimiser le rendement locatif.

V – FISCALITE: 2 POSSIBILITES S'OFFRENT A VOUS

MICRO BIC EN MEUBLE DE TOURISME

Elle vous permettra de bénéficier d'un **abattement de 71 %** sur vos revenus tirés de la location saisonnière. Pour cela, le gouvernement a mis en place deux conditions cumulatives, qui sont :

- Vos recettes tirées de la location saisonnière ne doivent pas excéder 176 200 €

- Votre bien doit faire l'objet d'un classement « meublé de tourisme ». Pour obtenir ce statut, il faut nous le notifier afin que nous fassions la demande auprès d'un organisme en charge du classement. Le cout de la demande est de 180 € et la durée de validité est de 5 ans. Nous attirons votre attention sur le fait qu'un logement classé (1 à 5 étoiles), est susceptible d'avoir plus de visibilité qu'un logement ne bénéficiant pas de ce statut. De plus, les locataires d'un logement classé, bénéficient d'une taxe de séjour moins coûteuse.

BIC CLASSIQUE

Dans ce cas, il faudra simplement vous déclarer comme étant loueur meublé saisonnier. Vous bénéficierez ainsi de **50% d'abattement** sur les bénéfices tirés de la location saisonnière.

Dans tous les cas, il est nécessaire de déclarer à la mairie l'existence et l'exploitation locative de votre bien à la mairie dont il dépend (Cerfa n°14004*04)

Nous sommes très attentifs à favoriser une communication fluide et transparente avec les propriétaires qui nous font confiance. Leur fidélité reste notre plus belle reconnaissance.

Nous espérons pouvoir vous compter prochainement parmi eux !

Nous restons à votre disposition,

Margaux BOURGEOIS

Pour l'équipe MOURREJEAU IMMOBILIER