

MON ARGENT | ANALYSE | **IMMOBILIER**

IMMOBILIER

Arnor Angeli, investisseur immobilier: "Le taux d'intérêt est la dernière chose que je considère lorsque j'investis"



Aujourd'hui, Arnor Angeli continue de développer son parc immobilier en société, avec plusieurs acquisitions chaque année.
©Kristof Vadino

Arnor Angeli, ancien joueur professionnel au Standard de Liège, s'est tourné vers l'immobilier dès son plus jeune âge. Aujourd'hui, il accompagne des futurs investisseurs belges.

MATHILDE RIDOLE

23 février 2024 03:00 | Mise à jour 01 mars 2024 10:03

Ancien joueur professionnel au Standard de Liège, Arnor Angeli réalise son premier investissement immobilier alors qu'il n'a que 22 ans. Sans expérience à l'époque, il comprend vite qu'il n'en tirera aucun rendement. "Je louais cet appartement à Anderlecht pour 850 euros par mois alors que mon crédit me coûtait 700. En ajoutant les charges de copropriété, les frais et les taxes, je suppléais encore de ma poche", se souvient-il.

Toujours motivé à trouver sa voie dans l'immobilier, Arnor part se former en France. "Aucune formation n'existait encore chez nous. Durant deux ans, j'ai donc investi en moi et suivi des formations". Il décide alors de vendre ce premier investissement manqué.

"J'ai fait une belle plus-value. Je suis reparti d'une page blanche, avec 70.000 euros en poche, et j'ai appliqué la méthodologie qu'on m'avait enseignée. C'est là que j'ai déclenché une série d'enchaînements", explique Arnor Angeli.

LIRE AUSSI

[Quentin Neruez, multipropriétaire: "Ce n'est pas l'argent qui fait le projet, mais le projet qui fait l'argent"](#)

Une stratégie sur quatre piliers

L'ancien sportif enseigne désormais lui-même cette méthodologie grâce à un accompagnement qu'il propose aux futurs investisseurs belges.

CONSEIL

Exigez le meilleur pour vos finances personnelles.
Inscrivez-vous à notre newsletter «Conseil d'argent».

Envoi quotidien (lu.-ve.) par e-mail - Désinscription en un seul clic

Cet accompagnement repose sur quatre piliers fondamentaux. "Le premier est la maîtrise des leviers bancaires. Autrement dit, le fait de savoir ficeler un dossier répondant aux attentes des banques pour limiter l'apport en fonds propres et utiliser un maximum le levier du crédit".

"L'exploitation doit être pensée pour générer du haut revenu, ce qui n'est pas le cas dans la location résidentielle classique. La colocation ou des modes d'exploitation hybrides permettent de tirer un loyer 1,5 à 3 fois supérieur à un loyer classique."

ARNOR ANGELI

Le second consiste à trouver des biens non commercialisés, du "off market".

Ensuite, "l'exploitation doit être pensée pour générer du haut revenu, ce qui n'est pas le cas dans la location résidentielle classique. La colocation ou des modes d'exploitation hybrides permettent de tirer un loyer 1.5 à 3 fois supérieur à un loyer classique", chiffre-t-il.

Le dernier pilier consiste à mettre en place "des processus de gestion autonomes, le but étant de dégager du temps pour trouver et financer des biens".

LIRE AUSSI

[L'architecte Vincent Van Den Broecke nous livre les secrets d'une réception provisoire réussie](#)

Ne pas s'arrêter là.

Arnor a ainsi fait croître progressivement son patrimoine immobilier. "J'ai commencé par acheter des appartements à l'unité que je louais en colocation. Grâce aux revenus que j'en tirais, les banques m'ont fait de plus en plus confiance. J'ai ensuite pu acquérir des immeubles et des maisons. Mon parc a alors grandi de manière beaucoup plus rapide", détaille l'investisseur de 32 ans.

Aujourd'hui, il continue de développer son parc immobilier en société, avec plusieurs acquisitions chaque année. Et même s'il peut en vivre, Arnor ne souhaite pas s'arrêter là. "À 32 ans, il est encore possible de faire d'autres choses", d'où son idée d'accompagner celles et ceux qui souhaitent générer des revenus à travers l'immobilier.

"Faire de l'actif"

La hausse des taux d'intérêt ne l'inquiète pas vraiment. "Le taux d'intérêt est la dernière chose que je considère lorsque j'investis. On s'enrichit sur la plus-value latente, le cash-flow et l'effet de levier. En déposant 50.000 euros sur la table, je récupère 100.000 à 200.000 euros en valeur d'actif. Donc je ne stopperai pas de faire de l'actif tant qu'on m'autorise à en faire".

Guide immobilier | Investissez en immobilier avec succès

- [Où acheter pour mettre en location? Voici les opportunités à Bruxelles et en Wallonie](#)
- [Céline Janssens: "Plus aucun investisseur immobilier ne peut penser que les performances énergétiques ne le concernent pas"](#)
- [11 astuces à connaître avant d'acheter un appartement sur plan](#)
- [Comment augmenter la valeur d'un bien existant?](#)
- [Comment calculer correctement le rendement de votre bien immobilier?](#)
- [Quentin Neruez, multipropriétaire: "Ce n'est pas l'argent qui fait le projet, mais le projet qui fait l'argent"](#)
- [L'architecte Vincent Van Den Broecke nous livre les secrets d'une réception provisoire réussie](#)
- [Arnor Angeli, investisseur immobilier: "Le taux d'intérêt est la dernière chose que je considère lorsque j'investis"](#)
- [À quel risque fiscal s'exposent les investisseurs trop actifs sur le marché immobilier?](#)

Source: MonArgent



LIRE EGALEMENT

ANALYSE

La déclaration cadastre passe au numérique

La déclaration pour la mise en service d'un nouveau bâtiment ou pour tout changement relatif à un bien immobilier peut désormais se faire en ligne.

ANALYSE

Un permis d'urbanisme sera bientôt obligatoire pour le coliving à Bruxelles

Un permis d'urbanisme et un agrément seront bientôt obligatoires pour le coliving dans la capitale.

ANALYSE

Isoler pour n'atteindre qu'un PEB D

Isolation du toit, des murs, chauffage central, nouveaux châssis et double vitrage font partie des travaux à engager pour passer d'un PEB G à D. Mais comment atteindre le Saint-Graal "A"?

ANALYSE

Témoignage | Quand la crise énergétique double la facture des travaux

La flambée des prix des matériaux de construction durant la crise énergétique a contraint bon nombre d'entrepreneurs à surfacturer leurs clients. Sebastian en a fait les frais, parfois sans réelle justification.

ANALYSE

Lorsqu'un locataire bloque vos travaux de rénovation

Rahil achète un immeuble loué en plein cœur de Bruxelles, mais il était loin de s'imaginer que l'un de ses locataires, sans contrat de bail, refuserait de quitter les lieux pour les travaux.

ANALYSE

Parcours du combattant pour obtenir une prime à la rénovation en Wallonie

Christian a remplacé sa chaudière à mazout par une chaudière à pellet. Près de deux ans plus tard, il attend toujours sa prime à la rénovation.

6 de 100

EN MONTRER DAVANTAGE

MESSAGES SPONSORISÉS



Echo Connect offre aux organisations l'accès au réseau de L'Echo. Les partenaires impliqués sont responsables du contenu.



Partner Content offre aux organisations l'accès au réseau de L'Echo. Les partenaires impliqués sont responsables du contenu.