

# Du chasseur d'appartements au gestionnaire immobilier

## SERVICES

**Acheter ou louer un logement, gérer l'entretien de sa PPE ou vendre un bien sont des activités qui demandent du temps. Le déléguer à la famille peut engendrer des frictions. Le Régional a approché Homequest Immobilier à Chailly pour savoir comment une agence de proximité peut répondre à ces questions tout en travaillant avec une clientèle locale et internationale.**

Entretien: Nina Brissot

**B**ien connaître le tissu local et la valeur réelle d'un bien immobilier. Savoir découvrir les plus et les moins ou même les défauts cachés d'un bien proposé ne s'improvise pas. Tout comme il est important de savoir instaurer des liens de confiance par des avis sûrs et professionnels dans un milieu où sévissent parfois quelques touristes du métier. Car acheter, vendre, transmettre ou occuper un lieu n'a rien de banal. Souvent, la situation correspond à un changement de vie, de région, un mariage, un divorce, l'arrivée d'un enfant. Dans tous les cas, le choix du lieu de vie revêt une importance qui peut influencer l'avenir des personnes. Comment ne pas se tromper? Par quel biais choisir? Quelle confiance peut-on accorder à Internet sachant qu'il y a des objets inexistantes qui sont proposés à des prix attractifs? Autant de questions posées à Régis Von Arx, agent et fondateur de Homequest Immobilier, qui agit à Lausanne, Lavaux, la Riviera, Morges et le Nord Vaudois.

### Que proposez-vous à votre clientèle locale qui vous distingue?

➤ Outre les services traditionnels d'agence immobilière, que nous traitons avec une approche locale, notre offre se différencie par une prestation de chasseurs d'appartements (principalement en agglomération lausannoise). Monsieur et Madame Tout le monde, mais avant tout des citoyens locaux, nous mandatent pour que nous trouvions à leur place un logement. Nous définissons ensemble un cahier des charges, et nous chargeons du reste. Nous remplaçons même nos



clients aux visites auxquelles ils ne peuvent pas participer. Nous mettons à leur disposition notre temps, notre connaissance du marché, notre savoir-faire mais aussi le fait que nous exerçons cette activité depuis 7 ans. Nous sommes connus des milieux immobiliers pour accompagner nos clients, à leur satisfaction mais aussi à celle de leur futur bailleur.

### Remise d'appartement, dénonciations de bail, recherche de nouveaux locataires sont chronophages, vous vous chargez de tout?

➤ Oui, c'est une prestation que nous proposons aux propriétaires, mais pas uniquement. Dans un marché où le nombre de logements vacants a fortement progressé en un an, ce sont aussi des locataires qui ont résilié leur bail de façon anticipée, et qui selon les dispositions légales, doivent présenter un repreneur solvable à leur bailleur, que nous aidons. Dans certains cas, la tâche est devenue ardue et nous offrons notre savoir-faire, nos outils marketing, notre réseau de contacts et notre base de candidats potentiels, rencontrés sur d'autres biens à louer. Et ce pour un tarif raisonnable pour un locataire sortant qui a parfois déjà assumé une période de double loyer au moment où il se résout à nous consulter.

### Si quelqu'un s'adresse à vous pour rechercher un bien spécifique et exigeant, avez-vous des délais que vous vous imposez?

➤ L'exigence, lorsque l'on fait le choix de mandater un chasseur d'appartements, est de façon naturelle liée à la rareté des biens. Je vous donne un

exemple de souhait récurrent mais limitatif: accéder rapidement à son lieu de travail en ayant les meilleures connexions pour réduire les temps de trajets. Alors nous faisons nôtre l'objectif de notre client: le loger dans



**«Monsieur et Madame Tout le monde, mais avant tout des citoyens locaux, nous mandatent pour que nous trouvions à leur place un logement»**

Régis Von Arx, fondateur

un délai raisonnable dans un appartement qui lui plaise, au bon endroit et pour un loyer conforme aux prix de marché et à ses revenus. Nous avons tout intérêt à ce que cet objectif soit atteint au plus haut niveau et que notre client se sente bien chez lui et pour quelques années. Alors

nous ne cherchons pas à imposer de délai ou un nombre maximum de propositions, de visites ou de candidatures déposées. Nous y allons à fond jusqu'à la signature d'un bail. Parfois, nous aboutissons en quelques jours, d'autres en quelques semaines voire quelques mois. Le facteur chance est partie prenante...

### Est-ce que le marché immobilier se détend réellement dans nos régions? Cela provoque-t-il des prix à la baisse?

➤ Les statistiques nous apprennent que les choses se détendent et confirment notre ressenti sur le terrain. Au niveau national, le taux d'appartements vacants est supérieur au taux d'équilibre (offre / demande) de 1,5%. Il n'y a donc plus de pénurie au niveau suisse. D'un point de vue cantonal, il manque encore 1'700 logements pour atteindre ce même équilibre. Il demeure des régions, comme le centre-ville de Lausanne, où dans certains quartiers, il n'existe quasiment aucune vacance et où notre service de chasseur d'appartements demeure une carte à jouer pour se loger. Sur les prix, l'impact se fait naturellement ressentir. Tout objet, même de bon standing, au-delà de 2'800-3'000 frs doit être «zéro défaut» pour se louer sereinement et ne pas subir de baisse. Mais gare aux cuisines, salles de bain et revêtements de plus de 20 ans d'âge. Ils auront de la peine à trouver preneurs si le loyer est maintenu au même niveau qu'il y a 3 à 5 ans. Quelques investissements, déductibles fiscalement, aideront volontiers.

PUB

Laurent Wehrli  
Conseiller national



« Un OUI à RFFA, c'est dire oui à la mise en conformité de notre système fiscal, pour les emplois et pour la prévoyance vieillesse. »

19 mai 2019  
**OUI** AVS et fiscalité

www.avs-fiscalite-oui.ch