

# Tout son logement sur le Net

Les photos des immeubles, mais aussi les cotes des pièces, sont à la disposition des éventuels locataires.

**La régie en chiffres**  
 Collaborateurs: 30.  
 Immeubles locatifs en gestion: 311.  
 PPE en administration: 40.  
 Etats locatifs au 31.12.2000: 84 millions de francs.  
 Nombre d'objets gérés: 11 000.

Avec quelque 11 000 objets gérés (appartements, places de parc, etc.), essentiellement situés dans l'agglomération lausannoise, la régie Braun n'a pas la prétention de rivaliser avec les poids lourds de l'immobilier vaudois. «Mais le capital humain demeure la principale richesse d'une société de services comme la nôtre», se plaît à préciser Philippe Braun, qui occupe une trentaine de collaborateurs dans ses bureaux de la rue Centrale et préside, par ailleurs, la Société vaudoise des régisseurs. Face à la concurrence des grands régisseurs, face aussi à la politique des propriétaires institutionnels, les compagnies d'assurances en particulier, qui ont repris à leur compte la gestion de leur parc immobilier, une société de taille

moyenne ne peut toutefois pas vivre sur les seules qualifications de son personnel. Elle doit aussi faire preuve d'originalité, notamment en tirant le meilleur parti des nouvelles technologies. C'est le défi que s'est lancé la régie Braun avec Internet, et elle fut une des premières à le faire en Suisse.

## L'écurie d'Aloys-Fauquez

Elle a introduit dans son site l'ensemble des plans de ses immeubles. A raison d'un plan par étage, cela en fait quelque 2000 au total. Le grand avantage pour le candidat à la location d'un appartement est que les plans sont vectorisés. Il peut les visualiser sur son écran, les agrandir, en tirer des imprimés avec toutes les

cotes des pièces du logement. S'il ne trouve pas l'objet désiré, il s'inscrit dans le site de la régie et celle-ci l'avertit dès qu'une opportunité se présente. Outre une photo de l'extérieur de l'immeuble, un plan de la commune permet de le localiser.

La création de ce site a mobilisé un collaborateur de la régie durant près de deux ans, qui s'est livré à un véritable travail de bénédictin. Il lui a fallu récolter l'ensemble des plans auprès des propriétaires ou des communes concernées et 20 à 30% seulement d'entre eux étaient de bonne qualité... lorsqu'ils existaient. La grande majorité des immeubles ayant fait l'objet d'aménagements intérieurs qui n'avaient pas été recensés, il a été

contraint de faire les relevés lui-même. Avec parfois des surprises de taille. Ainsi, l'arcade d'un local commercial de la rue Aloys-Fauquez, sur les hauts de Lausanne, était-elle encore mentionnée comme une écurie sur le plan.

Le site présente aujourd'hui 80% du parc immobilier de la régie. Il fait l'objet de quelque 8500 visites par mois, ventes et locations confondues. Trois cents demandes de renseignements de location sont enregistrées et la moitié environ des baux signés le sont grâce à Internet, ce qui constitue une proportion tout à fait appréciable. Depuis le début du printemps, les propriétaires des immeubles confiés à la gérance peuvent suivre régulièrement leur situation financière (compte de gérance, état locatif, etc.) sur le Net. Un service particulièrement apprécié par les privés qui possèdent aujourd'hui environ 60% des objets gérés par Braun, la proportion des institutionnels ayant sensiblement régressé.

L'activité de courtage est moins intense par Internet, qui ne remplace pas (encore) le contact direct entre l'acheteur et le vendeur et n'offre pas (encore) tous les renseignements complémentaires dont le premier a besoin, qu'ils touchent au registre foncier ou à la fiscalité. Il n'empêche que la régie Braun reçoit mensuellement une vingtaine de demandes de dossiers sur son site et que la proportion des ventes ainsi réalisées est déjà de 20%. Pour développer ses activités de courtage, la société s'apprête à rejoindre Swisimo dont les membres présentent, sur un site commun, les objets qu'ils ont à vendre.

Etienne Opplinger

«Une société comme la nôtre doit aussi faire preuve d'originalité, notamment en tirant le meilleur parti des nouvelles technologies» relève Philippe Braun, nouveau président de la régie.

