



**#locationsimpleetrentable**

Code postal, ville

Surface m<sup>2</sup>

Go :)



L'ACTIVITÉ *p.3*

LE MARCHÉ *p.7*

NOTRE PROPOSITION *p.18*

BUSINESS PLAN *p.26*

# L'Activité

---



**Agence immobilière agréée**

*Carte Professionnelle n° 2102 2016 000 003 819*

**Spécialisée en Recherche de locataire  
& Gestion Locative**

**Nous proposons une offre 100% digitale**

**& des services de proximité via un réseau  
national de 200 imoagents**



*Imodirect est indépendante et 100% française*

# L'Equipe



**Arnaud HACQUART**  
Président & associé

**L'AMBITION**

**Olivier ZIMMER**  
Associé

**L'EFFICACITE**

**Philippe DECHAUME**  
Associé

**L'EXPERTISE UTILISATEUR**

## Direction générale et opérationnelle

Multi-entrepreneur depuis 1995 - ISNET -  
HIMALAYA - TREKK - YOUSAAAS - NET innovative  
- PEAKS  
PRIXTEL : Actionnaire et Administrateur /  
IMODIRECT : Président  
DESS Paris Dauphine

## Direction informatique Conception & développements

Multi-entrepreneur depuis 1990  
HIMALAYA - EXTERNIS - JK NET Services (CIR) -  
DIGITAL Technology  
Ingénieur UTC Compiègne

## Expertise nouvelles technologies & mobilité

Multi-entrepreneur depuis 1999 - LONGUE VUE -  
MARCOREL  
Directeur de projet digital, communication  
numérique - APPLE - AGAIN INTERACTIVE -  
EMANUEL UNGARO  
ESSEC BBA

# L'Equipe

---



**Stéphanie KERROMEN**  
Associée

**L'EXIGENCE**

**Safia TOMASINO**  
Salariée

**L'EXPERTISE METIER**

## **Service Qualité et communication**

Entrepreneur depuis 2015 - MARC'H-RED  
Directeur de projets numériques, Marketing &  
Développement commercial - TOTAL, ESSEC,  
HIMALAYA, YOUSAS  
Histoire de l'art - LA SORBONNE

## **Développement du réseau imoagent**

Professionnelle de l'immobilier depuis 2010  
Responsable d'un service de location et gestion  
locative  
Master 1 Droit notarial – Master 2 gestion de  
patrimoine – Université de Bourgogne

**« 5 managers utilisateurs de la plateforme  
imodirect; cela va de soi ! »**

# L'Histoire

## DES JALONS...

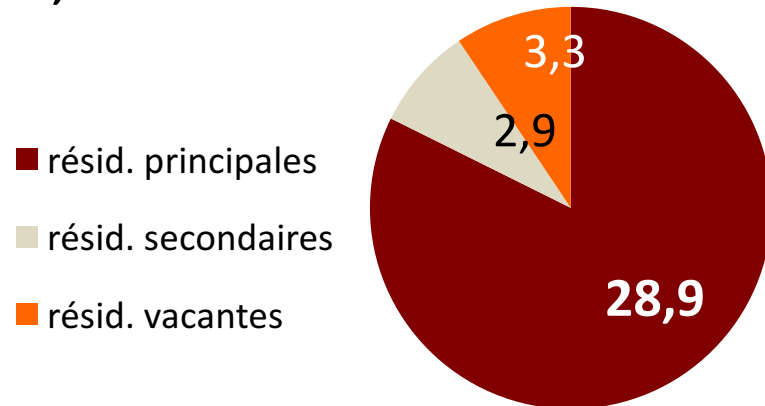
- 01/2014** • **L'IDÉE**  
Et la création de la société
- 01/2015** • **LA V.0**  
Proof of concept - Business model -  
Choix technologiques - Specs  
fonctionnelles
- 01/2016** • **LE DÉMARRAGE**  
Proof of concept suite et fin - Charte  
graphique – Développements v.1 –  
Recrutement de imoagents – Plan  
communication/marketing
- 04/2017** • **LE GO LIVE**  
Lancement officiel – Référencement  
SEO-SEA – Opérations web  
marketing...

## ... ET DES LIVRAISONS

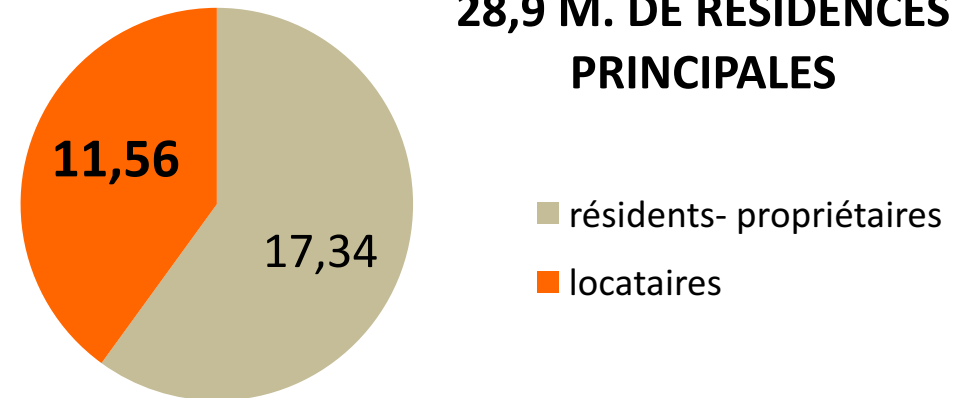
- 04/2016** • **INFRASTRUCTURE**  
Environnement de production - Plateforme de test - Partage  
des développements – Sécurité - Noms De Domaines
- 06/2016** • **BACK OFFICE**  
Architecture logicielle - Bases de données - Paramètres  
métiers - BO Gestion imoagents - CMS d'édition
- 09/2016** • **2 SITES WEB**  
[www.imodirect.com](http://www.imodirect.com) - [www.imoagent.fr](http://www.imoagent.fr)
- 10/2016** • **MODULE CONNEXION**  
Création de comptes
- 11/2016** • **MANDAT BAILLEUR**  
Gestion des mandats - Activation des services - Signature  
électronique - Espace bailleur
- 01/2017** • **ANNONCE - DOSSIER DE LOC**  
Publication – Multidiffusion - Dossier de location en ligne
- 03/2017** • **BAIL – LOCATAIRE**  
Scoring des dossiers - Signature électronique - Espace  
Locataire - Gestion des Impayés

# Le Marché

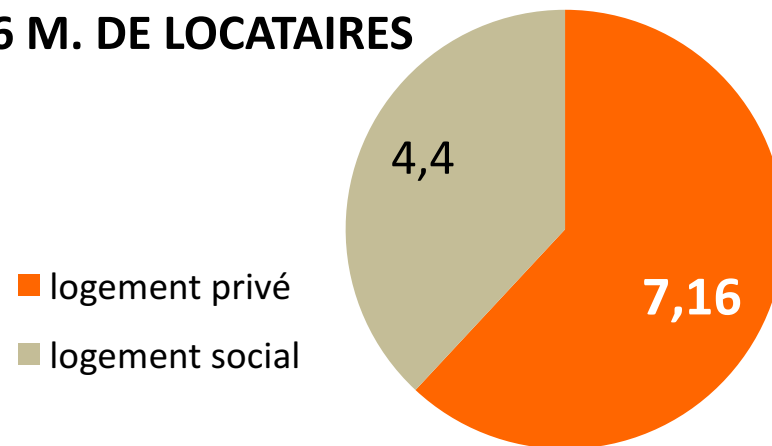
## 35,1 M. DE LOGEMENTS



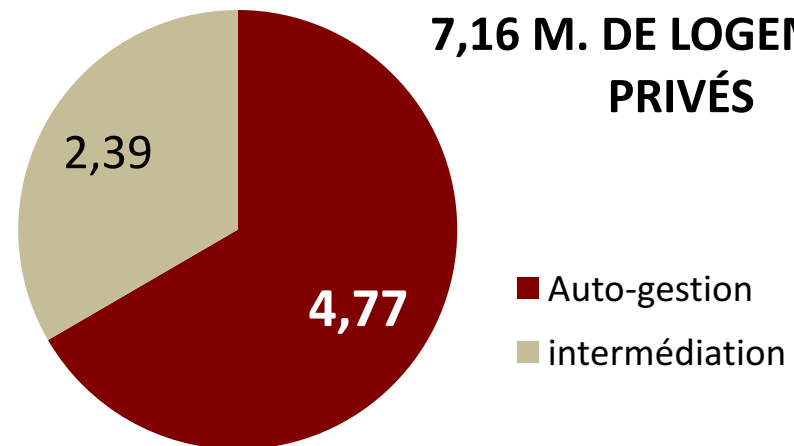
## 28,9 M. DE RÉSIDENCES PRINCIPALES



## 11,56 M. DE LOCATAIRES



## 7,16 M. DE LOGEMENTS PRIVÉS



Sources diverses – données consolidées 2015



# Le Marché

## A PROPOS DES LOTS...



**7,16 M. DE LOGEMENTS PRIVÉS**



**2,4 M. DE PARTICULIERS**



**3 LOTS EN MOYENNE  
/ BAILLEUR**



**SURFACE MOYENNE 91m²**



**112,2 m²**



**63 m²**

## ... ET DES BAUX



**200.000 BAUX  
SIGNÉS / MOIS!**

*Sources diverses – données consolidées 2015*



# Profils de Cibles

---

## LE PROPRIÉTAIRE-BAILLEUR AUTO-GÉRÉ



« On n'est jamais mieux servi(e) que par soi-même »

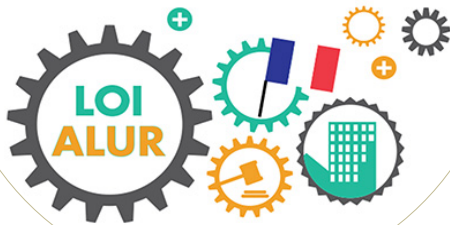
## LE PROPRIÉTAIRE-BAILLEUR EN AGENCE



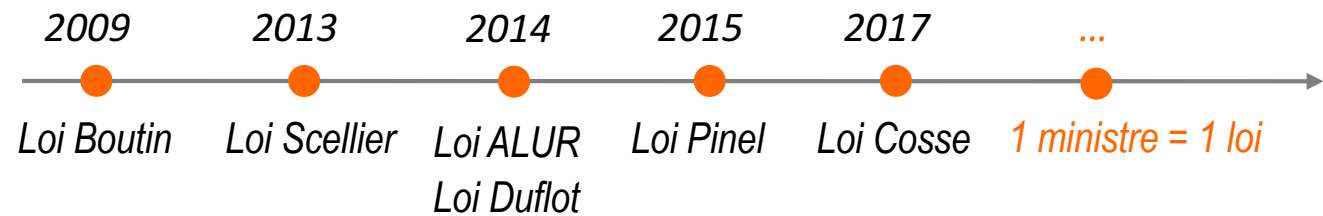
« Ni le temps ni l'envie de m'en occuper »

# Le Contexte

Loi pour l'Accès  
au Logement et  
un Urbanisme Rénové



## UN CONTEXTE JURIDIQUE ET FISCAL MOUVANT



## UN DOMAINE ULTRA RÉGLEMENTÉ

DELAIS DE PREAVIS

DOSSIERS DE LOCATIONS

Encadrement des Loyers

Locations saisonnières

Etat des lieux

Logement décent

Syndics de copropriété...  
Restitution du dépôt de garantie

Pénalités de retard

Trêve hivernale

Garantie des loyers

CONTRAT DE BAIL

Autorisation de mise en location

# Le Contexte

---



**UNE « RÉPUBLIQUE DU 21<sup>ème</sup> SIÈCLE  
NÉCESSAIREMENT NUMÉRIQUE »**

**D'ici 3 à 5 ans, le paysage de la gestion  
locative sera globalement transformé.**

# Les Attentes

## LE CASH

Rentabilité  
Locataires solvables  
Allègement des coûts

Réactivité  
Communication  
Démarches allégées  
Gain de temps  
Qualité de service



## LA CONFORMITE

Démarches légales  
Documents agréés  
Conseil professionnel

Information  
Aide à la décision  
Maîtrise des choix

## L'EFFICACITE

## LA TRANSPARENCE

**EN AUTO-GESTION OU EN AGENCE**  
**LES PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS ONT LES MEMES ATTENTES.**  
*Ils les priorisent différemment suivant leur profil.*

# L'Etat de L'Art

---

**EN AUTO-GESTION**  
CE QUI EST GAGNÉ EN  
RENTABILITÉ  
EST PERDU EN TEMPS DE  
GESTION.



**EN AGENCE**  
CE QUI EST GAGNÉ EN TEMPS  
DE GESTION  
EST PERDU EN RENTABILITÉ.

*Les uns « font avec », les autres subissent;  
aucun modèle actuel ne donne satisfaction, mais cela continue...  
POURQUOI ?*

- *Parce que les **INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS SE POURSUIVENT** 😊*
- *Parce que le **besoin** en Recherche de Locataire et Gestion Locative **existe!***

*IL EST TEMPS DE **CHANGER** LES CHOSES...*

# La Concurrence

---



## **LE BAILLEUR AUTO-GÉRÉ**

*Equipé d'un logiciel payant ou « gratuit », il réalise seul toutes les démarches à ses risques et périls.*



*Le ou les logiciels qu'il utilise ne présentent **aucun service ni garantie professionnels.***

# La Concurrence

---



## **LES AGENCES DE RÉSEAUX ET LES FRANCHISES**

Choisies par leur client pour des aspects subjectifs de rassurance, elles prennent conscience de la mutation enclenchée dans leur secteur mais *la remise en question est lente et douloureuse* pour diverses raisons : coûts, arbitrage des solutions, délais de mise en œuvre, concurrence interne...



## **HUISSIERS, NOTAIRES, INDEPENDANTS**

Choisis par leur client pour des aspects de proximité et/ou de tradition (héritage) ils sont conscients de l'évolution de leur métier mais *n'ont pas de volonté marquée d'évolution*.

## **Le business model classique**

- **Frais de Recherche de locataire : loi ALUR = 11€, 13€ ou 15€ /m<sup>2</sup> +++**
- **Frais de Gestion locative : en moyenne de 7% des loyers + charges**

# La Concurrence



## LES NOUVEAUX ACTEURS

Start-ups ou filiales de grands groupes, *ils sont sérieusement engagés dans la mutation du métier*. Spécialisés dans un domaine précis, majoritairement des secteurs de la recherche locative et de la transaction, ils se positionnent comme services complémentaires aux activités traditionnelles (B2B). *A suivre...*







**UN MODÈLE  
DISRUPTIF  
UNE APPROCHE  
INNOVANTE**

# Notre Proposition

---



*Une offre de **services activables**  
Le bailleur est **libre de choisir***

- ☒ ***Recherche de locataire***
- ☒ ***Visites et états des lieux par un **imoagent*****
- ☒ ***Gestion locative***



# Notre Proposition

---



## *Une plateforme de suivi d'activité locative* **100% DIGITAL**

- *Zéro papier*
- *Documents numériques agréés*
- *Démarches automatisées*
- *Suivi temps réel*
- *Signature électronique*
- *Assistance en ligne*

## *Un réseau national d'imoagents*

☒ *pour réaliser les services de proximité*



# Nos Offres

2€/m<sup>2</sup>

## RECHERCHE DE LOCATAIRE

UNIQUE EN FRANCE !

## OFFRE COMPLETE

- Multidiffusion d'annonces sur + de 50 sites dont se loger et le boncoin
- Dossiers de location renseignés et *scorés* en ligne
- Bail électronique agréé + archivage à valeur probante

6€ à 8€  
/m<sup>2</sup>

## OPTION IMOAGENT

33% *MOINS CHER AU MINIMUM*

100% LIBERTE

## SERVICES DE PROXIMITE

- Réalisation des visites jusqu'à signature du bail
- Etablissement d'état des lieux d'entrée
- Réseau national de professionnels indépendants motivés

Budget pour un appartement de 70 m<sup>2</sup> à Paris (2500 € loyer + charges)

700€ TTC tout compris vs 1050 € TTC en agence classique

# Nos Offres

## GESTION LOCATIVE

## FORFAIT SANS ENGAGEMENT

**24,90€  
/mois**

**20% à 80% MOINS CHER**  
**100% + EFFICACE**

- Des services 100 % digitalisés
- Démarches dématérialisées
- Documents numériques
- Automatisation des alertes et notifications
- Distance – Temps réel – Multi support - 24/365 - Vive le web!

**Budget pour un appartement de 70 m<sup>2</sup> à Paris (2500 € loyer + charges)**

**24,90€ TTC /mois vs 175 € TTC en agence classique**

# Nos Atouts

---

## *La puissance du DIGITAL*

*Tous les services de la **Gestion locative et au-delà...**\**



- **Mises à jour légales** automatiques (indexations, textes...)
- **Païement en ligne** des loyers
- **Gestion des impayés** sans délais
- **Transparence totale** sur toutes les démarches
- **Assistance directe** (*chat*)

\* Exemples fournis à titre indicatif... *the sky is the limit!*

# Nos Atouts

---

## *La puissance du DIGITAL*

*Tous les services de la Recherche locative et au-delà...\**



- **Multidiffusion** d'annonces sur plus de 50 sites en un seul clic
- **Dossiers de location dématérialisés**
- **Conformité et *scoring*** des candidatures
- **bail numérique agréé à signature électronique**
- **Etats des lieux numérique**

\* Exemples fournis à titre indicatif... *the sky is the limit!*

# Nos Atouts

---

## *L'alliance de la PROXIMITE*

*Un réseau national de professionnels indépendants motivés au service des bailleurs*



### **Les IMOAGENTS**

- Recrutement sélectif
- Profils connectés
- Site web dédié
- Extranet sécurisé
- Rémunérations attractives

### **1 COMMUNAUTE 100% BUSINESS**

**RENDEZ-VOUS – VISITES – DOSSIERS DE CANDIDATURE  
ÉTATS DES LIEUX**

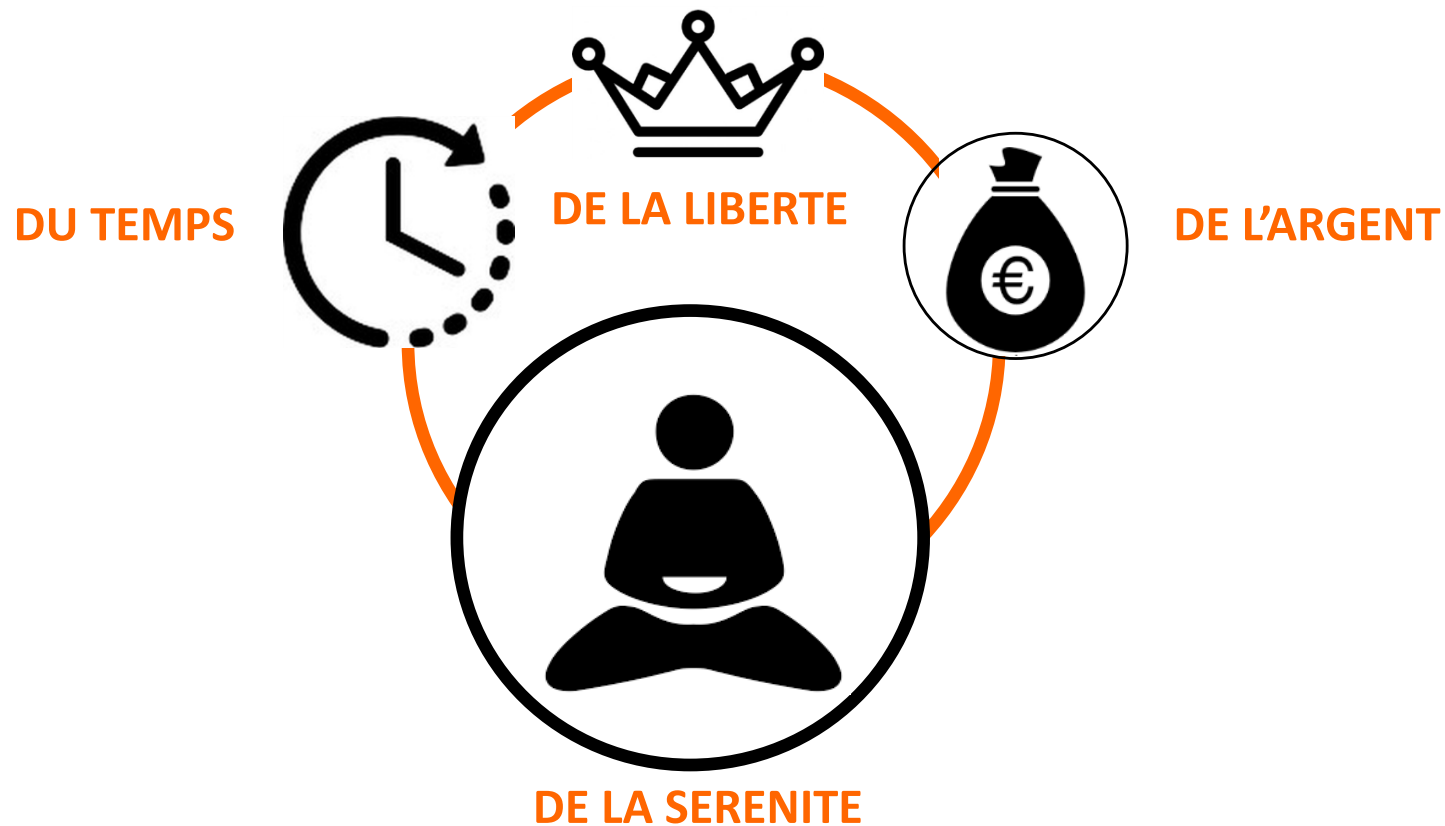
Jusqu'à signature du bail



# Au Final...

---

Pour le **Bailleur auto-géré** comme pour le **Bailleur en agence**,  
utiliser les services d'imodirect  
**C'EST L'ASSURANCE DE GAGNER**

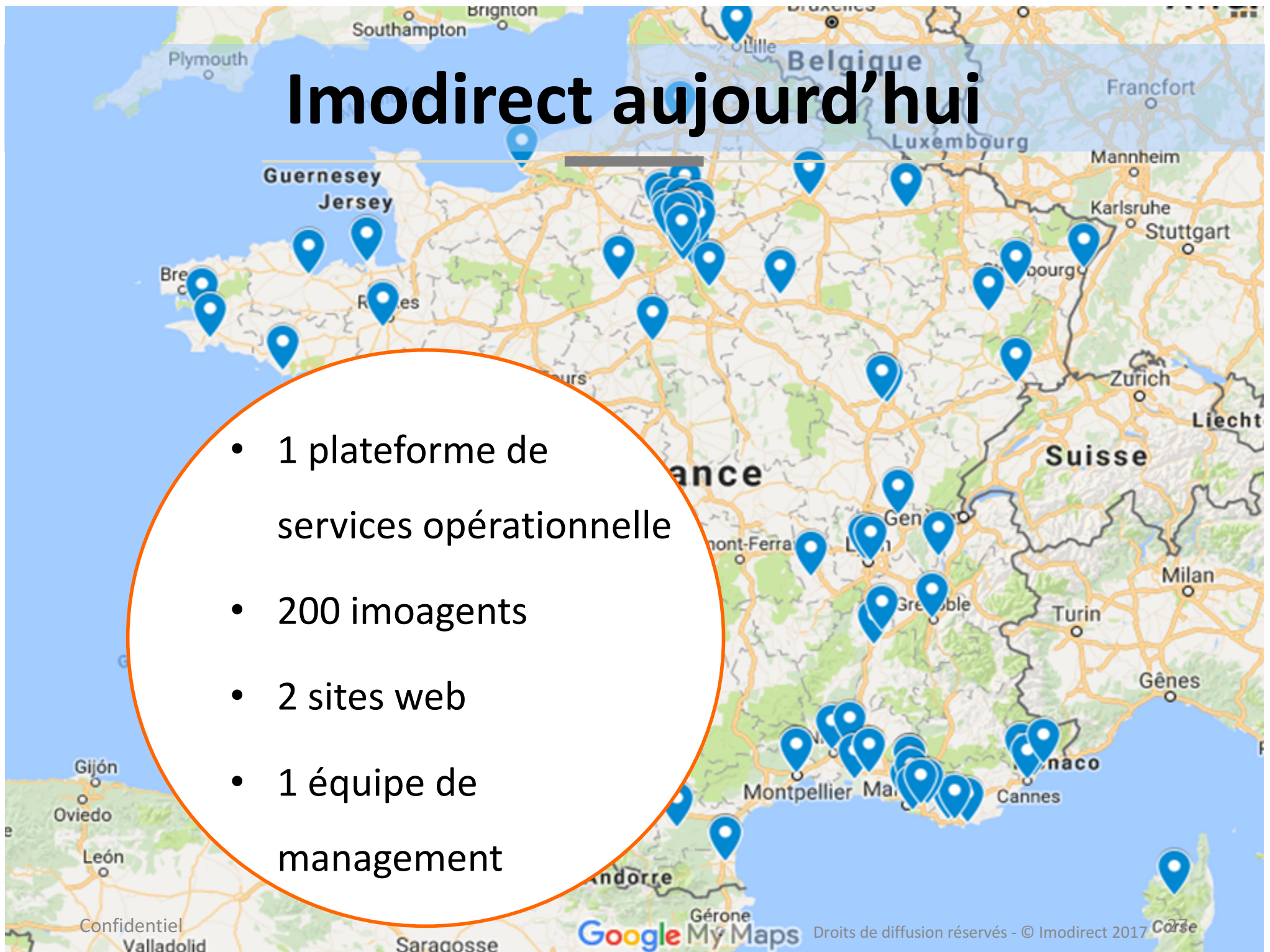




# BUSINESS PLAN

# Imodirect aujourd'hui

- 1 plateforme de services opérationnelle
- 200 imoagents
- 2 sites web
- 1 équipe de management



# Canaux de Distribution

---


**100% WEB**  
**VENTE EN LIGNE**



Leads

**SEO**  
**SEA**

Leads

**RESEAUX SOCIAUX**     
**WEB MARKETING**  
**AFFILIATION**  
**DISPLAY**  
**CHAT**  
**PRESCRIPTEURS DIVERS**

---

*Rémunération au clic et / ou à la signature*

# Canaux de Distribution

---



**100% BUSINESS**

**RÉSEAU NATIONAL**

**INDEPENDANT(€)S**

**MOTIVE(€)S**

**SERVICES DE PROXIMITE**

---

*Leads, rémunération immédiate,  
commissions d'apport d'affaires attractives*

# Hypothèses Retenues



## ***Coût d'acquisition***

- Au départ
- Target N+1 et après

**750 € HT**  
**200€ HT**

## ***Coût mensuel de gestion par mandat***

**3 € / mois**

## ***Taux d'activation de services***

- Recherche de locataire
- Option imoagent

**75%**  
**50%**

## ***Surface moyenne de Recherche de location***

**55m<sup>2</sup>**

## ***Rémunération TTC par imoagent***

**10 €/m<sup>2</sup>**

## ***Frais d'agence TTC moyen par Bailleur avec option imoagent***

**9 €/m<sup>2</sup>**

## ***Coût des annonces par location***

**30 €**

# BusinessPlan

	2017	2018	2019
Nouveaux mandats	637	5250	8850
Cumul mandats	640	5890	14740
Chiffre d'affaire total	278 672 €	2 778 429 €	5 932 479 €
CA gestion locative	37 807 €	793 273 €	2 586 073 €
% CA total	13,57%	28,55%	43,59%
CA recherche de locataire	240 866 €	1 985 156 €	3 346 406 €
% CA total	86,43%	71,45%	56,41%
Coûts d'acquisition	180 000 €	1 050 000 €	1 770 000 €
% CA total	65,93%	62,53%	59,83%
Charges d'exploitation	273 027 €	1 679 238 €	2 958 185 €
Charges variables	139 327 €	1 176 738 €	2 189 685 €
% Charges d'exploitation	51,03%	70,08%	74,02%
Charges fixes	133 700 €	502 500 €	768 500 €
% Charges d'exploitation	48,97%	29,92%	25,98%
EBITDA	-174 355 €	49 191 €	1 204 293 €
% CA total	-62,57%	1,77%	20,30%
Ammortissements	77 400 €	77 400 €	77 400 €
EBIT	-251 755 €	-28 209 €	1 126 893 €
% CA total	-90,34%	-1,02%	19,00%



# Besoins en Cash



*Augmentation de Capital*

**500.000 €**

*Financement complémentaire BPI  
Amorçage FEI*

**500.000 €**

*Total Cash-in*

**1.000.000 €**

***100 % dédiés aux acquisitions !***



# 10 Clés de Succès

---



1. **UN MÉTIER EXISTANT**
2. **A DÉPOUSSIÉRER**
3. **TAILLE DE MARCHÉ FAVORABLE**
4. **RÉPONSE 100 % DIGITALE**
5. **OFFRE SOUPLE**
6. **UN RÉSEAU NATIONAL MOTIVÉ**
7. **PAS D'AGENCES PHYSIQUES**
8. **UN MODÈLE DE COÛTS VARIABLES**
9. ***TIME TO MARKET***
10. **FOCUS 100% COMMERCE**

#locationsimpleetrentable

**C'EST MIEUX  
POUR BEAUCOUP  
MOINS CHER**

# #locationsimpleetrentable

- [www.imodirect.com](http://www.imodirect.com)



- Arnaud HACQUART – Président  
[arnaud@hacquart.com](mailto:arnaud@hacquart.com) / 06 61 27 04 58