

Du hockey à l'immobilier

Issu du monde du sport, ● est un ancien joueur de hockey qui a mené une carrière de 17 ans en Europe. C'est aussi en Europe qu'il a étudié et obtenu un diplôme d'une école supérieure de commerce française, équivalant à un baccalauréat en administration des affaires. Parti en Europe en 1984, il est revenu au Québec au début des années 2000 pour poursuivre sa carrière comme propriétaire, dans le milieu des équipes de hockey seniors.

« L'immobilier m'a toujours intéressé, mais l'Europe c'est loin d'ici et moi, je suis un gars de terrain. J'ai besoin de voir ce qui se passe. » En 2003, devenu courtier immobilier, il apprivoise le marché et se rend compte des multiples possibilités offertes aux investisseurs. Il se dit alors : « Pourquoi pas moi? »

En 2008, il délaisse le courtage immobilier et décide de « s'investir » à plein temps dans les transactions d'achat-revente. Il commence par se familiariser avec les trucs et les outils qui permettent de dénicher les bons *deals*. « J'avais compris le mécanisme des reprises de finance et comment trouver les maisons susceptibles d'être revendues rapidement à bon prix. C'était ce qu'il me fallait, moi je ne cogne pas un clou. » D'ailleurs, quand ● raconte son parcours, on ne cogne pas de clous non plus!

Son modus operandi

Avec les années, l'investisseur a développé une véritable expertise dans les transactions d'achat-revente (*flips*) et un modus operandi à toute épreuve. « Par exemple, si on m'appelle pour m'offrir une maison à 65 % de la valeur de l'évaluation municipale, c'est certain que je vais me déplacer rapidement. » Et il ratisse large : son secteur regroupe les villes de Gatineau, Laval, Blainville, Vaudreuil, Montréal et va jusque dans Lanaudière. « J'évalue la situation sans perdre de temps : je consulte le registre foncier, j'étudie l'historique de la propriété, j'évalue la dette du propriétaire. Puis, je calcule les coûts de rénovation selon les dimensions, avec un de mes fichiers Excel. Finalement, j'établis le montant de mon offre en conséquence. » Le moins qu'on puisse dire, c'est que l'investisseur fait ses devoirs avant de faire une offre.

Sa ligne directrice se résume en un mot : rapidité. « Comme je travaille avec des prêteurs privés, plus le prêt dure longtemps, plus mon profit diminue. La rapidité, c'est la clé. » Un peu comme sur la patinoire... D'où l'importance pour ● de faire affaire avec des entrepreneurs en rénovation efficaces, fiables et... rapides. Aussi, il s'entoure de quelques personnes, dont un urbaniste, un architecte et un arpenteur, qui l'assistent dans ses transactions (ils lui passent la rondelle!). Et il

va d'emblée vers des consultants qui sont retraités ou sur le point de prendre leur retraite. « Je me sens plus en confiance; ils sont plus disponibles et ont de l'expérience. »

Ses années les plus fructueuses ont été 2010 et 2011. L'investisseur a réalisé pas moins de 50 *flips* en 14 mois! « La maison la moins chère coûtait 6 500 \$! Il n'y a pas eu deux maisons pareilles, » se souvient-il. Chaque transaction a été une aventure, selon lui, mais il admet du même souffle qu'il n'a pas fait que des bons coups. « Il y a des transactions où j'ai perdu de l'argent. » On ne peut pas gagner à tous les coups!

Nouvelle niche

Depuis 2015, ● s'est trouvé une nouvelle niche d'investisseur : il s'associe avec des promoteurs immobiliers de Québec et de Gatineau qui construisent des immeubles locatifs de 24 à 65 appartements. « C'est génial ce genre de projet, c'est tellement professionnel et bien structuré. Il y a une équipe, un travail de fond, des interlocuteurs importants. Les délais sont beaucoup plus longs, c'est sûr, mais les chiffres sont impressionnants! » Dans certains projets, il s'associe avec des investisseurs de l'étranger et fait le relais avec les promoteurs en tant que consultant. « La rentabilité sur investissement se situe entre 7 et 8,5 %, mais ça prend des gens qui ont les reins solides et des liquidités. »

Il n'y a aucun doute, ● est un mordu de l'immobilier. « C'est un monde tellement extraordinaire, large et diversifié; il n'y a pas deux journées pareilles. » Pour lui, tout ça se résume en « 5 P » : passion, persévérance, professionnalisme, plaisir et positivisme. Pourrait-on ajouter « patinoire »?

En exergue :

Le conseil de ● :

Rien de plus important que la rapidité, quand on est financés par un prêteur privé.

[750 mots]