



GUIDE · ACHETER

L'Indice *d'Affinité*

Le lien juste entre un bien et son acquéreur, mesuré sur 100. Un bien n'est présenté qu'à ceux qui peuvent l'acheter et qui le cherchent vraiment.

Sur 100 chaque acquéreur face à chaque bien	Cinq piliers pondérés, du plus lourd au plus léger	75 et plus un lien fort
---	--	-----------------------------------



01 EN BREF

Une mesure *qui se laisse lire*

Chaque acquéreur du registre est mesuré face à chaque bien, sur 100. D'abord des barrières, qui écartent ce qui ne peut pas aboutir ; ensuite cinq piliers pondérés, qui ordonnent ceux qui restent. L'intelligence artificielle lit, l'arithmétique ordonne, le courtier tranche.

4

barrières, binaires, qui ne se négocient pas

5

piliers pondérés, sur 100 points

50

la valeur d'un pilier inconnu, jamais 0

70

l'indice minimal d'un bien présenté en Chasse

02 D'ABORD DES BARRIÈRES

Ce qui ne peut pas *aboutir*

**Le budget**

Le prix dépasse de plus de 10 % la capacité d'achat calculée selon les règles des banques suisses.

**Le type de bien**

L'acquéreur a dit chercher une maison ; on ne lui présente pas un appartement.

**Le dossier clos**

Il a déjà acheté, ou ne cherche plus.

**Le conflit**

On ne présente pas son propre bien à un vendeur.

Ces barrières sont binaires et ne se négocient pas : ce qui souffre une exception appartient à l'Indice, pas aux barrières.

03 ENSUITE, CINQ PILIERS

Du plus lourd *au plus léger*

PILIER	POINTS	CE QU'IL MESURE
Finance	30	La capacité calculée face au prix, et la solidité du financement : un verdict de la banque pèse plus qu'une intention.
Programme	25	Le type, le nombre de pièces, la surface : ce que la famille ou l'entreprise doit pouvoir y faire.
Lieu	20	La commune ou la région recherchée, lue au plus près : Lavaux, Est lausannois, Riviera.
Moment	15	L'horizon d'achat et l'avancement du dossier. Un lien juste trop tôt reste un lien manqué.
Qualités	10	Ce qui fait préférer un bien à un autre : la vue, le calme, l'extérieur, la place de parc.



04 LA LECTURE

Fort, possible, *faible*

75 et plus

lien fort

60 à 74

lien possible

Moins de 60

lien faible

Dans l'espace acheteur, la rubrique Les biens montre les biens d'Indice 60 et plus. Dans la Chasse, seuls les biens d'Indice 70 au moins sont présentés. À la publication d'un bien, une lettre personnalisée part aux acquéreurs du registre dont l'Indice atteint 75, après validation du courtier : aucune lettre ne part sans elle.

05 UN EXEMPLE

Un appartement à Lutry, *un couple qui cherche dans Lavaux*

Indice 87, fiabilité 90 % : quatre piliers connus sur cinq.

PILIER	POIDS	NOTE	POURQUOI
Finance	30	92	Capacité de 1,15 million pour un prix de 1,05 million
Programme	25	100	Type recherché, 4,5 pièces pour 4 au moins
Lieu	20	85	Dans la région recherchée
Moment	15	85	Achat prévu dans trois à six mois
Qualités	10	50	Inconnu : aucun atout précisé, le pilier compte 50



La fiabilité

Jamais un chiffre nu : l'Indice déclare sa fiabilité, la part des piliers réellement connus, et se montre avec sa décomposition. Un 87 sur deux piliers connus ne vaut pas un 87 sur cinq.



06 LES RÈGLES DE LA MAISON

Six règles, *écrites*

I. L'inconnu vaut 50, jamais 0

Un acquéreur qui n'a pas tout dit n'est pas puni de son silence. Sans cette règle, le registre se refermerait sur les habitués.

II. Jamais un chiffre nu

L'Indice déclare sa fiabilité et se montre avec sa décomposition.

III. L'IA lit, l'arithmétique ordonne, l'humain tranche

L'intelligence artificielle lit les dossiers et rédige ; un calcul écrit ordonne ; le courtier décide de chaque présentation.

IV. C'est toujours le client qui choisit

Nous présentons un bien, nous ne le recommandons pas contre votre jugement. Le vendeur choisit son acquéreur, l'acquéreur choisit son bien.

V. Rien sur qui vous êtes

Aucun critère personnel : ni origine, ni nationalité, ni situation familiale. L'Indice lit ce que vous cherchez et ce qu'une banque financera.

VI. Rien qu'on n'oserait montrer

Chacun peut demander à voir ce qui le concerne dans son Indice. Un critère qu'on n'oserait pas montrer n'a rien à y faire.

07 À QUOI IL SERT

Moins de visites, *de meilleures visites*

Vous achetez. Vous recevez les biens qui vous correspondent, souvent avant leur mise en ligne, et jamais ceux que vous ne pourriez pas financer. Quelques critères suffisent ; ce que vous ne dites pas compte pour moitié, pas pour rien.

Vous vendez. Votre bien n'est montré qu'aux acquéreurs dont le lien est juste : des visiteurs qui peuvent acheter et qui cherchent ce que vous offrez. Chaque retour vous est rapporté le lundi, avec ce qu'il dit du prix.



Confidentialité

Vous pouvez demander à tout moment à voir ce qui vous concerne dans votre Indice, et l'effacement de vos données. Elles servent votre projet seulement ; elles ne sont jamais vendues ni transmises.

Trouvons *le lien juste*

Calculez votre capacité d'achat en deux minutes : votre calcul ouvre votre place au registre et votre espace acheteur.

TÉLÉPHONE

021 312 85 58

jour et nuit, week-end compris

COURRIEL

hello@affinites.ch

réponse sous 24 heures ouvrables



Cette prestation en ligne

Alexandre · Affinités Immobilier
Avenue de Lavaux 70A, 1009 Pully

NOS PRESTATIONS



Avis de valeur



Essentiel



Premium



Commercial



Passeport



Diagnostic



Accompagnement



La Chasse