



Guide Propriétaire de Location Saisonnière

Imagine France, la solution pour vous !

AUGMENTER vos réservations

Pas de réservations, **PAS DE FRAIS !**

RENTABILISER votre temps et votre argent

ENREGISTREMENT très simplifié et rapide

Paielements ponctuels **A L'AVANCE**

PROTECTION contre les annulations

ASSISTANCE PERSONNALISEE en français

Présentation **BROCHURE** et **SITE INTERNET** efficace et de qualité

Campagnes de publicité **NATIONALES ET INTERNATIONALES**

Ca vous intéresse ? Alors, continuez de lire....



Info Propriétaires : 0 826 620 522 (0.15€/min)

Royaume-Uni : +44 (0)870 0663345

Site Internet : www.imaginefrance.com

Courriel : proprietaires@imaginefrance.com

Cher propriétaire,



C'est avec grand plaisir que nous vous présentons **Imagine France**. Imagine France est une division de notre compagnie Imagine Ireland Ltd, gérée par Astrid et moi-même. Nous représentons les locations saisonnières en Irlande et en France. Ensemble, nous avons plus de 13 années d'expérience dans ce domaine.

Tout d'abord, merci d'avoir pris le temps de faire la demande de ce Guide. Nous espérons pouvoir vous parler très prochainement et plus en détails au sujet de la prochaine saison et en particulier de la promotion de votre maison sur le marché anglais.

Mais avant de continuer, laissez-nous nous présenter.

En tant que société indépendante et privée, notre équipe est très fière de vous offrir un service personnalisé de gestion de vos réservations et d'un service qui augmentera vos recettes locatives.

Notre but est d'offrir à notre clientèle une sélection de différents types de logements : locations saisonnières de charme, maisons neuves, appartements de villes, maisons mitoyennes ou maisons à toit de chaume. Ainsi, c'est avec grand intérêt que nous considérerons votre logement pourvu qu'il réponde à certaines conditions de confort et de sécurité.

Nous faisons des études de marché régulières ce qui nous permet de suivre et de répondre aux nouvelles exigences de nos clients tout au long de l'année. Aussi, nous avons la possibilité de promouvoir individuellement des maisons sans délai. Notre brochure est facile à lire et est produite sur du papier de qualité. Sa durabilité signifie qu'elle reste souvent dans les foyers pour plusieurs mois, voire quelques années ! Nous faisons de la publicité dans les journaux nationaux britanniques, les hebdomadaires, les annexes des journaux du week-end ainsi que dans les magazines spécialisés.

Pour finir, nous développons nous-mêmes notre site Internet sur un portail de locations saisonnières des plus avancés et des plus faciles d'utilisation. Ce site offre des informations complémentaires sur la région, les activités locales pour chaque maison, un système de recherche automatique ainsi qu'un système de disponibilité quasi-instantanée.

Ceci est soutenu par une campagne de publicité composée de mailing direct aux clients présents dans nos fichiers de contacts, des jeux pour consommateurs et de la publicité à l'étranger comme les Etats-Unis d'Amérique, l'Allemagne et même l'Australie!

Mais assez parlé de nous! Nous vous invitons à faire la lecture de cette brochure puis pourquoi ne pas nous contacter pour une visite gratuite sans obligation ? Qui sait, ceci pourrait être la meilleure décision que vous prendrez cette saison.

A bientôt

Annette & Astrid
Imagine France

Spécialistes de la Location saisonnière



Imagine France : Ligne Directe 0 826 620 522

Courriel : proprietaires@imaginefrance.com

Embsay Mills, Embsay, Skipton, BD23 6QF, Royaume-Uni

Grâce à nos 13 années d'expérience, nous avons pu créer une liste de réponses aux questions les plus posées pour votre information. Nous espérons que vous trouverez cette liste utile.



DEVRAIS-JE FAIRE DE LA LOCATION SAISONNIERE OU DE LA LOCATION A LONG TERME?

Si vous êtes dans la position avantageuse de posséder une maison secondaire ou que vous envisagez d'investir dans un logement, il y a de sérieuses décisions à prendre de manière à en tirer un profit maximum.

Même une maison non-occupée coûte de l'argent, ne fût-ce que pour la chauffer et l'aérer. Afin de couvrir ces frais, vous pouvez louer votre maison en tant que location saisonnière ou à long terme. Mais cette dernière solution n'est pas sans difficultés : trouver un locataire attentif et soigné peut souvent s'avérer difficile à trouver et les lois évoluent en faveur des locataires.

D'un autre côté, la location saisonnière est aussi difficile à gérer :

- le nettoyage hebdomadaire peut devenir astreignant,
- le coût de la publicité est très élevé,
- le suivi des paiements et des balances prend énormément de temps.



Imagine France : Ligne Directe 0 826 620 522

Courriel : proprietaires@imaginefrance.com

Embsay Mills, Embsay, Skipton, BD23 6QF, Royaume-Uni

Cela dit, il y a également de nombreux avantages.

Vous pouvez :

- recevoir un bon revenu pour votre bien,
- avoir accès à votre maison quand vous le désirez,
- payer pour les coûts de gestion annuels (électricité et chauffage)
- veiller au nettoyage régulier de votre maison et ainsi en maintenir la qualité,
- vous faire de nouveaux amis avec vos vacanciers,
- transférer la tâche publicitaire onéreuse à quelqu'un d'autre telle qu'une agence de location à coûts peu élevés.

POURQUOI DEVRAIS-JE FAIRE APPEL A UNE AGENCE DE LOCATION ?

Une agence de location comme la nôtre, non seulement vous libèrera de la gestion de votre maison mais aussi vous fera économiser :

- **ECONOMIES** en frais de publicité, en frais postaux et de production d'une brochure ou/et d'un site Internet.
- vous **RELEVE** de la responsabilité de confirmer les réservations, de contrôler le suivi des retards de paiements et de devoir être disponible 24h/24 pour répondre à toutes les demandes des vacanciers.
- Votre maison a l'**AVANTAGE** de figurer parmi d'autres ce qui donne plus de chance à votre maison d'être vendue et d'être offerte comme alternative à une autre.



12 RAISONS DE SOUSCRIRE A IMAGINE FRANCE ?



- 1) **Imagine France** vous donne une 'protection agence' contre les pertes imprévisibles de revenus liées aux vacances annulées. En cas d'annulation, vous gardez ce que nous vous avons déjà payé ou si l'annulation prend place dans les 2 semaines avant l'arrivée, nous vous versons encore 75% du montant du séjour.
- 2) **Imagine France** vous paie en avance. Nous vous payons entièrement la première semaine de chaque mois ; par exemple, la première semaine de juillet, nous vous paierons pour toutes les réservations du mois de juillet.
- 3) **Imagine France** possède une forte expérience dans le domaine de la location saisonnière et dispose de personnel qualifié qui comprend à la fois les propriétaires et les vacanciers. Nous avons l'habitude de la prospection et nous savons comment trouver les vacanciers compatibles à votre maison.
- 4) **Imagine France** opère à partir du Royaume-Uni, un marché de plus de 60 millions de personnes, ce qui fait que nous connaissons mieux les préférences et les habitudes d'achat des anglais.
- 5) Le Marché du Royaume-Uni a un long passé de tradition dans la location saisonnière, spécialement en basse saison lorsque les compagnies de transport offrent des prix plus raisonnables. **Imagine France** sait comment en tirer un avantage maximum afin de rallonger votre période de location au-delà des mois de juillet et d'août.
- 6) **Imagine France** présente votre maison sur Internet dans les heures qui suivent votre enregistrement, avec photographies d'extérieur et d'intérieur de votre maison sans coût supplémentaire. Ceci permet d'assurer que votre maison est accessible à des millions de vacanciers dans le monde entier par un simple clic.
- 7) **Imagine France** possède un système de télécommunication avancé qui fait en sorte que nous ne manquons aucun appel téléphonique et que nous répondons à chaque appel personnellement. Pas d'attente dans des queues et pas de menus d'options interminables !
- 8) **Imagine France** a également un système informatique de réservation qui mémorise les coordonnées de tous les clients passés et présents et donc est constamment mis à jour et nous permet de prendre contact avec ces clients de manière ponctuelle.
- 9) Contrairement à beaucoup de concurrents, nous faisons figurer votre maison dans une brochure **GRATUITE** distribuée dans tout le Royaume-Uni et dont nous faisons la publicité dans de nombreux magasins et dans la presse nationale.
- 10) **Imagine France** est la seule société qui offre un accord flexible : nous vous permettons de faire la publicité de votre maison où vous le désirez tant que vous respectez les termes de notre contrat.
- 11) **Imagine France** vous enverra une copie de la brochure gratuitement ainsi qu'un planning pour vos réservations.
- 12) **Imagine France** vous offre un service amical 'sans-soucis' avec du personnel compétent et qui vous est dévoué.



Imagine France : Ligne Directe 0 826 620 522

Courriel : proprietaires@imaginefrance.com

Embsay Mills, Embsay, Skipton, BD23 6QF, Royaume-Uni

QUE RECHERCHENT LES VACANCIERS ?

LE LIEU, LE LIEU et encore LE LIEU de la location est le critère principal.

Si vous êtes sur le point d'acheter un logement en vue de le louer, le LIEU de la location doit être votre premier souci. Recherchez des logements qui sont facilement accessibles :

- par bateau : ouverture de nouvelles routes sur la Manche,
- par avion : les nouveaux vols des compagnies aériennes 'low-cost',
- par train : nouveaux liens ferroviaires à grande vitesse.

Ainsi, vous mettrez toutes les chances de votre côté pour vous assurer un nombre de réservations maximum que ce soit hors saison et par des courts séjours.

De manière générale, les vacanciers recherchent les locations en bord de mer, proches des attractions touristiques ou des lieux insolites.

Si vous êtes déjà propriétaire d'un logement qui n'est pas situé dans les endroits ci-dessus, il est important que vous présentiez votre logement de manière la plus attrayante et unique que possible.

LES VACANCIERS ONT-ILS UN TYPE DE MAISON EN PREFERENCE ?

Selon notre expérience, le vacancier britannique a une préférence pour la maison individuelle, suivi d'une maison mitoyenne et finalement un appartement. Voici une liste de critères qui déterminent le choix du vacancier :

- l'accueil des animaux de compagnie,
- un jardin privatif,
- une vue mer,
- la proximité de la plage,
- la proximité d'un village, d'un restaurant ou d'un bar,
- les lits à baldaquin,
- le bain à remous,
- le toit de chaume,
- maison à colombages
- le chauffage central et tout le confort moderne.



Imagine France : Ligne Directe 0 826 620 522

Courriel : proprietaires@imaginefrance.com

Embsay Mills, Embsay, Skipton, BD23 6QF, Royaume-Uni



QUELS SONT LES CRITERES DE QUALITE NECESSAIRES POUR UNE LOCATION DE VACANCES ?

Les vacanciers s'attendent au même confort que chez eux. Oubliez l'idée de meubler votre maison de vacances avec le mobilier ou le matériel de ménage de rejet de votre propre maison ! Il est important de créer un style qui représente bien le caractère de votre maison. Cela devrait être fait sans trop de dépenses. Il est très improbable que du matériel/mobilier onéreux génère suffisamment de revenus pour justifier votre investissement. Ainsi nous vous recommandons de nous parler avant de faire des dépenses inutiles. Nous vous fournissons une liste récapitulative de tout ce qu'il vous faut lors de notre visite.

Les premières impressions sont primordiales.

Voici quelques conseils :

- un jardin bien entretenu est la fenêtre de l'âme de votre logement.
- un jardin clos sera particulièrement recherché par les propriétaires d'animaux et les familles avec des enfants en bas âge.
- le nombre de chaises/fauteuils doit correspondre au nombre de personnes maximum qu'accueille votre logement. Si vous avez seulement 6 chaises dans la Salle-à-manger/Cuisine/Salon, le nombre de personnes maximum sera de 6 personnes.
- nous conseillons que les logements pouvant accueillir 6 personnes et au-delà devraient comprendre 2 WC et de préférence un bain avec douche ou les deux.
- les fenêtres doivent avoir des rideaux/volets qui bloquent la lumière extérieure lorsqu'ils sont fermés.
- les chambres à coucher devraient être constituées de chambres à grand lit et de chambres à deux lits. Les matelas doivent être en bon état, revêtus d'une couverture protectrice et les lits doivent avoir une tête de lit.
- un lit simple est préférable à des lits superposés car mieux adaptés aux adultes.
- une cheminée à feu ouvert ou à insert est considérée comme une source de chaleur supplémentaire au chauffage central au mazout ou au gaz.
- les salles de bain doivent avoir une source de chauffage.

Mais n'oubliez pas ! Les clients s'attendent d'office aux critères de base minimum. Ce sont les **EXTRAS** qui font la différence et qui attirent les vacanciers : la plupart des vacanciers font leur choix en regardant les photos de la maison ainsi qu'en regardant la qualité de l'intérieur, du mobilier. Le fait que le mobilier soit coordonné est très important. De nos jours, les chambres avec salle-de-bains font partie du confort et le l'équipement d'un lave-vaisselle, d'un micro-onde, d'un lecteur vidéo/DVD, d'un lecteur de CD ou de la télévision satellite font partie des choses auxquelles s'attendent les vacanciers.

Cependant, ce qui ne peut se voir sur les photos mais qui reste un élément essentiel pour s'assurer un retour de clients d'année en année et pour que les vacanciers recommandent votre maison, c'est d'offrir quelques extras qui feront la différence :

- un plateau d'accueil avec thé, café, lait et sucre,
- du papier film, aluminium, papier toilette, sel et poivre,
- quelques pastilles pour le lave-vaisselle,
- des cassettes vidéo ou/et des DVD,
- quelques CD ou cassettes audio,
- des jeux de société et quelques livres.

Sans oublier le *Livre d'or* et un livret d'information contenant le mode d'utilisation de tout l'équipement et quelques prospectus de l'office du tourisme régional. Il est aussi apprécié lorsque vous y ajoutez vous-même vos commentaires personnels tels que :

- où se trouve un bon bar,
- quel(s) restaurant(s) offre(nt) la meilleur qualité-prix,
- où se trouve le magasin de location de vidéos.

Nous pouvons aussi plastifier votre liste de numéros utiles tels que le médecin, l'hôpital le plus proche etc.



Imagine France : Ligne Directe 0 826 620 522

Courriel : proprietaires@imaginefrance.com

Embsay Mills, Embsay, Skipton, BD23 6QF, Royaume-Uni

QUI S'OCCUPPE DU NETTOYAGE DE MA MAISON ?

La propreté est **PRIMORDIALE** et il n'y a pas d'excuses pour une demeure qui est sale, un frigo non décongelé ou un four graisseux. C'est à vous, propriétaire de faire en sorte à ce que votre maison soit propre et prête pour les nouvelles arrivées.

Si vous présentez une maison de qualité, les vacanciers la respecteront plus et en prendront soin. Mettez à disposition des clients les outils et produits nécessaires à l'entretien minimum. Par exemple, si vous avez une cheminée, mettez à disposition un seau en métal pour les cendres, un aspirateur en bon état et des produits d'entretien etc.



LA REALITE AU SUJET DES RESTRICTIONS IMPOSEES PAR LES PROPRIETAIRES

Certains propriétaires imposent certaines restrictions sur le type de vacanciers qu'ils sont prêts à accepter. Veuillez savoir que toute restriction du marché signifie que vous limitez votre potentiel de location et rendront votre maison difficile à louer.

Si vous décidez de ne pas accepter les animaux, vous réduisez d'office par un tiers le nombre de réservations.

Un vacancier sur trois, voyage avec un enfant en bas âge donc les maisons qui fournissent un lit bébé, une chaise haute et des jardins clos se vendent beaucoup mieux.

Ce qui rebute les vacanciers le plus, ce sont les cautions, les compteurs électriques à jetons car ils ont peur de ne pas voir suffisamment de monnaie et que l'électricité va couper ou que le compteur est truqué en faveur du propriétaire. Un tarif 'charges comprises' ou la fixation d'un 'forfait charges' est préférable puisque ceux-ci ne présentent pas de coûts cachés.

QUELLES SONT LES CONDITIONS LEGALES POUR LA LOCATION ?

ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ CIVILE:

Ceci est une condition obligatoire pour que nous acceptions votre candidature. Le contrat de location est entre vous, le propriétaire et le vacancier. Vous restez donc responsables de tout accident survenu sur votre propriété. Nous pouvons vous donner les coordonnées de quelques compagnies d'assurance lors de notre visite.

LA LEGISLATION SUR LE MOBILIER ET LA PROTECTION CONTRE LE FEU :

Tout le mobilier et accessoires doivent être conformes aux lois en vigueur. La mise à disposition d'une boîte de premiers secours, d'extincteurs et de détecteurs de fumée est obligatoire.

Si vous avez des lits superposés, ils doivent également être conformes au Décret no 95-949 du 25 août 1995.

LA LEGISLATION SUR LES PISCINES :

Depuis le 1er janvier 2006, toutes piscines doivent être équipées d'une couverture de sécurité, d'une clôture, d'un dispositif d'alarme (en cas de noyade) ou d'un abri de piscine.

QUI DECIDE DU LOYER POUR MA MAISON ?

Chaque propriétaire a un certain prix dans sa tête et nous ne mettrons pas ce prix en question. Néanmoins, c'est le prix que les clients sont prêts à payer qui détermine le prix que nous négocierons avec vous. Nous pensons toutefois qu'avec notre expérience nous sommes les mieux placés pour fixer le tarif des maisons puisque nous connaissons bien les produits concurrents.

Chaque maison est jugée individuellement selon sa situation géographique, son type, sa taille, la qualité de son aménagement et chaque maison entre dans une certaine grille tarifaire qui génère le plus de réservations.

Nous vous fournirons une grille tarifaire détaillée sur laquelle figureront les montants que nous vous verserons par semaine de location ainsi qu'un planning qui vous permettra de superviser vos réservations.

Nous gardons constamment un œil sur les tendances du marché afin d'assurer notre compétitivité. Cependant, même si nous faisons une campagne publicitaire efficace de votre maison et si vous ne tenez pas compte de nos conseils, votre maison ne se vendra pas aussi bien qu'elle le devrait.



COMMENT SUIS-JE AVERTI DE MES RESERVATIONS ?

Nous vous communiquons les réservations confirmées immédiatement par messages SMS sur votre portable, e-mail et par courrier. Ainsi vous serez tout le temps à jour avec vos réservations. La disponibilité est aussi 'Live' sur notre site Internet www.imaginefrance.com.

Le SMS sera court avec le nom des clients et les dates de leur séjour. Dans l'e-mail et la lettre figureront les coordonnées des clients, le détail de leur mode de transport et le nombre de lits à préparer.

Tous les mois, nous vous enverrons une liste des arrivées sur laquelle figureront les nouvelles réservations ainsi qu'un '**Bulletin des propriétaires**' avec des informations utiles.

Nous vous enverrons également un reçu pour les réservations du mois avec le numéro de réservation correspondant. La date limite des paiements est le 1er du mois donc vous serez payés le mois suivant pour les réservations de dernière minute.



Imagine France : Ligne Directe 0 826 620 522

Courriel : proprietaires@imaginefrance.com

Embsay Mills, Embsay, Skipton, BD23 6QF, Royaume-Uni

COMMENT L'AGENCE FAIT-ELLE SON PROFIT ?

Une fois que nous sommes d'accord sur les tarifs avec vous, nous ajoutons notre marge + TVA ce qui couvre les coûts de gestion liés à votre maison.

Nos frais de marketing changent d'une année à l'autre selon les conditions du marché.

Notre objectif est d'offrir des vacances à un rapport qualité/prix des meilleurs afin d'avoir l'avantage sur la concurrence. C'est cet avantage qui vous garantira un nombre de réservations supérieur à la concurrence.

QUELS SONT LES COÛTS DE SOUSCRIPTION ?

Il n'y a pas de frais de souscription à payer à l'avance. **Imagine France** génère d'abord les ventes afin de vous prouver que vous avez fait le bon choix d'agence. Vous ne paierez la souscription qu'une fois avoir reçu un nombre de réservations minimum fixé. Cette souscription sera automatiquement déduite de vos paiements une fois avoir atteint le nombre de réservations atteint.

QU'EST-CE-QU'UN CONTRAT DE LOCATION ?

Le contrat de location nous donne votre accord écrit pour louer votre maison à votre place. Le contrat décrit exactement ce que vous pouvez attendre de nous et ce que nous attendons de vous. Ce document en duplicata est signé par vous et par nous et confirme votre acceptation des conditions du contrat. Nous vous remettons une copie lors de notre visite.



A QUELLE FREQUENCE LES DESCRIPTIFS SONT-ILS CHANGES ?

Les maisons qui figurent dans notre brochure doivent être réenregistrées chaque année ce qui vous donne l'opportunité de réviser vos tarifs, le texte de la brochure et d'ajouter des éléments supplémentaires et de changer les photos si nécessaire.

Nous pouvons naturellement également modifier les informations sur votre maison par un simple clic. Le site Internet est modifié de manière presque simultanée avec notre système de réservation.

VOUS ETES CONVAINCUS ? ALORS VOICI CE QU'IL VOUS RESTE A FAIRE

Si vous êtes satisfaits de cette présentation à **Imagine France** et vous aimeriez que l'un d'entre nous vienne visiter votre maison pour une parution dans notre brochure et site Internet.

Appelez-nous au
0 826 620 522 (0.15€/min)
ou au **+44 (0)870 0663345**
pour prendre rendez-vous.

Ou envoyez nous un e-mail à
proprietaires@imaginefrance.com
pour arranger une visite **GRATUITE** sans obligation.
Nous serons heureux de vous rencontrer un jour et
à une heure qui vous convienne.

Nous sommes ouverts 7j/7j,
du dimanche au vendredi de 10:00 à 22:00
et le samedi de 10:00 à 20:00.



Imagine France : Ligne Directe 0 826 620 522

Courriel : proprietaires@imaginefrance.com

Embsay Mills, Embsay, Skipton, BD23 6QF, Royaume-Uni