

# VICTOR INVESTISSEMENTS

## L'investissement immobilier locatif clé en main

Créé début 2019, Victor Investissements est une société spécialisée dans l'investissement immobilier locatif. Nous avons rencontré son co-fondateur, **Aurélien Toulouse**. Entretien.



[www.victor-invest.com](http://www.victor-invest.com)

### Comment est née votre société ?

Investisseurs immobiliers depuis une dizaine d'années et propriétaires de plusieurs appartements, nous avons créé Victor investissements, avec mon associé, afin de mettre nos compétences au profit d'investisseurs plus novices et/ou qui manquent de temps. Nous avons commencé de façon informelle auprès de connaissances, puis, portés par le bouche-à-oreille, nous avons pris conscience de la pertinence du projet et de ses possibilités de développement.

### Quel est votre cœur de métier ?

L'investissement locatif peut être très rentable et s'autofinancer avec un apport minime, c'est aussi un projet sur la durée qui nécessite d'interagir avec une multitude d'acteurs (agents, notaires, banquiers, entrepreneurs, etc.). Notre cœur de métier est d'accompagner le client dans son projet d'investissement locatif afin qu'il s'abstienne de tout effort tout en étant assuré de réaliser une bonne opération financière. Concrètement, dès qu'un client nous contacte, nous analysons sa situation pour lui fournir un conseil fiscal et patrimonial. Une fois le projet cadré, nous entrons dans une phase de recherche. Ensuite, nous nous occupons de tout : signature chez le notaire, financement, réalisation de devis auprès de nos entrepreneurs partenaires, supervision des travaux, ameublement et, en option, la gestion locative. Nous sommes actifs en Ile-de-France, Toulouse, Lyon et Saint-Étienne. Notre principale activité est basée à Paris, où l'investissement est sûr en raison d'une demande locative toujours élevée avec une forte pénurie de logements meublés « premium » sur les petites surfaces. Notre clientèle est variée : du jeune actif récemment en CDI à des dirigeants d'entreprises. Il faut simplement disposer d'une capacité d'emprunt bancaire (souvent sous-estimée).

### Qu'est-ce qui vous distingue sur le marché actuel ?

Nous sommes une petite équipe, nous proposons un accompagnement de bout en bout avec un interlocuteur unique. Victor Investissements évolue beaucoup par « réseau », il n'est pas rare qu'un client satisfait nous recommande à 2 ou 3 nouveaux clients. Nous avons tous une expérience personnelle dans l'investissement immobilier locatif et nous sommes présents sur le terrain. Par ailleurs, nos expériences professionnelles passées de consultants en stratégie et en finance nous permettent de proposer des montages clairs et d'avoir une analyse du risque financier pointue. Enfin, notre philosophie de travail est le « sur-mesure » et nous ne travaillons qu'avec des partenaires de confiance. Nous ne cherchons pas à faire du volume et préférons prendre le temps de trouver le bon investissement réellement adapté au client.

### Quelle est pour l'heure votre principale réussite ?

Nous avons constitué un portefeuille de 7 appartements pour un montant proche des 2M€ d'euros. Le portefeuille s'autofinance puisque notre client n'a pas un euro à apporter pour combler l'emprunt sur 25 ans ! En prime, l'acquisition s'est faite par le biais d'une SARL de famille ce qui permet d'anticiper la succession aux enfants et évite ainsi de subir les frais au moment du legs des appartements, le tout net d'impôt grâce au statut LMNP.

### Quelles perspectives pour l'avenir ?

Nous signons entre quatre et cinq appartements par mois, soit une quarantaine par an, notre ambition est de doubler ce nombre. Nous cherchons à recruter une personne supplémentaire à Paris et une personne à Lyon.

**VICTOR**  
investissements

Paru Dans  
**Capital**  
Octobre 2020

