



PriceHubble



**PICTURE**

ASSET MANAGEMENT

# Customer success story



# Pourquoi PICTURE Asset Management utilise PriceHubble pour optimiser la gestion de ses actifs

Abdes Mechatte, Senior Asset Manager chez PICTURE Asset Management, nous explique pourquoi il utilise PriceHubble depuis plus de 4 ans et comment PriceHubble lui permet de gagner en efficacité et en précision.

## **Bonjour Abdes ! Pouvez-vous nous présenter vos activités en quelques mots ?**

Hello PriceHubble ! J'ai intégré PICTURE Asset Management en qualité de Senior Asset Manager courant 2021. Je suis spécialisé dans la gestion d'actifs résidentiels, à la fois pour des actifs existants et pour des projets de développement et de promotion immobilière. A ce titre, je pilote la mise en œuvre de la stratégie de gestion des actifs gérés par la société, donc la gestion financière, administrative et la gestion locative opérationnelle. Par ailleurs, j'accompagne les équipes en charge de l'activité d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour les projets de développement, ainsi que les équipes d'investissement lors de la phase d'acquisition ou de cession.

PICTURE Asset Management est une société indépendante de gestion d'actifs immobiliers agissant à la fois pour compte-propre et pour compte de tiers dans le cadre de mandats confiés par ses clients privés et institutionnels. L'un des axes stratégiques développé par PICTURE Asset Management sur son premier exercice reposait sur des mandats d'asset

management pour le compte d'un véhicule dédié au résidentiel, PICTURE Residential Holding, constitué au 2nd trimestre 2021. L'objectif de ce véhicule est la constitution d'un portefeuille d'immeubles résidentiels franciliens de 100-150 M€ dans une perspective de détention et de location de logements. PICTURE Residential Holding continue de s'étoffer avec l'acquisition, toute récente également, de deux nouveaux immeubles indépendants de logements respectivement situés à Paris 14ème et à Suresnes.

Ce portefeuille, géré par PICTURE Asset Management, compte aujourd'hui près de 6 actifs sécurisés en pleine propriété, soit près de 120 appartements. Ce qui représente un patrimoine de 52 M€ et à terme ce portefeuille devrait tripler.

## **Quels étaient vos besoins en termes de données et d'estimation immobilière ?**

Pour le compte de PICTURE Residential Holding, PICTURE Asset Management met en œuvre une stratégie d'investissement avec des objectifs ambitieux.



## « PriceHubble est une société reconnue par les acteurs de l'immobilier et c'est un gage de fiabilité sur le marché ».

Abdes Mechatte, Senior Asset Manager chez  
PICTURE Asset Management

Pour notre activité de location non meublée, PICTURE Asset Management fixe les loyers en fonction des caractéristiques de l'immeuble et du marché où l'actif évolue. Il est donc primordial de connaître en temps réel la valeur locative des biens.

Il est nécessaire également d'avoir une vision globale de toutes les composantes d'un actif durant toute sa durée de détention : depuis l'acquisition du bien, ensuite lors de son exploitation et gestion, jusqu'au jour où il y a un arbitrage. Les données pour produire nos business models doivent donc être fiables et mises à jour quotidiennement (valeur locative, prix de vente, environnement et caractéristiques de marché avec une analyse des biens comparables, distance des transports, population, bassin d'emploi etc).

### **En quoi PriceHubble était différent des autres solutions que vous avez pu tester ?**

En premier lieu, PriceHubble est une société reconnue par les acteurs de l'immobilier et c'est un gage de fiabilité sur le marché. Les partenariats que vous avez pu nouer en France avec des acteurs comme les Notaires du Grand Paris sont très intéressants.

En deuxième lieu, l'outil est ergonomique et va au-delà de la simple intégration de données préformatées : les statistiques et analyses disponibles donnent une vraie valeur ajoutée à l'information, le fait de pouvoir croiser toutes ces données permet de produire des analyses pertinentes.

Enfin j'utilisais déjà PriceHubble dans mes précédentes fonctions, ce qui fait que je travaille avec vous depuis maintenant 4 ans. Cela m'a permis de participer activement au développement de certains modules et j'apprécie beaucoup que les retours des clients soient pris en compte pour le développement des fonctionnalités dont ils ont besoin. Le développement de la plateforme va toujours plus loin.

### **Au quotidien quelles sont vos utilisations concrètes de nos solutions ?**

Nos utilisations sont multiples et varient selon nos métiers.

Pour nos équipes d'investissement, PriceHubble nous permet de toujours veiller à avoir un prix d'acquisition cohérent avec le marché.

Pour les activités d'asset management, nous pouvons définir le bon prix de location en lien avec le marché, ce qui nous permet de limiter les vacances locatives et surtout de satisfaire nos clients utilisateurs (par exemple quand il s'agit de rénover, nous pouvons mettre le bon curseur entre le prix de location et le montant investi en travaux de rénovation). Notre activité consiste alors à louer les logements après valorisation de l'immeuble par la rénovation des parties communes et privatives, dans le respect des réglementations en matière de sécurité, d'environnement et d'encadrement de loyer.

Dans les deux cas, l'outil nous permet de créer des dossiers « à l'unité » pour chaque appartement. Mais nous utilisons aussi beaucoup le module « Immeuble », qui nous permet de faire directement des estimations pour un actif en entier et de pouvoir intégrer tous les appartements en un clic.

Enfin pour la promotion immobilière, la cartographie des permis de construire dans une zone s'avère être utile pour la première étape de l'étude du marché.

### **Au final quelle est pour vous la valeur ajoutée de nos solutions dans votre activité d'asset manager ?**

Au quotidien, utiliser PriceHubble nous permet de gagner en efficacité et en précision.

Les rapports PDF sont très pratiques pour avoir toutes les informations pertinentes dans un seul et même dossier, avec des estimations, que ce soit pour le loyer ou le prix au m<sup>2</sup> d'un bien, qui peuvent être mises à jour directement depuis l'outil.

La réactivité des équipes de PriceHubble est également à souligner. En effet dès que nous avons des questions précises sur une estimation ou une donnée en lien avec l'outil, vos équipes ont toujours répondu présent et tenu des réponses dans les délais !

Je suis tellement convaincu que je recommande PriceHubble très régulièrement autour de moi.



### À propos de PriceHubble

PriceHubble est une PropTech B2B qui développe des solutions d'estimation et d'analyse pour le marché immobilier résidentiel, en s'appuyant sur le big data et le machine learning. Les solutions PriceHubble permettent aux professionnels (banques, agents, courtiers) de mieux conseiller leurs clients particuliers et d'offrir une expérience personnalisée, en leur apportant toute la transparence sur le marché immobilier. Elles permettent également aux acteurs institutionnels (investisseurs, promoteurs et bailleurs) d'estimer et d'analyser rapidement des actifs immobiliers, et de prendre de meilleures décisions lors de l'acquisition, la gestion ou la cession d'actifs.

PriceHubble est déjà présent dans 9 pays (Suisse, France, Allemagne, Autriche, Japon, Pays-Bas, Belgique, République tchèque et Slovaquie) et compte 100 collaborateurs dans le monde.



### À propos de PICTURE Asset Management

PICTURE Asset Management est une société indépendante de gestion d'actifs immobiliers agissant à la fois pour compte-propre (via PICTURE Capital Partners et toute autre structure affiliée à des actionnaires du groupe PICTURE Real Estate) et pour compte de tiers dans le cadre de mandats confiés par ses clients privés et institutionnels.

PICTURE Asset Management est détenue pour partie par son Management et contrôlée par Banque Populaire Développement, détenue indirectement par Natixis et directement par les Banques Populaires, et gérée par NAXICAP PARTNERS S.A., elle-même société de gestion filiale du groupe Natixis.



**Alexis Radjabi**

Directeur commercial France

[alexis.radjabi@pricehubble.com](mailto:alexis.radjabi@pricehubble.com)

