

Projet EASYRENTE

Une approche opportuniste de l'immobilier locatif parisien

Septembre 2016

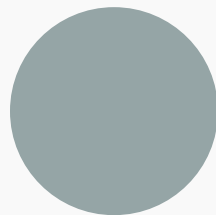


HLutescens.
Patrimoine

Sommaire



●	Mot du président	P01
●	Description de l'idée	P02
●	Les point forts	P03
●	Les différentes étapes du projet	P04
●	Exemples chiffrés de réalisations	P05
●	Photos de réalisation	P08
●	Le projet EASYRENTE en chiffres	P09
●	Déontologie	P10
●	Contacts	P11
●		



Mot du Président

Cheikh HANEFI – PDG de HLUTESCENS PATRIMOINE

Une approche opportuniste pour un investissement stratégique.

Je suis heureux de vous présenter le projet EASYRENTE. Un projet d'avenir qui s'inscrit parfaitement dans l'esprit de l'économie participative que nous observons se développer de manière exponentielle dans les grandes villes.

Sur l'aspect financier, l'idée est d'investir dans l'immobilier d'habitation en combinant différentes astuces pour optimiser la rentabilité des actifs. Sur l'aspect opérationnel, le projet consiste à délivrer un service clés en mains à nos clients.

À chaque instant dans notre approche, nous gardons à l'esprit les fondamentaux qui s'imposent dans le choix d'un actif immobilier. Nous construisons nos conseils en fonction des profils de nos clients.

L'objectif au-delà de Paris est de développer progressivement le projet EASYRENTE dans les autres grandes villes de France puis d'Europe.

Description de l'idée

Le principe

Investir dans des opportunités immobilières à Paris, rénover les biens et les aménager pour faire de la colocation entre étudiants ou entre jeunes cadres. Les cibles prioritaires sont les appartements T2 que nous transformons en T3 avec 2 chambres indépendantes (taille optimale en terme de rentabilité locative) ou immeubles de rendements (RDC+2 ou RDC+3 étages).

Notre rôle

Assurer une opération clés en mains : trouver les opportunités, trouver l'artisan et l'architecte (si nécessaire) pour la réalisation des travaux, superviser les travaux de rénovation et d'aménagement, gérer le parc immobilier, l'entretenir et le valoriser puis gérer les ventes des actifs à la sortie.

L'objectif

Servir à nos clients la rente la plus élevée du marché dans le cadre d'un investissement locatif à Paris type T2 ou immeubles de rendements en tenant compte des contraintes juridiques, fiscales et techniques. Ceci est rendu possible par plusieurs leviers :

- Des achats opportunistes : nous privilégions des opérations où le terrain est propice à la négociation (successions, biens avec travaux, etc)
- Une gestion stratégique du timing dans les propositions d'achat,
- Le choix de superficies optimales afin de maximiser le rendement des actifs et la colocation pour générer le maximum possible de revenus locatifs.

L'esprit

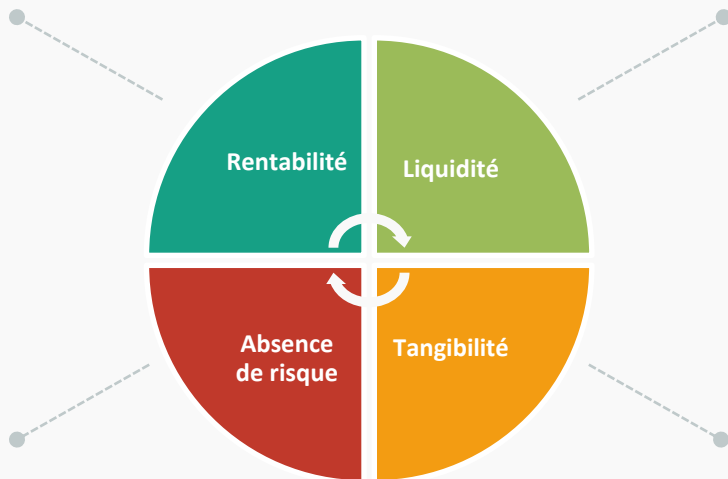
Les achats sont nominatifs. Chaque client a donc une idée précise de son support d'investissement. La ou les sortie(s) sont libres et sans conditions. Le client peut donc récupérer son ou ses bien(s) lorsqu'il le souhaite pour les gérer personnellement ou les vendre. Une période de préavis de 3 mois est nécessaire conformément à la Loi qui régit les baux commerciaux.

Les points forts

Les rentabilités cibles sont comprises entre 3% et 3,5% net pour l'investisseur (rentabilité nette des charges de copropriété, des frais de gestion locative, de la taxe foncière et de provision pour travaux). Les actifs servent entre 4% et 4,5% brut. Cette belle performance sur de l'immobilier d'habitation à Paris est rendue possible par une vraie expertise dans le choix des sous-jacents.

L'immobilier à Paris est un produit d'investissement sans risque dès lors que le choix est fait de manière stratégique. Il devient très intéressant comme support quand le positionnement est fait de manière opportune.

Dans le cadre du projet EASYRENTE, les baux commerciaux (il s'agit de locations meublées) permettent de limiter le risque d'impayé car le dépôt de caution est de 2 mois et le préavis propriétaire est de 3 mois (le risque d'impayé en cas de problème se limite donc à 1 mois).



La taille, l'emplacement et la maîtrise du coût complet des actifs permettent aux investissements de rester liquides. Les délais de reventes sont autour de 6 mois (délai nécessaire pour trouver un acheteur et passer chez le notaire).

Les investissements se font sur de l'immobilier d'habitation dans le centre de Paris. Il s'agit donc de support tangible avec une valeur de marché réelle, une utilité universelle et un marché concret accessible en permanence pour la revente des actifs.

Les différentes étapes du projet

Notre réseau et notre expertise du marché immobilier parisien nous permettent d'être au courant, bien en amont, des opportunités. Ceci nous permet d'offrir à nos clients la réactivité nécessaire pour gagner des opérations de qualité

02

Notre service de gestion veille à la santé du modèle en ayant une attention particulière sur les points suivants :

1. Une sélection de locataires de qualité
2. Une grande réactivité à la relocation
3. Un suivi et un entretien en continu des actifs

04



Recherche et achat des actifs



Réalisation des travaux de rénovations



Recherche locataires & gestion locative



Revente des actifs au besoin

01

Grâce à l'expérience de notre équipe travaux, nous offrons à nos clients une qualité remarquable de rénovation des actifs et cela à des coûts très raisonnables

03

Notre équipe reste mobilisée au besoin pour gérer les différentes étapes de la revente des actifs

Exemple chiffré de réalisation de T2

Pour les T2, les rentabilités nettes sont comprises entre 3% et 3,3% selon les opérations

Libellés	Chiffres en K€
Prix d'achat	313
Surface	41,72
Prix m ²	7,50
Frais notaire	20,97
Travaux	40
Honoraires	15,65
Coût complet	389,62
Prix m ² final	9,34
Prix de location	18
Frais d'exploitation	30%
Rentabilité nette investisseur*	3,23%

Ce type d'investissement peut être vu comme un placement à capital garanti avec une rentabilité nette pour l'investisseur autour de 3,5 % (*rentabilité nette des charges de copropriété, des frais de gestion locative, de la taxe foncière et de provision pour travaux). Le coût complet de l'opération doit rester voisin du prix du marché. Ainsi, on ne dégrade pas le gain généré par l'économie fiscale liée aux travaux. D'autant plus que cette économie fiscale peut être importante si le ratio travaux/foncier est élevé. De plus, un coût complet maîtrisé évite de financer le surcoût de l'opération par les premiers revenus locatifs.

Exemple chiffré de réalisation de T3

Pour les T3, les rentabilités nettes sont comprises entre 3,7% et 4% selon les opérations

Libellés	Chiffres en K€
Prix d'achat	400
Surface	57
Prix m ²	7,02
Frais notaire	25,46
Travaux	40
Honoraires	22
Coût complet	487,46
Prix m ² final	8,55
Prix de location	25,2
Frais d'exploitation	26%
Rentabilité nette investisseur*	3,82%

Ce type d'investissement peut être vu comme un placement à capital garanti avec une rentabilité nette pour l'investisseur autour de 3,5 % (*rentabilité nette des charges de copropriété, des frais de gestion locative, de la taxe foncière et de provision pour travaux). Le coût complet de l'opération doit rester voisin du prix du marché. Ainsi, on ne dégrade pas le gain généré par l'économie fiscale liée aux travaux. D'autant plus que cette économie fiscale peut être importante si le ratio travaux/foncier est élevé. De plus, un coût complet maîtrisé évite de financer le surcoût de l'opération par les premiers revenus locatifs.

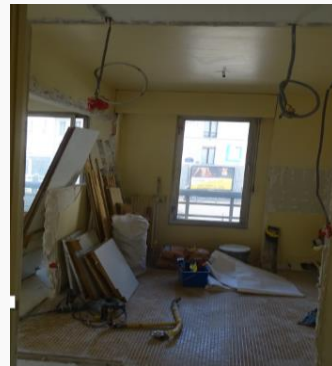
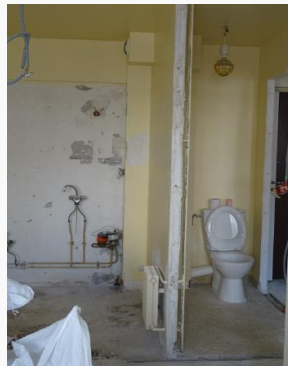
Notre stratégie pour augmenter la rentabilité des actifs



Libellés	Chiffres en K€
Prix d'achat	313
Surface	41,72
Prix m ²	7,50
Frais notaire	20,97
Travaux	40
Honoraires	15,65
Coût complet	389,62
Prix m ² final	9,34
Prix de location	24
Frais d'exploitation	30%
Rentabilité nette investisseur*	4,91%

Ce type d'investissement peut être vu comme un placement à capital garanti avec une rentabilité nette pour l'investisseur autour de 3,5 % (*rentabilité nette des charges de copropriété, des frais de gestion locative, de la taxe foncière et de provision pour travaux). Le coût complet de l'opération doit rester voisin du prix du marché. Ainsi, on ne dégrade pas le gain généré par l'économie fiscale liée aux travaux. D'autant plus que cette économie fiscale peut être importante si le ratio travaux/foncier est élevé. De plus, un coût complet maîtrisé évite de financer le surcoût de l'opération par les premiers revenus locatifs.

Photos de réalisation



Le projet EASYRENTE en chiffres

09



18 mois

Ancienneté



17

Clients



8M

Actifs
Sous gestion



20

Biens gérés



45

Locataires

Quelques adresses de réalisations :

Rue Michel Ange Paris 16

Rue Desaugiers Paris 16 (programme 1)

Rue Desaugiers Paris 16 (programme 2)

Rue Jean de la fontaine Paris 16

Rue Béatrix Dussane Paris 15

Rue de la Croix Nivert Paris 15

Rue des Volontaires Paris 15 (programme 1)

Rue des Volontaires Paris 15 (programme 2)

Rue du château Paris 14

Rue Severo Paris 14

Rue des Réservoirs Versailles



Déontologie

1. **Clarté** : Nous appliquons les mêmes honoraires pour l'ensemble de nos clients.
2. **Transparence** : Nous ne rémunérons pas les personnes qui nous recommandent. Elles le font uniquement en fonction de leur satisfaction vis-à-vis de notre travail.
3. **Risque** : Nous travaillons en toute indépendance et n'avons aucuns liens ou intéressements vis-à-vis de sociétés ou de groupes.

Mr. HANEFI Cheikh

PDG



HLUTESCENS PATRIMOINE
39, avenue Kléber
75016 Paris

06.98.92.77.66
01.45.33.96.64

www.hlutescnes.com

 cheikh.hanefi@hlutescens.com