

Cette semaine:
**BASTIEN
JACCOUD**



GESTIONNAIRE
TECHNIQUE

PG
PATRIMOINE
GÉRANCE SA

SAINT-BLAISE

ENTRETIEN OU RÉNOVATION Quel rôle jouent en la matière les gérances auprès des propriétaires?

Avantages à préserver au mieux son bien ou son parc immobilier

Les gérances doivent conseiller les propriétaires afin de préserver, au minimum, la capacité fonctionnelle de leur(s) immeuble(s). Il est aussi question de sauvegarder, respectivement d'augmenter la valeur immobilière du bien. Pour cela, il faut tenir compte de trois facteurs principaux:

- La nature du propriétaire (privé, hoirie, institutionnel, coopérative, etc).
- La situation géographique de l'immeuble (différentes normes, réglementations selon les cantons).
- L'état technique dans lequel se trouve le bien.

Nombreux facteurs

C'est sur ces facteurs qu'une gérance peut apporter une plus-value, grâce à l'expérience acquise par la gestion d'un grand nombre d'immeubles pour différents types de propriétaires et ceci dans des régions parfois très distinctes. La multiplication des collaborations avec les différentes entreprises

du bâtiment permet également à une gérance d'avoir des conditions plus attractives pour les propriétaires.

Détection

Agir avec prévoyance permet d'atténuer les effets de la dégradation dus au vieillissement inhérent aux objets immobiliers.

Les normes fédérales et cantonales peuvent avoir une influence sur la fréquence ou la nature des travaux à entreprendre dans un immeuble. Mais cela ne suffit pas. Il est primordial pour une gérance de savoir détecter les points faibles et suscepti-

bles de mettre à mal la pérennité de l'immeuble, au travers de différentes actions telles que:

- Contacts réguliers avec le concierge et les locataires.
- Contrats d'entretien, chauffage, ventilation, ascenseur, escalier mécanique, etc.
- Etudier les travaux à plus-value possibles, dans les logements mais aussi dans les parties communes de l'immeuble ainsi que sur son enveloppe.

Ceci est une liste non exhaustive des tâches qui doivent être gérées de manière systématique. Cette gestion permet, en plus d'augmenter la valeur du bien et le confort des locataires, de faire des investissements réguliers et ciblés pour les propriétaires.

Facteurs financiers à intégrer

Il est important dans un premier temps de bien comprendre les attentes, les besoins et la capacité économique du propriétaire. Il faut ensuite

analyser la situation de l'immeuble concerné par les futurs investissements.

- Favoriser un investissement qui permet d'entretenir le bien en maintenant des loyers attractifs.
- Ou au contraire, se rapprocher des limites du marché par des hausses significatives du loyer, ce qui permet d'entreprendre souvent une rénovation plus importante du bien et ainsi d'augmenter le confort.

Echelonnement des investissements

L'augmentation du coût de la construction ces dernières années ainsi que les exigences bancaires en hausse font que toutes ces questions doivent se poser avant chaque investissement.

Le rôle de la gérance est donc ici de comprendre et conseiller le propriétaire. Pour terminer, il est primordial de bien assimiler qu'un entretien adéquat et régulier est la clé. Car cela va permettre de maintenir la valeur de l'immeuble en échelonnant les investissements financiers. ●

«La gérance apporte une plus-value, grâce à son expérience.»

simple & rapide

Evaluez gratuitement votre bien immobilier. Vous serez peut-être surpris!

Domicim
agences immobilières de proximité

LOCATION

Société coopérative d'habitation d'utilité publique
La Renouveau

A LOUER à La Chaux-de-Fonds
Rue du Commerce 95-97-99

En cours de rénovation complète,
Minergie, ascenseurs
30 appartements en coopérative
10 de 2,5 pièces (60 m² env.)
20 de 3,5 pièces (85 m² env.)

Loyers: dès CHF 895.- charges comprises
Dès le 01.09.2017 ou à convenir

PORTES OUVERTES
Vendredi 18 août 2017 de 16h à 19h
Samedi 19 août 2017 de 10h à 16h

Renseignements et visites
TERRIER SA 032 853 70 70
info@terriersa.ch

Gérance
GERIMMO SA 032 910 82 00
info@gerimmo.ch

A louer à Neuchâtel
dans copropriété d'exception

Magnifique
appartement de
4,5 pièces de 155 m²

Vue imprenable sur le lac et
les Alpes

- Cuisine luxueusement agencée
- Séjour avec cheminée
- Spacieuse terrasse avec rangements
- Nombreuses armoires, finitions de qualité
- 2 salles d'eau, wc séparé, colonne de lavage et séchage
- Possibilité de box double sécurisé
- Accès autoroutier direct, proche transports publics et écoles
- Loyer CHF 2'400.- + charges

Renseignements et visites au
079 240 67 70

LOCATION

naef
la tradition immobilière

à louer **NEUCHÂTEL**
Appartement de 3 pièces
Ecluse 61

comprenant 1 séjour, 2 chambres,
1 cuisine, 1 salle de bains et
1 balcon.

Libre de suite ou à convenir
Loyer Fr. 1'090.00 charges
comprises

Naef Immobilier Neuchâtel SA
Rue des Terreaux 9, Neuchâtel
032 737 27 27

www.naef.ch

A louer à Cortaillod
Magnifique maison
villageoise de 370 m²
Avec vue exceptionnelle sur le lac
et les Alpes

- Très grand séjour avec cheminée
- Cuisine agencée ouverte et habitable
- 6 chambres et 6 salles de bains attenantes
- Terrasses et plantations
- Balcon
- Buanderie équipée
- Garage double
- Loyer sur demande

Contact: 079 240 67 70

naef
la tradition immobilière

à louer **NEUCHÂTEL**
Spacieux appartements de 3 et
4 pièces entièrement rénovés
Battieux 1-3-5-7

Cuisine agencée, séjour avec poêle
suédois, 1 ou 2 salles de bains, réduit,
2 ou 3 chambres et balcon.

Libre de suite ou à convenir
Loyer Fr. dès 1'630.00 charges
comprises

Naef Immobilier Neuchâtel SA
Rue des Terreaux 9, Neuchâtel
032 737 27 27

www.naef.ch

naef
la tradition immobilière

à louer **PESEUX**
Appartement de 2 pièces
Placeules 9

comprenant 1 cuisine agencée,
1 salle de bains, 1 balcon et part au
jardin commun.

Libre de suite ou à convenir
Loyer Fr. 1'095.00 charges
comprises

Naef Immobilier Neuchâtel SA
Rue des Terreaux 9, Neuchâtel
032 737 27 27

www.naef.ch

A louer
OptiGestion SA
Services Immobiliers S.A.

uspi^{neuchâtel}
Neuchâtel,
au cœur du centre-ville
Magnifique loft
de 110m²

Se compose ainsi: cuisine agencée
habitabile, salle de douche, wc séparé.
Loyer: Frs. 1'550.- + charges : Frs. 250.-.
Libre de suite ou à convenir.

Renseignements et visites:
032 737 88 00 ou www.optigestionsa.ch

A votre service 24h/24h
sur www.optigestionsa.ch

Ernest-Roulet 3 - CP 166 - CH - 2034 Peseux
Adresse E-Mail: info@optigestionsa.ch