SERVICE GESTION — GESTION LOCATIVE À L'ANNÉE

Gérer AVEC AMARYM

Confier la gestion de votre bien, ce n'est pas déléguer une corvée : c'est sécuriser un revenu, valoriser un patrimoine et regagner votre temps — en toute sérénité.

CHAPITRE 01 — NOTRE SIGNATURE

L'excellence au service de votre *patrimoine*.

Un spécialiste de la gestion locative bord de mer, qui veille sur votre bien comme sur le sien.

1

I.

Expertise du marché locatif

Une lecture fine de chaque micro-marché, du loyer de référence à la demande locale, de la Seine-Maritime à la Baie de Somme.

II.

Maillage territorial

Cinq agences et un fichier locataires commun sur tout le littoral : une relocation rapide, sans vacance qui s'éternise.

III.

Sécurité juridique & financière

Carte G, garantie financière de 220 000 €, RC professionnelle et compte séquestre : rigueur loi Hoguet & ALUR à chaque étape.

IV.

Accompagnement humain

Un interlocuteur dédié, du mandat de gestion à chaque quittance — joignable, lisible, présent.

Deux structures, un même *littoral*.

Chaque métier sa carte professionnelle, sa garantie et sa responsabilité — pour une gestion sans zone grise.

CARTE G — LOI HOGUET

Votre gestion ici

AMARYM SARL

- Transaction immobilière
- **Gestion locative à l'année**
- Conciergerie & locations saisonnières

CARTE S — LOI HOGUET

SAS AMARYM Le Syndic

- Syndic de copropriété
- Gestion des parties communes
- Suivi des travaux de copropriété

Cette plaquette détaille le barème des honoraires et les offres de la **gestion locative à l'année**, portée par AMARYM SARL (Carte G), conformément à la loi Hoguet et à la loi ALUR.

PRINCIPE DIRECTEUR — MÉTHODE AMARYM

3

Un bien loué n'est pas un bien géré.

Gérer, c'est anticiper le risque, optimiser le rendement et préserver la valeur — pour que la location reste un revenu tranquille, jamais une contrainte. La sérénité n'est pas un hasard : c'est une organisation.

Trois offres, une seule *exigence*.

Une base commune — la Gestion Classique — et deux spécialisations qui répondent aux mutations du marché locatif littoral.

1

Gestion Classique

Le socle. La gestion locative à l'année, en vide ou en meublé : entremise, bail, états des lieux et gérance courante.

2

GestiMob

La gestion des grands chantiers. Bail mobilité et meublé pour travailleurs déplacés — au premier rang, l'EPR2 de Penly.

3

GAMO

L'accompagnement rénovation énergétique. Sortir vos biens E, F, G du calendrier DPE de 2028 et 2034.

Socle commun → deux spécialisations → un seul interlocuteur · Quelle que soit l'offre, la gérance courante et la rigueur restent les mêmes. Seule la spécialisation s'ajuste à votre bien.

CHAPITRE 04 — OFFRE ① GESTION CLASSIQUE

Le socle d'une gestion *sereine*.

Gestion locative à l'année, en location vide ou meublée. Tout est pris en charge — vous percevez, nous gérons.

LA GÉRANCE COURANTE INCLUT

- Encaissement des loyers & charges, quittancement
- Révision annuelle du loyer & régularisation des charges
- Relances, suivi des impayés & précontentieux
- Gestion technique & coordination des travaux
- Reddition de comptes & aide à la déclaration fiscale

HONORAIRES DE GÉRANCE

8,40 % *TTC*

sur le total des encaissements — loyers + charges. Soit **7 % HT**, à la charge du propriétaire.

Pas de loyer encaissé, pas d'honoraire de gérance. Vous ne payez que sur ce que votre bien rapporte réellement.

OFFRE ① — BARÈME DÉTAILLÉ

Mise en location & *baux*.

Honoraires réglementés (loi du 6 juillet 1989 · loi ALUR), partagés à parts égales entre propriétaire et locataire.

PRESTATION	HONORAIRES	À LA CHARGE DE
Honoraires d'entremise — par contrat signé	*150 € TTC*	Propriétaire
Visites + dossier + bail — hors zone tendue	*8,07 € TTC / m²*	Chacune des parties
Visites + dossier + bail — zone tendue	*10,09 € TTC / m²*	Chacune des parties
État des lieux — entrée ou sortie	*3,03 € TTC / m²*	Chacune des parties
Honoraires de gérance — gestion courante	*8,40 % TTC*	Propriétaire· (7 % HT)
Bail commercial ou professionnel	*10 % du loyer triennal*	Locataire
Avenant — bail d'habitation / bail commercial	*200 € / 350 € TTC*	Demandeur de l'avenant

Baux ruraux (720 € à 1 140 € TTC), bail garage (160 € TTC) et vacation d'assistance à la sortie du locataire (150 à 250 € TTC) : tarifs détaillés sur demande. TVA 20 %.

Le risque d'impayé, *écarté*.

La Garantie Loyers Impayés transforme un aléa en certitude. Optionnelle, fortement recommandée, sous condition d'acceptation du dossier locataire.

Formule Standard

2,80 % TTC

des encaissements

- Loyers impayés
- Détériorations immobilières
- Protection juridique
- Inoccupation (expulsion, décès, départ furtif)

Standard + Vacance locative

4,50 % TTC

des encaissements

- Toutes les garanties de la formule Standard
- **+ couverture de la vacance entre deux locataires**

Sous gestion professionnelle AMARYM, le taux d'impayés constaté tombe **sous les 2 %**.

GestiMob — la gestion des *grands chantiers*.

La demande locative des grands travaux, gérée pour vous : bail mobilité (loi ELAN, 1 à 10 mois) et meublé courte durée à vocation professionnelle.

AU PREMIER RANG — EPR2 PENLY

8 000 travailleurs attendus, chantier principal à partir de **2028**. Une vague de demande locative inédite sur notre littoral.

GestiMob décline la gestion locative en deux formules calées sur les rotations de main-d'œuvre et les besoins de flexibilité des entreprises utilisatrices.

2.1

GestiMob Classique

Mêmes honoraires que la Gestion Classique. Recommandée pour des durées de 3 mois et plus, à rotations limitées.

2.2

GestiMob Dynamique

Tout inclus, zéro frais à chaque entrée. Pensée pour les fortes rotations et un taux d'occupation maximal.

Choisir selon la *rotation*.

Exemple : un logement loué 700 € / mois avec 4 rotations annuelles en Dynamique — 15 % × (700 × 12) = **1 260 € / an**, sans aucun frais de relocation.

CRITÈRE	GESTIMOB CLASSIQUE	GESTIMOB DYNAMIQUE — TOUT INCLUS
Entremise par rotation	150 € TTC / contrat	**0 € — inclus**
Rédaction du bail / rotation	Au tarif au m²	**0 € — inclus**
État des lieux / rotation	3,03 € TTC / m²	**0 € — inclus**
Honoraires de gérance	8,40 % TTC	**15 % TTC — tout inclus**
Garantie Loyers Impayés	Oui — 2,80 % ou 4,50 %	**Non — rotations trop courtes**
Recommandé pour	Rotations espacées (> 3 mois)	**Fortes rotations (< 3 mois)**

GAMO — louer demain, en *conformité*.

Vos biens classés E, F ou G doivent monter en classe pour rester louables. Nous coordonnons tout, du diagnostic au nouveau DPE — objectif lettre D minimum.

I

Diagnostic initial

DPE, plan de travaux et inventaire des aides mobilisables.

II

Coordination chantier

Pilotage global, artisans RGE, suivi budgétaire et imprévus.

III

Suivi par tranche

Devis, planification, réception et levée des réserves, lot par lot.

IV

DPE post-travaux

Coordination du diagnostiqueur et attestation de montée en classe.

V

Revalorisation

Révision du loyer une fois le gel levé, au plus près du marché.

LE CALENDRIER

F dès 2028 · E dès 2034

- MaPrimeRénov'
- Éco-PTZ
- Certificats d'économie d'énergie (CEE)
- Aides ANAH — artisans RGE

OFFRE ③ — HONORAIRES D'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'ŒUVRE

Le coût de l'*accompagnement*.

Les honoraires AMO s'ajoutent à la gestion courante (socle ① Classique). Ils sont distincts du coût des travaux, réglé directement aux artisans RGE.

COMPOSANTE GAMO	HONORAIRES	CONTENU
Forfait diagnostic initial	*490 € TTC* unique	DPE, plan de travaux & estimation des aides
Honoraires AMO — proportionnels	*3 % HT* des travaux	Pilotage global & coordination du chantier
Honoraires AMO — par tranche	*1 500 € HT* / tranche	Suivi & réception de chaque lot de travaux
DPE post-travaux	**Inclus**	Attestation de la montée en classe DPE

EXEMPLE *Chantier 20 000 € HT en 2 tranches → (20 000 × 3 %) + (2 × 1 500) = 3 600 € HT*

Les aides perçues (MaPrimeRénov', CEE, éco-PTZ) viennent en déduction du reste à charge du propriétaire.

RÉCAPITULATIF COMPARATIF

Quatre formules, un seul coup d'*œil*.

12

CRITÈRE	① CLASSIQUE	② GESTIMOB CL.	② GESTIMOB DYN.	③ GAMO
Entremise / contrat	150 € TTC	150 € TTC	0 € inclus	150 € TTC
Rédaction du bail	Tarif m²	Tarif m²	0 € inclus	Tarif m²
État des lieux	3,03 € / m²	3,03 € / m²	0 € inclus	3,03 € / m²
Honoraires de gérance	8,40 % TTC	8,40 % TTC	15 % TTC	8,40 % TTC
GLI disponible	Oui	Oui	Non	Oui
Diagnostic énergétique	Sur option	Non	Non	490 € inclus
Honoraires AMO chantier	—	—	—	3 % + 1 500 €/tr.
Recommandé pour	Bailleur longue durée	Travailleurs déplacés	Fortes rotations	Bien E·F·G à rénover

Au cœur d'un *écosystème*.

La gestion ne vit pas seule : elle s'articule avec tous nos métiers, pour accompagner votre bien à chaque étape de sa vie.

i.

Transaction

Achat et vente de biens d'exception sur le littoral.

ii.

Location saisonnière

Service haut de gamme et gestion complète de votre bien locatif.

iii.

Gestion

Gestion locative à l'année de votre propriété, en toute sérénité.

VOUS ÊTES ICI

iv.

Syndic

Gestion de copropriété menée avec rigueur et transparence.

v.

Conciergerie

Services sur mesure et discrétion pour vos séjours et vos hôtes.

AMARYM
IMMOBILIER

CONTACT

PARLONS DE VOTRE PROJET LOCATIF

Confions-nous votre gestion.

Un rendez-vous gratuit et sans engagement : analyse de votre bien, estimation du loyer de marché et choix de l'offre la plus adaptée — Classique, GestiMob ou GAMO.

EN LIGNE

amarym.com

ÉTUDE LOCATIVE

Gratuite & sans engagement sur amarym.com

CINQ AGENCES

Dieppe · Le Tréport · Ault
Cayeux-sur-Mer · Saint-Valery-sur-Somme

AMARYM
IMMOBILIER

INFORMATIONS JURIDIQUES

Mentions *légales*.

DÉNOMINATION	AMARYM — SARL au capital de 20 000 €
SIREN	821 752 052
SIRET (SIÈGE)	821 752 052 00018
TVA INTRACOM.	FR04 821 752 052
RCS	821 752 052 R.C.S. Amiens — 28/07/2016
CODE NAF / APE	68.31Z — Agences immobilières
CONVENTION COLL.	Immobilier — IDCC 1527
CARTE PRO. (CPI)	CPI 8003201600001 1009 Transaction & Gestion immobilière · CCI Littoral Hauts-de-France
GARANTIE FINANCIÈRE	220 000 € — GALIAN-SMABTP
RC PROFESSIONNELLE	GALIAN-SMABTP
COMPTE SÉQUESTRE	BNP PARIBAS
CADRE LÉGAL	Loi Hoguet (n° 70-9 du 2 janv. 1970), décret n° 72-678 du 20 juil. 1972, loi ALUR (n° 2014-366 du 24 mars 2014). TVA 20 %.
INFORMATIONS	amarym.com