

Paris Janitor

Paris Janitor (PJ) est une chaîne de conciergeries immobilières assurant une offre de gestion locative saisonnière (type AirBnB), créée à Paris en 2018. La société a connu une croissance rapide depuis sa création, principalement en raison de la qualité de son accueil et de la richesse de ses prestations.

Elle offre des services allant de la gestion des réservations jusqu'à l'entretien du bien immobilier pour le compte du propriétaire, en passant par l'accueil des clients. Ainsi, de nombreux bailleurs peuvent louer leurs logements sans avoir à gérer les différentes charges inhérentes à la location.

Obtenir un service de conciergerie chez PJ est très simple : il suffit de se rendre sur sa plateforme Web et de demander une simulation de devis et de gains potentiels (voir en annexe 3 un exemple de formulaire qu'il faudra améliorer par la suite).

PJ offre des services variés (attention, **la liste n'est pas exhaustive** et peut évoluer) :

- Check-in et check out des clients
- Nettoyage du logement
- Publication des annonces avec mise en valeur du logement par le biais de photos de qualité et communication avec les voyageurs.
- Contact (le service client est accessible 24h/24 et 7j/7).
- Optimisation des tarifs de location
- Fourniture de linge de maison
- Travaux d'entretien, petites réparations, ...
- Petite maintenance et réparations ponctuelles
- Changement des ampoules
- Petits travaux de plomberie
- Réparation du mobilier
- Transport de et vers aéroport ...

Le tarif de la conciergerie représente en général 20 % du prix de la nuitée de la location, plus un abonnement annuel de 100 euros payé par le propriétaire bailleur (tous les tarifs sont révisables). À cela s'ajoutent d'autres frais. Le plus souvent, il s'agit de frais fixes (coûts du service d'entretien...) et de frais logistiques. Cependant, de nombreuses sommes sont réglées par les locataires.

De plus, pour assurer toutes ces missions, PJ dispose d'un catalogue varié de prestataires (chauffeurs, agents d'entretien, agents immobiliers, livreurs, blanchisseurs, photographes ...), prestataires extérieurs qu'elle choisit avec soin.

Une première agence a été créée au 23, rue Montorgueil, dans le 2ème arrondissement, en 2018 ; le succès a été tel que Paris Janitor a depuis ouvert depuis six autres espaces dans les 1er, 3ème, 4ème, 5ème, 6ème et 18ème arrondissements. Chacun d'entre eux dispose de bureaux d'accueil et de boîtes à clefs.

Présentation

PJ dispose d'une seule application permettant de rassembler un grand nombre de fonctionnalités avec des espaces distincts :

- **Un espace réservé aux clients bailleurs**
- **Un espace réservé aux voyageurs**
- **Un espace réservé aux prestataires**

Partie dédiée aux clients bailleurs (clients, biens immobiliers, planning, contrat)

Chaque client-bailleur souhaitant confier la location de son bien via l'utilisation de PJ doit pouvoir au travers d'un accès dédié suivre l'activité autour de son (ou ses) bien(s), à savoir :

En Création/Modification/Suppression/Consultation

- Gestion des biens (avec processus de validation de nouveaux biens par les administrateurs de PJ)
- Calendrier d'occupation du bien (dont la possibilité de rendre indisponible certaines dates)
- Accès aux paiements des abonnements et frais non liés aux locations.

En Consultation

- Les documents relatifs à l'occupation (état des lieux)
- Le suivi d'intervention des prestataires (ménage, réparations...) avec les fiches d'interventions
- Un récapitulatif financier des revenus (réservations) ainsi que des dépenses (utilisation de services des prestataires)
- Les différentes factures
- Une possibilité de devis en temps réel.

Partie dédiée aux voyageurs (réservation, contrats, prestations)

Les voyageurs peuvent également réserver des services complémentaires (remise des clés, transport des bagages, mobilier ou accessoire complémentaire pour le logement...) au travers de la plateforme

- Un accès au catalogue de services avec la possibilité de faire une demande de réservation
- Un suivi des prestations commandées et réalisées : évaluation en fin de prestation, possibilité de communiquer avec le prestataire une fois le service réservé
- Accès aux factures et aux différents règlements
- Il existe une formule VIP qui, au travers d'un abonnement payant donne accès à un système de réduction du tarif des prestataires (voir annexe)

Partie dédiée aux prestataires

Le principe de fonctionnement de Paris Janitor est d'offrir à ses clients des prestations de qualité et régulières. Pour y parvenir, PJ dispose d'une base de prestataires qu'il a rigoureusement sélectionnée et validée.

- Suivi des évaluations des prestations réalisées (note donnée par le client bailleur ayant utilisé les services du prestataire)
- Une validation de la sélection des prestataires (un prestataire peut être candidat mais une vérification de son profil sera effectuée par l'entreprise pour validation), des types de prestations qu'il réalise (avec vérification des habilitations si nécessaire) et des tarifs qu'il pratique. PJ se chargera de faire l'intermédiaire financier entre les clients et les prestataires avec un système de commission décrit en annexe.
- Un calendrier des disponibilités du prestataire (afin de pouvoir y affecter des demandes du prestataire client)
- Une fiche d'intervention sera remplie par le prestataire après chaque intervention réalisée, cette fiche devra être pré-remplie par PJ avec les informations de l'intervention puis centralisées sur la plateforme
- A la fin du mois, une facturation automatique sera réalisée, cette facture devra synthétiser l'ensemble des prestations réalisées au cours du mois et les gains pour le prestataire. La génération de cette facture entrainera un virement bancaire de la part de PJ vers le prestataire concerné. Ces factures doivent être archivées et accessibles par le prestataire et par le service comptable de PJ.

- Le montant de certaines prestations est évolutif en fonction de la demande (par exemple dans le cas d'une réservation de taxi, le montant est déterminé en fonction du nombre de kms) chaque prestataire proposant des services dont le montant est évolutif doit pouvoir déterminer son propre barème

Cette offre ne peut être possible qu'à condition de disposer d'un système informatique fiable dans la gestion quotidienne des accès, offres et propositions :

- la gestion des clients-bailleurs, des clients et des prestataires (suivi, abonnements, facturation ...)
- la gestion des réservations et le suivi de la réalisation des différentes prestations
- une modération totale de la part de PJ sur son catalogue (clients-bailleurs, et prestataires)
- la gestion du catalogue des prestations disponibles au travers des prestataires

Il s'agit d'un minimum à réaliser, mais bien entendu, il est possible d'intégrer de nouveaux modules de gestion, **à condition de le faire valider par la direction de Paris Janitor.**

Travail à réaliser :

L'informatisation de cette mission doit être réalisée de la manière suivante :

- Un client React permettra de gérer les clients-bailleurs, les voyageurs et les prestataires. Les paiements seront gérés par Stripe (la même interface peut être utilisée pour les trois types, en la personnalisant en fonction de l'acteur).

Bien entendu, tous les tarifs peuvent évoluer. Les factures seront générées automatiquement au format PDF et un double sera conservé et accessible au travers de cette application web.

- Un autre client React sera dédiée au backoffice de gestion de Paris Janitor, qui bien entendu centralise l'intégralité des informations.

PCDS souhaite qu'une API Node.js soit construite pour gérer l'intégralité des traitements expliqués ci-dessus.

Enfin, l'application Web devra être en production.




Annexe 1

Exemple de barème de commissions prélevées par PJ sur les prestations réalisées par les prestataires

Montant facturé au client (bailleur ou voyageur)	Pourcentage de commission de PJ (prélevé sur le montant HT)
Moins de 5€ (montant minimal d'une prestation : 1€)	20%
Entre 5€ et 45€	15%
Entre 45€ et 75€	11%
Entre 75€ et 140€	9%
Au-delà de 140€	7%

Annexe 2

Formules d'abonnement VIP (et avantages) proposées aux voyageurs

	 Free <i>Gratuit</i>	 Bag Packer <i>9,90€ / mois ou 113€/an</i>	 Explorator <i>19€ / mois ou 220€ / an</i>
Présence de publicités dans le contenu consulté	✓	✗	✗
Commenter, publier des avis	✓	✓	✓
Réduction permanente de 5% sur les prestations	✗	✗	✓
Prestations offertes	✗	✓ 1 par an dans la limite d'une prestation d'un montant inférieur à 80€	✓ 1 par semestre, sans limitation du montant
Accès prioritaire à certaines prestations et aux prestations VIP	✗	✗	✓
Bonus renouvellement de l'abonnement	✗	✗	✓ Réduction de 10% du montant de l'abonnement en cas de renouvellement, valable uniquement sur le tarif <u>annuel</u> .

Annexe 3

Exemple de formulaire à remplir par un bailleur

Je fais une demande de simulation personnalisée

Quel type de conciergerie souhaitez-vous ? *(Nécessaire)*

- ☐ Gestion de A à Z
☐ Yield Management (création, diffusion et optimisation de vos revenus)
☐ Autre

Adresse de votre propriété en location courte durée *(Nécessaire)*

Pays de votre propriété en location courte durée *(Nécessaire)*

Type de bien *(Nécessaire)*

Appartement

Type de location *(Nécessaire)*

Logement complet

Nombre de chambre *(Nécessaire)*

1 chambre

Quelle est la capacité d'accueil de votre logement ? *(Nécessaire)*

Indiquez ici le nombre d'occupants

1

Surface en m2 *(Nécessaire)*

Nom & prénom *(Nécessaire)*

Nom

E-mail *(Nécessaire)*

Téléphone *(Nécessaire)*

À quelle heure souhaitez-vous être contacté ? *(Nécessaire)*

- ☐ Avant 12h00
☐ Entre 12h00 et 14h00
☐ Entre 14h00 et 18h00
☐ Après 18h00

TOUT SÉLECTIONNER

☐

I'm not a robot



Pour soumettre ce formulaire, vous devez accepter notre Déclaration de confidentialité *(Nécessaire)*

- ☐ Accepter

Déclaration de confidentialité

RECEVOIR MON ÉTUDE DE RENTABILITÉ

Annexe 4

Exemples de tarification de prestations annexes

Photos professionnelles	180€ TTC
Conseils décoration	50€ TTC
Plan 3D	À partir de 60€ TTC
Shopping liste	À partir de 50€ TTC
Suivi de chantier	À partir de 100€ TTC