

La chasse immobilière pour le gros gibier

► Real Stone Invest s'est spécialisée dans la chasse immobilière des immeubles de rapport.

► Un segment réservé aux investisseurs qui était jusqu'à présent quelque peu délaissé.

Les réticences envers les chasseurs immobiliers commencent à se lever doucement. On est bien évidemment encore loin de ce que l'on voit sur le marché anglo-saxon, mais de plus en plus de candidats acquéreurs décident aujourd'hui de franchir le pas vers cet encadrement a priori plus rassurant. Car si les sociétés spécialisées dans le résidentiel fleurissent ces dernières années, celles qui se concentrent uniquement sur les investissements par le biais d'immeubles de rapport sont beaucoup plus rares.

Real Stone Invest, société basée à Wavre depuis deux ans, en a fait sa chasse gardée. Elle se concentre sur ce segment intéressant pour les investisseurs qui affichent un profil de risque peu élevé. « Notre particularité est de disposer d'une équipe qui associe spécialistes de l'immobilier et de la gestion patrimoniale, estime Quentin Vandenhautte, cofondateur et analyste financier chez Real Stone Invest. Nous proposons à nos candidats acquéreurs de prendre en charge le travail de prospection, de négociation et de vérifications urbanistiques. Avec des résultats probants à la clé. »

En résumé, un investisseur précise ses souhaits (type de bien, localisation, profil de risque) et Real Stone Invest met ensuite sa machine en route pour mettre la main sur le bien tant recherché. « Les desiderata des clients ont auparavant été passés au crible par un comité d'accompagnement qui les informe sur les grandes tendances du marché, précise Graziella Malou, responsable de la chasse aux biens immobiliers. J'active ensuite mes réseaux pour dénicher le bien souhaité. Nous ne disposons pas de portefeuille de biens. Chaque recherche est exclusive. Il faut alors faire le tri entre les bons investissements et les opérations moins rentables. » Deux cents biens ont par exemple été passés au crible l'an dernier. Pour un résultat de plus de 5 millions d'investissement. La marge de progression est



Guillaume de Montlivault, Graziella Malou et Quentin Vandenhautte, le trio à la tête de Real Stone Invest. © D.R.

donc importante.

Quel est le profil de ces investisseurs ? Assez varié. La mise minimum de départ est d'environ 250.000 euros. Pour des immeubles de rapport comptant

« Ici, on ne parle pas de coup de cœur mais bien de rendement » GRAZIELLA MALOU, DE REAL STONE INVEST

entre trois et quinze appartements. Le rendement brut annuel est estimé entre 4 et 5%. Real Stone Invest se rémunère par le biais d'une commission allant de 2 à 3% en fonction du prix de vente. « Beaucoup d'investisseurs ont encore des réticences à faire appel à nous, poursuit Graziella Malou. Or, les

avantages sont nombreux. Et les pièges à éviter le sont tout autant. Ici, on ne parle pas de coup de cœur pour une maison dans laquelle vous voulez habiter mais bien de rendement. Il

faut donc faire attention aux aspects urbanistiques et juridiques, à la localisation ou encore au prix. La semaine dernière, je visitais un bien qui était surévalué de 300.000 euros. Il faut le savoir. Nous garantissons un service indépendant et professionnel, en étant l'opposé d'une agence immobilière. »

Real Stone Invest fournit au candidat acquéreur un dossier précis sur le bien à acheter. Il est de plus passé au grill par le biais du logiciel Stone + (voir par ailleurs), qui permet d'analyser précisément la rentabilité du bien. « Le marché belge est sain, fait remarquer Quentin Vandenhautte. Les taux sont bas et attractifs. Investir dans l'immobilier est donc une bonne idée. Rayon tendances, nous encourageons nos clients vers les petites unités de seconde main (NDLR : pas du neuf donc, où les marges sont plus réduites) plutôt que les grands appartements. Nous favorisons aussi les

montages où plusieurs investisseurs s'associent autour d'un gros dossier. C'est souvent plus intéressant en termes de rendements. Enfin, les colocations et kots étudiants restent un bon investissement même si le marché se resserre. »

La société entend renforcer son équipe dans les prochaines semaines par le recrutement d'un second chasseur immobilier. De quoi lui permettre d'augmenter nettement sa présence sur le terrain. Elle songe également à se lancer dans la gestion locative, vu la demande récurrente de ses clients lors de chaque investissement.

XAVIER ATTOUT

LOGICIEL

Un bon juge de rentabilité

Les logiciels en matière d'investissement immobilier sont nombreux. Celui créé par Real Stone Invest semble toutefois particulièrement efficace pour juger précisément de la performance d'un investissement. Et d'également l'optimiser. Un outil mis en place par le biais de l'expertise financière de Quentin Vandenhautte, par ailleurs professeur à l'Ichec et spécialisé en gestion patrimoniale : « Il permet de tester la plus-value en fonction de certaines variables, modifiées au gré de diverses hypothèses réalistes. Il est ainsi possible de repérer l'option de rentabilité maximale ou minimale. On teste la rentabilité économique d'une opération immobilière en croisant des paramètres comme le rendement locatif, les frais de gestion, le niveau d'endettement et les possibilités de plus-value. Cela permet vraiment de ne plus s'aventurer n'importe où... »

X. A.

Des vacances dans un chalet à Charges pendant cinq ans



Mario et Marie-France Restiglian se sont vu remettre, le 9 mai, un beau cadeau des mains de Jordan Lamy, représentant de l'entreprise de construction éponyme : 5 ans de vacances dans le domaine « L'Ecrin du lac » à Charges, dans le sud de la France. La récompense est intervenue suite à un concours paru l'an dernier dans Le Soir-Immo et pour lequel nous avons reçu plus de 700 réponses. Le lotissement de Charges comporte 36 appartements

(sur 48 au total), ainsi que 50 chalets au bord du lac de Serre-Ponçon. Les Restiglian pourront occuper l'un des derniers autant de fois qu'ils le souhaitent pendant 5 ans. Lamy Construction possède également des logements aux lacs de l'Eau d'Heure, dans le Hainaut (130 maisons à des prix allant de 170.000 à 300.000 euros, avec occupation personnelle de 6 semaines par an). (PAL) © RENÉ BRENY

Agences Immobilières Sociales (AIS)



Louez votre bien

sans risque et sans souci

- ✓ Loyers garantis chaque mois
- ✓ Aide à la rénovation
- ✓ Gestion locative assurée
- ✓ Avantages fiscaux
- ✓ Entretien du logement

www.fedais.be
02 412 72 44

fedais.brussels
agences immobilières sociales

avec l'aide de la RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE