

TOUT N'EST PAS «UBÉRISABLE»

Pourquoi faire appel à un professionnel de l'immobilier?

Solliciter un agent immobilier pour vendre, acheter ou mettre son bien en location présente de nombreux avantages. Il vous fera gagner du temps et de l'argent, en vous épargnant de nombreux tracas. Avant de confier un mandat, assurez-vous du sérieux et de la fiabilité de votre interlocuteur.



Une relation de confiance.

L'idéal est de contacter un agent ou une Régie immobilière reconnu et implanté dans votre région. Si vous ne connaissez aucune agence, tournez-vous vers une Régie membre de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI). Cela garantira une rigoureuse éthique de travail, ainsi que la réputation, la situation financière et le degré de formation de votre vis-à-vis. Sachez qu'en Suisse, n'importe qui peut se déclarer «agent immobilier» ou «courtier». Ces amateurs sont de plus en plus nombreux à proposer leurs services sans être formés de manière professionnelle. Par ailleurs, certains propriétaires tentent de vendre ou gérer

eux-mêmes leur bien, ce qui demande beaucoup d'énergie et un gros investissement financier, en publicité notamment. Penser vendre sa maison en ne mettant qu'une annonce sur un site gratuit est illusoire...

Connaissance du marché

L'accompagnement d'un agent immobilier est utile, voire nécessaire, pour la fixation du «juste» prix de vente ou d'achat, c'est-à-dire adapté à l'état du bien et à la situation du marché. Les particuliers - de par leur implication émotionnelle - peinent souvent à



«Une expertise professionnelle prendra en compte divers facteurs (vue, ensoleillement...)», souligne Bernard Nicod, directeur du Groupe Bernard Nicod.



«Un objet surévalué risque d'être grillé sur le marché», indique Philippe Ansermot, responsable de l'agence de Bulle chez CF Immobilier Compagnie Foncière SA.

déterminer la valeur correcte de leur maison ou immeuble. Si l'on n'est pas du métier et que l'on commet la moindre erreur, cela peut coûter beaucoup plus cher que le montant de la commission. «Une expertise professionnelle prendra en compte divers facteurs, souligne Bernard Nicod, directeur du Groupe Bernard Nicod. Ces paramètres sont notamment: la situation, la vue, l'ensoleillement, l'espace habitable et l'aménagement intérieur, la proximité des commerces et des services, les infrastructures de transport, les nuisances potentielles, les sources d'énergie. La pondération des différents facteurs ne peut être faite que par un agent immobilier expérimenté. Une appréciation sur le terrain vaudra bien plus qu'un calculateur en ligne».

Ainsi, un bon courtier saura estimer le bien au prix le plus adéquat, selon sa propre expérience et en comparaison avec d'autres transactions locales. Un prérequis pour que la vente se fasse dans les meilleurs délais et que l'hypothèque soit accordée par une banque. Cela représente aussi une garantie pour l'acheteur. «Un objet surévalué risque d'être grillé sur le marché, indique Philippe Ansermot, responsable de l'agence de Bulle chez CF Immobilier Compagnie Foncière SA. Par ailleurs, il ne faut pas oublier que nous travaillons dans l'intérêt à la fois du vendeur et de l'acheteur. Les agents immobiliers sont des négociateurs entre tous les acteurs, y compris la banque. Ils doivent être capables de réunir les compétences et rechercher les informations nécessaires».

Déclencher un coup de cœur

La présentation du bien immobilier est essentielle; un courtier qualifié saura montrer le logement sous son meilleur jour, par le biais de dossiers de vente bien ficelés, illustrés par des photographies de qualité ou du «home staging» (aménagement virtuel ou réel si le logement est libre). «Afin de générer

des demandes pertinentes et des visites, la communication devra être soignée et ciblée, ajoute Philippe Ansermot. Certes par des annonces dans la presse et les portails immobiliers, mais aussi grâce au propre réseau du courtier. Ce dernier apporte une réelle valeur ajoutée à la vente, en recourant à sa base de données d'acquéreurs potentiels». Un fichier qui peut être volumineux autant que qualitatif et compter plusieurs milliers de clients, triés selon des critères spécifiques. Cela distingue l'agence professionnelle du «courtier du dimanche». Lors des visites, la présence d'un courtier avisé fera toute la différence. Il saura fournir les informations pertinentes, tout en se montrant discret et à l'écoute.

Rien ne vaut le conseil

En passant par un courtier compétent, vous bénéficiez d'un accompagnement administratif complet, jusqu'à la signature de l'acte de vente, ainsi que de conseils techniques et financiers. Vous êtes aussi assuré de répondre aux obligations légales en lien avec la transaction en question, telles que les normes énergétiques ou le règlement de la copropriété. «Les démarches liées au marché immobilier sont devenues complexes et dévoreuses de temps, résume Bernard Nicod. L'appui d'un spécialiste qui ne soit pas un simple robot ou un algorithme informatique, mais un être humain capable d'agir et de réagir en fonction de vos besoins spécifiques et de votre personnalité, vous fera gagner du temps et de l'argent!».

Confiez la gestion de votre bien locatif

Dans un pays comme la Suisse où plus de 60% des habitants sont locataires (plus de 80% à Genève ou à Bâle-Ville), les Régies immobilières jouent un rôle fondamental, en particu-



S'adresser à un professionnel s'avère un gain de temps substantiel pour la mise en location de son bien: le gestionnaire se chargera de sélectionner le locataire idéal, d'organiser des visites, de rédiger le bail et de faire l'état des lieux.

lier dans les grandes villes où se concentrent la majorité des appartements. S'adresser à un professionnel s'avère un gain de temps substantiel pour la mise en location de son bien: le gestionnaire se chargera de sélectionner le locataire idéal, d'organiser des visites, de rédiger le bail et de faire l'état des lieux. «Bien travailler en amont permet de limiter les risques (litiges, détériorations, etc.) ultérieurs, indique Philippe Telley, responsable du Service location à la régie Rosset Immobilier à Genève. C'est ce que nous visons en assurant une sélection rigoureuse des locataires, effectuée aussi bien sur la base des dossiers fournis qu'au moment de la visite elle-même». Elaborer un contrat de bail est devenu une procédure complexe et codifiée, comprenant de multiples clauses. Les propriétaires qui s'y hasardent peuvent se retrouver dans des situations financières périlleuses pour avoir simplement omis l'un des documents obligatoires. Pour toute la durée du bail, le gestionnaire restera la personne de référence, aussi bien pour le propriétaire que pour le locataire. En s'appuyant sur les techniciens, il fournira des conseils sur les travaux à envisager (rénovation intérieure, renforcement de l'isolation, changement du système de chauffage, etc.).

La gérance est un métier à part entière

Ainsi, la gérance regroupe de nombreuses compétences: comptables, commerciales, techniques, voire juridiques. «Qu'il

s'agisse de clients privés ou institutionnels, nous proposons une gestion intégrée de leur patrimoine immobilier, poursuit Philippe Telley. Certes, chacun peut trouver des informations sur Internet et aura bientôt accès à des logiciels lui permettant de gérer soi-même son bien. On remarque pourtant que les propriétaires restent très demandeurs de conseils». En ce sens, les analyses de marché leur fournissent des indications permettant de planifier les investissements. Quel est le profil des locataires potentiels et leurs besoins? Quels sont les quartiers en vogue et leur type de population? Ces études, qui prennent en compte les tendances économiques et sociologiques du moment, peuvent être appuyées par des observations faites lors de visites d'appartements. Bien qu'étant en charge d'une équipe de dix-neuf collaborateurs, Philippe Telley apprécie cette tâche, qui permet de se faire une idée précise de la demande et des prestations à inclure dans les logements: «C'est un véritable baromètre du marché».

En résumé: acheter, vendre ou mettre en location son bien n'est pas chose innée. Tout un savoir-faire est requis et les conseils d'un spécialiste vous éviteront bien des soucis. N'hésitez donc pas à solliciter un agent immobilier reconnu pour vous accompagner dans vos démarches! ■

Véronique Stein