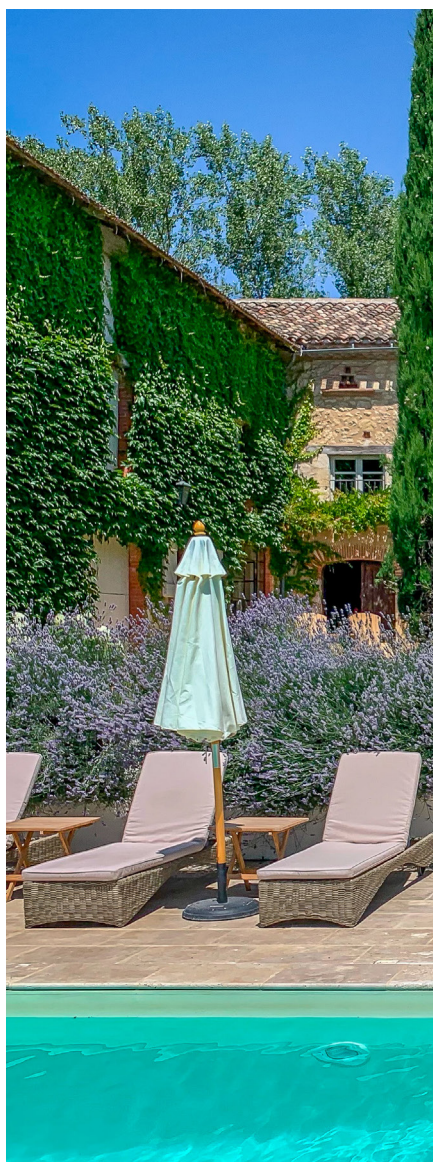


GÉRER SA RÉSIDENCE SECONDAIRE

Guide pratique du propriétaire serein



Ce guide vous est proposé par notre équipe pluridisciplinaire

 **LEGGETT**
— PROPERTY MANAGEMENT —

LA GESTION DE VOTRE RÉSIDENCE SECONDAIRE

SUIVEZ PAS-À-PAS LES ÉTAPES CLÉS !

Ce livret vous guidera à travers les étapes clés vous permettant de vous assurer que votre résidence secondaire reste un lieu agréable, un havre de paix à chaque séjour. Vous souhaitez faire de la gestion locative saisonnière, nous vous donnons également quelques conseils et astuces

Contactez-nous
dès aujourd'hui !

+33 (0)9 80 80 83 89

Leggett Property Management,
31 Route de Ribérac,
24340 La Rochebeaucourt,
France





S'ASSURER D'AVOIR SOUSCRIT LE BON CONTRAT D'ASSURANCE !



Les maisons de campagne, appartements à la montagne et autres résidences de vacances attirent aussi malheureusement la convoitise des cambrioleurs. C'est l'une des raisons pour lesquelles une maison non habitée de façon permanente nécessite une assurance habitation spécifique.

Il n'est pas toujours souhaitable de souscrire le contrat d'assurance le moins cher, qui peut souvent s'avérer inadapté à vos besoins. Il est en revanche primordial de faire le tour de la concurrence afin de bien appréhender toutes les offres, leurs avantages et leurs inconvénients.

Leggett Property Management travaille avec un courtier d'assurance qui collabore avec plus de 20 compagnies d'assurance, telles qu'Axa, Allianz, Generali, Swiss Life ou encore Generali. Il étudie le marché pour vous proposer la police qui saura répondre au mieux à vos exigences et aux spécificités de votre propriété.

Quel type d'assurance souscrire pour une résidence secondaire ?

Vous avez 2 options :

- étendre les garanties de votre assurance habitation classique, celle que vous avez souscrite pour votre résidence principale ;
- **ou souscrire une assurance habitation séparément**, spécifique à votre logement secondaire. Cette deuxième option permet une couverture plus adaptée.

Quelles garanties sont recommandées ?

- Une garantie « Responsabilité Civile »
- Une garantie « vol / vandalisme / cambriolage »
- Une garantie « dommages aux biens » : pour indemniser les dégâts induits par un sinistre
- Une garantie « recours des voisins et tiers » : en cas de dommages causés par votre bien aux voisins de la résidence ou à une tierce personne.

Notez également que si vous souhaitez vous lancer dans la location saisonnière de votre maison de vacances, il faudra impérativement souscrire un contrat différent adapté à cette activité particulière et règlementée.

CONSEILS POUR DISSUADER LES CAMBRIOLEURS

Nos Property Managers contrôlent régulièrement votre propriété, font acte de présence, vérifient toute tentative d'intrusion et remarquent donc aussi les visites de repérage !

1. Demandez à nos Property Managers de veiller à ce que votre jardin soit bien entretenu - une pelouse fraîchement tondu implique que la maison est habitée, ou au minimum surveillée.

2. Installez des lampes à détecteur de mouvement devant votre porte d'entrée - les invités indésirables détestent être vus !

3. Demandez à nos Property Managers de vider la boîte aux lettres - Si elle est pleine, elle indique que la maison est inoccupée.



4. L'installation d'un coffre-fort peut diminuer le montant de vos primes d'assurance.

5. Assurez-vous que toutes les ouvertures de la maison (fenêtres et portes) soient équipées de serrures appropriées - une maison bien sécurisée dissuade les cambrioleurs impulsifs et ralentira les autres, les exposant plus au risque d'être pris.

6. Installez une serrure intelligente ou serrure connectée sur votre porte d'entrée - Les voleurs auront plus de difficulté à déchiffrer vos mots de passe et à percer les structures solides à l'épreuve des chocs.



7. Envisagez l'installation d'un système d'alarme - réduisez votre prime d'assurance et faites fuir les visiteurs indésirables en sécurisant votre habitation.

8. Installez des lampes à minuterie aléatoire - Elles donneront l'impression que la maison est habitée.

9. Installez une sonnette vidéo (www.ring.com ou similaire) - Elle vous permet de toujours savoir qui frappe à la porte, que vous soyez chez vous ou absent. Ajoutez une fonction de détection intelligente de personnes et vous recevez une alerte en temps réel sur votre smartphone.

10. Ne confiez pas vos clés à tous vos voisins... Moins vous aurez de jeux de clés dans la nature, plus vous serez en sécurité. Les clés font malheureusement partie des objets les plus perdus alors qu'elles sont les gardiennes de notre logis !

Nos Property Managers peuvent vous aider dans tous ces domaines et dans bien d'autres encore ! Ils seront les anges gardiens de votre maison de vacances !



NOUS GÉRONS, VOUS PROFITEZ

FAIRE APPEL À UN PROPERTY MANAGER



En France, les propriétaires de résidences secondaires y résident en moyenne 6 semaines par an. Il est bien difficile de garder la main sur tout ce qui peut s'y passer et d'assurer les diverses tâches qui restent à accomplir tout au long de l'année. Il est donc préférable de faire appel à un Property Manager implanté localement, qui vous apportera sérénité et tranquillité, saura quoi faire en toute circonstance et qui contacter en cas de besoin.

En votre absence, votre Property Manager surveillera votre maison ; l'inspectera attentivement et périodiquement et/ou après chaque alerte météo ; videra la boîte aux lettres et réexpédiera le courrier important ; s'occupera du bon déroulement de l'entretien de vos espaces verts, de votre piscine ; réceptionnera les éventuelles livraisons ; relèvera les compteurs, contrôlera qu'il n'y a pas de fuite, etc. Il pourra aussi faire intervenir un professionnel pour la réalisation de petits et gros chantiers et en assurer la surveillance. Votre Property Manager dispose d'un solide carnet d'adresses regroupant tous les prestataires fiables et professionnels de sa région. Il pourra également vous seconder dans les tâches administratives (gestion des factures et des impôts, par exemple).

Combien cela coûte-t-il ?

De 40 € à 70 € par mois selon le type et la taille de la propriété.

Nous proposons divers forfaits selon vos besoins, annuels ou semestriels si nécessaire.



LOUER SA RÉSIDENCE SECONDAIRE

Que ce soit pour amortir les charges, rembourser tout ou partie d'un crédit ou en tirer un vrai profit, louer sa résidence secondaire est une bonne idée, quand le projet est bien mené ! La première étape consiste à comprendre le marché selon plusieurs critères, notamment la situation géographique du bien (très demandée par les vacanciers ou non), votre bien en lui-même (sa taille, le nombre de chambres, les extérieurs, les caractéristiques, ...etc.), la saisonnalité et, bien évidemment, la concurrence locale.

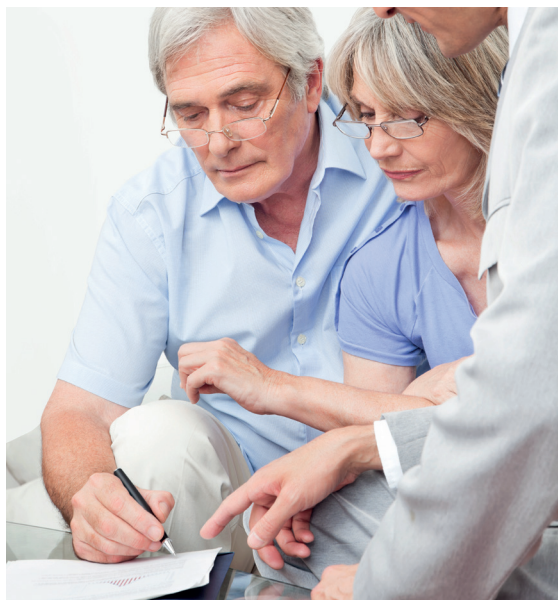
Il est essentiel de vous faire aider par un professionnel car le marché de la location de vacance s'est fortement professionnalisé ces dernières années. Leggett Property Management dispose de logiciels adaptés, d'une base de données extrêmement fournie renforcée par une solide expérience et peut ainsi analyser le marché locatif local de façon pointue.

Vous devez ensuite, procéder à une présentation attrayante de votre logement (description attirante et photos professionnelles) et vous assurer qu'elle soit sur les principaux portails et sites web. Votre annonce sera ainsi visible par des milliers d'internautes (surtout ceux qui seront susceptibles de réserver) et, vous maximiserez le taux d'occupation de votre bien et ainsi votre revenu. N'oubliez pas les plateformes de réservations étrangères, afin de jouir d'une visibilité internationale ! Là encore, nous disposons d'une véritable expertise, que ce soit en matière de mise en avant d'un bien ou dans l'optimisation de votre visibilité sur le web.



Notre pack « **Essential** » est destiné aux propriétaires souhaitant sous-traiter la **gestion des réservations**, tout en gardant la main sur la gestion du ménage et l'accueil des voyageurs.

Notre pack « **Plus** » regroupe tous les services du pack « **Essential** », ainsi que la gestion complète de la location, incluant l'accueil des locataires, la gestion du ménage et de nettoyage du linge.



CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR !



Nous ne saurions que trop insister sur l'importance d'obtenir des conseils financiers spécifiques à votre situation. Leggett Property Management travaille avec un conseiller expert en fiscalité de ce type.

Que vous proposiez un logement en location saisonnière pour quelques semaines par an ou à l'année, les revenus locatifs perçus sont imposables. La location saisonnière, nécessairement meublée, est à déclarer dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Vous devez ensuite choisir entre le régime micro-BIC ou le réel lorsque vous remplissez votre déclaration de location saisonnière. Le régime choisi dépendra du montant de vos recettes annuelles ou de vos charges.

Le régime forfaitaire, aussi appelé micro-entreprise ou micro-BIC, est très avantageux puisqu'il est particulièrement simple et ne nécessite aucune compétence comptable. Sous ce régime, la fiscalité de votre location saisonnière dépend uniquement du statut de votre résidence (location classique ou location classée).

Locations meublées

Les deux principaux régimes fiscaux sont le micro-BIC et le régime réel.





+33 (0)9 80 80 83 89

E-mail: hello@leggettpm.fr

Leggett Property Management,

31 Route de Riberac, 24340 La Rochebeaucourt, France

WWW.LEGGETTPM.COM

Nous gérons, vous profitez !

 **LEGGETT**
— PROPERTY MANAGEMENT —