

3 LES ERREURS QUI FONT PERDRE DE L'ARGENT AUX PROPRIÉTAIRES DE LOCAUX PRO

→ HEBERGEURS & PROPRIÉTAIRES
D'ESPACES PRO

Comment les espaces professionnels sous-utilisés coûtent chaque année des dizaines de milliers d'euros à leurs propriétaires — et comment STRAKARA change la donne.

Gratuit · Vérifié · Humain

Petit message personnel.



Je sais ce que vous vous dites en arrivant ici.

"Encore un intermédiaire. Encore une promesse."

Et honnêtement — vous avez raison de vous méfier.

Alors laissez-moi vous dire exactement ce que j'ai vu sur le terrain.

Ce que j'ai vu sur le terrain

Des propriétaires sérieux, des espaces bien situés, des m² qui valent de l'argent — et pourtant : des locaux vides depuis des mois. Des charges chaque mois. Personne pour structurer vraiment la rencontre.

Ce n'est pas un manque de demande.

C'est un manque de structure.

C'est pour ça que j'ai créé STRAKARA. Pas pour faire de l'immobilier. Pas pour créer une plateforme froide. Mais pour un réseau professionnel qui met les bons espaces en face des bonnes entreprises — occupants vérifiés, zéro charge de gestion pour vous.

J'ai une question pour vous.

Le marché professionnel a changé. Les entreprises cherchent de la souplesse — mais la plupart des modèles immobiliers ont été pensés pour une économie stable. Résultat, sur le terrain :

- Un artisan qui doit doubler sa surface du jour au lendemain.
- Un e-commerçant qui explose à Noël puis réduit son stockage.
- Une PME qui paie des m² inutilisés depuis 6 mois.
- Un propriétaire avec des centaines de m² peu valorisés.

La réalité du marché :

- Des locaux trop grands.
- Des surfaces vides.
- Des coûts fixes qui continuent.
- Des m² qui coûtent sans jamais rapporter.

Dans le marché actuel... est-ce encore le modèle traditionnel qui est le plus rentable et le plus adapté aux besoins réels des entreprises ?

Le marché a changé.

Les données le confirment.

9,67%

Taux de vacance
commerciale en France

Codata/FACT Baromètre 2024-2025

14 mois

Délai moyen pour trouver
un occupant classique

Cushman & Wakefield, 2025

-12%

Recul de la demande
logistique Île-de-France

CBRE Research, T4 2025

Attendre le bon locataire n'est plus une stratégie – c'est un coût.

Attendre le locataire idéal et laisser tout vide en attendant.

C'est l'erreur la plus fréquente. Et de loin la plus coûteuse.

Elle ne fait pas de bruit. Elle ne se voit pas sur un bilan au premier coup d'œil. Elle ne génère pas d'alerte. Et pourtant, elle coûte chaque année des dizaines de milliers d'euros à des propriétaires qui pensent, de bonne foi, faire le bon choix stratégique.

Je préfère attendre le bon locataire, celui qui s'engage sur le long terme, qui prend la surface entière, et qui paie le prix juste."

Ce raisonnement paraît solide.

Sauf qu'il repose sur une hypothèse fausse :

que le temps d'attente est neutre.

Ce que coûte vraiment un espace vide.

Pendant que vous attendez ce locataire idéal, votre espace génère des charges. Chaque mois. Sans exception.

Taxe foncière	Due quelles que soient les conditions d'occupation — local plein, vide ou partiel. (art. 31 CGI)
Assurance PNO	Propriétaire Non-Occupant — fortement recommandée, parfois obligatoire en copropriété.
Intérêts d'emprunt	Continuent de courir indépendamment de l'occupation si le bien est financé à crédit.
Entretien & dégradation	Un local inoccupé se dégrade plus vite qu'un local utilisé et régulièrement entretenu.

Exemple concret :

Local de 300 m² en province
à 60 €/m²/an

18 000 €

de loyer potentiel annuel
qui ne rentre pas

- + taxe foncière
- + assurance PNO
- + entretien
- = double perte chaque mois

Chaque mois de vacance : des charges qui sortent ET un revenu qui n'entre pas.

La vacance longue : un phénomène qui s'aggrave.

9,67%

Taux moyen de vacance commerciale en France en 2024, contre 9,22% en 2022. La vacance structurelle continue de progresser en 2025.

Codata/FACT 2025

14 mois

Délai moyen pour trouver un occupant dans les conditions classiques. Le locataire idéal met statistiquement plus d'un an à arriver.

Cushman & Wakefield 2025

2/3

Des locaux vides dans les centres commerciaux le sont depuis plus d'un an. Plus un local reste vide, plus il est difficile à relouer.

Baromètre 2024-2025

Attendre en maintenant ses prétentions coûte plus cher qu'ajuster et activer.

Gérer seul — sans outil, sans processus, sans réseau.

Ce que ça coûte réellement. Ce que STRAKARA change.

Beaucoup de propriétaires tentent de gérer leur espace en direct. Sans contrat adapté, sans vérification des occupants, sans processus de paiement sécurisé. Au premier incident, ils abandonnent — et laissent l'espace vide encore plus longtemps.

66 500

entreprises
défaillantes en 2024

BPCE Observatoire, jan. 2025

52-90h

d'admin/mois pour
les dirigeants TPE-
PME

Le Figaro / Cerfrance

14 mois

délai moyen pour
trouver un occupant

Cushman & Wakefield, 2025

Un mauvais occupant coûte bien plus qu'un espace vide.

Les 5 problèmes concrets.

Contrats mal cadrés

Un bail commercial mal qualifié crée des droits au renouvellement et des indemnités d'éviction imprévues.

Risque juridique

Aucune vérification des occupants

Sans processus SIRET, assurance RC pro, activité déclarée — on loue à l'aveugle. Un mauvais occupant coûte bien plus qu'un espace vide.

Risque financier

Impayés sans filet de sécurité

66 500 entreprises défailtantes en France en 2024. En bail commercial, la procédure d'expulsion est longue et coûteuse.

Risque financier

Gestion des accès non structurée

Qui a les codes ? Qui les change à chaque départ ? Sans système structuré, le risque sécuritaire s'accumule.

Risque sécurité

Charge administrative chronophage

Facturation, relances, suivi TVA, gestion des incidents : 52 à 90h/mois d'admin selon Le Figaro.

Risque opérationnel

Ce qui se passe en cas d'impayé.

MOIS 1

Loyer non payé. Relance amiable sans résultat.

Loyer perdu × 1

MOIS 2

Commandement de payer par huissier. Délai légal d'1 mois accordé (art. L.145 Code de commerce).

+ frais d'huissier

MOIS 3-5

Assignation en référé. Audience au tribunal. Le locataire peut se placer en procédure collective.

+ avocat > 10 000 €

MOIS 6+

Expulsion effective. Remise en état. Recherche d'un nouvel occupant. Espace vide de nouveau.

Plusieurs mois perdus

AVEC STRAKARA

Empreinte bancaire dès l'entrée. PSP agréé. Suspension accès J+10. Résiliation J+30. Aucun tribunal.

Résolu J+30

Gérer seul vs déléguer à STRAKARA.

SANS STRUCTURE

Contrats rédigés seul, risques juridiques non couverts

Occupants non vérifiés, activité non contrôlée

Aucun filet en cas d'impayé

Gestion des accès manuelle et risquée

52–90h/mois d'admin détournées du cœur de métier

Abandon fréquent après le premier incident

VS

AVEC STRAKARA

Convention d'occupation précaire — sans droits au renouvellement

Dossier vérifié (SIRET, assurances, activité) avant chaque accès

Empreinte bancaire + PSP agréé + procédure J+10/J+30

Accès gérés par STRAKARA — badge, code, boîtier connecté

Facturation et suivi entièrement pris en charge

Vous validez chaque client. Vous encaissez. C'est tout.

Sous-évaluer et mal structurer son espace.

Un espace mal structuré ne coûte pas seulement en charges — il coûte en **opportunités manquées**.

ce que mon espace est présenté de la bonne façon, à la bonne cible, au bon prix".

Un entrepôt partiellement occupé peut générer un revenu sur les m² inutilisés sans perturber votre quotidien. Un local vide depuis 6 mois

**La différence entre un espace qui dort et un espace qui rapporte :
*c'est uniquement la structuration.***

- ✓ Étude de marché sur votre zone — prix juste dès le départ
- ✓ Découpage adapté à la demande locale — zéro travaux
- ✓ Clients vérifiés SIRET — vous validez chacun
- ✓ Zéro gestion — STRAKARA coordonne tout
- ✓ Flexible 1–9 mois — adapté à la réalité d'aujourd'hui

Espace mal structuré vs espace bien structuré.

ESPACE MAL STRUCTURÉ

Un espace qui dort ou mal exploité

✗ Des m² vides qui coûtent sans rien rapporter

✗ Un seul locataire — tout repose sur lui

✗ Prix fixé sans connaissance du marché

✗ Gestion administrative lourde et chronophage

✗ Engagement rigide — bail long, contraintes fortes

ESPACE BIEN STRUCTURÉ — STRAKARA

Un espace activé, flexible, rentable

✓ Chaque m² disponible génère un revenu

✓ Plusieurs occupants — risque naturellement réparti

✓ Étude de marché sur votre zone — prix juste dès le départ

✓ Zéro gestion — STRAKARA coordonne tout

✓ Flexible 1–9 mois — adapté à la réalité d'aujourd'hui

VS

Comment STRAKARA structure votre espace.

01

Étude de marché

Analyse de votre zone, demande
locale, prix juste

Gratuit · Sans engagement

02

Découpage ciblé

Lots adaptés aux besoins réels —
zéro travaux

Délimitation au sol uniquement

03

Clients vérifiés

SIRET, assurances, activité —
vous validez chacun

Droit de veto garanti

04

Vous encaissez

100% du revenu versé directement
sur votre compte

Zéro frais côté propriétaire

STRAKARA — HÉBERGEURS

Votre espace mérite mieux que de *rester vide.*

Vous avez un espace disponible — même partiellement.

Vous préférez qu'il génère un revenu plutôt qu'il reste vide.

Vous voulez garder le contrôle sur qui entre sur votre site.

Vous n'avez pas envie de passer des heures sur des contrats.

Alors STRAKARA est fait pour vous.

@STRAKARA.2026

**Demandez votre
diagnostic gratuit**

www.strakara.fr

contact@strakara.fr

07 59 64 77 54

Gratuit · Vérifié · Humain

— Laura Charron, Fondatrice