LES CARNETS
Concept DigiWeb
CRÉATION • VISIBILITÉ • AUTOMATISATION

GUIDE GRATUIT

Le carnet des locations sur les plateformes

Airbnb, Booking.com, Gîtes de France, Leboncoin et plus encore

- **Créer et optimiser vos annonces**
  Attirez plus de voyageurs
- **Centraliser vos réservations**
  Évitez les doubles réservations
- **Gérer plusieurs plateformes facilement**
  Gagnez du temps au quotidien
- **Automatiser vos messages et votre accueil**
  Offrez une meilleure expérience voyageur
- **Utiliser l'IA et des outils modernes**
  Simplifiez vos tâches et optimisez vos tarifs
- **Des conseils concrets et faciles à mettre en place**
  Pour développer vos locations durablement



Des outils numériques au service de vos locations

ORDINATEUR • TABLETTE • MOBILE

LE CARNET PRATIQUE / 01

Louer sur plusieurs plateformes, sans s’épuiser

Airbnb, Booking.com, Gîtes de France, Leboncoin… Ces canaux peuvent apporter de la visibilité, mais ils demandent une organisation fiable. L’objectif n’est pas d’être partout : c’est de choisir les bons canaux et de les faire travailler ensemble.

Trois défis très concrets

- Être trouvé : des annonces claires, attractives et adaptées aux voyageurs recherchés.
- Être disponible : des calendriers exacts, des prix cohérents et aucune double réservation.
- Être réactif : répondre vite, transmettre les bonnes informations et soigner l’accueil.

Le bon réflexe

- Commencez par noter où votre hébergement est annoncé, qui met à jour les disponibilités et comment arrivent les réservations.
- Repérez les tâches répétées chaque semaine : messages, confirmations, informations d’arrivée, ménage et demandes particulières.

À RETENIR — Un bon système numérique doit vous faire gagner du temps, pas ajouter des écrans à surveiller.

LE CARNET PRATIQUE / 02

Choisir ses plateformes intelligemment

Chaque plateforme a ses habitudes, ses règles, ses publics et ses frais. Il est préférable de maîtriser deux canaux que d’en ouvrir six sans suivi.

Comparer avant de publier

- Airbnb : examinez les modalités d’accueil, de communication, de frais et de réservation applicables à votre annonce.
- Booking.com : vérifiez les conditions de commercialisation, d’annulation, de paiement et de gestion des disponibilités.
- Gîtes de France : renseignez-vous sur le réseau local, les critères d’adhésion, l’accompagnement et les outils proposés.
- Leboncoin : vérifiez le parcours de réservation et les dispositifs de protection disponibles pour votre type d’annonce.

Un tableau simple suffit au départ

- Pour chaque canal, suivez : nuits vendues, montant encaissé, frais, temps de gestion et origine des demandes.
- Évaluez la qualité des voyageurs accueillis et les périodes que chaque canal remplit réellement.

À RETENIR — Les conditions des plateformes évoluent : consultez toujours leurs informations officielles avant de décider.

LE CARNET PRATIQUE / 03

Créer une annonce qui donne envie

Une belle annonce ne se résume pas à quelques photos. Elle répond rapidement aux questions que se pose le voyageur.

Une fiche convaincante

- Un titre précis : type d’hébergement, capacité et principal atout, sans promesse exagérée.
- Des photos lumineuses et récentes : entrée, chambres, salle de bain, cuisine, extérieur, équipements et accès.
- Une description structurée : couchages, stationnement, connexion internet, animaux, escaliers, équipements et environnement.
- Des règles lisibles : horaires, arrivée autonome ou accompagnée, ménage, caution et conditions propres au canal.

Avec l’intelligence artificielle

- Faites reformuler une annonce trop longue en version claire et accueillante.
- Demandez plusieurs titres adaptés à des publics différents, puis vérifiez chaque affirmation.
- Préparez des traductions relues : ne laissez jamais l’IA inventer un équipement ou une prestation.

À RETENIR — Une information exacte évite davantage de déceptions qu’une formule publicitaire spectaculaire.

LE CARNET PRATIQUE / 04

Photographies et présentation mobile

La majorité des voyageurs consultent les annonces sur téléphone. Les premiers visuels et les premières lignes doivent être immédiatement compréhensibles.

À vérifier sur votre téléphone

- La photo principale montre-t-elle l’atout le plus important de l’hébergement ?
- L’ordre des images raconte-t-il une visite logique, de l’arrivée aux espaces de vie ?
- Les photos reflètent-elles la réalité, y compris les espaces petits ou atypiques ?

Des outils pratiques

- Canva ou Adobe Express peuvent servir à préparer un guide d’accueil, un plan illustré ou des informations locales.
- Un dossier partagé permet de conserver les photos validées et les versions actualisées.
- Une courte vidéo verticale peut compléter les photos sur vos propres réseaux, selon les possibilités de chaque plateforme.

À RETENIR — Gardez les images originales et vérifiez les droits d’utilisation des photos, musiques et éléments graphiques.

LE CARNET PRATIQUE / 05

Calendriers : éviter les doubles réservations

C’est souvent le premier vrai problème lorsqu’un propriétaire travaille avec plusieurs plateformes.

Deux niveaux de synchronisation

- Les liens iCal permettent, lorsque les plateformes le prennent en charge, d’échanger des périodes occupées. Leur mise à jour peut être différée.
- Un channel manager compatible peut centraliser disponibilités, réservations et parfois tarifs et restrictions, selon les connexions disponibles.

Les contrôles indispensables

- Vérifiez la compatibilité exacte de chaque plateforme avant de choisir un outil.
- Testez les réservations, annulations et blocages de dates sur chaque canal.
- Prévoyez une procédure manuelle en cas de panne ou de retard de synchronisation.

À RETENIR — Une synchronisation iCal n’est pas une garantie de mise à jour instantanée : ne la présentez pas comme du temps réel.

LE CARNET PRATIQUE / 06

Un tableau de bord pour tout piloter

Quand les réservations se multiplient, la bonne question devient : où consulter une information fiable, une seule fois ?

Ce qu’un logiciel peut réunir

- Calendrier multi-hébergements, réservations et statut des paiements.
- Tarifs par saison, durée minimale, périodes bloquées et tâches de préparation.
- Messages voyageurs et informations d’arrivée, selon les intégrations proposées.

Solutions à étudier

- Smoobu et Lodgify sont des exemples de logiciels spécialisés à comparer selon votre activité.
- Avant tout abonnement, vérifiez les plateformes réellement connectées, les frais, l’assistance, l’export des données et les fonctions incluses.
- Si vous ne gérez qu’un hébergement et peu de réservations, un système simple peut suffire au départ.

À RETENIR — Ne choisissez pas un logiciel sur la longueur de sa liste de fonctions : partez de vos problèmes réels.

LE CARNET PRATIQUE / 07

Messages automatiques, accueil humain

Un voyageur apprécie les informations reçues au bon moment. L’automatisation est utile lorsqu’elle reste chaleureuse et personnalisable.

Les messages les plus utiles

- Après réservation : remerciement, rappel des informations essentielles et prochaine étape.
- Quelques jours avant l’arrivée : adresse, stationnement, accès, horaires et coordonnées utiles.
- Le jour du départ : consignes simples, remerciement et invitation à signaler un problème.

Ce qu’il faut garder humain

- Une question inhabituelle, une réclamation, une situation de handicap ou une urgence doivent pouvoir être traitées directement.
- Relisez vos modèles et prévoyez un contact facile à trouver.
- N’envoyez pas de messages marketing sans base légale et sans respecter les règles du canal.

À RETENIR — L’automatisation doit rassurer le voyageur, pas lui donner l’impression de parler à un robot.

Le livret d’accueil numérique

Finies les feuilles éparpillées et les informations devenues obsolètes. Un lien unique peut accueillir les voyageurs avant même leur arrivée.

Un livret vraiment utile

- Accès et stationnement, Wi-Fi, équipements, tri des déchets, départ et contacts.
- Conseils locaux : commerces, marchés, restaurants, balades, activités et transports.
- Informations pratiques en plusieurs langues si vous accueillez des voyageurs internationaux.

Des formats faciles à maintenir

- Une page web mobile, une web app légère ou un espace accessible par QR code.
- Un contenu centralisé : une modification se répercute immédiatement sur la page consultée, sans réimprimer le livret.
- Un lien transmis via les canaux autorisés par la plateforme utilisée.

À RETENIR — Évitez de publier des codes d’accès sensibles dans un livret ouvert à tous.

LE CARNET PRATIQUE / 09

Prix, saisons et rentabilité

Un hébergement bien rempli n’est pas toujours un hébergement rentable. Les bons indicateurs aident à décider.

Les chiffres à regarder

- Prix moyen réellement encaissé par nuit et taux d’occupation.
- Frais de plateforme, ménage, linge, consommables et autres coûts variables.
- Durée moyenne des séjours, périodes creuses et délais entre réservation et arrivée.

Tarification assistée

- Des outils spécialisés comme PriceLabs peuvent proposer des ajustements tarifaires selon les données et paramètres disponibles.
- Fixez toujours vos propres limites : prix plancher, périodes particulières, durée minimale et stratégie commerciale.
- Vérifiez régulièrement les tarifs affichés sur chaque canal : les règles et les commissions peuvent différer.

À RETENIR — L’IA ou la tarification dynamique propose des pistes ; la décision commerciale vous appartient.

Avis voyageurs et réputation

Les avis racontent l’expérience réelle. Bien les gérer améliore autant la confiance que votre organisation.

Une méthode simple

- Après chaque séjour, vérifiez que tout s’est bien passé et traitez les problèmes signalés.
- Répondez avec courtoisie aux avis, y compris lorsqu’ils sont mitigés.
- Notez les remarques récurrentes : literie, arrivée, chauffage, bruit, équipements ou propreté.

Ce que l’IA peut aider à faire

- Proposer une réponse respectueuse à partir d’un brouillon que vous avez rédigé.
- Classer des commentaires anonymisés par thème pour repérer les améliorations prioritaires.
- Préparer une liste de contrôle ménage ou maintenance à partir de problèmes fréquents.

À RETENIR — Ne publiez jamais de faux avis et ne divulguez pas de données personnelles dans une réponse publique.

Automatiser sans compliquer

L’objectif n’est pas de tout automatiser. Il est de supprimer les ressaisies et les oublis les plus coûteux.

Des exemples adaptés aux locations

- Après une réservation confirmée : créer une tâche de ménage dans un outil partagé, si le logiciel de réservation autorise cette connexion.
- Après une annulation : mettre à jour votre tableau de suivi et prévenir les personnes concernées.
- Chaque semaine : recevoir un récapitulatif des arrivées, départs et points à vérifier.

Les outils à connaître

- Make ou Zapier permettent de relier certaines applications, sous réserve des accès API et des autorisations disponibles.
- Notion, Airtable ou un tableau partagé peuvent centraliser les procédures, équipements et interventions.
- Testez les scénarios avec de fausses données avant de les utiliser avec des voyageurs.

À RETENIR — Les plateformes ne donnent pas toutes les mêmes accès : une automatisation doit être vérifiée canal par canal.

Protéger les données et les accès

Les réservations contiennent des informations personnelles. Un système moderne doit aussi être prudent.

Les bons réflexes

- Utilisez des mots de passe uniques et la double authentification lorsqu’elle est disponible.
- Limitez les accès des prestataires aux seules informations dont ils ont besoin.
- Évitez de copier inutilement des pièces d’identité, numéros de téléphone ou conversations dans des outils IA.
- Définissez une durée de conservation adaptée et vérifiez les obligations applicables à votre activité.

Prévoir les imprévus

- Conservez une procédure de secours en cas de panne d’internet ou de plateforme.
- Vérifiez comment exporter vos réservations et récupérer vos documents.
- Gardez un contact direct pour les urgences pendant le séjour.

À RETENIR — Un service fluide repose autant sur la confiance que sur la technologie.

Votre plan d’action sur 30 jours

Quatre semaines pour mettre en place une organisation plus claire, sans tout changer d’un coup.

Semaine 1 — Faire le point

- Lister vos plateformes, vos frais et les tâches répétitives.
- Relire toutes les annonces sur téléphone et corriger les informations inexactes.

Semaine 2 — Sécuriser les réservations

- Vérifier les calendriers, les délais de synchronisation et les règles tarifaires.
- Comparer les solutions de gestion uniquement si votre volume le justifie.

Semaine 3 — Améliorer l’accueil

- Créer trois modèles de messages et un livret d’accueil mobile.
- Tester chaque lien et chaque consigne comme si vous étiez un voyageur.

Semaine 4 — Automatiser utilement

- Choisir une seule automatisation simple à tester.
- Mesurer le temps gagné et ajuster avant d’aller plus loin.

À RETENIR — Une amélioration concrète et fiable vaut mieux que dix outils installés trop vite.

Votre diagnostic numérique

Cochez mentalement les affirmations qui correspondent à votre organisation actuelle. Elles vous aideront à choisir vos priorités.

Visibilité et annonces

- Mes photos sont récentes et mes annonces sont cohérentes sur chaque plateforme.
- Je connais les canaux qui m’apportent le plus de réservations nettes.

Réservations et accueil

- Je sais comment mes calendriers se synchronisent et à quelle fréquence.
- Mes voyageurs reçoivent les bonnes informations avant leur arrivée.
- Je dispose d’un livret d’accueil numérique facile à mettre à jour.

Organisation et outils

- Je connais le temps consacré chaque semaine aux tâches répétitives.
- J’ai identifié au moins une tâche qui pourrait être automatisée.
- Je sais qui contacter et quoi faire si une connexion ne fonctionne plus.

À RETENIR — Entourez les trois points qui vous feraient gagner le plus de temps ou améliorer l’expérience de vos voyageurs.

Et maintenant ?

Votre hébergement mérite des outils adaptés à votre façon de travailler. Vous n’avez pas besoin de tout adopter : choisissez les fonctionnalités qui vous apportent un bénéfice réel.

Trois priorités possibles

- Améliorer vos annonces et votre visibilité sur les plateformes déjà utilisées.
- Fiabiliser vos calendriers et centraliser les réservations.
- Créer un accueil numérique moderne et automatiser quelques tâches répétitives.

Avec ConceptDigiWeb

- Un site web professionnel peut compléter vos plateformes et développer progressivement les réservations directes.
- Des applications web, l’intelligence artificielle et les automatisations peuvent simplifier votre gestion quotidienne.
- L’essentiel est de construire un ensemble cohérent, facile à utiliser et à maintenir.

À RETENIR — À venir : un carnet de mise en place dédié à chacune des plateformes Airbnb, Booking.com, Gîtes de France et Leboncoin.