

JV

Juliette & Victor

HORS-SÉRIE

ÉDITION
2011/2012



S'installer et bien vivre en Belgique (3)

IMMOBILIER, SANTÉ, BANQUE, ÉCOLES, SPORT

NOUVEAU: FISCALITÉ BELGE - DROIT - EMPLOI

MUSÉES, RESTOS, DÉCO, MODE & BONNES ADRESSES



HORS-SÉRIE 2011/2012 N° 3 - 7,50 €



- **Bruxelles Foncier** – 247 av. Winston Churchill, 1180 Bruxelles – T. 02 644 35 80.
- **Engel & Voelkers** – site : engelvoelkers.com
- **Universal** – 180 av. Louise, 1050 Bruxelles – T. 02 646 55 55, site : agenceuniversal.be.
- **Wilhelm & Co** – 5 rue de la Bonté, 1000 Bruxelles – T. 02 535 10 10, site : wilhelmandco.be.
- **Tribel** – 14 rue Fernand Neuray, 1050 Bruxelles – T. 02 344 88 84.

Les chasseurs immobiliers

Plus qu'une agence immobilière, ils vous accompagnent dans toutes vos recherches : définir le type de bien et le quartier qui vous convient, évaluer un prix correspondant, visiter les biens en amont pour vous éviter des déplacements inutiles et pertes de temps, gérer le déménagement et les formalités qui en découlent... Leur rémunération est au forfait ou à la commission.

ILS PROSPECTENT POUR VOUS

Bien que les prix de ce dossier soient souvent mentionnés au m², David Chicard, « chasseur immobilier » à Bruxelles, tient à prévenir les lecteurs : « Contrairement aux Français, les Belges ne travaillent généralement pas en " mètres carré " mais au nombre de pièces. D'ailleurs, le nombre de mètres carrés annoncé est souvent peu fiable, car il n'est pas réglementé en Belgique. Il est donc très difficile de donner des chiffres sous cette forme, d'autant que des critères tels que la localisation, l'état du bien ou la présence d'un jardin, de terrasses ou d'un garage peuvent évidemment faire considérablement varier les prix. Néanmoins, contrairement à Paris, il n'y a pas de très grosses variations ici entre les premiers prix à rénover et les biens plus prestigieux : on se retrouve toujours aux environs de 2.000 à 4.000 euros le m². Au-delà de 4.000 euros, il s'agit vraiment de biens d'exception. »

Comment se passent les choses si vous faites appel à un chasseur immobilier ? « Lorsque les gens nous contactent (Property Hunter), nous commençons par établir un cahier des charges de 6 pages, déterminant leurs critères de recherche, leur budget, etc. Nous envoyons ensuite une proposition commerciale, correspondant à un pourcentage de 1,2 à 3,6 % de la valeur du bien initialement fixée, contre 5 à 7 % en France. Nos frais sont fixes, ce qui donne au client l'assurance que nous n'avons aucun intérêt à lui trouver un bien plus cher, et que nous sommes disposés à négocier celui-ci à la baisse. Nous sommes sept, et chaque « chasseur » s'occupe de maximum quatre clients en même temps, ce qui lui garantit une grande disponibilité. Nous visitons plusieurs biens, et retenons ceux qui correspondent aux critères définis. S'il faut généralement compter 2-3 biens avant de comprendre ce que souhaite exactement chaque client, en recourant à nos services, celui-ci peut espérer trouver ce qu'il cherche beaucoup plus rapidement : en moyenne, 1 mois et demi au lieu des 18 mois généralement nécessaires à un particulier dans le cas d'un achat. » Est-il possible de faire un maximum à distance ? « Oui, tout à fait, d'ailleurs 15 à 20 % de nos dossiers se règlent 100 % à distance. » Et à la location ? « Il faut compter entre 3 jours et un mois pour trouver le bien de vos rêves. Les frais correspondent à un mois de loyer, plafonné à 2.500 euros. Nous sélectionnons 5 à 10 biens et organisons les visites de manière à rentabiliser le temps dont dispose notre client. Enfin, celui-ci peut aussi nous confier toutes les étapes qu'il souhaite, comme le déménagement, les branchements, l'inscription à la commune etc.