

# IMMOBILIÈRE GEORGES

## La spécialiste de Forest

Créée fin 2012, l'Immobilier Georges est située en plein cœur de Forest. Spécialiste de la commune, l'agence se présente comme une agence de proximité. Avec un leitmotiv : soigner la classe moyenne en lui offrant des biens abordables dans des quartiers où il fait bon vivre, que ce soit à Forest ou dans d'autres communes du sud-ouest de la capitale. Entretien avec son fondateur Benjamin Georges.

### Quelle est l'ambition de l'agence ?

Notre ambition est de devenir à moyen terme la référence sur la commune de Forest, que j'ai d'ailleurs personnellement choisie pour y habiter et travailler. Mais nous ne voulons pas pour autant nous cantonner à cette seule commune. Ce que nous voulons avant tout, c'est être et rester une agence de proximité axée sur une zone géographique bien maîtrisée, et qui offre une grande qualité de service à ses clients, qui nous le rendent d'ailleurs bien en faisant fonctionner le bouche à oreille, si important pour le bon développement d'une agence.

### Qu'est-ce que cela implique ?

Cela implique, entre autres, de limiter notre portefeuille à un certain nombre de biens – en moyenne une trentaine en vente et en location. Nous ne voulons pas perdre la maîtrise des biens que nous prenons en portefeuille, car nous voulons être sûrs de pouvoir nous y consacrer à 100 %, et de gérer l'ensemble du processus avec tout le sérieux et le professionnalisme requis.

Cette approche nous rend aussi plus disponibles, 7 jours/7. C'est très important pour pouvoir, par exemple, répondre rapidement aux questions que nos clients se posent afin de soulager les situations anxiogènes qu'occasionne la vente ou l'achat d'un bien.



### Quelle est votre politique en matière de prix ?

Nous pratiquons une politique de prix réalistes, qui collent à la réalité du marché, sans exagération improductive. Pour cela, nous examinons méthodiquement tous les aspects qui concernent le bien afin de produire un rapport d'évaluation complet et circonstancié. Nous pouvons ainsi expliquer aux propriétaires le bien-fondé du prix de mise en vente que nous lui conseillons. Notre volonté est en effet de positionner

le bien sur le marché de manière à pouvoir le vendre dans les meilleures conditions et dans les délais du mandat.

### A propos de mandat, demandez-vous l'exclusivité ?

Nous avons fait le choix de proposer des contrats littéralement « à la carte ». Cela signifie en clair que nous proposons une grande souplesse et que toutes les options en matière de durée et d'exclusivité sont

envisageables et à discuter avec chaque client, dans les limites de la loi, bien entendu. Mais quelle que soit la forme que prend ce mandat, les investissements que nous réalisons en publicité pour promouvoir les biens restent identiques. Conditionner ces investissements serait un bien mauvais calcul...

### Couvrez-vous tous les segments ?

Nous couvrons le résidentiel, les espaces commerciaux ainsi que les espaces de bureaux. En précisant que notre cœur de cible est le résidentiel à destination des classes moyennes, qui cherchent à rester vivre à Bruxelles mais qui ont besoin pour cela d'avoir accès à des biens encore abordables, et dans un environnement agréable.



### Et c'est ce que permet une commune comme Forest ?

Absolument. La commune offre, outre ses artères aérées et ses quartiers où il fait bon vivre, des biens plus abordables et un meilleur potentiel de développement que dans d'autres communes voisines comme Ixelles ou Uccle, où les prix sont déjà bien plafonnés. Je pense ainsi particulièrement à des zones comme la couronne du parc Duden ou le dessus de la plaine Saint-Denis, qui sont très recherchées et qui offrent encore de belles marges de progression.

### Quel est le cliché sur votre profession qui vous dérange le plus ?

Que les agents immobiliers sont des « ouvre-portes », sans connaissance réelle des biens qu'ils ont en portefeuille... Alors que nous mettons un point d'honneur à nous substituer parfaitement aux propriétaires en apportant toutefois l'objectivité, les connaissances techniques et les qualités de négociation nécessaires.



**FOREST** Duplex ± 170m<sup>2</sup>. Finitions de qualité. Jardin sud. Faibles charges. Rez: hall, wc, cuis éq + terr, 2 séj, sdb, 2 ch. Ss-sol: buand, sdd, pièce polyv, chambre avec bur/atelier, idéal pour prof lib! Garage + 2 empl. Excellent état. Top situation. PEB G **375.000€**



**FOREST** Appt en très bon état, ± 70m<sup>2</sup>. Hall, wc, cuis éq, liv + terr, sdb, 1 ch + balcon. Espaces rangement, parquet. Chaudière commune au gaz. Cave, porte blindée. Charges de copropriété: 200€ (chauf, eau, assur, syndic). Pas de travaux prévus ds l'imm. Libre à l'acte. PEB F. **149.000€**



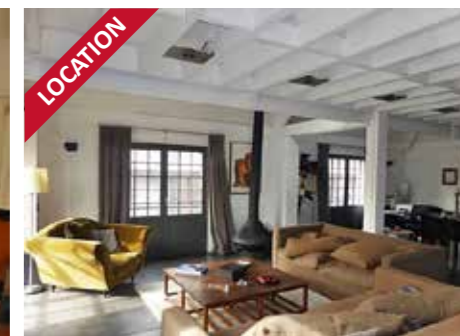
**FOREST** Immeuble de rapport en très bon état général, ± 390m<sup>2</sup>. Actuellement 6 logements: duplex 3 ch de ± 155m<sup>2</sup> + accès au jardin de ± 70m<sup>2</sup>, 2 studios de ± 21m<sup>2</sup> et 3 appts 1 ch de ± 46m<sup>2</sup>. Revenu locatif annuel 27.000€. Régularisable en 3 logements. PEB en cours. **485.000€**



**ANDERLECHT** Lumineux studio de ± 40m<sup>2</sup> avec terrasse SO. Hall, wc, pièce à vivre avec cuis ouverte, sdb. Parfait état. Elec aux normes. PEB en cours. Charges de copropriété: 110€/mois. Habitable immédiatement, idéal comme 1er achat! Env verdoyant, prox canal, commerces et transports. **110.000€**



**FOREST** Lumineux studio de ± 40m<sup>2</sup>, à proximité des transports et toutes facilités. Hall d'entrée, salle de douche, wc, cuisine équipée et living avec coin chambre. Charges: 40€ (électricité et entretien des communs). Cave. Libre le 1er juillet. PEB en cours. **600€**



**FOREST** Loft ± 160m<sup>2</sup>. Prox commerces, écoles, transports, parcs. Hall + vest, séj + terr sud, cuis éq, 1 ch avec sdd et wc. Et: esp bur, ch avec sdb et wc. Nomb placards. Esp buand. Cave. Pkg compris ds le loyer. Chaudière indiv gaz. PEB en cours. Charges: 35€ (élec/entretien communs). Libre 01/05. **1.250€**



Chaussée de Bruxelles 165  
1190 FOREST

info@immobilieregeorges.be  
www.immobilieregeorges.be

02/343.46.95



Chaussée de Bruxelles 165  
1190 FOREST

info@immobilieregeorges.be  
www.immobilieregeorges.be

02/343.46.95