



ATELIER HÔTE

VALORISER. RECEVOIR. OPTIMISER.

Des logements pensés
pour être choisis.





SOMMAIRE

01 Une autre façon de gérer

02 La méthode Atelier Hôte

03 Ce que vous déléguez réellement

04 Performance

05 Outils de pilotage

06 Préparer le logement

07 Ménage, linge & contrôle qualité

08 Incidents & maintenance

09 Transparence propriétaire

10 Deux niveaux d'accompagnement

11 Lecture claire des coûts

12 Votre lancement

13 Zone d'intervention

14 Nos engagements

Un logement ne se résume pas à un calendrier à remplir.

Atelier Hôte prépare le logement, structure son exploitation et pilote sa performance avec une exigence inspirée de l'hôtellerie : une image juste, une expérience cohérente et une gestion lisible pour le propriétaire.

AVANT LA MISE EN LIGNE

Nous cadrons le positionnement, les standards essentiels, la présentation, la photographie, la tarification, les accès et l'organisation des prestataires.

PENDANT L'EXPLOITATION

Nous suivons les réservations, les voyageurs, le calendrier, la tarification, la qualité et les ajustements nécessaires selon la formule choisie.

Notre rôle : révéler le potentiel du logement, optimiser chaque période de disponibilité et maintenir un niveau d'exploitation cohérent dans le temps.

NOTRE OBJECTIF

Chercher le meilleur équilibre entre revenus, occupation et préservation du logement. Pas louer à n'importe quel prix.



Valoriser. Recevoir. Optimiser.

Trois dimensions indissociables. Un logement mal présenté se vend mal. Une expérience décevante dégrade les avis. Une stratégie tarifaire sans qualité réelle ne tient pas dans le temps.

VALORISER

Audit, équipements, mise en scène, photographie et cohérence du produit.

RECEVOIR

Accès, préparation, ménage, linge, communication et résolution des incidents.

OPTIMISER

Tarifs, calendrier, disponibilité, distribution, avis et reporting.

L'objectif n'est pas de louer à tout prix.
C'est de *louer mieux*.

Moins d'improvisation. Plus de méthode et de visibilité.

La valeur d'une conciergerie ne se mesure pas uniquement au nombre de réservations. Elle tient à la qualité du pilotage, à la maîtrise des coûts et à la capacité à corriger rapidement ce qui freine la performance.

-
- Une tarification pilotée dans un cadre validé avec vous.
 - Une qualité de ménage suivie selon la formule choisie.
 - Des dépenses encadrées et des décisions importantes visibles.
 - Des incidents tracés pour éviter qu'un même problème se répète.
 - Un reporting qui explique les chiffres et les actions à mener.

NOTRE RÉPONSE

Un cadre d'exploitation clair : standards, pricing, qualité, règles voyageurs, dépenses, reporting et plan d'action en cas de sous-performance.

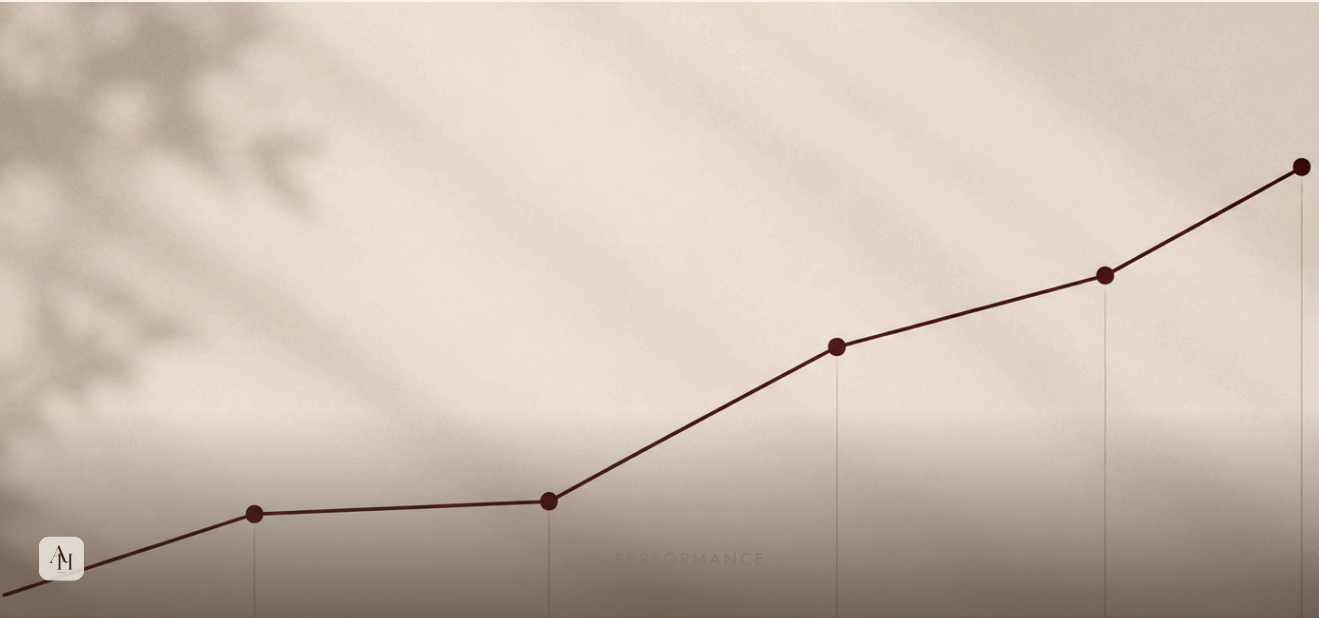
CADRE TARIFAIRE

Vous validez les garde-fous : positionnement de départ, prix plancher, éventuel plancher dernière minute, durées minimales et remises autorisées. Atelier Hôte ajuste ensuite les tarifs dans ce cadre.

Chaque nuit disponible mérite une stratégie adaptée.

Nous ne pilotons pas la performance avec un seul levier. Le prix n'est qu'une variable parmi d'autres.

01 Produit Le logement tient-il la promesse faite au voyageur ?	02 Présentation Photos, titre, description et ordre des visuels donnent-ils envie de réserver ?
03 Disponibilité Calendrier, durées minimales et règles de séjour créent-ils des freins inutiles ?	04 Tarification Prix, saisonnalité, dernière minute et événements sont-ils cohérents ?
05 Réputation Les avis et incidents révèlent-ils un problème récurrent ?	06 Distribution Les canaux utilisés sont-ils réellement utiles au logement ?



Une gestion structurée, appuyée par des outils professionnels.

Atelier Hôte s'appuie sur Smoobu et PriceLabs pour centraliser l'exploitation et renforcer la qualité du pilotage. Les outils automatisent ce qui doit l'être, sans remplacer l'analyse humaine ni les garde-fous définis avec le propriétaire.

CENTRALISER & COORDONNER

- Calendriers et réservations réunis dans une interface centrale.
- Synchronisation des canaux connectés pour limiter les doubles réservations.
- Communication voyageurs centralisée et messages automatisables.
- Vision opérationnelle plus claire pour suivre chaque séjour.

ANALYSER & AJUSTER LES PRIX

- Tarifs ajustés à partir des tendances de marché et de la demande.
- Saisonnalité, jour de semaine, événements et délai de réservation pris en compte.
- Gestion des séjours minimums et des périodes sensibles.
- Prix plancher et règles validées avec le propriétaire restent les garde-fous.

La technologie nous aide à être plus réactifs et plus cohérents ; la stratégie reste pilotée par Atelier Hôte en fonction du logement et des objectifs définis avec vous.

Améliorer ce qui change réellement la perception du bien.

Avant toute mise en ligne, nous distinguons ce qui est nécessaire pour tenir la promesse du logement de ce qui constitue une amélioration recommandée.

ENVELOPPE SIGNATURE

Atelier Hôte peut prendre en charge jusqu'à **800 € TTC de préparation initiale** selon l'audit du logement : linge, protections de literie, vaisselle, petit équipement, luminaires, rangements ou éléments de mise en scène utiles à l'expérience voyageur et aux rotations.

CE QUI EN RESTE DISTINCT

Les travaux lourds, les équipements structurellement dégradés ou les remplacements importants liés à l'usure du logement restent distincts de cette préparation initiale.

À RETENIR

L'objectif n'est pas de décorer pour décorer, mais d'investir là où l'amélioration influence réellement la présentation, le confort du séjour ou la qualité des rotations.



Le ménage n'est pas une case cochée. C'est un standard à tenir.

En Signature, Atelier Hôte organise le ménage et la blanchisserie pour chaque rotation et coordonne directement les prestataires. En Pilotage, votre organisation terrain reste en place ; nous la coordonnons à distance selon le cadre défini ensemble.

LE STANDARD CONTRÔLÉ

- Sanitaires, cuisine, sols, surfaces, poussière, cheveux, odeurs et poubelles contrôlés.
- Linge propre et conforme à la capacité prévue.
- Wi-Fi, éclairage, télécommandes et équipements critiques vérifiés selon procédure.
- Casse, manque ou anomalie signalés avant l'arrivée.
- Logement remis en scène conformément au standard attendu.
- Consommables courants achetés et avancés par Atelier Hôte en Signature, puis remboursés par le propriétaire ; ils sont remis en place lors de chaque rotation.

AU LANCEMENT

Les premières rotations font l'objet d'un suivi renforcé. Une fois le standard stabilisé, les contrôles peuvent être espacés et réactivés dès qu'un signal apparaît.

Un problème peut arriver. L'important est de savoir comment il est traité.

Atelier Hôte formalise les incidents, les corrections et les responsabilités afin d'éviter qu'un même défaut se répète.

01	Prestataire défaillant	Un manquement sérieux et documenté déclenche une action corrective et, si nécessaire, une recommandation de remplacement.
02	Avis négatif	Un commentaire critique déclenche un mini-diagnostic : cause, responsabilité, correction et éventuelle évolution du process ou de l'annonce.
03	Petite intervention	Atelier Hôte peut engager jusqu'à 200 € TTC pour une intervention nécessaire au bon fonctionnement du logement, sans validation préalable, dans le cadre convenu.
04	Au-delà de 200 € TTC	Un devis ou montant estimatif est transmis au propriétaire pour validation avant engagement, hors urgence de sécurité ou mesure conservatoire nécessaire.
05	Urgence	Les mesures conservatoires nécessaires peuvent être déclenchées afin de protéger les personnes et le logement.

Vous déléguez l'exploitation, pas la visibilité sur votre bien.

Le fonctionnement est conçu pour réduire votre charge mentale sans vous couper des décisions importantes.

- **Vos revenus restent sous votre contrôle.** Airbnb, Booking et les plateformes utilisées versent directement les fonds sur votre compte. Vous conservez une vision complète des réservations et des encaissements ; Atelier Hôte facture sa commission séparément, de façon lisible et traçable.
- Vous conservez la possibilité d'utiliser le logement selon les règles prévues, sans remettre en cause les réservations confirmées.
- Vous validez le cadre tarifaire et les prix planchers ; Atelier Hôte pilote ensuite les ajustements dans ces limites.
- Les dépenses importantes ne sont pas engagées sans validation, hors urgences prévues au contrat.
- Les recommandations importantes et les arbitrages sont tracés afin de conserver une lecture claire de l'exploitation.

Des chiffres, mais surtout une lecture de ce qu'ils signifient.

Le reporting rassemble les principaux indicateurs de performance et d'exploitation :

Revenus hébergement	Nuits disponibles	Nuits réservées	Taux d'occupation	Prix moyen
Durée moyenne de séjour	Frais plateformes	Commission Atelier Hôte	Dépenses	Avis
Incidents	Interventions	Recommandations		

Lorsque les résultats ne sont pas au niveau attendu, l'analyse porte d'abord sur le produit, la présentation, la visibilité, le prix, la concurrence et la conversion avant de décider quoi ajuster.

Choisir le niveau de délégation adapté à votre organisation.

Les deux formules partagent la même logique de performance. Elles diffèrent principalement par le niveau de prise en charge opérationnelle.

Pilotage

14 %

TTC DU NET HÉBERGEMENT

Vous gardez votre organisation terrain. Atelier Hôte prend en charge le pilotage digital, les réservations et les voyageurs.

- Audit & optimisation des annonces
- Airbnb + Booking selon pertinence
- Tarification dynamique
- Calendrier & réservations
- Communication voyageurs avant / pendant / après
- Arrivées & départs organisés
- Avis & réputation
- Coordination digitale de votre ménage existant
- Reporting & recommandations

ENGAGEMENT INITIAL · 3 MOIS

Signature

22 %

TTC DU NET HÉBERGEMENT

Vous confiez à Atelier Hôte la coordination de l'exploitation du logement de bout en bout.

- **Tout Pilotage**
- Audit & préparation du logement
- Shooting professionnel selon conditions
- Jusqu'à 800 € TTC de préparation initiale selon audit
- Ménage & blanchisserie pris en charge
- Gestion des accès
- Contrôles qualité
- Maintenance & incidents terrain

ENGAGEMENT INITIAL · 6 MOIS

Net Hébergement : prix des nuitées après remises, avant frais de plateforme.

Des flux simples, lisibles et sans zone grise.

Le propriétaire conserve la visibilité sur les revenus et sur les coûts. En Signature, Atelier Hôte prend en charge l'organisation du ménage et de la blanchisserie. Les consommables courants sont achetés et avancés par Atelier Hôte, puis remboursés par le propriétaire. La maintenance et les réparations restent également des dépenses du propriétaire.

PRIS EN CHARGE EN SIGNATURE

- Organisation et coordination du ménage
- Blanchisserie et gestion du linge entre les séjours
- Achat et avance des consommables courants pour le compte du propriétaire
- Mise en place des consommables lors de chaque rotation
- Pilotage voyageurs, calendrier, tarification et qualité

RESTE À LA CHARGE DU PROPRIÉTAIRE

- Frais prélevés par les plateformes sur les réservations
- Maintenance et réparations du logement
- Remplacements ou équipements importants hors préparation initiale
- Travaux et interventions structurelles
- Budget publicitaire spécifique s'il est validé
- Coût des consommables, remboursé à Atelier Hôte après avance

MÉNAGE & BLANCHISSERIE

Le frais de ménage affiché au voyageur est calibré pour couvrir le ménage et la blanchisserie liés à son séjour. Atelier Hôte organise les prestations et **ne prend aucune marge sur ce poste**. Le montant reste identifiable dans l'activité du logement, afin que le propriétaire conserve une lecture claire des flux.

CONSOMMABLES

En Signature, Atelier Hôte achète et avance les consommables courants définis pour le logement. Leur coût reste à la charge du propriétaire, qui rembourse ensuite Atelier Hôte sur la base des achats réalisés. La personne en charge du ménage les remet en place avant l'arrivée du voyageur.

MAINTENANCE & RÉPARATIONS

Atelier Hôte organise l'intervention et assure le suivi, mais le coût reste à la charge du propriétaire et fait l'objet d'une refacturation séparée. Jusqu'à 200 € TTC, une intervention nécessaire peut être engagée sans validation préalable dans le cadre convenu ; au-delà, votre accord est demandé sauf urgence.

De la première visite à la première réservation.

Un logement ne doit pas être publié simplement parce qu'il est disponible. Il doit être prêt à tenir sa promesse.

01	Étude & audit	Objectifs, état du logement, contraintes, équipements et potentiel.
02	Cadre de gestion	Tarification, calendrier, accès, prestataires, dépenses et règles voyageurs.
03	Plan d'amélioration	Ce qui est nécessaire avant lancement, recommandé ou à envisager plus tard.
04	Mise en scène	Installation des améliorations retenues et préparation du logement.
05	Photographie & annonce	Shooting, contenu, paramétrage et stratégie de présentation.
06	Mise en ligne	Ouverture du calendrier et suivi renforcé du lancement.
07	Pilotage & reporting	Optimisation continue, qualité, incidents et retour propriétaire.



Atelier Hôte intervient à Paris et dans toute l'Île-de-France.

Chaque bien est étudié individuellement afin de proposer une gestion adaptée à son emplacement, à son potentiel et aux attentes de ses voyageurs. L'accompagnement est donc défini logement par logement, en fonction du niveau de service nécessaire et de la faisabilité opérationnelle.

Une relation claire, à chaque étape.

LE BON NIVEAU DE DÉLÉGATION

Pilotage : 14 % TTC du Net Hébergement. Signature : 22 % TTC du Net Hébergement.

DES CANAUX UTILES AU LOGEMENT

Airbnb et Booking selon pertinence. Les canaux supplémentaires sont étudiés au cas par cas.

DES DÉCISIONS ET DES COÛTS LISIBLES

Les revenus des plateformes sont versés directement au propriétaire. La commission Atelier Hôte est facturée séparément et les dépenses importantes restent encadrées.

UN STANDARD SUIVI SELON VOTRE FORMULE

Un prestataire qui fonctionne peut être conservé. Le niveau de coordination et de contrôle dépend de la formule choisie.





Demander une étude personnalisée

Nous analysons votre logement, ses améliorations prioritaires et le niveau d'accompagnement adapté. Une étude, pas une estimation automatique.

kevin@atelierhote.fr · 06 68 88 04 75

ATELIERHOTE.FR

ATELIER HÔTE · VALORISER. RECEVOIR. OPTIMISER.