



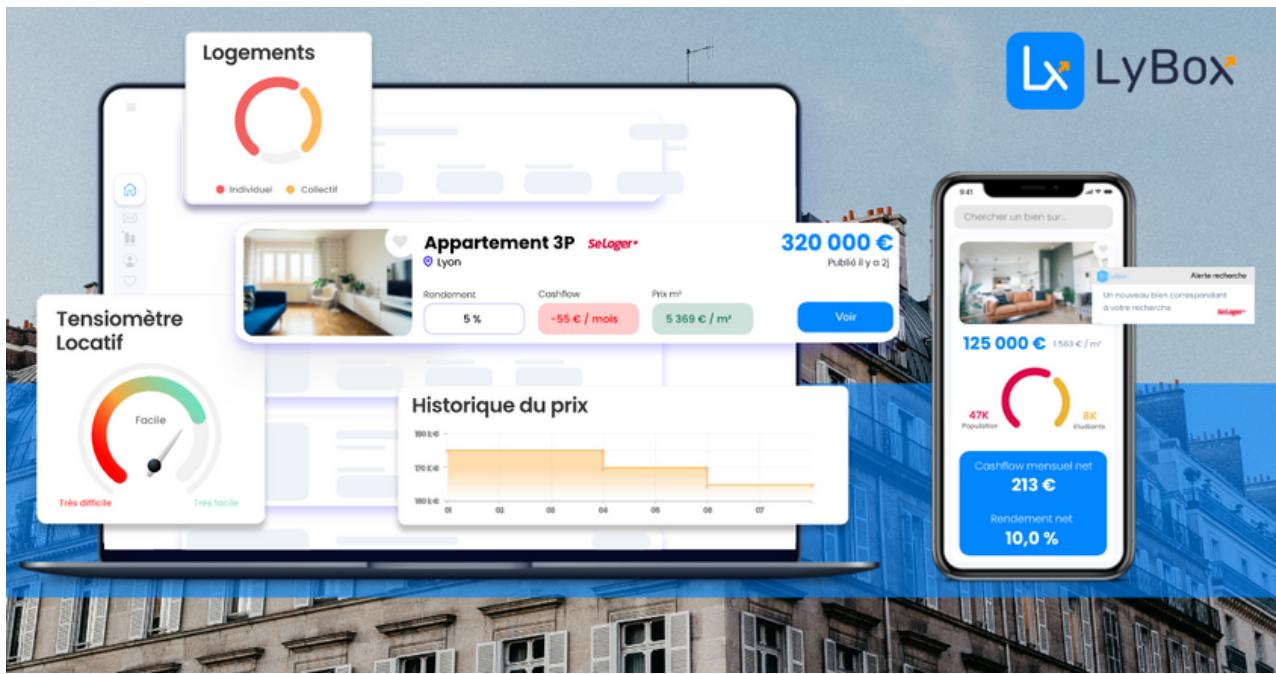
2022

DOSSIER DE PRESSE

LyBox.fr

Moteur de recherche d'annonces immobilières | Calcul de Rendement Locatif et Cashflow | Simulateur d'Investissement Locatif et de fiscalité.

Sommaire



I- LyBox, le nouveau simulateur d'investissement locatif et de fiscalité

II- Un fonctionnement intuitif à destination des professionnels et investisseurs en immobilier

III - Le calcul du rendement locatif & du cashflow

IV – Mathieu Louvel & Thomas Cornu : Le parcours des fondateurs

V - L'investissement locatif, un gage de sécurité pour particuliers et professionnels de l'immobilier

I- LyBox, le nouveau simulateur d'investissement locatif et de fiscalité

LyBox est une startup fondée en novembre 2020 par Mathieu Louvel & Thomas Cornu, dont l'objectif est d'automatiser la recherche et l'analyse de biens, en calculant le rendement locatif de ces derniers, avec comme finalité, faciliter et optimiser les recherches des futurs investisseurs. L'entreprise propose une plateforme sous forme d'une extension à installer sur les principaux navigateurs (Chrome et Firefox) et dont la mission est de scanner les grands sites immobiliers pour en analyser les données. Les utilisateurs peuvent ainsi percevoir le rendement locatif du bien qu'ils convoitent.

La plateforme proposée par la start-up lyonnaise LyBox est, tout à la fois, un moteur de recherche d'annonces immobilières, un calculateur de rendement locatif et de cashflow, un simulateur d'investissement locatif et de fiscalité. En lançant, à l'automne 2020, la plateforme en mode SaaS, **Thomas Cornu et Mathieu Louvel, frères et ingénieurs en data science et en développement web** ont souhaité simplifier les achats des biens immobiliers, en particulier ceux effectués pour un investissement locatif.

Ils sont partis du constat que les annonces immobilières ainsi que les données pour analyser un secteur, étaient de plus en plus fragmentées entre différentes sources. Au fil des années, ils ont ressenti qu'il était fastidieux d'être réactif face à une offre tout en prenant le temps d'étudier le prix au m² du secteur, les charges de copros, l'ancienneté de l'annonce... etc. Grâce à leurs compétences techniques et à leur appétence pour le secteur, ils ont réuni leurs talents afin de créer LyBox. Le but de leur jeune entreprise est de centraliser les recherches des investisseurs en analysant les secteurs géographiques, et en calculant la rentabilités des biens implantés ainsi que les plus-values fiscales incombant aux offres proposées.

En somme, LyBox permet aujourd'hui aux investisseurs immobiliers locatifs et aux professionnels de l'immobilier de trouver rapidement des biens à acheter. Désormais **les 20.000 utilisateurs de LyBox trouvent en moyenne 7 fois plus vite un bien rentable et sécurisent leur investissement.**

Côté technique, la plateforme liée à LyBox, récolte de la data issue de plusieurs sources, qu'elle agrège puis combine à plusieurs algorithmes de calculs et d'intelligence artificielle pour extraire des KPI pertinents. Ces KPI sont accessibles à tous les utilisateurs de l'extension : **le prix au m², la population, l'ancienneté de l'annonce, un indicateur « prix en baisse », le taux d'étudiants, la différence de prix au m² par rapport au secteur (en pourcentage), la rentabilité, les charges de copros, etc.**

II- Un fonctionnement intuitif à destination des professionnels et investisseurs en immobilier

La plateforme proposée par LyBox a été conçue telle une fusée à trois étages. Cette dernière se compose d'une extension navigateur gratuite présentant un premier panel d'informations, puis d'une seconde strate payante proposant pour chaque annonce des informations inédites et exclusives, et enfin, d'un espace utilisateur permettant d'avoir une vision millimétrée des recherches en investissement locatif.

Le premier étage de la structure LyBox s'articule autour d'une extension navigateur pour Chrome et Firefox. Celle-ci, une fois téléchargée gratuitement par l'utilisateur, collecte et traite plusieurs millions de données. Cette extension passe au crible 15 sites immobiliers en simultané, dont **Leboncoin, Seloger, Logic-immo et A vendrealouer**, et met en avant les informations importantes du bien avant même que l'utilisateur ne clique sur l'annonce.

Pour aller plus loin, l'investisseur peut utiliser le moteur de recherche sur le site de LyBox permettant d'effectuer des recherches immobilières en combinant 25 critères différents. On y retrouve notamment :

- Des critères financiers (prix au m², rendement locatif, cashflow, différence de prix au m² par rapport au secteur (en pourcentage), rentabilité, charges de copros ...)
- Des critères sociodémographiques (population, taux d'étudiant, tensiomètre locatif ...)
- Des critères avancés (ancienneté de l'annonce, prix en baisse, urgence, travaux ...)

Un indicateur comme le « prix en baisse » ne pourrait être accessible à l'utilisateur si ce dernier n'avait pas accès à l'algorithme Lybox. Plus généralement, ce moteur permet ainsi à l'utilisateur-investisseur, grâce à cette première somme d'informations, de savoir si l'annonce vaut le coup, ou non, d'être ouverte », explique Thomas Cornu.

Calcul des rendements et du cash-flow

Deuxième étage de la fusée : l'apparition, lorsque l'investisseur clique sur l'annonce, d'une nouvelle somme de données, ainsi que le veut la méthode dite de l'entonnoir. « A l'intérieur de l'annonce, l'utilisateur retrouve d'autres informations complémentaires telles que les loyers du secteur, l'historique du prix ou la démographie dans le temps, précise le CEO de la startup. Surtout, il peut utiliser un outil qui lui permet de calculer automatiquement les rendements et le cash-flow de l'investissement en fonction des informations qu'il a remplies : montant des travaux, prix d'achat, loyer, crédit immobilier, etc. »

II- Un fonctionnement intuitif à destination des professionnels et investisseurs en immobilier

Un espace utilisateur payant

Troisième étage : l'espace utilisateur. Payant (trois offres sont déclinées par la startup), celui-ci lui permet « à l'utilisateur d'organiser ses investissements et de pousser les analyses », explique Mathieu Louvel. Ainsi, pour chaque annonce, l'investisseur peut étudier en détails :

- La ville, et cette fois de façon beaucoup plus approfondie que sur l'extension (avec l'évolution des prix, la présence des commerces et des entreprises, etc.)
- Le rendement de son investissement en ajoutant les charges liées à son investissement immobilier.
- Les travaux : un simulateur est disponible pour permettre de se faire une idée du montant à prévoir en fonction des prestations souhaitées.
- L'imposition : simulation sur 30 ans du cash-flow et de l'imposition en fonction de la situation financière de l'investisseur, comparaisons entre les différents régimes fiscaux (Foncier, Meublé, SCI IS, etc.) Tous les paramètres sont entièrement personnalisables et permettent ensuite au simulateur d'investissement locatif de faire un bilan comptable prévisionnel sur 30 ans pour tous les régimes fiscaux (LMNP, Foncier, SCI IS ...). Le simulateur est constamment mis à jour et validé par un expert-comptable en fonction des évolutions législatives.

Les chasseurs immobiliers comme cible

Outre les investisseurs, LyBox cible également les chasseurs immobiliers, dont les données recueillies par la plateforme peuvent se révéler une source d'informations importantes pour les personnes en quête d'un bien immobilier.

En effet, LyBox accompagne les chasseurs de bien immobilier, agent immobilier, notaire, comptable, formateur immobilier... **Les solutions de la start up solutions s'appuient sur des millions de data immobilières et peuvent ainsi accompagner ces professions pour accélérer leurs recherches de biens immobiliers, automatiser leurs analyses et générer des rapport d'analyse en PDF en marque blanche, analyser des marchés ou estimer des biens.**

Avec ou sans CRM, les professionnels de l'immobilier peuvent faire profiter à leurs collaborateurs de l'application LyBox directement sur leur interface ou bien intégrer leurs données immobilières dans leur CRM grâce à aux API sur mesure de l'entreprise.



III- Le calcul du rendement locatif & du cashflow

La force de LyBox est la fiabilité de ses données. Le calcul du rendement locatif et l'analyse du cashflow, reposent sur une exploitation de sources fiables et vérifiées. Explication :

La volonté de Mathieu Louvel & Thomas Cornu, fondateurs de LyBox est de regrouper toutes les informations (estimation du rendement, statistiques, évolution du prix etc...) sur une seule extension dédiée à tous les investisseurs. Pour se faire, l'entreprise utilise les dernières données disponibles et effectue des mises à jour régulières de sa data. Par exemple, l'extension de LyBox agrège quotidiennement les loyers dans toute la France.

Plus globalement, chaque donnée statistiques constituant LyBox provient d'une source institutionnelle garantissant la plus grande fiabilité aux futurs investisseurs :

- Les statistiques sur les villes et leurs habitants proviennent de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).
- Les prix moyens de chacune des villes proviennent de la Direction générale des finances publiques, qui répertorie toutes les transactions immobilières en France.
- Les loyers moyens sont calculés via les annonces et les moyennes de prix via la base des notaires (DVF). Les algorithmes de LyBox vont ensuite permettre de déduire le montant des charges sur le loyer pour donner l'information la plus réaliste possible.

D'autre part, la plateforme propose de calculer les prix par m² bas, moyen et haut pour chaque ville. Ces prix sont calculés par rapport aux quantiles 25%, 50% et 75% des ventes qui ont été réalisées dans la ville durant les derniers mois. Cela veut dire que :

- 25% des ventes ont été faites à un prix au m² plus bas que le prix bas affiché
- 25% des ventes ont été faites à un prix au m² entre le prix bas et le prix moyen
- 25% des ventes ont été faites à un prix au m² entre le prix moyen et le prix haut
- 25% des ventes ont été faites à un prix au m² plus haut que le prix haut

LyBox analyse ainsi plusieurs millions d'annonces de location sur les grands sites immobiliers afin de connaître le marché locatif dans toutes les villes de France durant les derniers mois. Les algorithmes de la plateforme vont ensuite détecter le montant des charges de chaque annonce de location pour le déduire du loyer total.

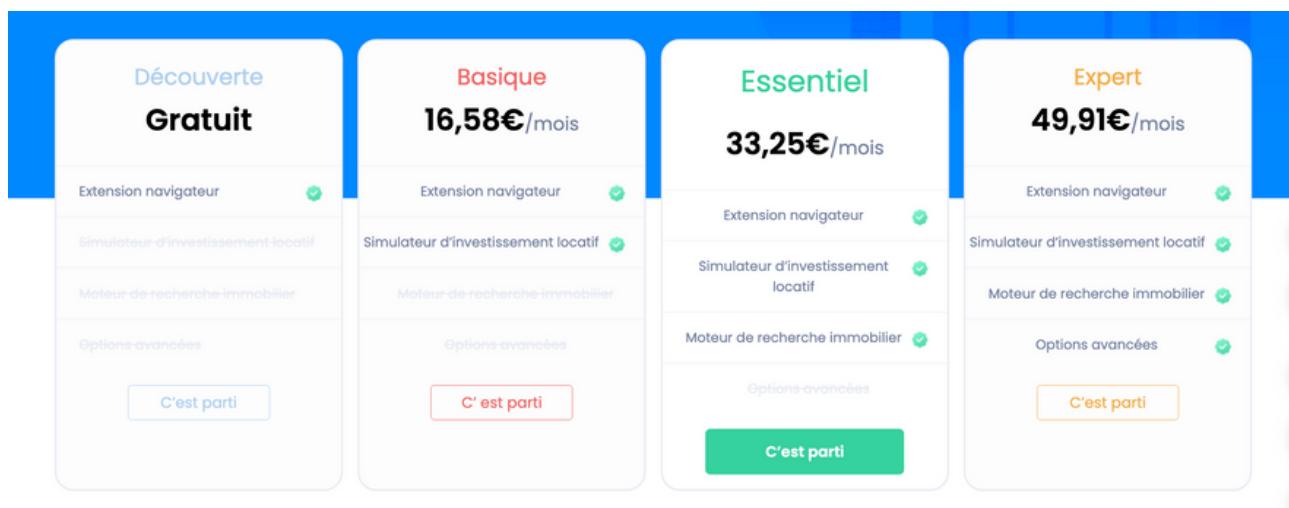
III- Le calcul du rendement locatif & du cashflow

Les loyers bas, moyens et hauts sont ensuite calculés selon les chiffres suivants :

- 25% des loyers ont un prix au m² plus bas que le prix bas affiché
- 25% des loyers ont un prix au m² entre le prix bas et le prix moyen
- 25% des loyers ont un prix au m² entre le prix moyen et le prix haut
- 25% des loyers ont un prix au m² plus haut que le prix haut

Dans le cas d'une rénovation complète et de qualité d'un logement, les investisseurs peuvent se baser sur un loyer proche du loyer haut (en prenant également en compte d'autres paramètres comme l'emplacement).

Par ailleurs, certaines villes où le marché immobilier ou le marché locatif sont moins actifs, ne permettent pas de proposer des données fiables. Dans ce cas de figure, LyBox ayant à cœur de ne proposer que données réalistes, désactive sa data en attendant que le marché se dynamise.



IV – Mathieu Louvel & Thomas Cornu : Le parcours des fondateurs

Mathieu Louvel & Thomas Cornu sont depuis l'enfance, passionnés d'informatique et de nouvelles technologies. Cette passion les a conduit à étudier puis à travailler dans le développement web. En parallèle de cette activité, ils se sont intéressés à l'investissement locatif afin de se construire un patrimoine immobilier pérène. Afin d'optimiser leurs recherches, ils ont mis leurs compétences techniques au service de leur recherche... c'est ainsi que LyBox est né !

Mathieu Louvel et Thomas Cornu sont de purs produits de la génération Y. Nés respectivement en 1989 et 1993, ils se sont très tôt intéressés à l'univers des nouvelles technologies. Après leur BAC, les deux entrepreneurs ont décidé de faire de leur passion, leur métier. Mathieu Louvel, a étudié à EPITECH (European Institute of Technology), quant à Thomas Cornu, il s'est formé au sein de L'école Nationale de la Statistique et de l'Analyse de l'Information (ENSAI).

Une fois arrivés sur le marché de l'emploi, ils ont travaillé respectivement chez BNP Paribas dans le secteur de la Big Data et du Lead Développement.

De par leurs parcours professionnels, Mathieu Louvel & Thomas Cornu ont toujours eu à cœur de comprendre les grandes tendances de consommation et d'y apporter des solutions adaptées...

En parallèle, de leurs activités respectives, les deux frères se sont aussi intéressés à l'immobilier locatif afin de se construire un patrimoine immobilier pérène. Cette expérience leur a permis de découvrir les joies de l'immobilier mais également de comprendre à quel point il était long et fastidieux de trouver des biens rentables. Ils ont alors décidé de créer une application leur permettant d'automatiser leurs recherches et leurs analyses d'annonces pour se concentrer sur l'essentiel.

Cette application qu'ils avaient développée de prime abord pour une utilisation personnelle a commencé à susciter de l'intérêt dans leur entourage, puis au-delà. LyBox était né. Aujourd'hui le duo a intégré l'incubateur de l'EM Lyon et continue de déployer cette application, devenue une véritable plateforme afin d'aider des milliers d'investisseurs et de professionnels de l'immobilier à toutes les étapes de leur achat, comme le confirme Thomas Cornu :

« Nous sommes, Mathieu et moi, tous les deux investisseurs immobiliers. Nous avions, avant de lancer ce projet, codé des extensions qui nous permettaient de rajouter sur les annonces des portails des critères, tel que le prix au mètre carré ou la population, explique-t-il. Avec cet objectif : aller plus vite dans nos recherches. Puis, au fur et à mesure que nous rajoutions des extensions, l'idée nous est venue de modéliser le projet en un concept abouti afin de le proposer au plus grand nombre. »

Depuis son lancement en novembre 2020, la jeune entreprise s'est toujours auto-financée mais commence à intéresser des investisseurs et pourrait donc lever des fonds en 2023. Aujourd'hui Mathieu Louvel et Thomas Cornu continuent donc de faire grandir leur entreprise en développant une version mobile dédiée à LyBox et en préparant une offre à destination des marchands de biens.

V – L’investissement locatif, un gage de sécurité pour particuliers et professionnels de l’immobilier

L’investissement dans la pierre est aujourd’hui un domaine particulièrement rentable et sécurisé. À l’inverse des nouveaux types d’investissements comme les cryptomonnaies, dont les valeurs sont volatiles, l’immobilier se révèle sûr et dynamique sur le long terme.

Quelle que soit l’époque ou la génération concernée, l’immobilier reste la colonne vertébrale du patrimoine des Français. En effet, selon une étude de Poll&Roll pour Mastos réalisée au début de l’année 2021, près de 56% des français interrogés disent qu’ils ont ou qu’ils souhaiteraient acheter un bien immobilier pour le louer. Cette épargne immobilière assure un enrichissement sur le long terme, avec en point de mire la possibilité de se constituer un patrimoine rémunérateur pour les vieux jours, et surtout transmissible. En quelques décennies, l’immobilier s’est démocratisé, puis adapté aux projets de vie des jeunes générations qui se stabilisent plus tardivement dans leur vie personnelle, sans pour autant vouloir repousser le moment d’investir dans l’immobilier.

Voici en 10 points les avantages que ce type d’investissement représente :

- L’immobilier locatif est un actif à la portée de tous, tangible et durable : l’investissement immobilier ne nécessite pas de connaissances techniques ou financières particulières. Chacun peut appréhender les tenants et aboutissants d’un investissement immobilier locatif et le gérer soi-même ; c’est le plus souvent une question de bon sens.
- L’immobilier locatif est un actif pouvant s’acheter à crédit : Un investissement locatif peut s’envisager sans aucun apport financier puisque certaines banques prêtent jusqu’à 110 % du montant de l’achat (frais de notaire compris).
- Un bien immobilier locatif peut permettre de bénéficier d’avantages fiscaux.
- L’investissement locatif est en partie financé par les locataires : Si le financement d’un investissement locatif à 100 % du crédit est rarement possible, le financement du bien immobilier locatif est tout de même assuré en grande partie par les loyers versés.
- L’immobilier locatif permet une rentabilité correcte : La rentabilité (revenus fonciers + plus-value éventuelle au moment de la vente) d’un bien immobilier locatif n’est pas moins bonne que celle d’actifs financiers.
- L’immobilier locatif est un investissement peu risqué : L’immobilier locatif est, en effet, certainement l’un des placements les plus sûrs du marché, comparativement à l’offre purement financière.
- Un bien immobilier locatif permet un contrôle total de son investissement : Un logement locatif peut entièrement être géré par vous

V – L’investissement locatif, un gage de sécurité pour particuliers et professionnels de l’immobilier

- Le bien immobilier locatif pourra être utilisé pour sa famille ou pour soi, à terme : Pendant le cycle de location, il est possible de louer à sa famille, même si le bien immobilier locatif a été placé sous certains dispositifs fiscaux (comme le Pinel, par exemple).
- L’investissement locatif permet de préparer sa retraite : Lorsque le crédit immobilier est remboursé, les loyers représentent un revenu régulier appréciable qui peut, notamment, vous permettre de maintenir votre niveau de vie lorsque vous prenez votre retraite.
- L’immobilier locatif facilite la transmission de son patrimoine à ses enfants : L’immobilier locatif, souvent conservé sur le long terme, représente un actif idéal en vue d’une transmission à ses enfants.

En résumé, investir dans l’immobilier permet non seulement de sécuriser son placement, mais également de bénéficier d’avantages financiers et fiscaux importants.

CONTACT

PRESSE

Hélène Tosco
helene.tosco@gmail.com
06.75.42.95.48

LYBOX.FR