

SANDRA VIRICEL

**LES SECRETS
D'UNE AGENTE**

Entreprendre
au féminin
et réussir
en immobilier

MAXIMA

Avec la collaboration de Marie-Laure Cahier.

© Maxima, 2025

Maxima est une marque de Dunod Éditeur

11 rue Paul Bert, 92240 Malakoff

www.dunod.com

ISBN : 978-2-8188-1238-9

Aux miens ; ils se reconnaîtront.

*Avec la chance pour compagne et
le courage pour guide.*

Devise de la ville de Lyon

*Quand on ose, on se trompe souvent.
Quand on n'ose pas, on se trompe toujours.*

Romain Rolland

Sommaire

Prologue.....	11
LE BAL DES DÉBUTANT•ES	15
1. La vie devant soi.....	17
2. Meilleur Espoir féminin.....	27
3. Devenir agent immobilier	35
DANS LA LUMIÈRE	45
4. La « chasse »	47
5. Dans les coulisses de « Recherche appartement ou maison »	55
6. Mon « bêtisier » de l'émission	63
7. Travailler dans la lumière	73
CRÉER ET DÉVELOPPER UNE ENTREPRISE DANS L'IMMOBILIER	79
8. Entreprendre au féminin.....	81
9. Manager une équipe	93
10. Se former en continu	101
11. L'agent immobilier de demain	107

DANS LA TÊTE DES CLIENTS.....	121
12. Tranches de vie	123
13. Clés en main : des clients qui évoluent.....	129
14. Mes conseils pour votre premier investissement immobilier	133
15. Osez négocier	145
UNE CHAMBRE À SOI	155
16. Une question d'équilibre.....	157
17. Mes arts de vivre.....	163
18. Nouveaux désirs, nouveaux chemins	171

Prologue

Cette année, je célèbre les 20 ans de Sandra Viricel Immobilier. Un bout de chemin quand même ! Pourtant, je ne les ai pas vu passer. Quand je regarde le détail, le temps se dilate avec sa succession de rencontres déterminantes, défis relevés, difficultés surmontées. Mais si je me contente de tourner la tête en arrière, le temps semble compressé. 20 ans peut-être, mais ce n'est pas l'impression que j'en ai ; ça pourrait être douze, dix ou sept, je ne sais plus.

Ce livre est-il alors un bilan ? Je n'aime pas trop ce terme qui sent un peu le sapin froid, alors que j'ai les yeux fixés sur l'horizon, des fourmis dans les jambes et des projets plein la tête. Mais peut-être que le projet de ce livre provient tout de même de l'envie de poser un peu mes idées. Être cheffe d'entreprise dans l'immobilier, ça va vite, très vite ; on est tout le temps dans l'action, on gère en permanence un flux de priorités. Je n'ai jamais vraiment eu le temps de prendre du recul et de réfléchir à ce que j'ai accompli. Or, le chemin est souvent plus important que le but, et regarder par-dessus son épaule permet de mieux apprécier chaque étape et de savourer chaque accomplissement.

Aujourd'hui un palier est franchi, les enfants sont grands, mon rôle de maman est plus léger, même si cette

tâche n'est jamais vraiment achevée. Professionnellement, j'ai accumulé beaucoup d'expérience. En tant que femme, en tant que cheffe d'entreprise, en tant que personnalité publique, en tant que professionnelle de l'immobilier, comment ai-je jonglé avec tout ça ? Je ressens le besoin de transmettre ce que j'ai appris de ces 20 ans de carrière. Aux femmes qui se demandent si elles sont capables d'entreprendre, aux jeunes qui veulent se lancer dans l'immobilier, à ceux qui débutent dans cette activité, et à tous les clients qui hésitent encore à franchir la porte d'une agence.

La mission que je me suis donnée, c'est de défendre une certaine conception du métier d'agent immobilier, pour le valoriser et montrer la somme de compétences qu'il faut maîtriser pour l'exercer avec professionnalisme. 80 % des jeunes de 18 à 34 ans rêvent de devenir propriétaires mais considèrent que cet accès est devenu de plus en plus difficile, alors que simultanément l'information n'a jamais été aussi abondante. Passer à l'acte n'est pas toujours chose aisée. Notre rôle d'agent immobilier est de les aider pour que leur rêve devienne réalité. Nous accompagnons les personnes dans des moments importants et structurants de leur vie, dans des circonstances tantôt joyeuses, tantôt plus difficiles. Cela nécessite beaucoup de respect, d'empathie et de vigilance. Nous sommes des conseillers en immobilier, pas de simples gestionnaires de transactions. Si je peux contribuer à montrer la valeur de notre métier, j'aurai atteint mon but.

Je voudrais aussi remercier ici tous ceux qui ont participé à faire de moi celle que je suis, ma famille et mes amis, les collaborateurs qui m'ont fait confiance au fil des ans depuis la création de l'agence, les téléspectateurs qui suivent depuis vingt ans « Recherche appartement ou maison », l'équipe de Réservoir Prod avec laquelle j'ai partagé difficultés, doutes et réussites, mes collègues