

Conciergerie · location courte durée

Vous gardez la main. Vous encaissez. Nous faisons le travail.

Votre logement loué en courte durée à La Roche-sur-Yon, sans y passer vos soirées. La plateforme (Airbnb, Booking...) vous verse chaque séjour directement. Nous assurons le reste : annonce, accueil, ménage, linge, dépannage.



ELEVEN LOCCO

LA LOCATION DE VOS ENVIES



Brochure propriétaires · octobre 2026

Pourquoi choisir Eleven Locco

Trois engagements concrets. Le reste de cette brochure les détaille, chiffres à l'appui.



Vous encaissez directement

Airbnb verse chaque séjour sur votre compte. Nous ne touchons jamais votre argent. Nous vous facturons chaque mois, réglé par prélèvement SEPA.



Vous savez toujours où va chaque euro

Deux enveloppes, une règle : 20 % TTC du loyer net des nuits pour nous, les prestations voyageur reversées à l'identique. Un relevé mensuel séjour par séjour.



Votre logement reste toujours prêt à louer

Ménage et linge après chaque séjour, réponses aux voyageurs 7 jours sur 7, pannes courantes réparées sans vous déranger. Objectif : aucune réservation annulée.

Vous restez l'hôte de votre logement. Eleven Locco est votre prestataire : nous préparons, accueillons, nettoyens, réparons et rendons compte.

Un prix tout compris, deux enveloppes

Quand un voyageur réserve chez vous, son argent se sépare en deux dès le départ.



Le voyageur paie un prix tout compris à Airbnb



LES NUITS

le loyer de votre logement

Airbnb prend ~15 % (frais de service hôte, barème 2026).

Eleven Locco prend 20 % TTC du reste.

Vous gardez tout le reste.



LES PRESTATIONS

ménage, linge, animaux, voyageur en plus, petits frais de séjour

Airbnb prend ~15 % (frais de service hôte, barème 2026).

Le reste revient à Eleven Locco :

c'est nous qui faisons le travail.

Les prestations passent par votre compte, puis vous nous les reversez à l'identique : pour vous, ni gain ni perte.

Les nuits

Un couple, 3 nuits dans un studio. Hypothèse : 60 € la nuit.



3 nuits × 60 €

Le voyageur paie 180 € pour dormir.

C'est le loyer de votre logement.

Il descend en trois étapes.

Le voyageur paie les nuits

180 €



Airbnb verse sur votre compte

153 €

Airbnb prend ~15 % (frais hôte)

27 €



Vous gardez

122,40 €

Eleven Locco prend 20 % TTC

30,60 € TTC

Sur 180 € de nuits : 122,40 € pour vous, 30,60 € TTC pour Eleven Locco, 27 € pour Airbnb.

Les prestations

Le même couple, 3 nuits. Ménage, linge, voyageur en plus.



Ménage, linge, 2e voyageur

Ménage : 45 €

Linge : 10 €

Voyageur en plus : 3 nuits × 5 €
= 15 €

Total prestations : 70 €.

Ménage

45 €

Linge

10 €

Voyageur en plus

15 €

= 70 €



Airbnb verse sur votre compte

59,50 €

Airbnb prend ~15 % (frais hôte)

10,50 €



Vous reversez à Eleven Locco, à l'identique

59,50 € TTC

Vous : 0 €

Ni gain, ni perte pour vous.

Eleven Locco ne prend jamais de commission sur les prestations.

Sur 250 € payés, qui garde quoi ?

Les deux enveloppes réunies : 180 € de nuits + 70 € de prestations.



Le voyageur a payé

250 €



Vous

122,40 €



Eleven Locco

90,10 €^{TTC}



Airbnb

37,50 €

30,60 €^{TTC} 20 % ^{TTC} des nuits

59,50 €^{TTC} prestations

37,50 € + 90,10 €^{TTC} + 122,40 € = 250 €

Le pack conciergerie Eleven Locco

Tout compris, un seul interlocuteur.



Annonce et photos

Une annonce complète, des photos soignées, une fiche logement à jour.



Prix ajustés

Des tarifs proposés et ajustés toute l'année selon la demande, dans les limites que vous fixez (prix plancher, périodes bloquées).



Échanges voyageurs 7j/7

Réponses rapides avant, pendant et après le séjour. Ligne d'urgence.



Arrivées et clés

Consignes d'accès, remise et suivi des clés et des codes, arrivées autonomes.



Ménage et linge

Après chaque séjour : ménage complet, linge propre fourni et traité.



Contrôle qualité

Vérification du logement entre deux séjours, réassort des consommables.



Relevé mensuel détaillé

Séjour par séjour : devis récapitulatif, puis facture, réglée par prélèvement SEPA.



Suivi des avis

Réponse à chaque avis, suivi de la note du logement, actions correctives.

Comment c'est facturé



20 % TTC du loyer net des nuits

Notre commission, TVA incluse, calculée séjour par séjour.



Prestations voyageur reversées, sans commission

Ménage, linge, options : payés par le voyageur, reversés à Eleven Locco à l'identique.



Aucun abonnement, aucun forfait mensuel

Contrat de 12 mois, puis résiliable à tout moment avec un préavis de 2 mois, sans frais de résiliation.



Mise en location : pack unique

390 € ou 490 € TTC, puis 3 € TTC/mois pour la visite 3D.

- **Inclus dans le service** : la prise en charge des petites pannes sans vous déranger, jusqu'à 175 € TTC par intervention et 500 € TTC par mois. Le coût de chaque intervention (main-d'œuvre 45 € TTC/h, pièces au prix réel, artisans tiers + 10 % de coordination) vous est facturé sur une ligne distincte. Dossier de réclamation auprès de la plateforme après une dégradation : 30 € TTC par dossier (voir page 9).

Votre logement prêt à louer en deux semaines

Pack de mise en location courte durée — réservé aux nouveaux logements.

390 € TTC

studio et T2

490 € TTC

T3 et plus, maison

Acompte de 90 € TTC à la réservation de la visite, déduit du pack ; solde à la mise en ligne.

Inclus dans le pack

- ✓ Visite du logement et fiche technique
- ✓ Reportage photo professionnel
- ✓ Visite virtuelle 3D (scan Matterport)
- ✓ Création et rédaction des annonces (Airbnb, Booking, notre site)
- ✓ Déclaration en mairie (meublé de tourisme)
- ✓ Livret d'accueil, paramétrage des accès et de la boîte à clés

Hébergement de votre visite 3D : 3 € TTC par mois et par logement, sur votre relevé.
Pris séparément : photos professionnelles 150 à 250 €, scan 3D 150 à 300 €.



Photos pro et visite 3D : les annonces avec visite virtuelle se réservent plus vite et rassurent avant d'arriver.



Déclaration en mairie et paramétrages faits pour vous : vous ne remplissez aucun formulaire.



Tout est prêt le jour de la mise en ligne : pas de semaines perdues sans réservation.

Pack réservé aux nouveaux logements. Propriétaires déjà chez nous : rien à payer.

Une panne ne doit jamais coûter une réservation

Notre objectif de service — une obligation de moyens, selon les conditions du contrat de conciergerie.



Objectif écrit

**Aucune
réservation
annulée pour
une panne.**

En courte durée, une panne non traitée entre deux séjours, c'est une annulation, un remboursement et un avis négatif durable.



Jusqu'à 175 € TTC par intervention

Nous intervenons et faisons réparer sans vous déranger, dans la limite de 500 € TTC par mois. Ampoule, joint, chasse d'eau, serrure qui coince : c'est réglé avant le séjour suivant. Coût facturé au réel : 45 € TTC/h + pièces.



Au-delà, nous vous appelons avant

Estimation, photos, prestataire proposé. Vous décidez. Hors urgence, rien n'est engagé sans votre accord écrit.



Urgences : traitées immédiatement

Fuite, panne bloquante, sécurité des personnes : nous agissons tout de suite, puis vous êtes informé sans délai.



Toujours photo avant / après + facture

Chaque intervention a sa fiche dans votre espace propriétaire, sous 48 heures, avec son coût réel sur une ligne distincte du relevé. Dossier de réclamation plateforme après dégradation : 30 € TTC.

Vous êtes informé de chaque intervention. Les urgences vous sont signalées par téléphone ou message, puis par la fiche d'intervention.

ET EN VRAI ?

Cet été, sur notre parc

140 séjours, 5 logements, du 5 juin au 29 septembre 2026. Chiffres réels, agrégés, TTC, vérifiables sur demande ; ils ne constituent pas une garantie de résultat.

Les voyageurs
ont payé



33 063 €

Airbnb
a pris



4 876 €

Arrivé chez les
propriétaires



28 187 €

Eleven Locco
a facturé



7 218 €^{TTC}

Reste aux propriétaires
(avant impôts et
charges)

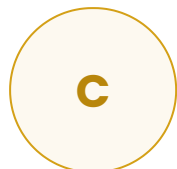


20 970 €

Sur 33 063 € payés par les voyageurs : 4 876 € pour Airbnb, 7 218 € TTC pour Eleven Locco, 20 970 € restant aux propriétaires (avant impôts et charges).

Sept personnes, un seul interlocuteur

Une équipe locale, à La Roche-sur-Yon, qui connaît chaque logement.

**Coraline**

Assistante de
direction

**Elyn**

Responsable
location

**Jonathan**

Équipe terrain

**Agnès**

Agent d'entretien

**Mélina**

Agent d'entretien

**Michel**

Responsable
maintenance

**Élie**

Dirigeant

COMMENT DÉMARRER

Quatre étapes, deux semaines en moyenne (délai indicatif)



Réservation de la visite

Acompte de 90 € TTC, déduit
du pack de mise en location.



Visite, photos, scan 3D

Fiche logement (équipements,
accès, consignes), reportage
photo, visite virtuelle.



Contrat et clés

Contrat de conciergerie,
autorisation de prélèvement
SEPA, remise des clés et des
codes.



Mise en ligne

Annonces publiées, premiers
séjours sur votre compte.

**06 72 03 33 21**

contact@elevenlocco.com ·
elevenlocco.com

Tarifs au 1er octobre 2026 ; exemple indicatif ; prix définitifs sur devis, grille complète des prestations et tarifs annexée au contrat et communiquée sur demande. Prix TTC (commission : 20 % TTC du loyer net des nuits). Eleven Locco est prestataire de services de conciergerie ; le propriétaire reste l'hôte et perçoit directement ses revenus. ELEVEN LOCCO – SASU au capital de 2 500 € – RCS La Roche-sur-Yon 952 298 198 – TVA FR69952298198 – 31 rue du Maréchal Ney, 85000 La Roche-sur-Yon. Assurance responsabilité civile professionnelle : attestation sur demande. Médiateur de la consommation : coordonnées communiquées dans le contrat.