

Généralités

Les critères de recherche des clients sont mémorisés dans deux espaces différents du logiciel afin, d'une part, de conserver TOUS les souhaits formulés, mais également de fournir au système les éléments lui permettant d'effectuer automatiquement des corrélations avec les produits en portefeuille.

CONSEILS :

Pour que les corrélations soient efficaces, il convient que TOUS les produits susceptibles d'intéresser le client soient présentés et surtout **qu'aucun bien ne soit oublié**.

Pour se faire, il importe d'une part, de bien comprendre les incidences de la prise en compte d'un critère mais également de rester assez vague dans ces critères, quitte à être beaucoup plus précis dans les blocs-notes qui ne sont pas utilisés dans les corrélations automatiques.

Ainsi, au niveau des critères pour les corrélations, nous pensons qu'une bonne recherche comporte **UNIQUEMENT** les **informations suivantes** :

- Type de transaction : LOCATION ou/ VENTE.
- Type de produit recherché (Bureau, Entrepôt, Commerces ...).
- Fourchette de surface.
- Eventuellement un critère de lieu (Département, Ville, Secteur, Emplacement).

Tout autre critère semble trop limitatif, à moins que le client en fasse une condition **IMPERATIVE**.

Les critères utilisés par le système pour effectuer des corrélations automatiques sont présentés dans la partie droite de l'écran « **CLIENTS** » et sont décrits ci-dessous :

<input checked="" type="checkbox"/> LOCATION <input checked="" type="checkbox"/> VENTE <input type="checkbox"/> CESSION <input type="checkbox"/> INVESTISSEUR	TYPE DE LOCAL	<div style="border: 1px solid black; background-color: #ffffcc; padding: 2px;">BUREAUX</div> <div style="border: 1px solid black; height: 20px; margin-top: 2px;"></div>
---	---------------	--

Cochez « **Location** » ou « **Vente** » en fonction du type de transaction souhaitée.

Si vous cochez les deux cases, le programme affichera les produits à la location ainsi que les produits à la vente. Vous aurez donc plus de réponses en cochant les deux cases.

La case « **Cession** » est à cocher dans le cadre de recherche de commerces (*droit au bail, murs, pas de porte ...*) si vous avez l'habitude de mention "Cession" lors des saisies des produits.

La case « **Investisseur** » affiche directement tous les produits qui ont été cochés « **Spécial investisseur** ».

Type de local :

Choisissez dans le menu déroulant le type de produit recherché (Bureau, local d'activités, entrepôt, local commercial, ...).

Vous disposez de deux champs pour choisir le type de produit afin de ne pas être trop limitatif sur ce critère (les réponses prendront en compte l'un OU l'autre des types saisis).

Exemple : Un client qui recherche un bureau avec une surface de stockage n'est pas évident à rechercher à partir d'un seul type. Le produit qui pourra le satisfaire peut avoir été saisi en BUREAUX, avec une archive, en ENTREPÔTS, voire en LOCAL D'ACTIVITÉS.

Vous comprenez aisément qu'il convient d'être rigoureux et cohérent entre la manière de saisir les produits et les critères pour les retrouver.

FONDS DE COMMERCE

<input type="checkbox"/> FONDS DE COMMERCE	Activité	
Catégorie d'activité recherchée (Ex: ALIMENTATION Boulangerie)		

Pour les recherches de fonds de commerce, cochez cette case, puis éventuellement cliquez sur le bouton « **Activité** » pour affiner la recherche.

Si vous avez peu de fonds de commerces dans le système, cochez simplement la case « **Fonds de commerce** », il sera ensuite facile de faire le tri parmi les réponses présentées.

SUPERFICIE RECHERCHÉE

Au niveau de la superficie recherchée, nous avons prévu trois champs : une superficie recherchée MINIMUM, une superficie recherchée MAXIMUM et enfin une case pour la superficie exacte demandée par le client.

SUPERFICIES RECHERCHEES	
Entre	Entre <input style="width: 50px;" type="text" value="65"/> et <input style="width: 50px;" type="text" value="100"/> m ²
Surface exacte	<input style="width: 50px;" type="text" value="80"/> m ²
Réserve mini	<input style="width: 50px;" type="text" value="0"/> m ²

Par exemple, si le client demande « *environ 80 m² de bureaux* », mettre 80 dans le champ « **Surface exacte** », et pour les valeurs mini et maxi 65/100 (limitation du nombre de réponses à 61 sur notre base test) ou 50/110 (qui donnera plus de réponses soit 110 sur notre base test).

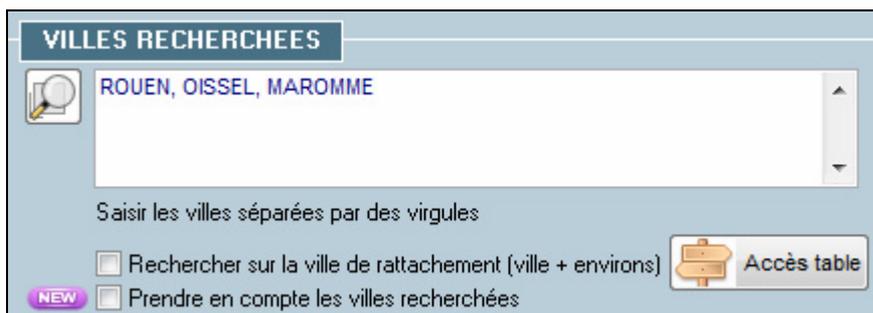
La fourchette à prendre en compte est **subjective**. A vous de la déterminer en fonction de la discussion que vous avez eu avec le client.

Les autres champs (Loyer ou Prix de vente MAXIMUM au m² ou global et surface de réserve minimum) ne sont à renseigner que si le client en fait une condition non négociable, par exemple « *Ce n'est pas la peine de me présenter un produit dont le prix de vente dépasse 150.000 €* ».

SITUATION GÉOGRAPHIQUE DU PRODUIT RECHERCHÉ

▪ VILLES RECHERCHÉES

Là encore, nous conseillons de ne pas de remplir ce champ.
Sauf s'il s'agit d'un critère non négociable par le client demandeur.



Vous pouvez saisir dans ce bloc-notes la liste des villes acceptées par le client, en les séparant **IMPÉRATIVEMENT** par une virgule.

ATTENTION, seuls les produits dont la ville sera présente (avec la même orthographe) dans ce bloc-notes seront considérés.

Si la ville est SAINT CLOUD et que vous mettez en recherche « ST CLOUD », il n'y aura pas corrélation.

De même, si vous mettez SAINT-CLOUD (avec un tiret).

C'est pour cette raison que nous conseillons de ne pas renseigner ce champ sans une bonne rigueur en saisie et sans en comprendre les incidences.

Rechercher sur la ville de rattachement (ville + environs)

Dans la saisie des produits, on peut associer un produit situé dans un petit village à une « ville de rattachement ». On peut, lors des corrélations, demander au système de ne pas prendre en compte les villes, mais les « **Villes de rattachement** ».

Ainsi, un produit situé à MAGNY LE HONGRE peut être rattaché à MEAUX.

En mettant MEAUX dans la liste des villes recherchées et en cochant « **Rechercher sur la ville de rattachement** », le programme présentera les produits situés à MEAUX mais **également** ceux de MAGNY LE HONGRE et toutes les villes rattachées à MEAUX.

Pour faciliter la saisie des villes dans le champ de recherches, vous pouvez activer le bouton "Accès TABLE" qui va vous ouvrir les VILLES de RATTACHEMENT déclarées dans le système, afin que vous puissiez les intégrer directement avec la bonne orthographe.

En effet, pour ne pas passer à côté de produits, il est utile de cocher la case "Ville de rattachement" et de choisir parmi ces villes.

NEW
 Prendre en compte les villes recherchées

Cette option n'est pas disponible sur tous les sites.
 Nous pouvons l'activer sur simple demande.
 Si cette case est activée, le programme prend en compte les villes sélectionnées.
 Si cette case est désactivée, le programme ne tient pas compte des villes et ce qui est saisi dans le champs "Villes recherchées" n'est là que pour votre information.

▪ **CODES POSTAUX**

Là encore, nous conseillons de ne pas de remplir ce champ. Sauf s'il s'agit d'un critère non négociable.

Par exemple, si un client recherche des bureaux à PARIS 18ème ou PARIS 19ème exclusivement, saisissez « 75018, 75019 » dans le champ ci-dessous :

C.P.

Saisir les villes ou les Codes Postaux séparés par des virgules
 Pour toutes villes d'un même dpt, mettre Dpt+*** soit 78*** par ex.

Pour un département « complet », saisissez le département suivi de trois *, soit par exemple 77*** pour toute la Seine et Marne.

Si le client recherche dans le 19ème arrondissement ou dans la Seine Saint Denis (93), saisissez 75019,93***

▪ **SECTEURS**

Si vous avez défini dans *VisualQie* un ensemble de secteurs pour délimiter géographiquement votre ville, vous pouvez les utiliser en recherche :

Secteur rue

- BANLIEUE DROITE
- EURE
- EXTERIEUR
- BANLIEUE GAUCHE
- ROUEN DROITE
- ROUEN GAUCHE

Ouvrez la liste déroulante et choisissez le secteur à prendre en compte.

Dans l'exemple ci-dessus, **SEULS** les produits signalés en saisie comme étant sur le secteur « *ROUEN GAUCHE* » seront présentés. Si vous avez oublié lors de la saisie de mentionner le secteur d'un produit situé *ROUEN GAUCHE* les réponses seront alors incomplètes. Ce qui peut être préjudiciable.

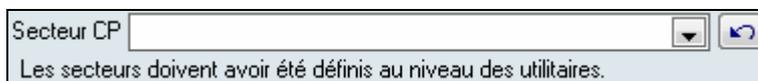
Toutefois, cette notion de secteur peut s'avérer très intéressante :

Exemple : à PARIS, vous pouvez définir un secteur « TRIANGLE D'OR » puis notez comme produits situés sur ce secteur tous ceux qui sont saisis « *Champs Elysées* », « *Avenue MONTAIGNE* », « *Place Vendôme* », ... Il sera alors très facile de retrouver tous les produits quand un client demande des bureaux impérativement dans le « TRIANGLE D'OR ».

▪ **SECTEURS DE CODES POSTAUX**

Cette option est rarement utilisée. Il faut, au préalable, avoir défini des secteurs de codes postaux.

Par exemple, on peut avoir défini un secteur « NORD DE PARIS » en y mettant la liste des codes postaux correspondants aux villes du Nord de PARIS.



Ouvrez la liste déroulante et choisissez le secteur à prendre en compte.

▪ **EMPLACEMENT (Commerces)**



Utilisez ce critère si le client recherche impérativement un commerce situé en « Emplacement n°1 » par exemple.

Vous pouvez cocher plusieurs cases, par exemple N°1 et N°1 bis pour ne pas être trop sélectif.

Critères supplémentaires pour les corrélations

Plusieurs agences ont signalé que de plus en plus de clients souhaitent acheter ou louer dans des locaux spécifiques au niveau **énergie / qualité environnement**.

Nous avons donc ajouté quatre critères supplémentaires dans les **recherches automatiques de produits** pour chaque client.

L'écran (accessible par le bouton « **Autres critères ...** » situé en bas à droite de l'écran) est présenté ci-dessous :



Vous pouvez maintenant prendre en compte dans les corrélations :

- **Bâtiment HQE** - Bâtiment « Haute Qualité Environnementale »
- **Bâtiment BBC** - Bâtiment de basse consommation = Bâtiment dont la consommation énergétique nécessaire à son chauffage est améliorée, comparée à des locaux standards.
- **Label énergétique HPE** (Hautes performances énergétiques) - Consommation conventionnelle d'énergie au moins inférieure de 20 % à la consommation de référence.
- **Label énergétique THPE** (Très Hautes performances énergétiques) - Attribué aux bâtiments permettant un gain de 30% par rapport à la RT2005. Ces bâtiments doivent également utiliser les énergies renouvelables comme la biomasse, les pompes à chaleur, le solaire thermique ou photovoltaïque.

Par ailleurs, le critère « **Zone franche** » a également été ajouté à ce niveau.

Critères hors corrélations

Enfin, quelques critères peuvent également être saisis ponctuellement, mais sans être pris en compte dans les corrélations.

Les critères ci-dessous ne sont pas pris en compte dans les corrélations automatiques.
Ils ne sont saisis que pour préciser les souhaits du client.

<input type="checkbox"/> Rez de chaussée impératif	<input type="checkbox"/> Accès gros porteur	<input type="checkbox"/> Accès à quai
<input type="checkbox"/> Climatisation	<input type="checkbox"/> Accès plain pied	<input type="checkbox"/> Frigo négatif

Emplacement pour Actions de Phoning

Sur cet écran, un emplacement a été réservé à la prise en compte d'informations à saisir dans le cadre d'actions de phoning auprès de clients (Date, bloc-notes pour le résultat du phoning) :

Bloc-notes daté pouvant être utilisé pour du phoning par exemple

Phoning

//



Agrandir

Autres critères hors corrélations

Pour toutes les autres informations intéressantes données par le client, il convient de les mémoriser dans le bloc-notes prévu « Informations générales ».

Exemple :

INFORMATIONS GENERALES

Recherche un local minimum de 200 m² environ, idéalement situé sur le BVD Jules Durand. Budget de 1.000 à 1.500 Euros
Idéalement, sortie du Havre, brèque d'Harfleur de préférence, avec atelier chauffé.

Les réponses

A chaque fois que vous saisissez un nouveau critère de recherche, le bouton jaune situé en bas de l'écran affiche instantanément le nombre de produits actuellement actifs dans votre portefeuille et répondant aux critères déjà mentionnés.

**PRODUITS actuellement
en corrélation**
Cliquez sur le bouton pour les visionner

 **127 produits**

En cliquant sur le bouton, le programme affiche le détail des produits correspondants dans l'écran habituel de visualisation des produits.

Pour un tri des réponses, ouvrez le menu déroulant ci-dessous et sélectionnez celui qui vous convient.

Voir les produits triés par :

Cp et rue ▼