

SOP Guide de Préparation du Logement Idéal - SMART HOST

Version 2.5 — 17/10/2025

Destinée à : Tous nos propriétaires partenaires SMART HOST

Objectif : Transformer votre bien en une véritable pépite 5 étoiles, prête à captiver les voyageurs dès la première photo et à générer des avis exceptionnels. Un logement parfaitement préparé est la clé d'une rentabilité maximale et d'une expérience client inoubliable.

Cher propriétaire,

En tant qu'experts en conciergerie courte durée, nous savons que chaque détail compte. Votre bien est un atout précieux, et notre mission est de le sublimer pour maximiser ses revenus. Ce guide est votre feuille de route pour créer un espace qui non seulement attire, mais fidélise les voyageurs. Nous y avons intégré les meilleures pratiques de home staging pour une présentation impeccable et les principes clés du feng shui pour une ambiance sereine et positive. Ces approches ne sont pas de la simple décoration, mais des leviers puissants pour un "effet waouh" garanti.

Les 4 Piliers Fondamentaux d'un Logement Idéal (Non Négociables)

Ces éléments sont la base de toute expérience 5 étoiles et sont systématiquement vérifiés par nos équipes.

1. **Wi-Fi Haut Débit Ininterrompu :** C'est la première attente des voyageurs.
 - **Vérification :** Connexion stable et rapide (minimum 100 Mbps).
 - **Mise en place :** Mot de passe clairement affiché dans un cadre ou sur une plaquette dédiée.
 - **Impact :** Essentiel pour le télétravail, le divertissement et la satisfaction générale.
2. **Literie Hôtelière de Qualité Supérieure : La promesse d'un sommeil réparateur.**
 - **Matelas :** Ferme et confortable, en excellent état.
 - **Oreillers et Couette :** Moelleux, adaptés à toutes les saisons.
 - **Linge de lit :** Impeccable, de couleur claire (nous recommandons le blanc pour un aspect hôtelier).
 - **Impact :** Directement lié aux meilleurs commentaires sur le confort et le repos.
3. **Propreté Impeccable (État Initial) : L'excellence avant tout.**
 - **SMART HOST :** Nous gérons le ménage professionnel entre chaque séjour.
 - **Votre rôle :** Le bien doit être livré dans un état de propreté "à blanc" initial irréprochable (murs sans traces, joints de salle de bain sans calcaire, vitres nettes, etc.).

- **Impact** : La première impression visuelle est cruciale pour les photos et l'arrivée des voyageurs.

4. **Sécurité Optimale : La tranquillité d'esprit pour tous.**

- **Équipements obligatoires** : Détecteur de fumée, détecteur de monoxyde de carbone (si présence de gaz), extincteur visible et accessible.
- **Kit de secours** : Trousse de premiers secours complète et à jour.
- **Impact** : Indispensable pour la conformité et la confiance des voyageurs.

Section 1 : Le Home Staging Professionnel – Créez un Espace "Prêt à Louer"

Le home staging n'est pas de la décoration personnelle, mais une technique éprouvée pour désencombrer, neutraliser et valoriser votre bien afin qu'il paraisse plus grand, plus lumineux, plus moderne et irrésistiblement attractif. L'objectif est clair : permettre aux voyageurs de se projeter instantanément.

1.1 Désencombrement & Neutralisation Générale :

- **Effets personnels** : Retirez absolument tous les objets personnels (photos de famille, souvenirs, collections, objets religieux, etc.). Le voyageur doit se sentir "chez lui", pas "chez vous".
- **Rangements** : Videz intégralement les placards et commodes pour laisser un maximum d'espace de rangement aux affaires des voyageurs. Aucun vêtement ou objet personnel ne doit être laissé.
- **Mobilier** : Privilégiez un style minimaliste, des meubles fonctionnels et proportionnés à l'espace. Évitez les pièces trop imposantes, fragiles ou datées. Les couleurs neutres et les lignes épurées sont à privilégier.

1.2 Lumière & Amplification de l'Espace :

- **Éclairage** : Installez des ampoules LED de couleur blanc chaud dans toutes les pièces (environ 2700-3000K) et assurez-vous qu'elles soient toutes fonctionnelles. Allumez-les systématiquement pour les photos.
- **Miroirs** : Utilisez des miroirs stratégiquement pour agrandir visuellement les pièces et démultiplier la lumière (attention : évitez les miroirs face au lit, voir section Feng Shui).
- **Lumière naturelle** : Ouvrez grand tous les rideaux, stores et volets. L'objectif est de maximiser l'entrée de lumière naturelle pour les photos et l'ambiance générale.

1.3 Touches d'Ambiance & Mise en Valeur :

- **Végétation** : Ajoutez des plantes vertes d'intérieur (faciles d'entretien) ou de jolis bouquets de fleurs fraîches. Elles apportent une touche de vie et de fraîcheur.
- **Textiles** : Optez pour des coussins et plaids aux couleurs neutres (beige, gris, blanc cassé) pour une sensation de confort et de chaleur sans surcharger visuellement.

Checklist Home Staging Pièce par Pièce :

- **Cuisine :**
 - Plan de travail dégagé et impeccable (à l'exception d'une machine à café, bouilloire et une corbeille de fruits frais).
 - Poubelle et produits ménagers dissimulés.
 - Évier et robinetterie étincelants.
 - **Salon :**
 - Canapé propre, coussins moelleux et parfaitement agencés.
 - Table basse épurée, avec un bel objet de décoration (ex: livre d'art, vase minimaliste).
 - Télécommandes rangées, non visibles sur les photos.
 - **Chambre(s) :**
 - Lit fait "au carré" : draps tirés, couette lisse, oreillers gonflés, linge blanc privilégié.
 - Tables de chevet symétriques, avec lampes d'appoint et un minimum d'objets.
 - **Salle de Bain :**
 - Miroirs sans aucune trace.
 - Serviettes de toilette pliées et harmonieusement disposées (linge blanc hôtelier recommandé).
 - Poubelle dissimulée.
 - Lunette des WC systématiquement abaissée.
 - Produits de toilette personnels retirés, savon et shampoing de courtoisie si fournis.
-

Section 2 : Les Principes de Feng Shui – Optimisez le Bien-être des Voyageurs

Le feng shui est une sagesse ancestrale chinoise pour harmoniser l'énergie d'un espace. Nous l'appliquons ici de manière simple et pragmatique pour créer une atmosphère "zen" et accueillante, favorisant le bien-être et la détente, synonyme de meilleurs avis.

2.1 Circulation de l'Énergie (Chi) :

- **Entrée :** Assurez une entrée dégagée. La porte d'entrée doit s'ouvrir pleinement sans être bloquée par un meuble ou un objet. Un paillason accueillant invite l'énergie positive.
- **Fluidité :** Rangez les câbles disgracieux, dégagez les passages entre les pièces pour une sensation d'ouverture et de légèreté.

2.2 Équilibre des Éléments :

- **Eau (Salles de bain, cuisine) :** Réparez toute fuite de robinet (symbolise la perte d'argent). Ajoutez une petite plante dans les pièces d'eau pour équilibrer l'humidité et apporter de la vie.

- **Terre (Salon, chambre) :** Privilégiez les couleurs neutres (beige, taupe, gris clair) et les matériaux naturels (bois, coton, lin) pour une ambiance stable, chaleureuse et apaisante.
- **Feu (Cuisine) :** Assurez une excellente ventilation et un éclairage chaleureux pour éviter une énergie "trop active" ou stressante.

2.3 Conseils Spécifiques pour un Sommeil Réparateur :

- **Position du lit :** Placez le lit idéalement avec la tête contre un mur solide, évitant d'être directement sous une fenêtre ou face à la porte de la chambre.
- **Miroirs :** Évitez les miroirs face au lit. Ils sont considérés comme perturbateurs pour l'énergie du sommeil.
- **Tête de lit :** Une tête de lit solide offre un sentiment de sécurité et de soutien.
- **Électronique :** Limitez au maximum les appareils électroniques près du lit (chargeurs et câbles cachés).

Checklist Feng Shui Basique :

- **Entrée :** Accueillante, lumineuse, et dégagée.
 - **Salon :** Ambiance fluide, meubles aux angles doux si possible.
 - **Chambre :** Lit positionné idéalement, environnement calme et sans distractions visuelles.
 - **Général :** Intégrez des éléments naturels (plantes, galets, bois flotté) pour équilibrer le "Chi".
-

Section 3 : Checklist d'Équipements Essentiels par Pièce

Ces équipements sont la base d'une offre fonctionnelle et appréciée des voyageurs.

Cuisine :

- **Vaisselle & Couverts :** Prévoir pour 1.5 fois la capacité d'accueil (ex: 6 personnes pour un bien de 4 places).
- **Batterie de cuisine :** Complète (poêles, casseroles de tailles variées, plats à four).

- **Préparation chaude** : Machine à café (Nespresso est top, mais un plateau de courtoisie complet – avec dosettes, thé, sucre et tasses – est encore mieux pour un accueil premium).
- **Cuisson** : Micro-ondes, four (si applicable).
- **Essentiels de base** : Sel, poivre, huile, vinaigre, sucre (conditionnement individuel apprécié).

Salon :

- **Assise** : Canapé confortable et propre.
- **Divertissement** : Smart TV (accès Netflix, YouTube, etc.).
- **Mobilier d'appoint** : Table basse.
- **Ambiance** : Lampes d'appoint pour un éclairage chaleureux.

Chambre(s) :

- **Sommeil** : Rideaux ou stores occultants pour l'obscurité totale.
- **Confort** : Lampes de chevet de chaque côté du lit.
- **Rangements** : Penderie avec cintres en nombre suffisant, commode ou étagères.

Salle de Bain :

- **Coiffure** : Sèche-cheveux.
 - **Confort de l'eau** : Pression d'eau suffisante et constante dans la douche/bain.
 - **Rangements** : Espace suffisant pour poser les troussees de toilette des voyageurs.
 - **Hygiène** : Tapis de bain propre, savon mains/corps et shampoing de qualité.
-

Section 4 : La Touche "Waouh" qui Fait la Différence et Génère des Avis 5 Étoiles

Ces petits plus transforment un bon séjour en une expérience mémorable.

- **Panier d'accueil** : Une petite attention à l'arrivée : bouteilles d'eau, snacks locaux, dosettes de café/thé, un mot de bienvenue personnalisé.
- **Guide local** : Un livret papier ou un accès numérique à vos adresses coups de cœur (restaurants, activités, sites touristiques, numéros d'urgence).
- **Ambiance musicale** : Une petite enceinte Bluetooth de qualité pour que les voyageurs puissent écouter leur musique préférée.

- **Chargeurs universels** : Un kit de chargeurs multi-ports peut sauver la mise !
-

Conseil Final de Votre Expert SMART HOST :

Appliquez scrupuleusement ces principes *avant* notre séance photo professionnelle. Un bien impeccablement préparé se loue en moyenne 20 à 30% plus cher et est la garantie de commentaires 5 étoiles, augmentant ainsi votre visibilité et vos réservations.

Services Optionnels SMART HOST (Simplifiez-vous la vie !) :

Nous sommes là pour vous accompagner à chaque étape.

- **Ménage "À Blanc" Pré-Photos :**
 - Description : Votre bien a besoin d'un nettoyage en profondeur pour briller de mille feux avant la séance photo ? Nos équipes réalisent un ménage "à blanc" complet et minutieux.
 - Tarif : Sur devis, après une visite d'évaluation.
 - **Fourniture de Linge & Serviettes Hôtelières :**
 - Description : Démarrer votre activité avec un linge de qualité hôtelière uniforme et professionnel (draps, serviettes, tapis de bain). Cela garantit un standard élevé et vous évite les achats initiaux.
 - Tarif : Ce service est inclus dans le mandat de gestion "Offre Sérénité".
-

Action Requise de Votre Part :

Dès que votre logement est prêt et que vous avez suivi ce guide, veuillez nous confirmer la date souhaitée pour la séance photo et la prise en main opérationnelle de votre bien.

Si vous souhaitez bénéficier de l'un de nos services optionnels, merci de nous l'indiquer afin que nous puissions organiser le devis ou la mise en place.

Nous sommes impatients de transformer votre propriété en une destination prisée !

L'équipe SMART HOST
