

ECOLOC

colocation étudiante



Qu'est-ce que Ecoloc ?



UN INVESTISSEMENT UTILE

Nous avons imaginé Ecoloc avec deux objectifs :

Le premier, apporter le meilleur service à un prix abordable à des étudiants recherchant un logement en co-location.

Le deuxième, offrir une opportunité d'investissement qui allie un excellent taux d'occupation à un rendement qui connaît peu d'équivalent dans l'immobilier d'habitation.

Acteurs expérimentés du métier de l'immobilier, nous livrons des produits clés en main, nos équipes trouvent le bien, le rénovent et assure l'intégralité de la gestion, de l'entretien et des rapports avec les locataires.

Les pages qui suivent ont pour vocation de vous démontrer que nous connaissons parfaitement notre métier, que nous sommes habités par la passion du service que le concept original de Ecoloc vous garantit une amélioration constante de votre patrimoine immobilier.

**RESTANT À VOTRE DISPOSITION,
LES ASSOCIÉS DE ECOLOC**

UN CONCEPT DÉDIÉ AUX ÉTUDIANTS

La marque Ecoloc pour les étudiants, c'est un concept de colocation à deux ou trois (afin d'éviter les nuisances relatives à un nombre trop important de co-colocataires), pour le moment centré à Paris mais qui va s'ouvrir avec le temps à l'ensemble des grandes villes françaises (des opérations en cours à Bordeaux et bientôt Lyon) et avec un objectif européen.

La co-location de ce type présente de nombreux avantages pour les investisseurs : pas de défaut de paiement, des baux courts, une absence de vacance des biens, une clientèle qui respecte la qualité des locaux et de leur équipement.



UNE OPÉRATION RENTABLE POUR LES INVESTISSEURS

La marque Ecoloc c'est pour les investisseurs la garantie d'un sourcing de biens à des prix très compétitifs car nous n'achetons que des biens de qualité qui nécessitent des travaux (valorisation en dessous des prix du marché), c'est la certitude que les appartements vont être réhabilités par des professionnels certifiés et approuvés par Ecoloc dont les coûts seront optimisés du fait du nombre des appartements à traiter.

Gérer sous le régime des locations meublées non professionnelles (LMNP) votre investissement jouit d'un régime fiscal avantageux qui vous garantit une excellente rentabilité. Enfin Ecoloc c'est un projet ambitieux qui vise mille appartements répartis dans les grandes villes universitaires de France, pour cela nous nous sommes dotés d'une ingénierie financière solide avec des partenaires reconnus, c'est l'assurance de notre pérennité.

À qui s'adresse Ecoloc ?

1 AUX ÉTUDIANTS OU AUX JEUNES CADRES

Aujourd'hui la colocation est devenue monnaie courante chez les étudiants et même chez les jeunes actifs en début de carrière. Il y a évidemment dans ce choix un enjeu économique mais il y a aussi une volonté de ne pas vivre seul et de souscrire à cette nouvelle philosophie du partage et de l'échange qui caractérise notre époque. Les co-locataires choisis par Ecoloc sont étudiants en prépa, en 2^{ème} ou 3^{ème} cycle d'universités ou d'écoles ou sont de jeunes cadres nouvellement diplômés. Ils sont attirés par la colocation en duo ou trio (principe intangible de Ecoloc).

Le risque d'impayés est très faible : Ecoloc demande une caution de 2 mois (Location en meublé) et s'assure de la solidité financière des garants des locataires.

AUX INVESTISSEURS

Plutôt CSP +, l'investisseur privé qui choisit les services de Ecoloc a une assise financière qui lui permet soit de payer cash pour une rémunération immédiate soit d'obtenir aisément un prêt pour que le bien se finance en partie par les loyers. Dans tous les cas de figure, c'est quelqu'un qui diversifie ces placements et comprend que l'offre de Ecoloc est sûre, rentable et pérenne. On trouve aussi parmi les investisseurs qui font confiance à Ecoloc des « Family Office », des gestionnaires de patrimoine et des fonds privés et institutionnels.



Les métiers et savoir faire Ecoloc



LE SOURCING

Nous combinons un large réseau d'informations et une expertise immobilière qui nous permettent de trouver très tôt les biens immobiliers qui correspondent à nos critères et qui sont ouverts à la négociation (T2 à transformer en T3, successions, travaux à réaliser, biens à partir du 1er étage et au de là avec ascenseur). À Paris il n'y a, annuellement, que quelques dizaines de biens qui présentent ces caractéristiques, notre métier et notre valeur ajoutés : la clef c'est aussi la rapidité et réactivité.



LA RÉHABILITATION

C'est le deuxième métier de Ecoloc, nos artisans et notre expérience vous assurent des travaux de grande qualité, livrés dans les délais impartis et avec des matériaux respectueux de l'environnement. Nous maîtrisons parfaitement l'optimisation des surfaces habitables afin d'assurer le meilleur rendement possible. Le nombre de réhabilitations que nous conduisons génère des économies d'échelle qui permettent la réalisation des travaux à des coûts très compétitifs, ce qui va jouer en faveur de la rentabilité du bien.





LA GESTION LOCATIVE ET ADMINISTRATIVE

Notre objectif est de servir une rente la plus élevée possible avec le maximum de sécurité. Nos préoccupations portent sur l'emplacement et la qualité des locataires. Le système juridique de la location meublée entre le cautionnement et le préavis propriétaire limite la survenance d'impayés. Nous sommes très réactifs quant à la relocation afin d'éviter toute carence. À cela s'ajoute la gestion même de l'immeuble afin de conserver l'actif en parfait état et notre service de maintenance et d'entretien est particulièrement performant. Enfin, nous gérons la totalité des rapports avec les copropriétés qui, compte tenu de notre expertise immobilière, apporte un vrai plus en matière de sérénité pour nos clients propriétaires.



LA REVENTE DES ACTIFS

Comme dans toutes opérations d'investissement le soin à apporter à la sortie de l'actif est essentiel. Nous connaissons particulièrement les biens que nous revendons puisque la plupart du temps nous les avons nous-mêmes achetés. Dès le début de l'opération notre objectif est de faire en sorte que la valeur initiale s'améliore au fil du temps. Nos appartements sont toujours situés, c'est un critère d'achat essentiel, dans des zones où le marché est très actif. De façon générale la réalisation de la vente l'actif prendra entre 4 et 6 mois, le temps de trouver l'acheteur auquel s'ajoutent les délais notariaux.

Un projet en 4 étapes

1 LA RECHERCHE DU BIEN

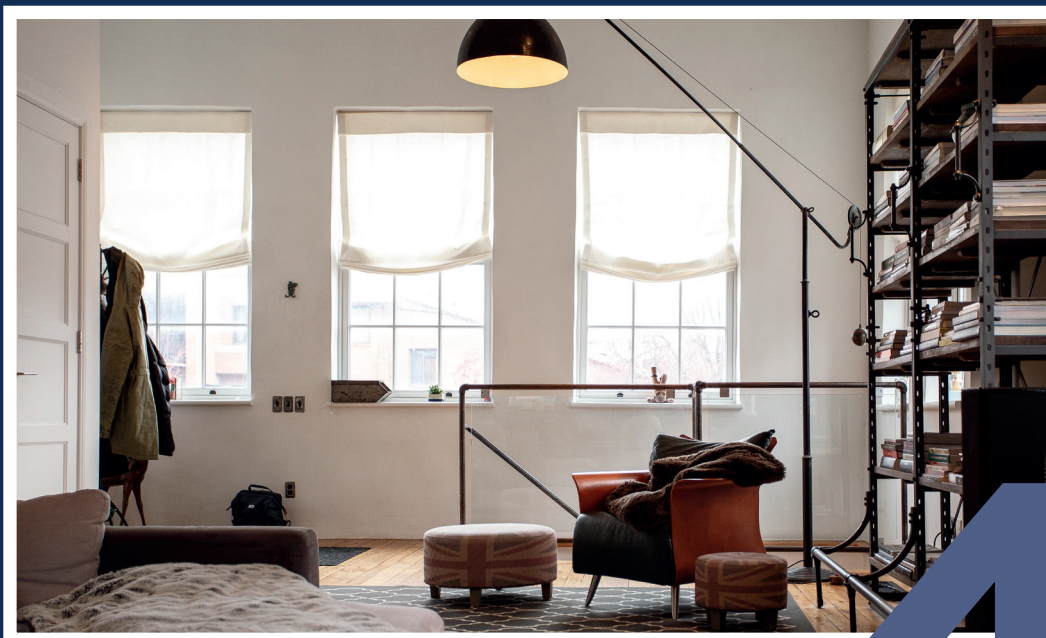
Vous avez une certaine somme à investir ou vous voulez diversifier vos placements avec de l'immobilier. Ecoloc va chercher pour vous un appartement de deux pièces susceptible d'être transformé en F3, 2 chambres, cuisine/salle à manger et salle de bain afin de pouvoir le proposer à ses étudiants pour une colocation à 2. Vous pourrez donner vos désirs de lieu et d'étage si vous en avez. Si vous choisissez de financer à crédit 100% de l'acquisition du bien, dans la plupart des cas le loyer couvre 70% des mensualités.

2 LA RÉNOVATION

Ecoloc va rénover totalement l'appartement pour le rendre apte à une colocation confortable, avec une qualité de travaux et d'équipements qui le rendront très attractif.

3 LA RECHERCHE DE LOCATAIRE

Ecoloc sélectionnera un duo/trio de locataires solvables et gèrera totalement la relation avec eux afin que vous soyez garantis des règlements des loyers. Ecoloc assurera la relocation chaque fois que de besoin dans un délai qui évitera au maximum la carence de loyers. Ecoloc assurera l'intégralité des relations avec la copropriété et l'administrateur du bien.



4 LA REVENTE

Si d'aventure vous décidez de revendre le bien, Ecoloc prendra en charge la recherche de l'acquéreur et les opérations de revente, en général il faudra compter un délai maximum de 6 mois.

QUELQUES EXEMPLES CHIFFRÉS :

Libellé en K€	Paris 15	Paris 16	Paris 17
Investissement initial	445	415	540
Nombre de m ² achetés	43	43	44
Nombre d'actifs achetés	1	1	1
Travaux, équipements et mobilier	50	45	12
Loyer annuel brut	19	18	19
Charges annuelles de gestion	5	4	5
Durée de l'emprunt	25	25	25
Taux de l'emprunt	1,50%	1,50%	1,50%
Financement par fonds propres	0	0	0
Financement par crédit	550	511	611
Coût complet de l'investissement	550	511	611
Coût complet de l'opération sur durée du crédit	794	742	872
dont financé par les loyers	531	510	544
dont financé par l'investisseur	264	232	328
Effort d'épargne mensuel	0,88	0,77	1,09
Coût complet du m2 pour l'investisseur	6,20	5,36	7,41
Rentabilité nette pour l'investisseur	6,8%	7,4%	5,6%
Rentabilité brute pour l'investisseur	10,5%	11,4%	8,8%
Gain pour l'investisseur sur l'opération	408	392	418
Rentabilité nette de l'opération	3,3%	3,4%	3,0%
Rentabilité brute de l'opération	5,0%	5,2%	4,7%
Frais de notaire	30	28	37
Honoraires conseil et accompagnement	25	23	22
Prix d'achat du m2	10,5	9,6	12,2
Prix du m2 après travaux et autres frais	12,9	11,8	13,8
Ratio travaux/foncier	11,2%	10,8%	2,2%

ECOLOC : VALEURS ET DÉONTOLOGIE



L'ASPECT ENVIRONNEMENTAL

Nous ne bétonnons pas davantage car nous réhabilitons des immeubles existants. Lors de la rénovation nous utilisons des matériaux éco-responsables.



L'ASPECT HUMAIN

Nous tenons à développer une relation de totale confiance et de proximité, tant avec nos investisseurs qu'avec nos locataires. Nous nous devons d'entretenir une communication régulière et respectueuse des intérêts de chacun.



LA NOTION DE SERVICE

Pour l'investisseur : Service de qualité clé en main (sourcing, travaux, gestion locative, revente si nécessaire). Pour le locataire : Logement entièrement rénové, décoré, astucieusement meublé et connecté.



LA NOTION DE PARTENARIAT

Principe WIN-WIN pour l'investisseur : Acquisition d'un bien de qualité : emplacement, rendement et plus-value sans aucun investissement de temps (service clé en main). Pour le locataire : Location d'un bien de qualité : emplacement, loyer : très bon rapport qualité-prix.



L'ÉQUIPE ECOLOC



CHEIKH HANEFI

PRÉSIDENT

Diplômé d'un double Master 2 en finance d'entreprise et en Gestion/Comptabilité. J'ai ensuite travaillé 5 ans chez Ernst & Young à Paris puis créé en 2009 mon entreprise de conseil en investissement immobilier HLUTESCENS PATRIMOINE. Depuis maintenant 5 ans, j'ai structuré un produit d'investissement dédié à la colocation entre étudiants à Paris. Un réel succès ! j'ai désormais un parc de 58 appartements (127 lits) soit environ 34M€ d'actifs sous gestion.



SÉGOLÈNE DE FITTE

ADMINISTRATEUR

Une double formation en gestion et journalisme, puis un départ à l'international pendant 20 ans d'expatriation. A mon retour en France je crée le département des biens d'exceptions d'une agence immobilière de réputation mondiale. Co-fondatrice en 2016 de la société FIFTY'S spécialisée en transactions OFF MARKET de biens résidentiels et tertiaires.

CHEIKH HANEFI
+33 6 98 92 77 66
cheikh.hanefi@colocetudiante.eu

SEGOLENE DE FITTE
+33 6 89 35 31 89
segolene.defitte@colocetudiante.eu