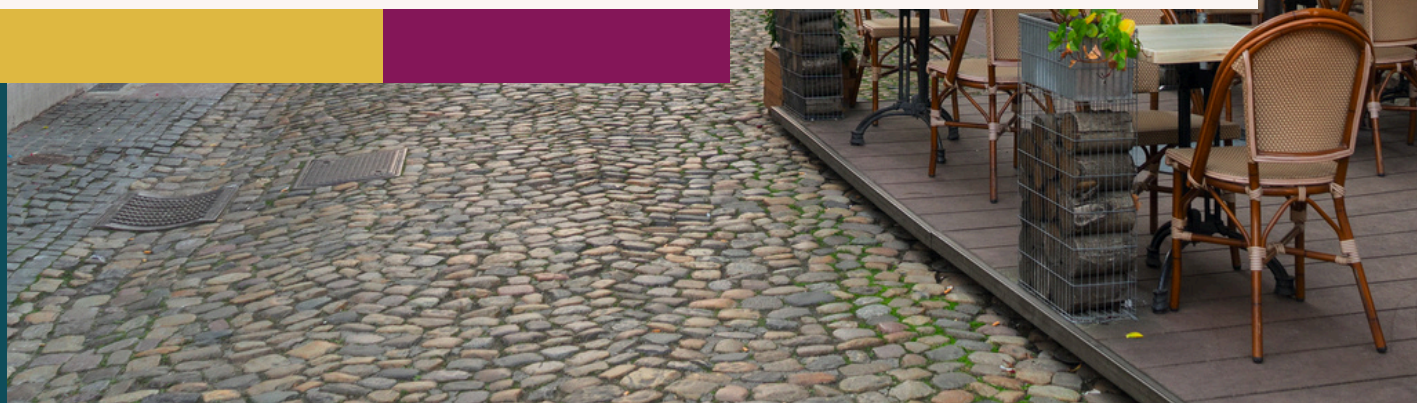




WWW.JULOC.FR



CONCIERGERIE JULOC



Votre partenaire de confiance pour
la gestion de votre bien immobilier
en Alsace.



Chez Juloc, la réussite d'une location, c'est l'équilibre rentabilité • sérénité • respect des lieux. Nous misons sur la transparence, une qualité irréprochable et la proximité locale. Objectif : vous simplifier la vie, optimiser vos revenus et protéger votre bien.

Lory — cofondatrice, stratégie & expérience client

Passionnée de communication digitale et d'organisation, Lory pilote l'image de votre bien : annonces qui convertissent, visuels soignés, description claire, calendrier et tarifs optimisés. Elle veille à la cohérence du parcours voyageur (avant, pendant, après), à la qualité des échanges et au reporting propriétaire pour une vision simple et lisible des performances.

Julien — cofondateur, opérations & qualité terrain

Julien coordonne le terrain : check-in/check-out, ménage et linge, petites maintenances, contrôle qualité et respect de la copropriété.

Il anticipe et résout les imprévus, garantit des standards constants et une expérience 5★ pour vos voyageurs — condition clé pour de bons avis et un taux d'occupation solide. Il sera aussi votre interlocuteur privilégié pour répondre à toutes vos questions, et anticiper vos besoins.

Lory & Julien

Lory Barrillon et Julien Fuchs

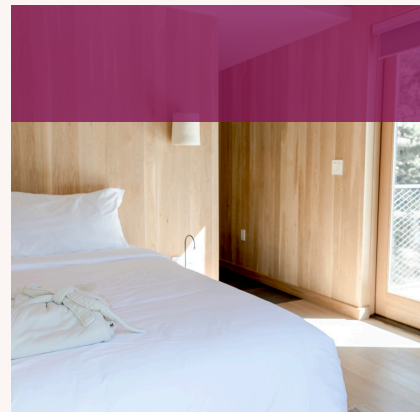
Co gérants de la conciergerie



À PROPOS DE NOS SERVICES



NOS SERVICES & NOTRE PROMESSE



Ce que vous confiez, ce que nous prenons en charge.
Gestion clé en main de votre location saisonnière à Strasbourg & alentours : de l'annonce au ménage, jusqu'à la coordination des voyageurs.

Nos services *(inclus)* :

- **Annonce qui convertit** : texte optimisé, sélection des visuels, diffusion multi-plateformes, calendriers synchronisés.
- **Tarifcation dynamique** : ajustements selon la demande & la saison (*ex. marché de Noël*), veille concurrentielle.
- **Réservations & voyageurs** : qualification des profils, réponses 7j/7, gestion des cautions et litiges plateformes.
- **Check-in / Check-out** : autonome ou accompagné selon le bien, consignes claires, inventaires.
- **Ménage pro & linge** : standards 5★, check-list qualité, réassort de base.
- **Maintenance légère** : petites interventions, coordination des prestataires si besoin.
- **Respect copropriété** : règles de l'immeuble appliquées, charte voisinage.
- **Suivi propriétaire** : reporting, récap mensuel des performances, gestion sur mesure, déclaration des taxes de séjour.



En option :

- **Home staging** : Réaménagement de votre bien optimisé pour la location touristique, prestation de décoration, et autres aménagements visant à améliorer la rentabilité de votre bien.

Notre promesse :

- **Sérénité** : vous déléguez, on exécute — sans charge mentale.
- **Rentabilité** : tarifs ajustés en continu pour maximiser le net propriétaire.
- **Transparence** : pas de frais cachés, reporting lisible, versements cadrés.
- **Qualité constante** : process, check-lists et contrôles réguliers.
- **Respect** : de votre bien, des voisins et du règlement de copropriété.
- **Local & réactif** : équipe terrain, réponses rapides, solutions concrètes.

Vous gardez la main : blocage de dates, arbitrages importants, décisions clés — on vous conseille, vous décidez.



JULOC =
UN INTERLOCUTEUR
UNIQUE, UN
PROCESS FLUIDE,
DES RÉSULTATS
MESURABLES.



COMMENT ÇA MARCHE ?

Simple, cadré, efficace. De la première prise de contact au suivi mensuel, on s'occupe de tout — vous gardez la main sur l'essentiel.

01

PRISE DE CONTACT & AUDIT EXPRESS

- **Échange découverte** (besoins, objectifs, calendrier).
- **Visite du bien et check des points clés** (accès, voisinage, équipement).
- **Prévisionnel prudent + proposition claire** (services & commission).

Vous recevez : un récap écrit + recommandations prioritaires.

03

MISE EN LIGNE & TARIFICATION DYNAMIQUE

- **Publication sur les plateformes de réservation** pertinentes, calendrier synchronisé.
- **Tarifs ajustés** selon la demande & la saison (veille concurrentielle incluse).
- **Paramétrage** caution, conditions, messages automatisés.

Objectif : lancer vite ET bien, avec des bases solides.

02

PRÉPARATION & MISE EN CONFORMITÉ

- **Mandat de gestion**
- **Home staging** léger si besoin, shooting photo.
- **Création du guide maison** et process ménage/linge.

04

LANCEMENT & SUIVI CONTINU

- **Gestion des réservations**, check-in/out, ménage & linge, maintenance légère.
- **Reporting mensuel simple** (taux d'occupation, revenus..) + versement au 10 du mois.
- **Optimisations continues** (prix, dispo, améliorations du bien).



CE DONT ON A BESOIN POUR DÉMARRER

- Jeux de clés & accès (*boîte à clés souhaitée*)
- Assurance adaptée (*type PNO/RC*)
- Infos techniques utiles
- RIB pour les versements
- 3 fois la capacité du logement en linge de lit, de toilette et de maison.
- Une connexion internet pour les voyageurs.

DÉLAIS INDICATIF

J0-J2 : Audit et proposition

J3-J7 : Préparation, photos, mise en ligne des annonces

J7-J14 : Accueil des premiers clients

*Délais variables selon disponibilité du bien et saison.

NOTRE ENGAGEMENT

Un process fluide, des actions mesurables, et une communication claire à chaque étape.



PERFORMANCE

POURQUOI NOUS FAIRE CONFIANCE

- Résultats réguliers : une gestion pensée pour lisser la saisonnalité et sécuriser vos revenus dans la durée.
- Expérience 5★ : voyageurs choyés = avis qui montent = annonce qui remonte.
- Sérénité propriétaire : information claire, décisions simples, pas de surprises.

CE QUE VOUS VERREZ CONCRÈTEMENT

- **Annonce qui performe** (plus visible, plus engageante).
- **Calendrier mieux rempli** (moins de “trous” entre séjours).
- **Avis qui progressent** (et se maintiennent).
- **Incidents rarissimes et gérés** (cadre clair, copro respectée).
- **Reporting lisible**



CE QUE NOUS SUIVONS (INDICATEURS CLÉS)

- **Qualité de l'annonce & taux de conversion** (clics → réservations)
- **Occupation & durée moyenne des séjours**
- **Tarification dynamique & restrictions** (séjour mini, fenêtres de résa)
- **Satisfaction voyageurs** (notes, avis, points à améliorer)
- **Qualité opérationnelle** (ménage/linge, maintenance)



L'EXPÉRIENCE VOYAGEUR

Une expérience fluide et attentionnée crée des avis 5★ durables.

Résultat : meilleure visibilité des annonces, calendrier mieux rempli, sérénité pour vous, et pour nous.

NOTRE SIGNATURE

- **Clarté & simplicité** : infos essentielles au bon moment, consignes limpides, zéro friction.
- **Chaleur & attention** : accueil soigné, petites attentions, réactivité 7j/7.
- **Respect des lieux** : règles expliquées, charte voisinage intégrée dès la première communication.

AVANT LE SÉJOUR

- **Messages de bienvenue multilingues** (FR/EN/DE/ES possible).
- **Guide d'arrivée clair** (accès, parking, consignes copro).
- **Pré-qualification discrète** des profils et rappel des règles clés (fêtes, animaux, tabac...).
- **Conseils personnalisés** "Strasbourg essentials" : quartiers, transports, bons plans.

PENDANT LE SÉJOUR

- **Check-in fluide** (autonome ou accompagné selon le bien).
- **Guide maison + QR** : équipements, Wi-Fi, tri des déchets, dépannage simple.
- **Aide 7j/7** : réponses rapides, solutions concrètes (petits aléas, demandes spécifiques).
- **Standards ménage/linge hôteliers et réassort de base.**

APRÈS LE SÉJOUR

- **Check-out sans friction** + rappel courtois des consignes.
- **Demande d'avis** structurée pour maximiser les retours 5★.
- **Suivi qualité** : analyse des retours, ajustements utiles (texte/équipements/consignes).
- **Gestion caution/litiges** si nécessaire, avec dossier clair.



F

Puis-je bloquer des dates personnelles ?

Oui, à tout moment. Vous nous les transmettez, on bloque le calendrier. Et on prépare votre arrivée !

A

Qui décide des prix ?

Nous pilotons la tarification dynamique manuellement jour après jour. On ajuste constamment pour maximiser la rentabilité de votre bien.

Quelles plateformes utilisez-vous ?

Nous travaillons principalement avec Booking.com et notre propre base de voyageurs fidèles.

Q

J'ai déjà une annonce : on la garde ?

Oui si elle performe. Sinon, on optimise (texte/visuels/règles) ou on la recrée pour mieux convertir.

?



F

Qui encaisse, et quand suis-je payé(e) ?

Pour plus de praticité, nous encaissons les paiements des voyageurs via les différentes plateformes. Nous vous reversons le chiffre d'affaires du mois, moins notre commission, tous les 10 du mois.

A

Comment gérez-vous les dégradations/litiges ?

Dossier photos + factures, activation de la caution et réclamation plateforme. On gère la procédure et on procède aux réparations.

Maintenance : qui fait quoi ?

Nous gérons la maintenance légère. Pour des interventions pros, on active notre réseau après votre accord au-delà d'un seuil convenu.

Animaux, fêtes, tabac : qui tranche ?

C'est écrit noir sur blanc dans les règles de la maison. On filtre, on rappelle, on fait respecter — zéro ambiguïté.

Q

?



F

Contrat & durée d'engagement ?

Nos mandats de gestion s'établissent sur 3, 6 ou 9 ans. Mais, nous restons ouverts à des durées plus courtes, à définir selon la situation.

A

Et si je souhaite arrêter ?

C'est prévu au contrat ! Un préavis raisonnable pour vous, qui nous permet d'assurer les dernières réservations avant de vous rendre votre bien.

Q

?

UNE AUTRE QUESTION ?

Écrivez-nous, nous sommes là pour vous accompagner dans votre projet et répondre à toutes vos questions !



NOS TARIFS

COMMISSION DE GESTION 30% HT

Appliquée sur le montant des réservations (hors taxe de séjour).

Les frais de plateforme (Airbnb/Booking, etc.) restent prélevés par l'OTA et ne sont pas inclus dans notre commission.

FRAIS DE DOSSIER 500€

Pour l'inscription de votre logement, nous vous demandons de régler des frais de dossier qui comprennent : La rédaction du mandat de gestion ; L'intégration de votre logement dans notre process ; La création de vos annonces (*Prise de photos, rédaction des annonces, optimisation du référencement et du lancement...*) ; Le premier grand ménage

ainsi que la mise en place de votre logement pour les premiers voyageurs (*Kit d'accueil, affiches utiles...*) ; la déclaration en mairie pour l'ouverture du compte de taxe de séjour ; ect





SATISFACTION

Nous sommes heureux d'obtenir 100 % de recommandation de la part de nos propriétaires partenaires ainsi qu'une moyenne, pour l'ensemble de nos logements, supérieure à 9/10 données par les voyageurs sur les plateformes de réservation.

DÉCOUVREZ LES RÉPONSES OBTENUES À LA QUESTION :
Pouvez-vous partager quelques mots sur ce qui vous plaît le plus dans nos services ?

La simplicité de la gestion, la qualité d'écoute de Julien lorsque nous avons besoin de notre studio qui le met toujours à notre disposition. Nous apprécions également le soin apporté à l'entretien de notre studio. Le respect du taux de remplissage (nuits occupées par des clients) qui est pour la majorité du temps bien plus important que le minimum annoncé.

M & MME HOARONG

La gestion globale. La disponibilité de l'équipe quand nous avons des questions. Le respect des clauses financières. Pouvoir bénéficier de notre appartement quand notre fils est de passage à Strasbourg.

M & MME KIRN

La gestion globale aussi simple qu'efficace. Pouvoir laisser notre bien les yeux fermés sans se poser de question et sans aucune inquiétude.

M & MME VAILLANT

ET NOS VOYAGEURS :



Su94

France

« Tout était parfait
Le propriétaire était très gentil
L'appartement est parfait. La location est excellente. Je recommande fortement »

[En savoir plus](#)



Filaretos

Grèce

« Il n'y a pas de mots pour décrire cet hébergement particulier. Tout était parfait, impeccablement propre, les lits étaient extrêmement confortables et la maison était parfaitement située. »

[En savoir plus](#)

Traduit par Booking.com - Voir l'original



Norbert

France

« Le logement est vraiment très propre et très bien équipé. »

[En savoir plus](#)



Stéphanie

France

« Appartement très bien équipé
Propre
Bien situé
Parfait »



Rodolfo

Argentine

« Magnifique appartement
Très joyeux et très confortable.
Julien excellente prédisposition.
Séjour magnifique. »



WWW.JULOC.FR



CONTACTEZ- NOUS !

Pour toutes vos questions, demande de prévisionnel ou prise de contact, n'hésitez pas à nous écrire. Nous serons ravis de vous répondre et de vous accompagner dans votre projet.

Lory & Julien



06 66 11 53 83



location@juloc.fr



www.juloc.fr

