



## COMMENT RÉUSSIR SA LOCATION SAISONNIÈRE ?

10 choses à faire pour rendre  
votre logement inoubliable

PROPOSER DES  
SERVICES PREMIUMS

UNE DÉCORATION  
ÉCO-RESPONSABLE

BIEN AMÉNAGER

SON LOGEMENT

**Créez une  
expérience  
unique**



# Participez au voyage de vos hôtes

**La location saisonnière n'est pas une simple location.** Il était une fois, une erreur (un peu trop !) souvent commise par les propriétaires/loueurs : penser qu'une « location courte durée » rime avec « strict nécessaire ». Un lit et une

Encore trop de propriétaires loueurs proposent des appartements vides, sans âmes, voire tristes. Ainsi les voyageurs ne font que se loger, alors qu'ils pourraient vraiment VIVRE dans vos murs !

**Location mercantile vs réelle expérience de voyage.** Chez Sweet Kaz Conciergerie, nous croyons sincèrement que ce qui compte,

ce n'est pas de louer n'importe quel bien à n'importe quel prix mais de créer une véritable expérience pour les voyageurs.

Que votre logement soit une composante forte du séjour et non une simple aire de repos ; un choix et non une obligation. Vos hôtes veulent pouvoir y rester avec plaisir et s'y sentir à l'aise.

## Vivre une expérience

Pourquoi un voyageur préférerait-il une location saisonnière à une chambre d'hôtel ?

Les tarifs et les choix sont pourtant relativement similaires dans les deux cas. D'autant plus que l'hôtellerie offre

des avantages non négligeables : parking, piscine, service en chambre, ménage quotidien, literie confortable, déjeuner et repas dans le petit complexe, etc. À première vue, choisir un hôtel semble donc être un choix bien plus judicieux pour les

voyageurs. Pourtant ils sont nombreux à préférer un logement privé plutôt qu'une simple chambre. Et ce pour une raison : le besoin d'intimité. Votre objectif est donc de valoriser au maximum ce critère dans votre offre.

**Rendez votre bien chaleureux, accueillant, unique et remarquable.**



# La décoration

## LES FAUX PAS

**Un lieu trop froid** Un lit, un canapé, des rideaux blancs et une lampe Ikea rendent votre bien, certes, équipé et fonctionnel mais ne lui apporte pas le cachet nécessaire pour susciter un coup de cœur. Un logement

trop aseptisé donnera l'impression d'être impersonnel. Même si vous optez pour des meubles de bonne facture et une literie de bonne qualité, vos hôtes risquent de ne pas se sentir à l'aise et ne garderont pas un souvenir mémorable de leur visite. **Une décoration trop personnalisée** À l'inverse, faites le choix de meubler et de décorer votre logement de la manière la plus neutre possible. Les voyageurs doivent se sentir chez eux. Entrer dans un musée de bibelots, ou avec des photos de familles, un chat, une peinture trop agressive, des rideaux à motifs criards et une literie avec des draps à l'effigie de votre héros Marvel préféré pourraient bien faire fuir certains locataires.





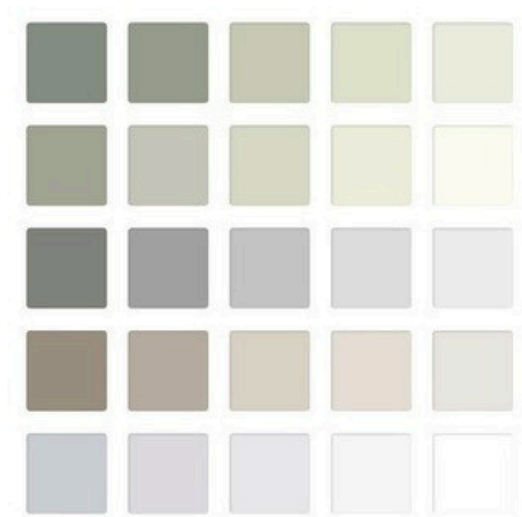
# La décoration

## LES BONNES IDÉES

### Des couleurs et des matériaux

**neutres** Bien que les modes et les goûts évoluent au fil du temps, certaines

couleurs restent intemporelles et plaisent au plus grand nombre. Évitez les couleurs trop flashy et focalisez vous sur des teintes plus neutres comme le pastel, plus neutres. Ces couleurs adoucissent l'architecture du logement et feront ressortir les éléments de décoration.



Concernant les matériaux, les essences naturelles et industrielles sont particulièrement appréciées. Le bois clair, le cuivre, le doré, le béton, la pierre ...



Les menuiseries et charpentes apparentes peuvent être un véritable plus suivant la configuration de votre logement. Faites ressortir les vieilles briques cachées derrière vos murs de placo et mettez en avant les particularités qui peuvent donner du cachet à votre logement : des moulures en plâtre au plafond, du stylobate sur les murs, une cheminée marbrée, des anciennes tomettes au sol ou tout simplement un parquet ancien.



### **Une ambiance cosy et**

**naturelle** Choisissez une décoration qui rende votre bien chaleureux. Par exemple, les

plantes sont d'excellents objets de décoration.

Pour peu que vous puissiez vous en occuper régulièrement et sans trop d'effort, celles-ci peuvent apporter beaucoup de vie à votre logement.



**Transformez votre logement en un lieu accueillant où l'on se sent bien !**







# Le mobilier

## LES FAUX PAS

### Récupérer des meubles dépareillés

Vous pouvez bien sûr meubler votre bien

rapidement et à moindre frais récupérant des objets dépareillés "à droite à gauche" : Table, chaises, bureau, sofa, lit, table basse, etc.

C'est une option, mais pas forcément la meilleure ! Vos locataires doivent se sentir dans un lieu aménagé avec goût.

### Se débarrasser de ses vieux meubles

Dans la même veine que les meubles dépareillés, les meubles usés et démodés sont généralement à éviter. Certes, c'est une manière responsable de faire le tri

dans ses affaires et de donner une seconde vie à son vieux sommier à ressort.

Néanmoins, si vos anciens meubles ne vous plaisent plus, ou ont bien vécu, pourquoi plairaient-ils à vos locataires ?

D'autant plus que les défauts et l'inconfort desdits meubles pourraient être facilement repérés et signalés par vos hôtes dans des commentaires déplaisants sur les différentes plateformes de réservation.

Ces petits détails peuvent faire la différence. Et bien qu'économiquement l'option "récup' rapide" semble beaucoup plus viable au premier abord ; vos notes peuvent en pâtir. Vous risquez des commentaires critiques et possiblement moins de réservations. Sur le long terme, cet investissement de base dans le mobilier est donc nécessaire et bienvenu pour faire de votre location courte durée une activité viable.





# Le mobilier

## LES BONNES IDÉES

**Choisir un mobilier qui corresponde au charme naturel du lieu** Il s'agit ici de s'inspirer de l'atmosphère de votre bien ainsi que de l'ambiance globale que vous souhaitez véhiculer. Si votre parquet est en bois foncé, optez pour des meubles qui s'accordent avec


cette teinte. Ne choisissez pas nécessairement du bois : Trop d'essences différentes dans une même pièce risquent de déséquilibrer le rendu visuel. De manière générale pensez à établir des connexions nettes et harmonieuses,

des rappels entre les matériaux naturels présents dans l'appartement (pierre, bois, béton) et les teintes et matières de vos literies, des peintures et des meubles. Par exemple une crédence métallisée dans la cuisine peut avoir une belle résonance avec des meubles type "industriel", tels qu'un mange debout, des tabourets, des poignets de placards en métal, etc. **Choisir une gamme concordante** Lorsque vous choisissez vos meubles, faites-en sorte de sélectionner des biens qui s'accordent harmonieusement. Les ornements et finitions peuvent constituer un rappel intéressant entre deux objets différents.



# Un choix éco-responsable

Que ce soit pour la décoration ou le choix des meubles, il devient de plus en plus courant de penser qu'acheter du neuf est une erreur environnementale - un acte anti-écologique. Et nous souscrivons parfaitement à cette réflexion. C'est pourquoi nous vous encourageons à aller chiner dans des brocantes des meubles et des objets insolites. L'idée n'est pas de remplir votre logement de trouvailles mais de proposer quelques touches vintage dans une décoration globalement moderne. Une commode dite "tombeau Louis XV" est un très bel objet qui peut parfaitement s'insérer dans un lieu décoré avec finesse. De même qu'un fauteuil médaillon Marie-Antoinette s'accordera très bien avec un salon d'inspiration contemporaine.

A photograph showing a person's legs in blue jeans resting on a wooden cabinet. A potted plant is on top of the cabinet. The scene is lit with warm, natural light, creating soft shadows.

**La bonne Affaire :** Déplacez-vous sur les brocantes et aux puces très tôt le matin. Avant 6h, les achats se font « au cul du camion » généralement à la lampe torche. Vous êtes alors à même de faire de très belles affaires et de dénicher des biens d'exception avant tout le monde !

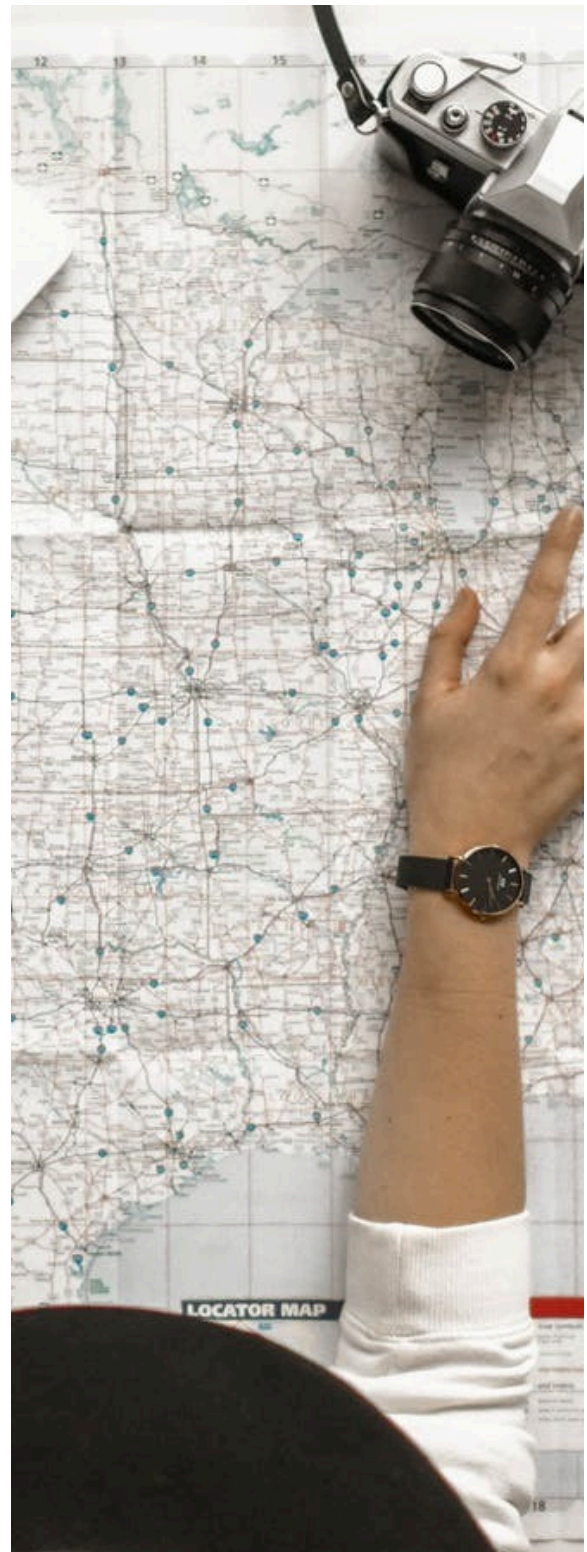


# Les Services

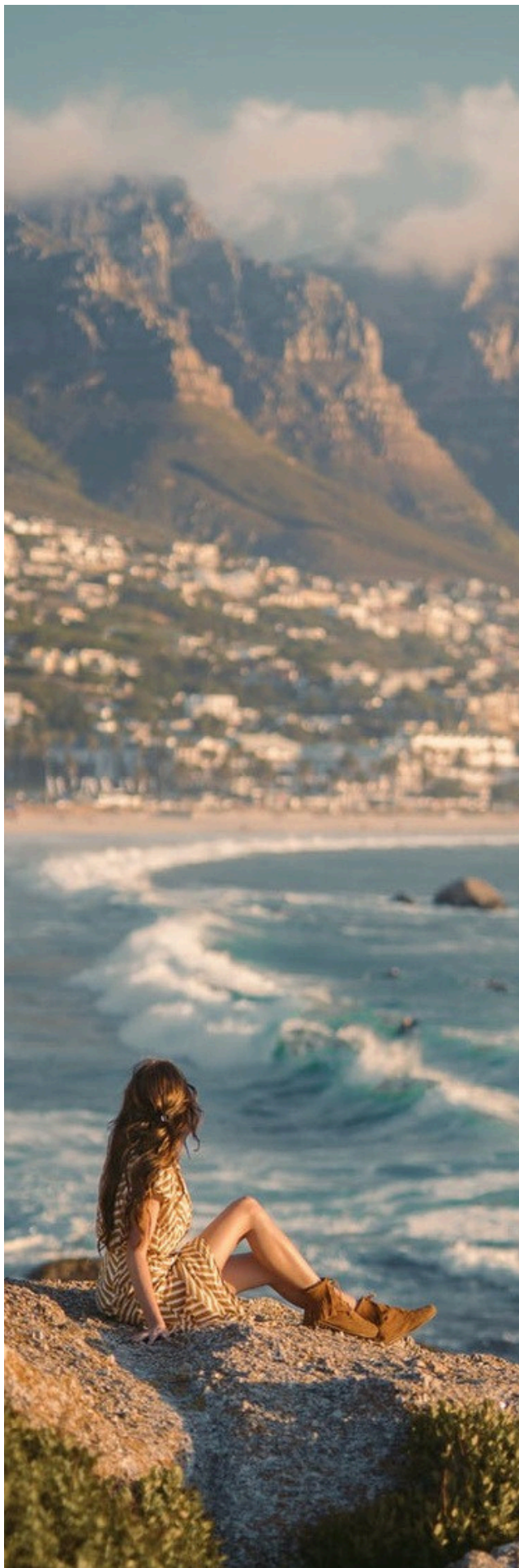
## CE QU'IL NE FAUT PAS FAIRE

**Manquer l'accueil** Un jeu de clé dissimulé dans un mini-coffre devant l'entrée du logement peut faire l'affaire pour accueillir vos voyageurs. De cette manière pas besoin de courir pour les arrivées tardives, ou en votre absence. Vos hôtes s'organisent comme ils le souhaitent et reçoivent les instructions par texto lorsqu'ils partent.

Pratique et économique surtout avec un emploi du temps bien chargé. Certes, ce choix apporte de nombreuses solutions au propriétaire mais elle sera mal perçue par les voyageurs qui apprécieront un véritable contact avec leur hôte. **Ne rien proposer** Vous considérez que votre appartement est un simple logement. Vous préférez que vos hôtes n'y passent que quelques heures pour dormir puis se débrouillent pour faire des activités la journée.







# Les services

## LES BONNES IDÉES

### **Être un acteur du tourisme local**

Vous pouvez préparer un petit fascicule


à propos de votre ville, des lieux touristiques, des musées, des restaurants, des événements, etc.

L'idée est de participer au voyage de vos hôtes en leur proposant des activités à la carte et pourquoi pas à des tarifs préférentiels. Vos voyageurs vivront ainsi des moments inoubliables en découvrant des lieux incontournables grâce à vous.

### **Proposer des petits "à côtés"**

Votre bien n'est pas un simple hôtel.

Vous pouvez offrir toutes sortes d'animations supplémentaires que les voyageurs peuvent commander par avance. Comme par exemple, un petit "Escape game" dans votre logement. Vous pouvez aussi proposer une bouteille de champagne à leur arrivée pour les des anniversaires ou la Saint Valentin Ou tout simplement offrir le thé et le café ainsi qu'une petite boîte de chocolat à chacun des nouveaux arrivants. Ces petites attentions seront remarquées et encensées par les voyageurs qui ne manqueront pas de relayer leurs expériences positives chez vous.

A man in a light-colored shirt and trousers is sitting on a modern, dark-colored metal bench, viewed from behind. He is looking out a large floor-to-ceiling window. The view outside shows an industrial area with several large white storage tanks, pipes, and a clear sky. The interior floor is highly reflective, showing the man's silhouette and the bench. The lighting is warm, suggesting late afternoon or early morning.

**Rencontrer ses clients** Autant que possible allez à la rencontre de vos clients. Ils ont souvent fait un long voyage et sont fatigués à leur arrivée. Ils ont peut-être du mal à se garer, à trouver l'entrée de l'immeuble ou tout simplement à se repérer dans la ville. Soyez donc disponibles et présent pour les accueillir. Brisez la glace et créez ce premier lien de confiance qui sera primordial pour obtenir un bon

commentaire et une bonne note.

Gardez à l'esprit que le métier de la location courte durée est avant tout une prestation de service qui nécessite une approche commerciale bienveillante.

D'autant que cet accueil vous permettra de remettre les clés ainsi que les consignes pour le séjour. Il y a parfois de petites spécificités dysfonctionnements qu'il convient de signaler avant de laisser vos hôtes prendre possession des lieux.





# Le Ménage

## LES FAUX PAS

Faire le ménage à la va vite est à bannir en location courte durée. Certes, vos hôtes précédents après 2 jours de location n'auront pas eu le temps de salir l'appartement. Il est donc naturel de penser qu'un rapide coup de chiffon sur les surfaces suffit à faire illusion d'un logement propre. Détrompez-vous ! Vous risquez de passer à côté de nombreux petits détails qui peuvent vous coûter cher.

## LES BONNES IDÉES

Faites ou faites faire un ménage méticuleux. Comme disait Coco Chanel, vous n'aurez pas deux fois l'occasion de faire une première bonne impression. La salle de bain, la cuisine, la salle à manger, l'entrée, la chambre, tout doit être vérifié et nettoyé entre chaque locataire. Les hôtes laissent des notes allant de 1 à 5 sur Airbnb et de 1 à 10 sur Booking. Le moindre faux pas sur le ménage peut générer une note très

basse, ce qui fera s'effondrer la moyenne globale. Et malheureusement, il suffit d'une mauvaise note...

D'autant que l'hygiène est un des aspects sur lesquels les voyageurs ne transigent pas. Qui plus est en période COVID. Airbnb a d'ailleurs édité un guide à ce propos disponible en cliquant [\*\*ici\*\*](#)

Soyez vigilants, des cheveux dans la douche, de la poussière sur le haut des meubles, des draps froissés ou non changés, des traces de doigts sur les surfaces, des restes dans le réfrigérateur sont autant de détails que vos clients ne manqueront pas de vous faire remarquer.

### **Le petit plus**

Vous pouvez opter pour des diffuseurs

de parfums, ce qui rendra la sphère agréable lorsque les voyageurs entrent dans votre logement. Recherchez des senteurs peu prononcées pour éviter de donner la nausée à vos locataires ou éveiller des soupçons inutiles quant à la propreté de votre bien. Attention, il est déconseillé de mettre ces diffuseurs dans la / les chambre/s pour ne pas troubler le sommeil de vos hôtes.

FAITES DE VOTRE  
LOGEMENT UN LIEU  
D'EXCEPTION







# Ce que nous pouvons vous apporter

Sweet Kaz Conciergerie est une conciergerie située en Martinique.

Nous prenons en charge l'ensemble des besoins propres à la location de votre logement afin de vous assurer des revenus constants et sûrs.

## Valorisation du bien

Votre bien est agencé et photographié pleosurplaire. Nous optimisons annonces sur les plateformes pour garantir une conversion maximale.

## Gestion des OTAS

Votre bien est présent sur plus de 5 plateformes

simultané. de réservation en automatisés Les agendas sont seconde. et actualisés chaque

## Check in & check out

Les voyageurs sont accueillis par nos

soins à l'heure de leur choix. Ils commencent leur séjour sans stress et terminent relaxés. Nous nous

occupons de tout. **Accueil des voyageurs** Vos clients sont choyés comme s'il s'agissait des nôtres. Nous savons par expérience que ce sont les petites attentions qui font la réussite d'un voyage.

## Gestion des imprévus

Nous sommes réactifs et nous adaptons aux situations imposées par vacanciers : retards, oublis, les dommages, etc. **Entretien** Bien sûr, notre service de conciergerie ne serait pas complet sans notre large éventail de service : ménage, petites

réparations, entretien en général et pressing de la literie.



## Votre logement est-il éligible à l'offre Sweet Kaz Conciergerie ?

Si vous êtes parvenu jusqu'à cette page c'est que vous vous souciez de garantir une prestation Premium et sur-mesure à vos hôtes. Pour vous, la qualité des services et l'accompagnement haut de gamme sont une prérogative à la réussite de votre projet locatif. Vous souhaitez proposer une "Offre Premium" à vos locataires et nous pouvons vous aider à y parvenir..

[CLIQUEZ ICI POUR FAIRE VOTRE DEMANDE](#)

PROPOSONS ENSEMBLE LE  
MEILLEUR POUR VOS CLIENTS.