

LE SYSTÈME SMARHOST

Désactivez vos notifications Airbnb. *Ne gardez que celles qui comptent.*

Le PMS Nowistay, installé et réglé, et l'application SmartHost branchée dessus : un écran par métier, les notifications triées chez la personne qui agit, et les prix signés chaque mois par les propriétaires.

12 pièces

6 applications, une par métier

Un code d'accès par séjour

Les prix signés par le propriétaire



SmartHost

Conçu et utilisé chaque jour par **Romain Monier**, opérateur de conciergerie depuis 2018.

smarhostacademy.fr

06 66 96 38 01

CE QUE VIT UNE CONCIERGERIE

Huit scènes que vous connaissez. *Et ce que le Système en fait.*

Airbnb, Booking, trois groupes WhatsApp, les SMS du ménage, les appels des propriétaires : chaque vibration réclame votre attention, et la plupart ne vous demandent rien.

« Le voyageur est parti ? Je peux y aller ? »

Le ménage vous appelle pour une heure de départ qu'il faut aller chercher dans une conversation.

→ Votre matinée, en appels.

Le ménage a sa journée, et ce qui a changé

Un départ tardif payé, une arrivée avancée : l'horaire décalé arrive sur son application, avec sa raison.

PIÈCE 06 · APPLICATION

« J'arrive vers 22 h »

Écrit par le voyageur dans la conversation Airbnb, à 15 h. Lu par personne. La personne d'accueil attend depuis 18 h.

→ Une soirée perdue devant une porte.

L'heure d'arrivée arrive seule

L'application lit la phrase dans la conversation et prévient la personne qui accueille, dans la minute, avec la phrase exacte.

PIÈCE 05 · APPLICATION

« Le ménage est fait ? »

Vous le découvrez quand le voyageur arrive. Et le jour où il conteste l'état du logement, vous n'avez aucune photo.

→ Le litige, et l'avis qui va avec.

Photos horodatées, bilan du soir

Chaque ménage se clôture avec ses photos. Le soir, vous savez lesquels ne sont pas confirmés. Quand tout est fait, rien ne sonne.

PIÈCE 07 · APPLICATION

« Il y a une fuite sous l'évier »

Un vocal de deux minutes, dans un groupe WhatsApp de quarante messages. L'artisan ne l'a jamais écouté.

→ La panne que le voyageur suivant découvre.

Signalé en dix secondes

Une photo, deux mots, l'urgence : l'artisan reçoit sa mission, triée par urgence, avec l'historique des pannes du logement.

PIÈCE 08 · APPLICATION

« Vous pouvez m'envoyer mes chiffres ? »

Le propriétaire appelle le dimanche. Vous ouvrez trois outils pour lui répondre, et vous recopiez à la main.

→ Sa confiance, un peu moins chaque mois.

Le propriétaire voit ce qu'il touche

Ses revenus nets décomposés, son remplissage, ses réparations : tout est dans son application, à jour dès qu'il l'ouvre.

PIÈCE 09 · APPLICATION

« Nouvelle demande de réservation »

Elle arrive à 2 h du matin, noyée dans les autres notifications. Vingt-quatre heures plus tard, elle expire, et la plateforme le retient contre l'annonce.

→ Une réservation perdue.

La demande sonne dans la minute

Le manager la reçoit tout de suite, avec les dates, le montant et le temps qui reste pour répondre.

PIÈCE 11 · APPLICATION

« C'est toujours le code 1234 ? »

Le même code de boîte à clés depuis deux ans, connu de tous les anciens voyageurs et de leurs amis.

→ Une porte que n'importe qui peut ouvrir.

Un code par séjour

Chaque voyageur reçoit son propre code d'accès, généré automatiquement pour son séjour, dans son livret d'accueil.

PIÈCE 03 · NOWISTAY

« Qui a fixé ce prix ? »

Votre outil de pricing calcule, vous validez, le prix part en ligne. Le propriétaire n'a rien décidé, et rien ne prouve le contraire.

→ Un indice de la loi Hoguet, coché chaque matin.

Le propriétaire signe ses prix

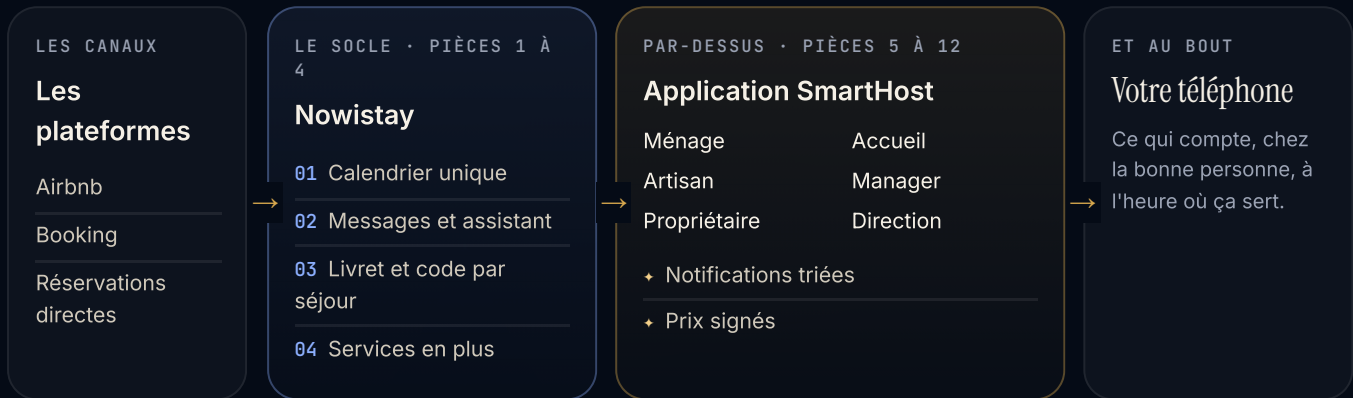
Chaque mois, nuit par nuit, il vérifie et signe. La décision est scellée, datée, copiée par e-mail.

PIÈCE 12 · APPLICATION

COMMENT IL EST CONSTRUIT

Deux étages. *Un seul système.*

Nowistay porte les réservations et les voyageurs. L'application SmartHost porte l'équipe, les propriétaires et ce qui doit vous parvenir. L'un ne double jamais l'autre : chaque information vit à un seul endroit.



LE SOCLE, PORTÉ PAR NOWISTAY

01

NOWISTAY

Un seul calendrier

Airbnb, Booking et les réservations directes arrivent au même endroit, synchronisés avec les plateformes. Qui dort où, ce soir et dans trois mois, se lit sur un écran.

REPLACE les extranets ouverts en parallèle, le tableur des séjours.

02

NOWISTAY

Les messages partent seuls

Confirmation, instructions d'arrivée, rappel de départ : programmés une fois pour toutes. L'assistant de Nowistay répond aux questions courantes, jour et nuit, et passe la main quand il ne sait pas.

REPLACE les réponses tapées à minuit, le copier-coller des consignes.

03

NOWISTAY

Le livret et le code du séjour

Un livret numérique par logement : accès, wifi, parking, consignes, adresses. Et pour chaque séjour, un code d'accès unique, généré automatiquement, valable le temps du séjour.

REPLACE le code de boîte à clés que tout le monde connaît, la remise de clés en main propre.

04

NOWISTAY

Les services en plus

Arrivée anticipée, départ tardif, décoration : le voyageur les commande et les paie avant d'arriver. L'application prévient le ménage de l'horaire modifié et rappelle la veille au soir ce qu'il faut préparer.

REPLACE les virements à réclamer, l'oubli de prévenir l'équipe.

Le socle s'utilise seul : vous pouvez commencer par Nowistay et brancher l'application plus tard. Nowistay est édité par un tiers ; son abonnement se règle à part, directement auprès de Nowistay.

PAR-DESSUS, L'APPLICATION SMARTHOST

Huit pièces écrites pour notre conciergerie.

Installées dans la vôtre.

05

APPLICATION

L'heure d'arrivée arrive seule

L'application lit l'heure écrite par le voyageur dans sa conversation et prévient la personne d'accueil dans la minute, avec la phrase exacte et la provenance de l'heure.

REPLACE l'accueil qui attend devant la porte, les « tu sais à quelle heure il arrive ? ».

06

APPLICATION

La journée du ménage

Ses ménages du jour, confirmés d'un geste, et ce qui a changé : départ tardif payé, arrivée avancée. Ses gains du mois et le récapitulatif prêt pour sa facture.

REPLACE les appels du matin pour savoir quand entrer.

07

APPLICATION

Des photos horodatées

Jusqu'à 25 photos et 2 vidéos par ménage, horodatées, rangées logement par logement. Le soir, le bilan liste les ménages non confirmés, et se tait quand tout est fait.

REPLACE les photos perdues dans la pellicule, le litige sans preuve.

08

APPLICATION

Signalé en dix secondes

Une photo, deux mots, un degré d'urgence. L'artisan reçoit sa mission triée par urgence, avec l'historique des pannes du logement, et la clôture avec ses photos.

REPLACE le vocal WhatsApp oublié, la panne découverte par le voyageur suivant.

09

APPLICATION

Le propriétaire voit ce qu'il touche

Ses revenus nets décomposés jusqu'au chiffre d'affaires, son remplissage, ses réparations. À jour dès qu'il ouvre l'application, et rien d'autre que ses logements.

REPLACE le relevé mensuel fait à la main, l'appel du dimanche.

10

APPLICATION

Votre journée sur un écran

Arrivées, départs, ménages confirmés ou non, prestations à préparer, messages sans réponse, rangés par ce qui presse. Et l'application de chacun, ouverte à distance pour l'aider.

REPLACE les cinq outils ouverts le matin, les relances une par une.

11

APPLICATION

Fin des groupes WhatsApp

Chaque message, photo ou vocal rangé avec son logement ou sa mission. Les demandes de réservation y attendent votre décision, avec le temps qui reste.

REPLACE les groupes par logement, les photos introuvables trois mois plus tard.

12

APPLICATION

Les prix signés

Chaque mois, le propriétaire vérifie son calendrier nuit par nuit et signe. La décision est scellée, datée, copiée par e-mail. L'écart entre prix signé et prix publié s'affiche en rouge.

REPLACE le prix validé par vous seul, sans trace de l'accord du propriétaire.

Aucun store : chaque personne ouvre un lien, ajoute l'application à l'écran d'accueil de son téléphone et entre son code. Les notifications arrivent comme celles de n'importe quelle application.

LES NOTIFICATIONS TRIÉES

Qui voit quoi. *Et qui reçoit quoi.*

Chaque personne entre avec son code et ne voit que son périmètre. Ce périmètre se décide sur le serveur, pas dans le téléphone : on ne cache pas une information, on ne l'envoie pas. Vous coupez les notifications des plateformes ; chaque alerte arrive chez la personne qui agit.

MÉTIER	CE QU'IL VOIT	CE QUI LE PRÉVIENT	CE QU'IL NE VOIT PAS
Ménage	Ses ménages du jour et à venir, les horaires décalés et leur raison, ses gains du mois	Un horaire modifié, une prestation payée à préparer, un ménage du jour resté sans confirmation	Les chiffres des propriétaires
Accueil	Les arrivées et départs à trente jours, l'heure et sa provenance, le contact du voyageur	Une heure d'arrivée écrite par un voyageur, dans la minute	Les revenus et les prix
Artisan	Ses interventions triées par urgence, les photos, l'historique des pannes du logement	Un problème signalé à prendre	Les réservations et les chiffres
Manager	La journée du parc, les messages, les demandes de réservation, les écarts de prix	Une demande à accepter, un voyageur qui attend, une mission close, le bilan du soir s'il manque un ménage	L'application de la direction
Propriétaire	Ses revenus nets, son remplissage, ses réparations, ses prix du mois	Le rappel de signer ses prix, un jour sur trois à partir du 20	Les logements des autres propriétaires
Direction	Tout le parc, les chiffres logement par logement, l'application de chacun	Les messages des propriétaires, leurs validations de prix	Rien, sauf une règle : elle ne signe jamais les prix d'un propriétaire à sa place



Accueil · les arrivées



Artisan · les missions



Manager · la journée



Propriétaire · ses revenus

PIÈCE 12 · LA CARTE G

Qui décide les prix ? *Le propriétaire, et c'est signé.*

Exercer sans carte professionnelle une activité soumise à la loi Hoguet expose à six mois de prison et 7 500 € d'amende. Pour trancher, on regarde des indices concrets. Le plus fréquent, et le plus visible : la conciergerie fixe les tarifs du bien d'un autre.

QUATRE INDICES CONCRETS DE LA LOI HOGUET

La fixation des prix

Qui décide les tarifs affichés sur les plateformes.

La diffusion des annonces

Sur quel compte le bien est mis en location.

L'encaissement des fonds

Où arrive l'argent des voyageurs.

L'acceptation des réservations

Qui conclut la location.

COMMENT LA SIGNATURE FONCTIONNE

- 1 **Votre outil de pricing propose** les prix du mois suivant, nuit par nuit.
- 2 **Le propriétaire les vérifie** dans son application, les modifie s'il le souhaite, et signe.
- 3 **La décision est scellée et datée**, et une copie part par e-mail au propriétaire.
- 4 **Un écart entre prix signé et prix publié** s'affiche en rouge.
- 5 **Tant que le mois suivant attend**, le propriétaire reçoit un rappel un jour sur trois à partir du 20.

CE QUE LE SYSTÈME NE PROMET PAS

La signature des prix ferme l'indice de la fixation des tarifs et en produit la preuve. La loi Hoguet retient d'autres indices — diffusion des annonces, gestion du calendrier, acceptation des réservations, encaissement des fonds — qu'il appartient à chaque conciergerie d'examiner avec son conseil. Le Système n'est pas une mise en conformité et ne remplace pas un avis juridique. L'audit téléphonique fait le tour des autres indices.



Le propriétaire vérifie

La décision est scellée

LES OFFRES · MONTANTS HT, TVA 20 % EN SUS

Commencez par une pièce, *ou prenez tout le Système.*

Un forfait d'installation, puis un abonnement mensuel. L'unité de facturation est le logement, jamais la personne : intervenants, propriétaires et applications illimités.

FERMER L'INDICE DU PRIX

Conformité Prix

1 900 €

HT à l'installation

puis 149 € HT par mois, jusqu'à 15 logements

- ✓ L'application propriétaire
- ✓ La signature mensuelle des prix
- ✓ La copie e-mail et l'attestation
- ✓ Les clauses du contrat propriétaire
- ✓ Le suivi des signatures et les relances

LES DOUZE PIÈCES

Exploitation complète

dès 6 900 €

HT à l'installation

puis dès 190 € HT par mois, selon vos logements

- ✓ Tout Conformité Prix
- ✓ Les six applications : ménage, accueil, artisan, manager, propriétaire, direction
- ✓ Nowistay migré et réglé, migration incluse jusqu'à 15 logements
- ✓ Le pricing dynamique branché
- ✓ Deux sessions de formation de l'équipe

30 LOGEMENTS ET PLUS

Sur mesure et marque blanche

dès 12 900 €

HT

puis la grille mensuelle majorée de 30 %

- ✓ Toute l'Exploitation complète
- ✓ Votre nom, votre logo, votre domaine
- ✓ Les adaptations à votre métier

LA GRILLE MENSUELLE, PAR LOGEMENT · EXPLOITATION COMPLÈTE

190 €

HT par mois jusqu'à 5 logements

+32 €

HT par logement, du 6^e au 20^e

+24 €

HT par logement, du 21^e au 50^e

+16 €

HT par logement au-delà

L'INSTALLATION

01 · 20 MIN

L'audit

Gratuit, au téléphone.

02 · SEM. 1-2

Le socle

Nowistay migré et réglé.

03 · SEM. 2-3

Les applications

Un code par personne.

04 · 2 SESSIONS

La formation

Votre équipe, prête.

Engagement de douze mois payé d'avance : deux mois offerts. L'abonnement Nowistay se règle à part, directement auprès de Nowistay. Lignes en sus sur demande : migration au-delà de 15 logements, formation complémentaire, reprise d'historique. Tarifs au 28 septembre 2026.

QUI EST DERRIÈRE LE SYSTÈME

Opérateur de conciergerie depuis 2018. *Le Système est d'abord le mien.*



Je m'appelle **Romain Monier**, je vis à Marseille. Ma première conciergerie, lancée en 2018, a géré environ 80 logements à la main en moins d'un an : une quinzaine de personnes au ménage, deux managers, douze heures par jour. Beaucoup de volume, peu de marge.

J'ai reconstruit ensuite sur des systèmes : PMS, pricing dynamique, serrures connectées, messages programmés. Avec mon associé, notre conciergerie tourne aujourd'hui de Marseille à la Corse, sur Nowistay et sur l'application SmartHost, que j'ai écrite pour notre équipe et nos propriétaires. **Plus de 80 logements gérés depuis 2018.**

Opérateur, pas éditeur : le Système tourne chaque jour chez nous avant d'être installé ailleurs. **Installé, pas vendu en libre-service** : la migration, le réglage et la formation font partie de l'installation. **Aucune promesse que je ne tiens pas** : la signature des prix règle la fixation des tarifs, pas toute la loi Hoguet, et je le dis au premier appel.

L'AUDIT GRATUIT

Vingt minutes au téléphone. *Vous repartez avec votre liste.*

- Vos logements, votre équipe, vos outils, votre circuit de prix.
- Les scènes qui vous coûtent du temps, nommées une par une, avec la pièce qui règle chacune.
- Les indices de la loi Hoguet que votre conciergerie coche aujourd'hui.
- Que vous travailliez avec moi ou non, la liste est à vous.

Réserver mon audit gratuit

calendly.com/romain-monier/audit-telephonique-gratuit-conciergerie

TÉLÉPHONE

06 66 96 38 01

E-MAIL

hello@smarthostacademy.fr

SITE

smarthostacademy.fr