

SIMULATEUR EN LIGNE

MyImmoCheck, un couteau suisse pour l'analyse de son projet

Inspiré du monde de la finance, le nouveau simulateur en ligne MyImmoCheck permet de récolter de précieuses informations en amont d'un achat ou investissement immobilier.

MARIE-EVE REBS

Estimation du prix de vente, simulation de rendement... de plus en plus de sites proposent des calculateurs automatiques permettant aux acheteurs comme aux vendeurs d'obtenir facilement des informations quant à leur projet immobilier. L'arrivée de MyImmoCheck dans le paysage fin octobre n'est donc pas vraiment révolutionnaire, mais ce nouvel outil est particulièrement ambitieux puisqu'il se veut « tout-en-un ». Le simulateur ne se base effectivement pas sur un seul aspect d'un projet immobilier, mais prend en compte un maximum d'éléments tels que le financement, la rentabilité, le contexte du marché... Objectif : offrir aux acheteurs particuliers comme aux professionnels une clé de lecture transparente et indépendante pour les aider à prendre des décisions en matière d'achat.

L'originalité du projet réside aussi dans le fait qu'il est porté par Christian Cirino, un financier à la base. Après avoir passé sa carrière à s'efforcer d'offrir une idée claire aux actionnaires avant chaque prise de décision, il souhaite désormais transposer cela dans le secteur immobilier : « La décision immobilière est une des plus importantes dans une vie, donc j'aimerais amener

un peu plus de rigueur à ce niveau », souligne Christian Cirino. « Je suis moi-même investisseur et lorsqu'on veut acheter un bien après une visite, on ne sait par exemple pas si c'est rentable ou même intéressant. De la même façon, un jeune couple qui achète son premier bien veut savoir s'il peut se le permettre financièrement car derrière le montant de l'emprunt ou des mensualités, il y a une série de frais qu'on oublie souvent de prendre en compte comme le précompte immobilier. »

Parmi ses différentes fonctionnalités payantes et gratuites (selon le type d'abonnement), MyImmoCheck propose par exemple un volet « finances » dans lequel l'utilisateur peut obtenir une idée assez claire des coûts de son projet. Il suffit de rentrer diverses données telles que le prix d'achat du bien, le coût des éventuelles rénovations, l'apport personnel, le montant et la durée d'emprunt... et le simulateur calcule automatiquement les frais notariaux, l'estimation du précompte immobilier, etc. Il est possible de retrouver ces informations ailleurs, comme sur le site notaire.be, néanmoins ici tout est rassemblé en un seul endroit et présenté à l'aide de graphiques.

Au-delà de l'aspect financement, MyImmoCheck consacre par ailleurs

un volet entier à la rentabilité : « Ici l'utilisateur peut découvrir combien son projet va lui coûter chaque mois ou chaque année, y compris en tenant compte des différents frais », précise Christian Cirino. La plateforme offre en effet un aperçu des rendements brut, net et sur fonds propres en fonction des frais d'agence, de maintenance, des charges ou encore du vide locatif, ce qui est notamment utile pour les investisseurs. Au cas où l'équilibre ne serait pas atteint ou pas satisfaisant, un outil de simulation permet ensuite de modifier des variables comme le prix d'achat, le montant ou la durée de l'emprunt, le loyer... tout en observant directement l'impact sur le *cash flow* et le rendement par exemple.

Evolution du marché

La plateforme offre aussi aux abonnés payants un aperçu du marché immobilier dans lequel se situe le bien (commune, province et pays), avec entre autres des informations sur l'évolution des prix, la composition démographique, etc. « Cela peut par exemple aider à choisir dans quel type de bien investir, ou à se poser des questions si le prix de vente s'écarte fortement du prix médian à l'échelle locale », illustre Christian Cirino. Enfin, un dernier volet de MyImmoCheck offre une analyse



La décision immobilière est une des plus importantes dans une vie, donc j'aimerais amener un peu plus de rigueur à ce niveau

Christian Cirino
Patron de MyImmoCheck



à long terme du bénéfice net en cas de revente du bien à un horizon donné, en tenant compte notamment des frais de vente, du taux potentiel d'inflation, etc.

Selon les profils d'utilisateurs, certaines données peuvent ainsi s'avérer plus ou moins techniques ou pertinentes, mais le large éventail d'informations traitées par le simulateur lui permet de servir le plus grand nombre. « Dans un marché difficile où il faut parfois se positionner rapidement, l'outil peut être un bon guide pour un premier achat en tant que particulier, ou pour se projeter dans le futur lors d'un premier investissement en famille par exemple », signale Christian Cirino. Ce dernier estime aussi que le simulateur peut être utile à des professions comme les chasseurs immobiliers, les courtiers ou encore les agents immobiliers, essentiellement dans une optique de service aux clients. L'utilisation payante de MyImmoCheck débouche en effet sur un rapport d'une dizaine de pages dont chacun peut extraire des informations utiles à la prise de décision, moyennant bien sûr un peu de faculté d'analyse. Car, comme le précise son fondateur, « le simulateur donne des mesures et indications mais ne conseille pas directement les utilisateurs ».

Découvrez toute l'actualité immobilière

la meilleure source d'informations immobilières tous les 15 jours avec votre journal et à tout moment sur www.lesoirimmo.be

LE SOIR
Reprenons notre quotidien