



## LE « PACK » INVESTISSEMENT LOCATIF AKERYS : UN ASSEMBLAGE DE COMPÉTENCES FIABLE, TRANSPARENT, GARANTI PAR DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

**L'investissement immobilier locatif constitue une réelle opportunité pour les investisseurs. Il requiert cependant des compétences diverses en raison des multiples interventions que nécessite le déroulement d'une opération. Dans sa phase de conception, le projet demande un savoir-faire d'ensemblier capable d'harmoniser l'action du promoteur, du banquier, de la compagnie d'assurances, du notaire, de l'administrateur de biens et de l'organisme chargé de la location. C'est le rôle de notre conseiller commercial, acteur déterminant situé au centre du processus.**

**AKERYS Promotion** conduit des études prospectives qui définissent et anticipent la demande de logements locatifs. Cette demande correspond au potentiel de développement socio-économique de l'environnement du site retenu. Elle est conforme aux souhaits des collectivités locales et encadrée par les règlements de l'urbanisme (POS, PLU, délivrance du permis de construire ...) AKERYS Promotion assume le risque du portage financier et technique du projet jusqu'à son achèvement.

Nos produits immobiliers sont conçus de façon à répondre à la fois aux besoins des locataires et aux souhaits des investisseurs. Leur conception, leur réalisation, l'intégration à l'habitat existant et les prix sont déterminés en conformité avec le marché local.

AKERYS Promotion présente toutes les garanties professionnelles requises pour mener à bien ces opérations (Garantie Financière d'Achèvement (GFA), Garantie de Parfait Achèvement, Garantie décennale et Dommage-Ouvrage).

**Le banquier** donne son accord sur la faisabilité financière de l'opération et en assure le financement. Les critères de validation de l'opération sont les mêmes qu'il s'agisse d'accession ou d'investissement locatif.

Le banquier dispose d'informations patrimoniales complètes sur les investisseurs.

Celles-ci sont recueillies par notre conseiller commercial lors de la constitution des dossiers de demande de prêt. L'examen du dossier par la banque élimine toute demande non réaliste et protège les investisseurs contre des opérations qui ne seraient pas conformes à leur capacité financière.

Le banquier agit sous la surveillance de la commission de contrôle des établissements de crédits, la Banque de France et la Direction Générale du Crédit et de la Consommation.

Interlocuteur privilégié de nos clients, **AKERYS Capital** agit dans le cadre de son mandat d'intermédiation bancaire pour mettre en concurrence et sélectionner les meilleures offres de crédits en vigueur au moment de l'opération.

**La compagnie d'assurance** garantit les risques liés à la construction après avoir contrôlé la fiabilité du promoteur, le bien-fondé économique et géographique du programme et le professionnalisme de l'organisme de gestion en charge du bien. L'assureur intervient en faveur des investisseurs pour les risques liés au crédit immobilier (assurance Décès-Invalidité). A la location du bien, la compagnie d'assurance assure la carence et la vacance locatives ainsi que la garantie protection de l'investissement (en cas de revente).

AKERYS Capital agit en tant que courtier pour sélectionner auprès des principales compagnies les offres les mieux adaptées aux préoccupations de nos clients.

Les compagnies d'assurances qui ont noué un partenariat avec **AKERYS Capital** sont contrôlées par l'ACAM (Association de contrôle des assurances et des mutuelles).

**Le notaire** est le point de passage obligé de la vente ; il connaît toutes les caractéristiques du programme immobilier. Représentant les deux parties de la transaction - le vendeur et l'acquéreur - et en qualité d'officier ministériel, il engage sa responsabilité juridique sur l'opération. Il garantit que le bien est conforme aux objectifs de l'acquéreur et vérifie qu'il entre dans le cadre légal des opérations de défiscalisation.

La Chambre régionale des Notaires veille au bon exercice de la profession. En cas de besoin, le notaire peut faire appel au CRIDON (Centre de Recherche, d'Information et de Documentation Notariales).

**AKERYS Services Immobiliers** intervient pour le compte des investisseurs et offre les garanties imposées par la loi Hoguet. En tant qu'administrateur de biens mandaté par les investisseurs, AKERYS Services Immobiliers les représentent dans la gestion de leur bien : signature des baux locatifs, encaissements et reversements des loyers, règlement des charges de copropriété et appels de fond du syndic. Les professionnels de la location d'AKERYS Services Immobiliers recherchent les meilleures conditions d'une bonne location (établissement des grilles de loyers, actions commerciales, communication...) La plupart du temps, AKERYS Services Immobiliers assure également le rôle de syndic de copropriété, en charge du bon entretien des résidences.

Le budget financé par l'emprunt bancaire initial comprend les divers frais liés à chaque intervenant : intérêts intercalaires correspondant à la période de construction du programme, frais d'actes notariés et d'hypothèque, autres garanties (loyers impayés, détériorations immobilières, recours juridiques, absence de locataires) proposées dans le cadre du mandat de gestion.

La prestation d'ingénierie et la rémunération commerciale du conseiller sont intégrées dans le coût d'investissement global proposé au client.

Professionnel de la vente de services, **notre conseiller commercial** reçoit lors d'un stage d'intégration une formation complète centrée sur l'ingénierie patrimoniale et ses aspects juridiques. Une formation permanente l'accompagne tout au long de sa carrière. Ce cursus peut être validé par une formation diplômante qui lui délivre le titre d'ingénieur conseil. Un partenariat avec l'Université des Sciences Sociales de Toulouse a permis la mise en place d'une formation de Mastère en Ingénierie du Patrimoine. Les conseillers commerciaux sont également à même de proposer en plus des produits d'investissement locatif, des supports traditionnels comme l'assurance vie et les placements financiers.

**Tous nos conseillers commerciaux sont titulaires d'une carte professionnelle et ont souscrit une assurance Responsabilité Civile. Le Groupe AKERYS est affilié à la FMIL (Fédération des Métiers de l'Immobilier Locatif).**