



POURQUOI INVESTIR EN FRANCHE COMTÉ

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER À TRÈS HAUT RENDEMENT

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER
À TRÈS HAUT RENDEMENT

Nous garantissons
contractuellement
un rendement minimum à **8%** brut

Notre ticket d'entrée pour l'investissement
à très haut-rendement commence à partir
de **50 000 €** (à crédit ou comptant)
et peut monter jusqu'à plusieurs millions d'euros.

Le saviez-vous ?

Nous sommes la première société en France à proposer des investissements immobilier 100% clés en main **garantis à 8% brut de rendement brut**, grand minimum (notre moyenne actuelle étant à 9,6%).

Découvrez notre offre, pensée, pour vous garantir des **investissements immobilier sécurisés et 100% clé-en-main**.

Notre stratégie se base sur la recherche sur-mesure de biens immobilier à bas prix, que l'on va rénover avec goût, puis mettre en location.

LA FRANCHE COMTÉ



RÉGION
BOURGOGNE
FRANCHE
COMTÉ

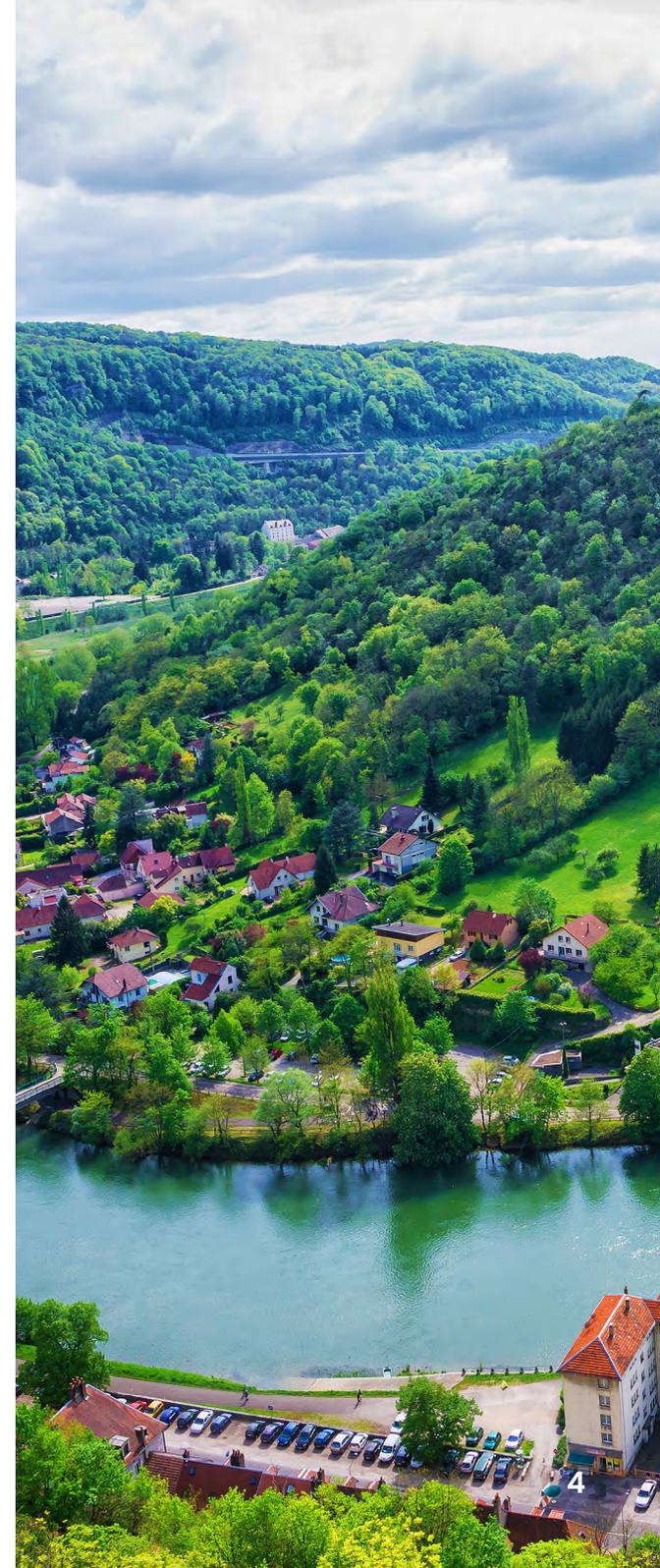
SITUATION

La Franche-Comté est une région **culturelle et historique** de la région Bourgogne-Franche-Comté dont elle occupe la partie est.

Elle est constituée de trois territoires qui ont fusionné au cours de l'histoire : le comté de Bourgogne (Franche-Comté « historique »), le pays de Montbéliard (la principauté de Montbéliard) et une partie de l'Alsace historique (Territoire de Belfort).

De par sa position au centre de l'Europe, et à l'est de la France, la Franche-Comté est un **passage obligé des mouvements à la fois humains et économiques**. En effet, la région, qui dispose d'une frontière longue de 230 km avec la Suisse, est aussi très proche de deux grands pays européens : l'Allemagne et l'Italie

Source : wikipédia



LA FRANCHE COMTÉ

Accès

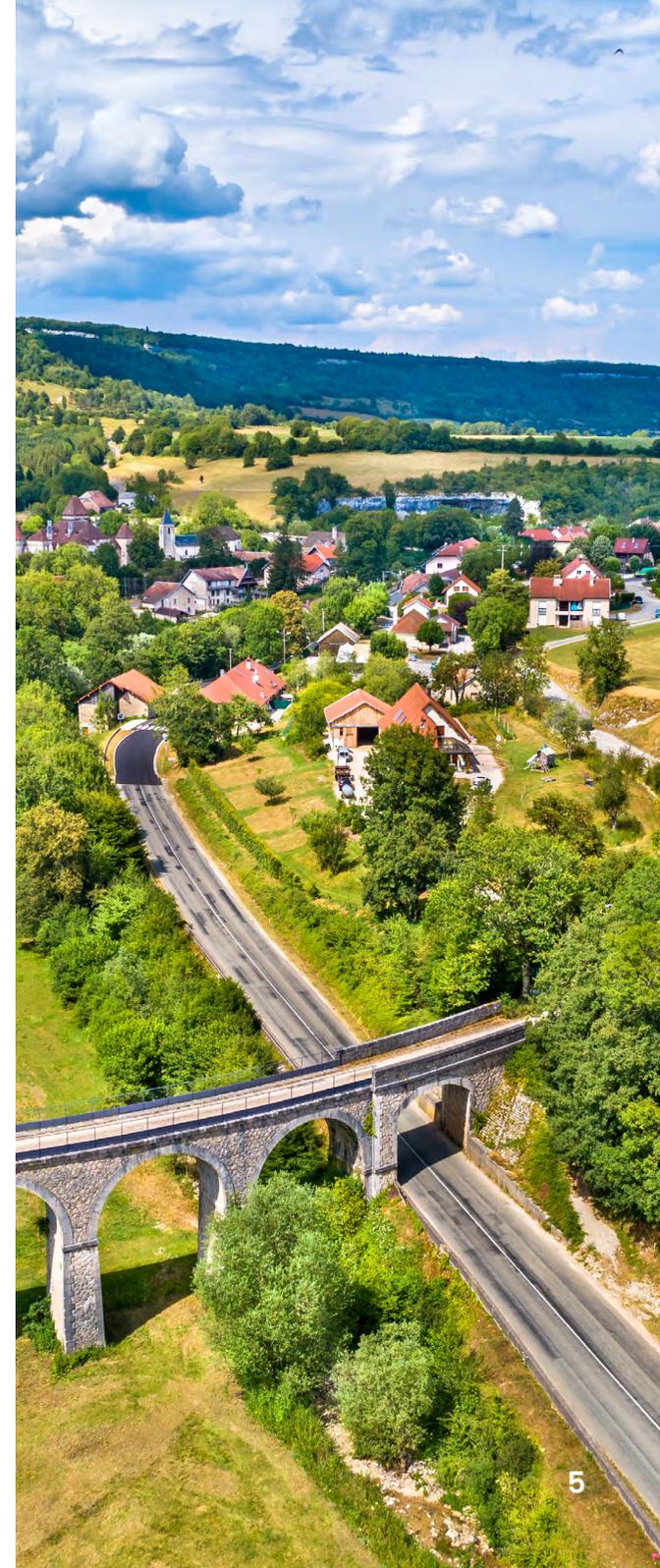
En raison de sa situation géographique au cœur de l'Europe, sur l'axe Rhin-Rhône, de sa position frontalière avec la Suisse et de sa proximité avec deux grands pays européens, l'Allemagne et l'Italie, la Franche-Comté est une région de passage.

La Franche-Comté est couverte par le réseau ferré TER Bourgogne-Franche-Comté. Le réseau ferré est également structuré suivant un axe comparable (ligne Mulhouse - Dijon ou Strasbourg - Lyon).

La mise en service de la première phase de la branche Est de la LGV Rhin-Rhône en 2011 a permis de raccourcir significativement les temps de parcours. La durée du trajet entre Belfort et Paris (gare de Lyon) est ainsi passée de 3 h à 2 h 30 min²¹, entre Besançon et Paris de 2 h 30 min à 2 h²¹, entre Besançon et Lyon de 2 h 20 min à 1 h 55 min²¹ et entre Besançon et Strasbourg, de 2 h 30 min à 1 h 40 min²¹. Dans le même temps, les liaisons entre Besançon et Belfort ont également été raccourcies, passant d'un trajet de 1 h 15 min à 0 h 25 min²¹. En tout, ce sont six gares qui sont desservies par le TGV dans la région^{N 1}.

Le réseau fluvial est lui aussi orienté sur un axe comparable (du nord-est à l'ouest de la région) avec le canal Rhin-Rhône.

Source : wikipédia

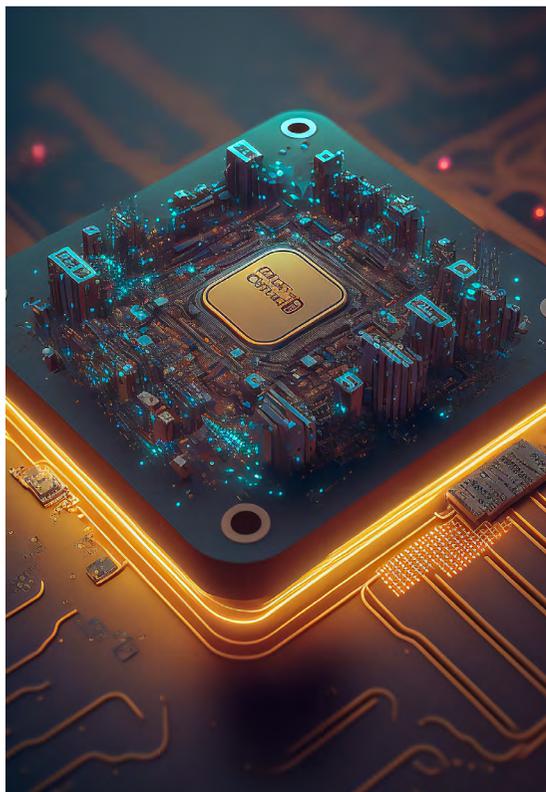


LES AVANTAGES DE LA RÉGION / ÉCONOMIE



Bassin horloger

La région Nord Franche-Comté est le bassin historique de l'horlogerie. Aujourd'hui de nombreux sous traitants de grands groupe y sont implantés



Micro-Technique et automobile

La région regorge de sous traitants de groupes industriels et d'entreprise de pointe dans la microtechnique et l'automobile



Stellantis - Peugeot

Sochaux-Montbéliard est le bassin de l'industrie automobile de Peugeot. Aujourd'hui, son influence fait vivre une bonne partie de la région et attire de nombreuses industries sous traitantes



Le 2e plus grand marché de Noël de France

Le marché de Noël de Montbéliard, prend place dans le cœur historique de la cité des princes

LES AVANTAGES DE LA RÉGION / TRANSPORTS



Véloroute Européenne

L'Eurovélo 6 reliant Nantes à la Roumanie passe par Montbéliard et est un point touristique.



Aéroport international de Bâle

L'aéroport international de Bâle **se trouve à 1h** et est accessible simplement par l'autoroute direct



Gare TGV

La Gare TGV de Montbéliard-Belfort permettant de **relier Paris en 3h** et la majorité des grande villes européenne de l'Ouest



A36 : L'autoroute de l'Europe

L'autoroute A36 est un croissant Européen en terme de réseaux autoroutier. Il passe par Montbéliard et Belfort et a permis l'attrait des entreprises de frêts européenne

LES AVANTAGES DE LA RÉGION / TOURISME



Frontière Suisse à 10 minutes

La proximité avec la frontière Suisse garanti un bassin d'emploi riche et durable. Le salaire moyen des 10 000 frontaliers quotidien est > à 4 000 euros nets par mois



Frontière Allemande à 1H

La présence de l'Allemagne dynamise l'Alsace et le secteur et crée un important bassin d'emploi



l'Alsace à 35 minutes

La présence de l'Alsace offre des retombées touristiques et un dynamisme économique important.



Gastronomie

La production laitière et notamment les fromages et charcuteries sont l'un des atouts économique et culturel de la région

LES AVANTAGES DE LA RÉGION / ÉDUCATION

L'Université de Franche-Comté à nouveau classée dans les 5% meilleures universités du Monde

La nouvelle édition du classement du Center for world university rankings (CWUR) vient d'être publiée pour l'année 2023.

L'Université de Franche-Comté maintient sa position dans les 5% meilleures universités du monde.

Classée dans les 5 premiers pour cent d'un recensement de 20 000 établissements d'enseignement supérieur dans le monde, l'Université de Franche-Comté se hisse à la 1041ème place et est à nouveau reconnue pour la qualité de ses formations dispensées ainsi que celle des travaux de recherche conduits en son sein.

« Cette année encore, ce classement mondial nous honore. Il place notre université comme un établissement d'excellence et nous ne pouvons qu'en être très fiers. Cette reconnaissance est le fruit d'un travail commun : celui de toute notre communauté universitaire », se réjouit Macha Woronoff, Présidente de l'Université de Franche-Comté. Le CWUR publie tous les ans l'unique classement mondial des établissements d'enseignement supérieur qui ne se base pas sur des données fournies par les structures elles-mêmes. Les critères de sélection sont les suivants : la qualité de l'éducation, l'emploi des diplômés, la qualité du corps professoral et le rendement de la recherche.

Source : ToutMontbeliard.com



LES AVANTAGES DE LA RÉGION / CULTURE

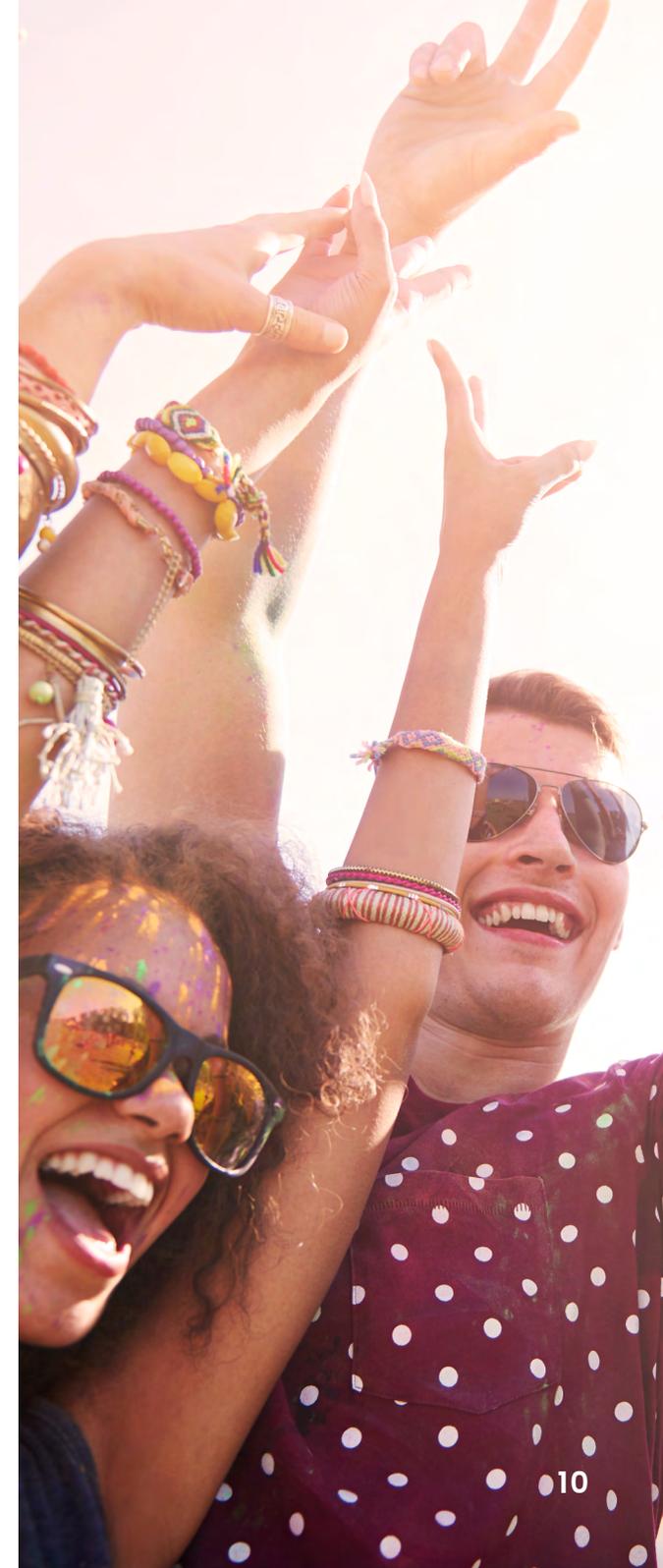
les Eurockéennes de Belfort

Le festival des Eurockéennes de Belfort est l'un des plus gros festivals de musique de France qui doit une partie de son succès au site naturel du Malsaucy. La manifestation se tient en plein air entre deux plans d'eau : l'étang de la Véronne et le lac du Malsaucy, dans la commune de Sermamagny en Franche-Comté.

Fidèle à son esprit d'éternelle jeunesse, le festival n'a pas pris une ride à l'aube de sa quatrième décennie et s'illustre une nouvelle fois comme le miroir de son époque en conservant sa place parmi les grands rassemblements historiques musicaux européens...

Depuis 1989, ce sont déjà 1777 concerts à l'éclectisme revendiqué, ayant fait le plaisir de près de 2.813.000 festivaliers, de tous âges, tous horizons et de toutes nationalités ! Cette mixité sociale et diversité de styles foisonnants, rassemblées au creux d'un cocon verdoyant, petite parenthèse hors du temps, sont chaque année synonymes d'émotions partagées et de belles rencontres. Une communion festive dans le respect de la nature, fidèle aux engagements solidaires d'un festival 100% associatif et de l'ensemble de ses partenaires, collectivités et associations locales.

Sources : wikipedia.com et eurockeennes.fr



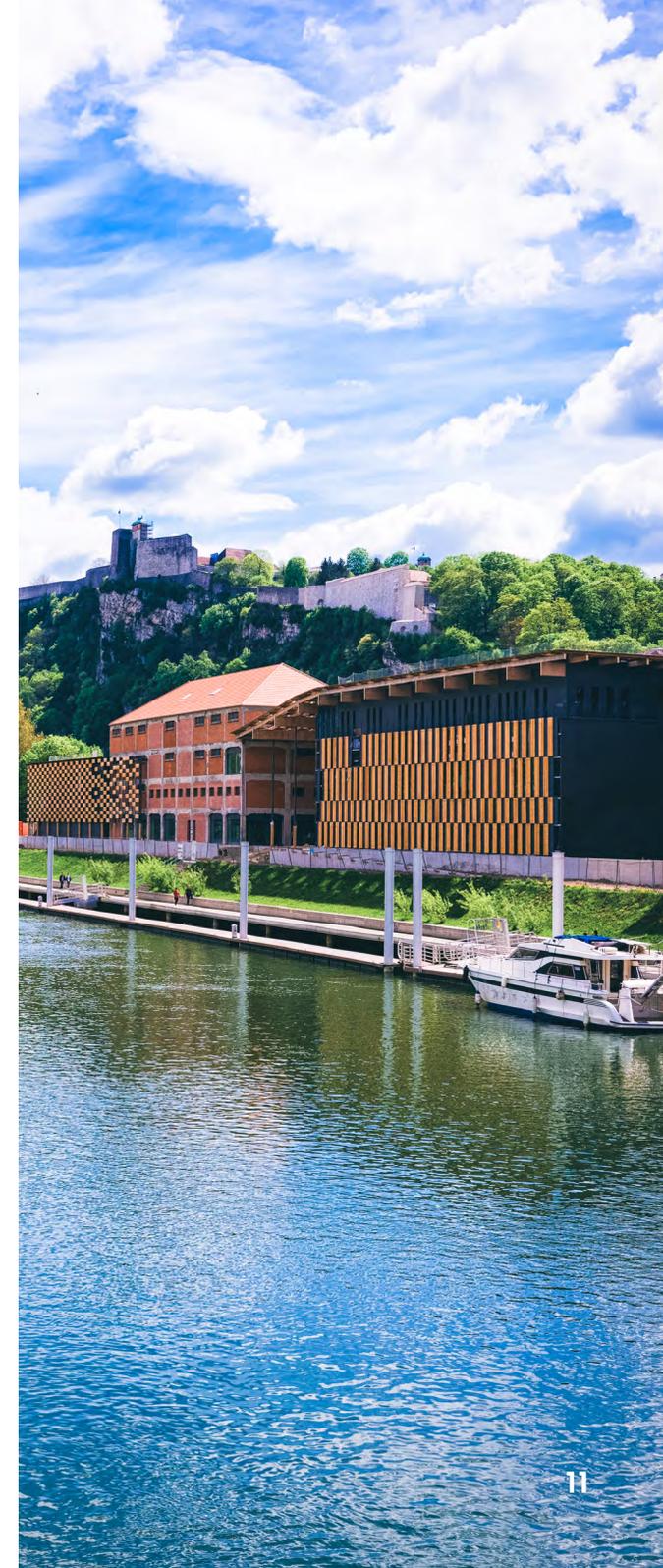
VOTRE INVESTISSEMENT

Pourquoi des prix si attractifs ?

L'immobilier en Nord Franche-Comté reste bas, pour plusieurs raisons très logiques :

- ▶ Il y a de nombreux terrains constructibles à vendre, ce qui permet de répondre à la demande croissante de logement, sans faire grimper les prix des logements existants.
- ▶ l'autre facteur est simplement le côté touristique sous-estimé de la région. Il existe bel et bien un tourisme industriel et d'affaire, mais les personnes en déplacement en moyenne et longue durée louent des logements à l'année et cela ne fait donc pas exploser les prix à l'achat comme cela peut-être le cas à Annecy ou dans d'autres villes, et augmentent la demande locative annuelle.
- ▶ Le côté peu exotique et la méconnaissance de la région en terme d'investissement. En effet, même si ces dernières années nous voyons une venue massive d'investisseurs suisses et parisiens, la région reste peu connue et sonne peu exotique pour bon nombres d'investisseurs peu aguérés.

Tant mieux, cela fait plus de logements disponibles pour vous.



VOTRE INVESTISSEMENT

EXEMPLE Projet d'investissement pour 250 000 euros

| Nord Franche-Comté | Lyon (ou autre grande ville) |
|--|---|
| Un immeuble de rapport ou 4 à 5 appartements | Un studio ou un petit T2 |
| Des loyers garantis à minimum 1666 euros par mois (et dans la pratique souvent supérieurs) | 800 euros de loyers par mois |
| Des copropriétés avec très peu de charges mensuelles | Des copropriétés avec des charges souvent élevées |
| Des logements rénovés, ce qui est très rare et très recherché sur la région | Des logements rénovés qui se noient dans les offres de logements équivalents |
| Des appartements (selon votre stratégie d'investissement) meublés, ce qui est très recherché dans cette région | Une grande instabilité des prix dans ces villes pouvant chuter à la moindre hausse durable des taux |
| Une revente sans moins-value de par la stabilité des prix depuis plusieurs décennies dans la région | - |



VOTRE INVESTISSEMENT EN NORD FRANCHE COMTÉ

Exemple pour un
projet d'investissement
pour **600 000 €**



Un immeuble de rapport
ou 10 à 12 appartements



Des loyers **garantis à minimum 4000 euros par mois** (et dans la pratique souvent supérieurs)



Une monopropriété sans
aucune charge mensuelle



Une stratégie fiscale
sur mesure pour une durée
moyenne de 18 ans sans
ou très peu d'impôts



Des logements **renovés**, ce qui
est très **rare et très recherché**
sur la région



Une revente sans moins-value
de par la **stabilité des prix**
depuis plusieurs décennies
dans la région

LE PROFIL DE VOS FUTURS LOCATAIRES

Profil moyen des locataires d'appartements allant du studio au T3

► Jeune travailleur frontalier

dans le canton du Jura (souvent un jeune célibataire ou un jeune couple) travaillant en Suisse dans les villes de Porrentruy, Délémont ou ailleurs dans le bassin horloger. Souvent en provenance d'une autre région de France, ce type de locataires, sont sérieux, réguliers dans leur paiement et n'ont aucun incident de paiement. Ils recherchent des logements de qualité et proche de la frontière pour limiter le temps de trajet.

► Jeune couple non frontalier

souhaitant s'installer en ménage avant d'avoir des enfants ou ayant un enfant en bas âge. Ils recherchent des logements plutôt modernes et bien équipés et situés à proximité de commodités en évitant de préférence les centre-ville ou les logements sans emplacement de parking

► Technicien ou cadre

en déplacement de longue durée, souvent muté la semaine pour des périodes longues de 1 à 2 ans, ce profil de locataire recherche des logements bien équipés et confortables, mais n'y passe que très peu de temps. Les loyers sont souvent payés par les boîtes, le prix n'est donc pas un réel critère de sélection pour ces personnes.

► Étudiant

Le secteur nord franche-comté à de nombreuses universités et écoles techniques sur des métiers allant de la microtechnique, aux soins hospitaliers spécialisés en passant par des études doctorales sur l'ingénierie. Il y a ainsi une forte demande d'étudiants recherchant principalement des logements de type Studio au T2 avec des parents en garanties.

La demande locative de la région est très forte et le choix du locataire revient souvent au propriétaire qui peut s'octroyer le luxe de choisir le meilleur dossier. Si vous décidez de passer par notre partenaire en location ' Ze Rent ' les dossiers seront minutieusement étudiés et sélectionnés pour vous directement.

Les appartements correctement entretenus et rénovés, ne restent jamais vides en Nord Franche-Comté



VOTRE INVESTISSEMENT EN NORD FRANCHE COMTÉ

Le parc immobilier en **nord Franche-Comté est majoritairement ancien**, et les logements (vraiment bien) rénovés ne sont pas aussi courants que dans les zones tendues.

La **demande locative est quant à elle présente et forte**, et ses habitants souhaitent se loger dans des logements modernes, design et performants énergétiquement, et sont prêt à payer le prix fort pour cela (par prix fort nous entendons, la tranche haute des loyers dans la région évidemment).

Votre vrai atout en tant qu'investisseur est de répondre à cette demande, tout en ayant acheté des biens immobiliers à bas prix, et en ayant judicieusement rénové les logements.

Comme toute entreprise, une marge élevée et des biens qui répondent à une demande forte sont le secret de la réussite de votre entreprise.

Quelle **typologie** de logements fonctionnent en Nord Franche-Comté ?

La demande locative est très forte sur les appartements de petite et moyenne surface. La raison est simple, comme en Nord Franche Comté l'immobilier n'est pas très cher, à partir d'un certain seuil, il est plus rentable et plus accessible pour les personnes d'acheter des maisons individuelles dans des communes périphériques et profiter de logements plus spacieux et dont ils sont propriétaires.



VOTRE INVESTISSEMENT EN NORD FRANCHE COMTÉ

Indice de demande locative

18/20

Studio :

Nombre de demandes de location qualifiée en 7 jours d'annonce :

73

20/20

T2 :

Nombre de demandes de location qualifiée en 7 jours d'annonce :

83

16/20

T3 :

Nombre de demandes de location qualifiée en 7 jours d'annonce :

63

13/20

T4 :

Nombre de demandes de location qualifiée en 7 jours d'annonce :

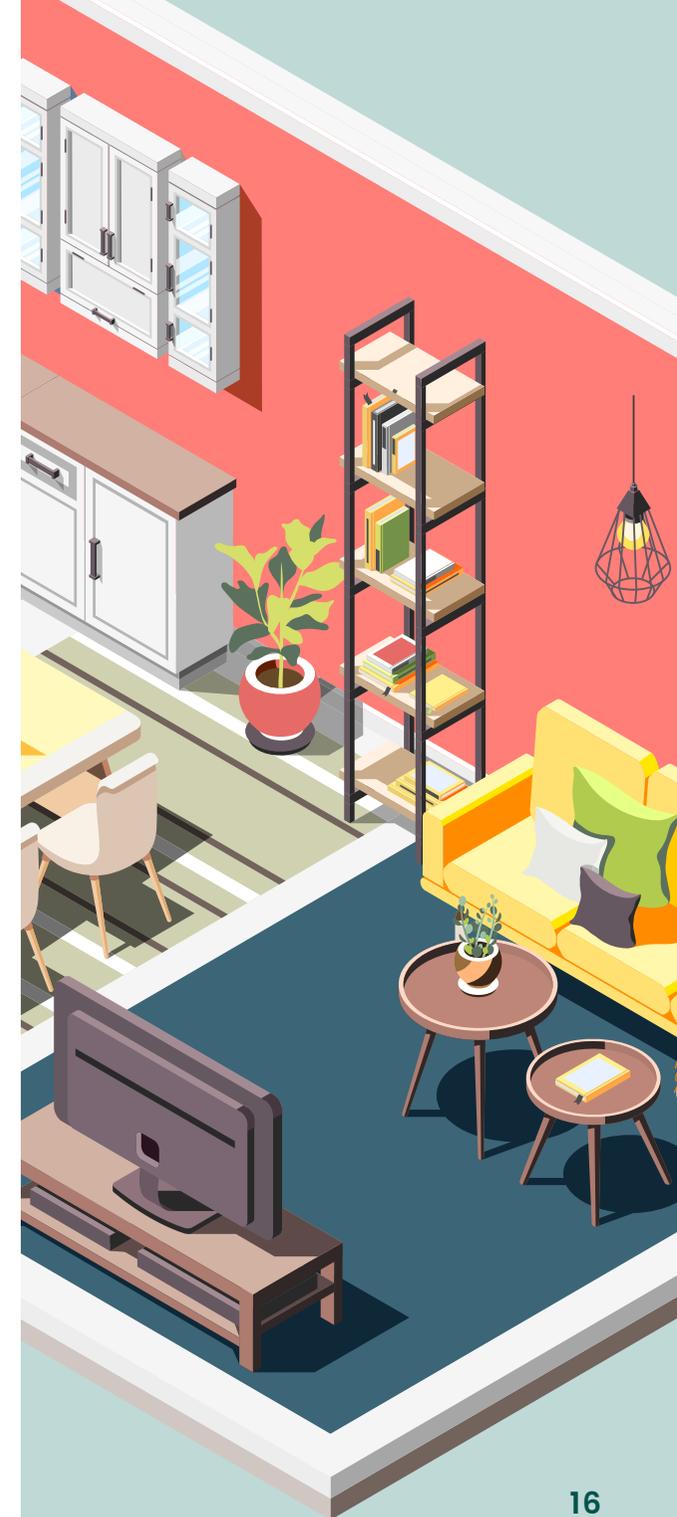
33

12/20

Maison Individuelle :

Nombre de demandes de location qualifiée en 7 jours d'annonce :

24



NOUS CONTACTER



03 74 47 20 18



contact@hagnere-patrimoine.fr
www.hagnere-patrimoine.fr



8 Pl de Genève, Chambéry
73000



