



Comment choisir la bonne agence?

En Suisse, pays où les locataires prédominent, le marché est inondé de services de courtage immobilier. Face à une armada d'agences et de courtiers, les propriétaires sont assaillis d'offres en tous genres.

Comment faire le tri dans cette profusion? Comprendre un principe clef est essentiel: votre agence ou courtier doit avant tout protéger vos intérêts. Je vous propose donc un tour d'horizon des grands types d'acteurs du courtage en les passant au crible de la défense de vos intérêts.

Les banques, assurances et courtiers en hypothèques

Assez récemment, certains acteurs du monde de la finance se sont lancés dans le courtage immobilier. L'argument principal mis en avant est qu'ils disposent d'un grand fichier de clients financièrement qualifiés. Mais sont-ils en mesure de défendre vos intérêts? Opérant en leur propre nom ou par le biais de sociétés affiliées, ces banques, assurances et courtiers en hypothèques se trouvent dans l'incapacité de défendre adéquatement vos intérêts. Pourquoi? Tout simplement parce qu'ils sont en conflit d'intérêts. Ils sont des deux côtés de la transaction.

Les grandes enseignes

Il existe des milliers d'agences en Suisse, mais certains noms sont plus connus que d'autres. Quand un confrère me dit «je travaille chez BN...», les initiales me suffisent pour comprendre qu'il parle du tout-puissant groupe Bernard Nicod. Ces grands acteurs ont le mérite d'être là depuis longtemps. Ils connaissent leur métier. Ces agences sont en mesure de défendre vos intérêts.

Les petites enseignes

De nombreuses raisons font que les petites structures familiales ou à taille humaine sont très performantes dans le courtage immobilier. La toute première est que ces entreprises n'ont pas d'autres sources de revenus que leur commission. Et cette commission



Choisir la bonne agence n'est pas si simple.

dépend uniquement de la bonne réussite de la vente. Ces acteurs locaux connaissent leur secteur par cœur. Et ils ne vont pas toucher une autre commission sur le prêt hypothécaire ou sur les assurances des acheteurs. Pour choisir, c'est une question de préférences personnelles. Je sais que certains propriétaires sont plus à l'aise avec un grand nom, quitte à perdre un peu de proximité. D'autres sont plus heureux en travaillant directement avec le patron. Les deux types d'enseignes sont en mesure de défendre vos intérêts.

Les courtiers indépendants

Là aussi, il est possible de distinguer deux catégories. Les premiers sont des courtiers qui ont travaillé plusieurs années sous une grande enseigne et qui se mettent à leur compte. Souvent très performants, ils peuvent être le germe d'une future petite (ou grande) agence. L'autre sorte sont les courtiers qui s'improvisent en tant que tels. Souvent peu, voire pas formés et inexpérimentés, ils peuvent représenter un véritable danger.

Les agences au forfait, à «zéro commission»

En grattant le fond, vous allez trouver une belle entourloupe. Les agences au forfait ou à «zéro commission». Comme je l'ai exposé en préambule, un agent immobilier est là pour défendre les intérêts du vendeur. Ne pas simplement faire semblant, ou le prétendre à grand renfort de pub. Mais prendre à cœur de défendre les intérêts des propriétaires. Ces agences à «zéro commission» empochent un acompte non remboursable sans garantie de résultat. Déjà là, c'est mal parti. Mais en plus, quel que soit le montant de la transaction, elles touchent la même rémunération. En gros,

plus c'est vendu vite (et donc pas cher) et mieux c'est. Tout leur modèle ne repose que sur la quantité et beaucoup de pub.

Les agences sans commission

Bientôt, vous allez lire des pubs du genre «Je vous donne 5000 francs si vous me confiez votre maison à la vente...». En attendant, les agences qui font payer la commission à l'acheteur et non pas au vendeur vont forcément défendre les intérêts de la partie qui les paie. Au moins, cela a le mérite d'être clair.

Pour choisir la bonne agence ou le bon courtier, demandez-vous: «Cette personne est-elle en mesure de défendre mes intérêts?» et vous ferez le bon choix.

Je vous souhaite une excellente vente! ■

Davantage d'informations à ce sujet >>>

