Cogestim,

l'immobilier qui a le sourire.

COGESTIM

Société immobilière de gestion,
de courtage et d'expertise

Cogestim,
un partenaire humain
au bénéfice d'une solide
expérience immobilière

Sommaire

Cogestim 4

Direction 5

Nos agences 6

Gérance d'immeubles 10

Courtage 12

Administration PPE 16

Pilotage de projets 18

Mise en valeur 22

Expertise 24

Comptabilité 28

Marketing & Communication 30

Qualité 32

TocToc, le blog 36

Contact 37

Cogestim

Depuis plus de 80 ans, nous mettons notre savoir-faire à disposition de notre clientèle.

Dotés d'une parfaite connaissance du marché immobilier vaudois, nos collaborateurs, chevronnés et passionnés, sont en mesure de vous offrir un accompagnement englobant des prestations techniques, financières et juridiques.

Cogestim met également un point d'honneur à insérer l'éthique et le respect au cœur de ses relations. Ainsi, la qualité, le conseil et la confiance sont au centre des liens que nous entretenons avec l'ensemble de nos partenaires et clients.

Pour davantage de proximité, Cogestim est présent à Lausanne (siège), Nyon, Payerne, La Tour-de-Peilz, Rolle, Morges et Yverdon-les-Bains.

Nous sommes à même de vous accompagner dans nos six domaines de prédilection : la gestion immobilière, la vente de biens, la mise en valeur lors d'une première location, l'administration PPE, l'expertise immobilière et la réalisation de projets immobiliers.

Pour mener à bien les missions qui nous sont confiées, des spécialistes de la comptabilité, du marketing et de la communication se chargent d'appuyer les services en leur mettant à disposition des techniques modernes, efficaces et percutantes.

Cogestim est une entreprise à taille humaine et arbore une philosophie familiale. La coopération interne permet l'offre d'un service immobilier de A à Z, clé en main. Car, Cogestim en est persuadé, c'est en équipe que les défis se relèvent.

Roland SCHAUB

Président du Conseil d'Administration

Roland SCHAUB est actif dans l'immobilier depuis plus de 40 ans et a obtenu son diplôme de régisseur en 1977. Il a, durant toutes ces années, œuvré à la croissance de l'entreprise et a grandement contribué à faire de la marque Cogestim ce qu'elle est aujourd'hui.

Direction

Pierre AGUET

Directeur Développement, Administrateur,
membre de la Direction Générale

Directeur Développement et Administrateur, Pierre AGUET est doté d'un parcours immobilier complet et expérimenté. À la tête de l'entreprise depuis 2010, il poursuit son développement avec vision et détermination.

Peter FORSTER

Directeur des Agences,
membre de la Direction Générale

Directeur des Agences, Peter FORSTER est doté d'une longue expérience dans l'immobilier. Fin connaisseur des métiers liés à l'administration et la gestion immobilière, passionné de stratégie d'entreprise, c'est au quotidien qu'il fait profiter Cogestim de ses compétences.

Lionel CHARBONNIER

Directeur Finances et Controlling,
membre de la Direction Générale

Directeur Finances et Controlling, Lionel CHARBONNIER est en charge des départements comptabilité, Ressources Humaines et IT. Après une formation en fiduciaire et régie immobilière, une carrière dans le monde de l'industrie, il met aujourd'hui ses vastes compétences à disposition de Cogestim.

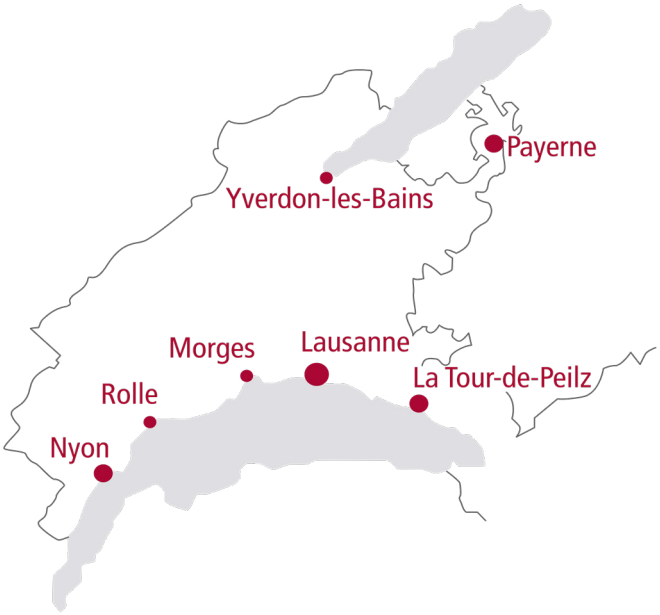
Nos agences

LAUSANNE
Rue Etraz 5
021 321 77 77
lausanne@cogestim.ch

NYON
Rue Jules-Gachet 5
022 990 93 00
nyon@cogestim.ch

PAYERNE
Rue de Lausanne 26
026 662 48 62
payerne@cogestim.ch

LA TOUR-DE-PEILZ
Grand-Rue 31A
021 977 21 72
latour@cogestim.ch



ROLLE
Grand-Rue 12
021 822 08 60
rolle@cogestim.ch

YVERDON-LES-BAINS
Rue du Casino 3
024 422 12 12
yverdon@cogestim.ch

MORGES
Rue de Lausanne 33A
021 804 17 30
morges@cogestim.ch

» Les services

Gérance d'immeubles

En qualité de spécialiste de la gérance immobilière, Cogestim, grâce à ses équipes d'experts, vous garantit une gestion méticuleuse. Nous vous offrons un suivi adapté à vos besoins et nous tenons à votre service pour vous décharger partiellement ou intégralement des nombreuses obligations administratives, techniques et financières que représente la gestion de votre patrimoine immobilier.

Par une gestion intégrale de vos objets, nous vous assurons la régularité et l'optimisation de vos revenus locatifs.

Ainsi, nos actions intègrent de la gestion financière, locative et technique, passant de la mise en location à l'encaissement des loyers, puis à la gestion complète de la vie de votre bien.

Gestion financière

- Encaissement des loyers et frais
- Contrôle des versements
- Organisation du paiement des charges
- Paiement des factures d'entretien
- Tenue du compte de gestion

Gestion locative

- Établissement et gestion des baux (et avenants éventuels)
- Traitement des résiliations
- Formalités d'entrée et de sortie
- Représentation du propriétaire
- Relations courantes avec le locataire, ainsi que les voisins, autorités de conciliation
- Actions à mettre en place pour louer les locaux vacants

Gestion technique

- Gestion des concierges
- États des lieux d'entrée et de sortie
- Exploitation et surveillance des installations techniques
- Gestion des contrats d'entretien et exécution des travaux sur les installations

La gestion est exécutée par un gérant d'immeubles compétent et doté d'une solide formation continue. Il est épaulé par des assistants spécialisés dans leur domaine d'activité (gestion technique ou locative) ainsi que par sa Direction.

En tant que gérance experte, nous vous apportons :

- Une connaissance approfondie de la gestion d'un portefeuille d'immeubles, mixtes et commerciaux
- Une optimisation de vos revenus locatifs
- Un taux d'occupation maximal de vos immeubles
- Un entretien irréprochable de vos biens

Faire confiance à Cogestim pour la gestion de vos objets vous libérera de nombreux tracas.

NYON
Jacqueline
BROCARD VAN DIERMEN
Responsable d'Agence
Directrice Adjointe

PAYERNE
Pascal MATHIS
Responsable d'Agence
Directeur Adjoint

LAUSANNE ET LA TOUR-DE-PEILZ
Joël BARBOSA
Responsable d'Agences
Directeur Adjoint

Courtage

La vente immobilière est un travail exigeant de multiples aptitudes, dont une appréciation détaillée du marché et des prix en vigueur, ainsi que d'excellentes connaissances légales et financières. À cela s'ajoute la nécessité de posséder un carnet de contacts étendu permettant de proposer le bon objet au bon client.

Chacune des agences Cogestim est composée d'équipes de collaborateurs pouvant déterminer le juste prix de votre bien et vous accompagner dans le processus de recherche d'un acheteur.

Le courtier est chargé d'intervenir comme négociateur et se positionne entre le mandant et le client, en vue de faire aboutir la vente ou la promesse de vente. Chez Cogestim, ce rôle d'intermédiaire et de conseil privilégié se concrétise par une véritable relation de partenaires.

Le courtier vous accompagnera également en termes :

- De mise en place d'outils marketing nécessaires à la concrétisation de votre objectif
- D'accompagnement et conseil dans la démarche d'obtention d'un financement
- D'accompagnement et conseil sur le plan fiscal et juridique
- De conseils techniques
- De gestion administrative

Tous nos courtiers sont soutenus par des assistants courtage et sont suivis par le Responsable du Service courtage.

Lors d'un mandat de vente, les équipes de courtage peuvent s'appuyer sur les compétences de spécialistes de la communication qui se chargent, grâce à un panel de technologies et une parfaite maîtrise des canaux de communication, de trouver les meilleures solutions pour offrir une promotion optimale du bien.

Au final, les courtiers Cogestim n'ont qu'un objectif : vendre au meilleur prix en vous libérant de tout tracas.

TOUTES LES RÉGIONS
Hervé RUFFIEUX
Responsable Service Courtage
Directeur Adjoint

» Une parfaite connaissance du marché immobilier vaudois

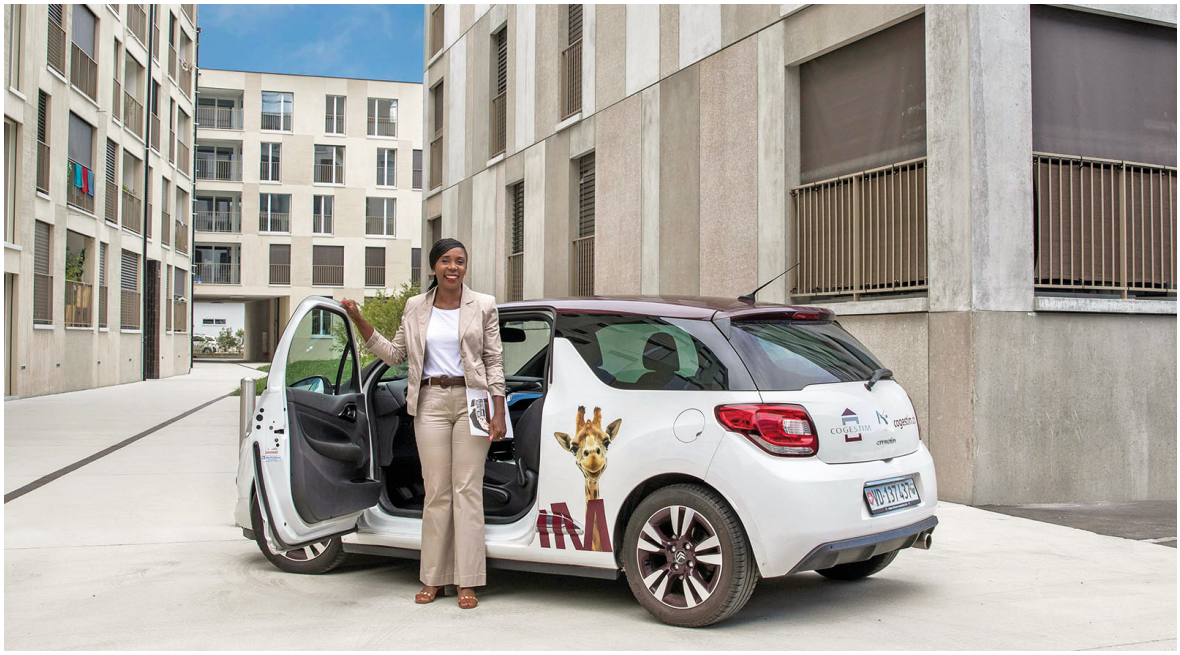
Administration PPE

De nombreux biens sont acquis en copropriété. Ainsi, pour une parfaite cohabitation avec le voisinage, elle demande de connaître un certain nombre de règles. Un immeuble en propriété par étages (PPE) sera divisé en logements privatifs et en espaces communs requérant une gestion et des décisions à prendre par les copropriétaires.

Cogestim tient à votre disposition des experts en gestion et administration PPE. Basées sur des échanges transparents et avisés, les prestations offertes garantissent aux copropriétaires une gestion administrative, juridique, comptable et technique optimale.

Expérimentés et compétents, les administrateurs PPE Cogestim sont à l'écoute des attentes des copropriétaires tout en sachant transiger lorsque cela est requis, pour une cohabitation réussie. En effet, l'administrateur PPE a pour rôle d'amener une vision neutre, analytique, mais humaine à la communauté, afin de mener aux meilleures décisions.

Sérieux, responsables et qualifiés sont les caractéristiques dont sont dotés les administrateurs PPE Cogestim.



Gestion administrative

- Préparation, organisation et tenue des Assemblées Générales et autres séances
- Rédaction et mise à disposition des PV
- Gestion des correspondances
- Mise à jour du règlement de copropriété et contrôle de son application en cas de contentieux

Gestion technique

- Contrôle et entretien préventif du bien
- Gestion des activités de conciergerie et mise en œuvre au quotidien
- Gestion des contrats d'entretien et d'assurance
- Traitement des sinistres et travaux de rénovation

Gestion financière

- Établissement du budget annuel de la copropriété
- Établissement de la comptabilité et répartition des charges communes
- Analyse et mise en œuvre d'une gestion optimale de la copropriété
- Gestion des liquidités de la PPE, suivi des encaissements des charges et contrôle des règlements de factures communes

Pilotage de projets

La concrétisation d'un projet de construction est, à chaque fois, enthousiasmante !

Pour réaliser un projet immobilier, plusieurs étapes sont à franchir et de multiples compétences sont requises. Que cela soit lors de la quête d'un terrain à bâtir, de sa négociation, de la réalisation d'études de faisabilité et de prévisions financières ou encore pour la gestion de projet, Cogestim vous accompagne, pas à pas, dans ce processus de pilotage.

En parallèle, Cogestim, par le biais de son service Marketing & Communication, met en place une stratégie de commercialisation ou de mise en location du projet. Des courtiers ou chargés de mise en valeur se chargeront, eux, de cette ultime étape.

Étude de marché

- Évaluation du tissu économique et de son potentiel
- Observation de la concurrence et des tarifs appliqués
- Détermination de la clientèle cible
- Définition du programme de logements idéal

Étude de faisabilité

- Évaluation de la viabilité du projet
- Analyse du potentiel constructible et mise en lien avec les paramètres financiers
- Mise en exergue des risques pouvant mettre en péril le projet
- Élaboration d'un plan financier, mise en évidence du prix de revient et du bénéfice de l'opération immobilière

Pilotage

- Montage de l'opération en termes fiscal, juridique et foncier
- Coordination et suivi des mandataires (géomètre, notaire, architecte, constructeur)
- Organisation de la visibilité du projet, préparation des outils de communication
- Organisation de la commercialisation (contrats, suivi des clients, signature des actes chez le notaire, descriptif de construction, etc.)

» 7 agences de proximité réparties au coeur du canton de Vaud

Mise en valeur

Trouver les premiers locataires de biens neufs est un métier à part entière !

Les activités de mise en valeur concernent souvent la mise en location d'un nombre conséquent de biens en simultané et engendre une gestion exigeante. Dès la conception du projet ou le lancement d'une commercialisation, le chargé de mise en valeur Cogestim apporte son conseil et prépare les actions à mettre en place pour aboutir à une rapide location.

Afin de valoriser les biens à louer, le chargé de mise en valeur Cogestim s'entoure du service Marketing & Communication lui mettant à disposition les moyens permettant de présenter les biens sous leur meilleur jour. Ainsi, des supports publicitaires pourront être réalisés et des actions de communication, via différents canaux, planifiées.

Au final, la mise en valeur comprend toutes les activités, de la pré-commercialisation à la mise en location, permettant de trouver un locataire pour l'objet déterminé et d'aboutir à un contrat de bail signé. Et Cogestim maîtrise le domaine !

Expertise

L'expertise immobilière s'adresse à toute personne souhaitant déterminer la valeur d'un bien immobilier que cela soit pour un achat, une vente, une reprise d'hypothèque, une poursuite/faillite, un divorce, un jugement ou dans le cadre d'une succession.

Ainsi, pour vous fournir une expertise de qualité, le service d'expertise Cogestim dispose d'experts brevetés et reconnus, membres de la Chambre Suisse d'Experts en Estimation Immobilière (CEI).

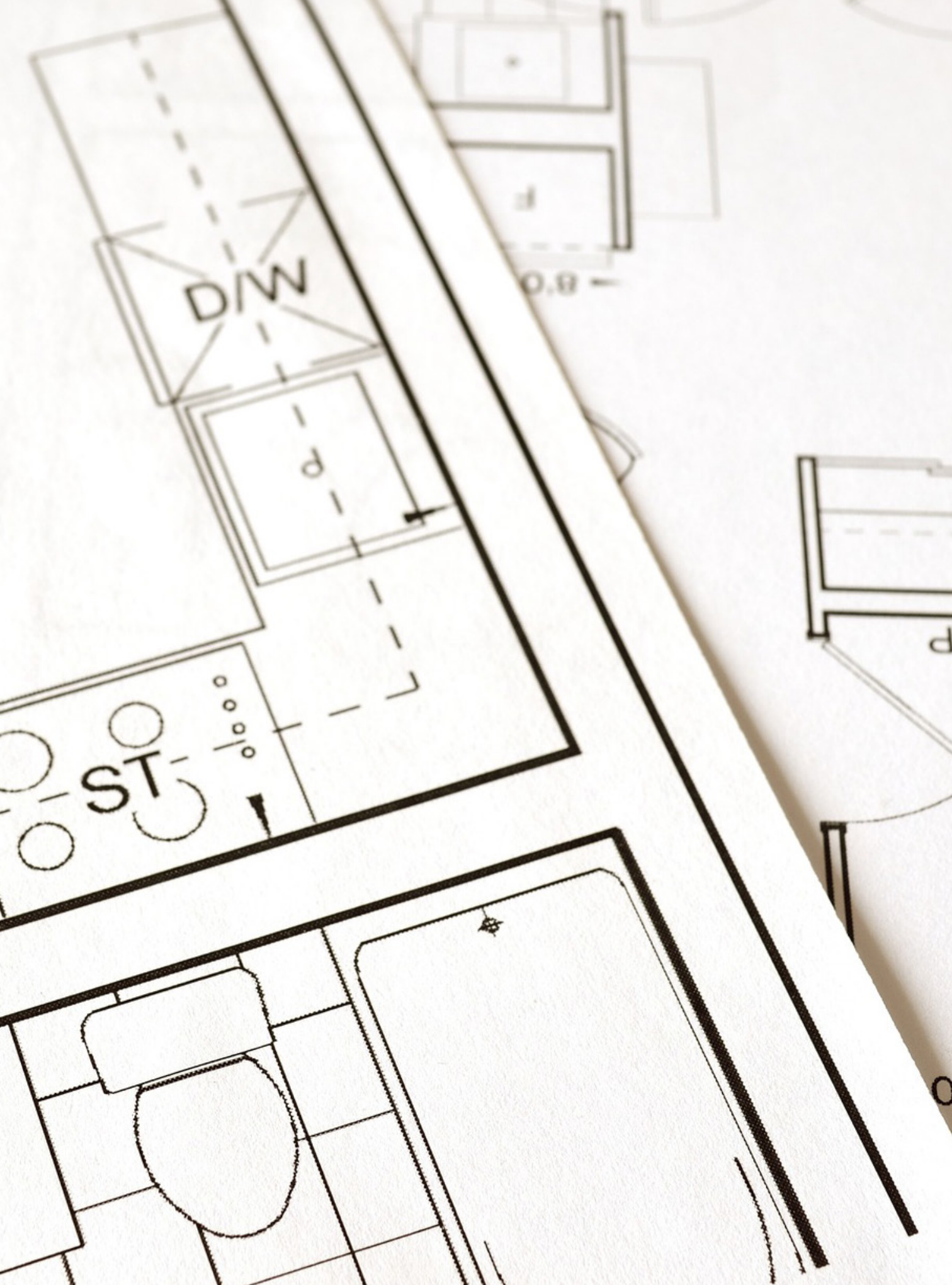
Nos experts sont en mesure d'estimer tous types de biens immobiliers, que cela soit une villa, un appartement en PPE, un immeuble locatif/mixte, un immeuble commercial, artisanal ou industriel, un objet d'exception, un terrain nu, une servitude ou un droit de superficie.

Outil vous permettant la décision, le rapport fourni contient de nombreuses analyses selon différents critères permettant la détermination de la valeur du bien estimé. En complément de celui-ci, nos experts sauront vous fournir le conseil adapté à vos besoins.

À noter que nos experts sont également régulièrement sollicités par différents types de clients, tels que des notaires, avocats, tribunaux, banques, assurances et des investisseurs tant institutionnels que privés.

Dotés d'une parfaite connaissance du marché romand et de nombreuses années d'expérience, ils vous offrent leurs compétences selon des méthodes de travail précises et optimisées et un accompagnement adapté au mandat confié.

Compétence, éthique et indépendance sont leurs maîtres-mots !


D/W
ST

» Gage de qualité, Cogestim est certifié ISO 9001

Comptabilité

Le service comptabilité Cogestim est, au quotidien, le lien financier entre les propriétaires, les locataires et les services internes. En garant des comptes, il est en contact permanent avec les différents services et réalise, pour chacun des métiers, des tâches bien définies, soit :

Gérance

- Comptabilité des immeubles locatifs et appartements mis en location
- Établissement des décomptes périodiques avec envoi des pièces justificatives et l'établissement de situations intermédiaires
- Calcul et versement aux propriétaires des soldes de liquidités disponibles
- Établissement des décomptes annuels de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires
- Établissement des décomptes acheteur/vendeur en cas de vente de l'immeuble
- Contrôle final des décomptes de sortie des locataires

PPE

- Tenue des comptes des copropriétés (PPE)
- Bouclement annuel et établissement des répartitions entre copropriétaires

Contentieux

- Envoi de rappels, de mises en demeure, voire de poursuites pour loyers impayés
- Collaboration avec des professionnels locaux (agents d'affaires et avocats)

Que cela soit pour les activités liées à la gérance ou à la PPE, le service comptabilité est chargé de facturer et encaisser, entre autres, les loyers, les acomptes de chauffage, les acomptes de charges des copropriétaires. Il s'occupe de la comptabilisation, du scannage et du paiement des factures d'entretien et des services généraux (électricité, eau, etc.).

LAUSANNE
Franco RICCI
Responsable Service Comptabilité
Directeur Adjoint

Marketing & Communication

Le service Marketing & Communication est chargé de développer la visibilité de Cogestim, de ses services et de vous offrir tous les moyens nécessaires à la valorisation de votre bien.

Il travaille également en collaboration avec les services internes, afin de répondre à leurs besoins. Il leur met à disposition, ainsi qu'à toutes nos parties prenantes, une large gamme d'outils et un pointu savoir-faire, dans la perspective d'une mise en valeur optimale d'un projet ou d'une action spécifique.

Persuadé que l'élaboration d'une stratégie de communication adéquate mène au succès, le service Marketing & Communication effectue une veille régulière des dernières techniques disponibles et des meilleures technologies dans l'objectif d'en faire un usage éclairé et adéquat.

Ainsi, nous vous offrons de nombreuses possibilités dont la création de votre site web, la modélisation 3D, des supports vidéo de mise en valeur, des prises de vues drone, des photos HDR, mais également une stratégie pointue en termes de référencement.

Prestations Marketing

Vidéo 360°

Vidéo projet

Images/vidéos aériennes

Flyers publicitaires

Annonces presse

Annonces digitales

Images 3D

Palissades de chantier

Visuels panneaux/bâches

Photos

Aménagement virtuel

Rédaction

Maintenance mini-site

Gestion de projet

Home staging

Brochure

Photos HDR

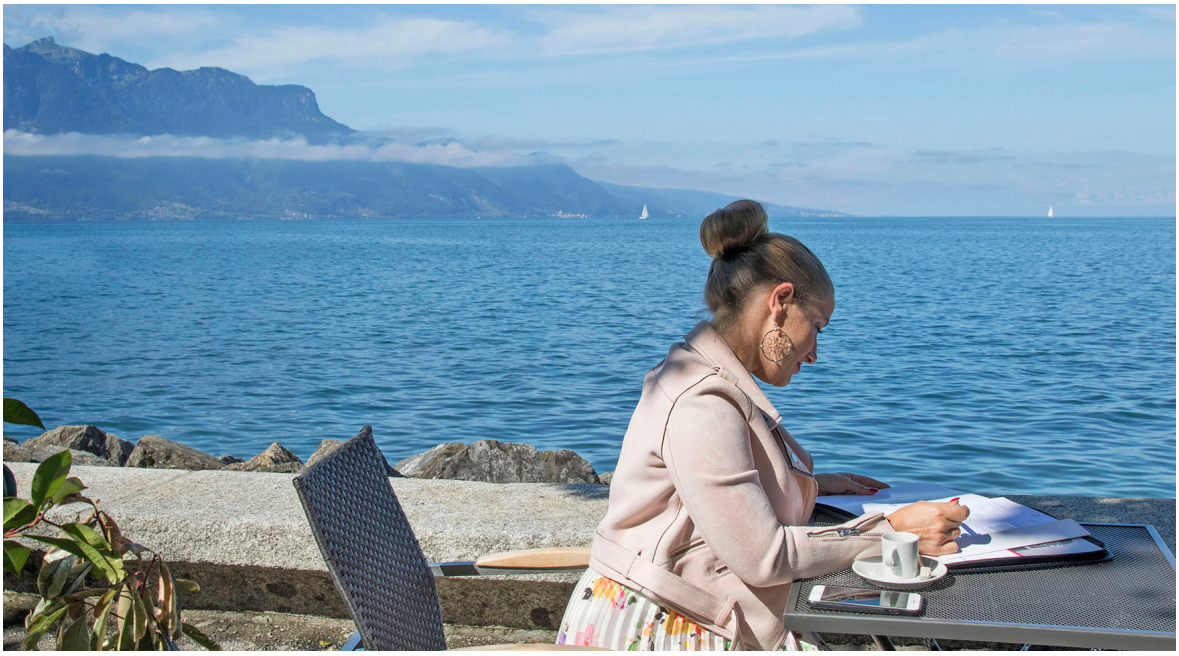
Maquette 3D

Mini-site web

Le choix du moyen de communication est fait selon l'objectif, la cible et le message voulu. En effet, les canaux, print ou numériques, sont multiples et demandent d'adapter la stratégie en conséquence.

Cogestim jouit d'une présence accrue sur le web et y travaille sa présence continuellement. Mais, une bonne communication ne doit être que le reflet véridique de l'identité de l'entreprise et de sa philosophie. Et, cela, Cogestim y croit.

Qualité



Cogestim est certifié du label ISO 9001. La première étape de certification s'est faite en 2012 pour les services de Gérance et PPE, puis en 2017 pour les autres activités, dont le Courtage.

La certification ISO 9001 demande à Cogestim de suivre les lignes directrices imposées par le label et d'utiliser les outils permettant de garantir un niveau de qualité à la hauteur des attentes de notre clientèle et une harmonisation des processus de travail.

Cogestim a mis en place un Système de Management de la Qualité (SMQ) performant, lui permettant de remettre continuellement en question les processus métier et support de l'entreprise, afin d'être en phase avec les attentes des clients, voire de les anticiper, et d'assurer des prestations de qualité avec efficacité.

Plusieurs outils permettent de remonter les opportunités d'amélioration tels que la gestion des incidents, les audits internes et externes, les enquêtes de satisfaction, les indicateurs de suivi, le management des risques, etc.

Vos attentes sont au cœur de notre SMQ : à leur écoute, nos collaborateurs participent régulièrement à l'amélioration des processus métier et support.

DÉCLARATION DE POLITIQUE QUALITÉ

COGESTIM

Par le présent document, la direction s'engage à maintenir et développer le système d'organisation et de management qualité élaboré en novembre 2012 pour l'ensemble de ses activités.

Pierre Aguet
Administrateur

Delphine Voutat
Directrice Qualité et Projets

PARTENAIRES

- Collaborer avec des partenaires reconnus, sérieux, performants et concurrentiels
- Exiger de ses partenaires des prestations de qualité
- Se comporter avec ethique et déontologie dans les relations d'affaires
- Développer et maintenir des relations de confiance

CLIENTS

- Etre à l'écoute des clients et répondre activement à leurs demandes
- Conseiller et gérer avec efficacité et transparence
- Assurer un rapport de confiance durable
- Innover et développer des services

COLLABORATEURS

- Offrir un cadre de travail dynamique et motivant
- Ecouter les besoins et les idées des collaborateurs
- Donner des possibilités de formation et de carrière
- Recruter des collaborateurs compétents et les fidéliser

QU_026_V3

Edition mars 2018

ROLLE
Delphine VOUTAT
Directrice Qualité
& Projets

TocToc, le blog

Cogestim a le grand plaisir de vous présenter son média, le blog TocToc !

Le logement ! Domaine déchaînant les passions et évoluant constamment, il est, avant tout, synonyme de vie ! Chacun possède un lien particulier et privilégié avec son lieu d'habitat. Parfois hôte, tantôt visiteur, nous voyageons, au cours d'une vie, de logement en logement. Véritable territoire identitaire, quels que soient sa forme, sa taille ou son emplacement géographique, il représente ce que nous sommes et définit une part de notre existence.

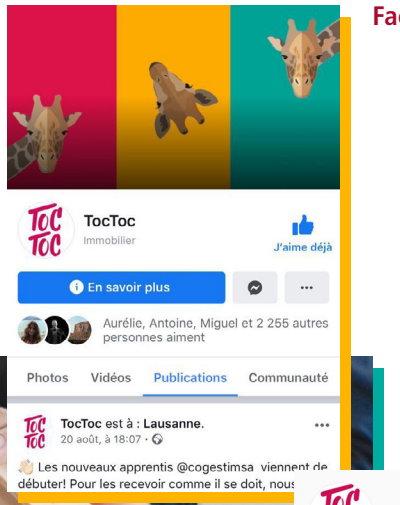
TocToc a l'envie de vous offrir à vous - locataires, (co-) propriétaires, artisans, concierges, partenaires, passionnés d'habitat - son expertise en la matière !

Ainsi, vous y trouverez du contenu de qualité, professionnel, pertinent et utile, mais également des clins d'œil humoristiques, des avantages divers, cadeaux, concours et autres festivités !

https://www.cogestim.ch/blog/

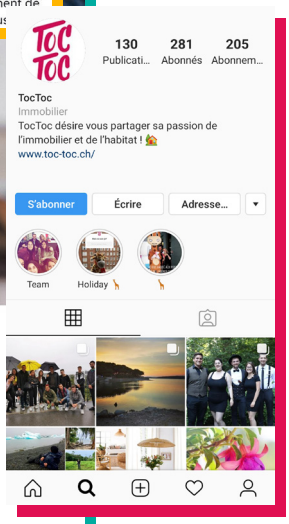
Retrouvez TocToc sur les réseaux sociaux

Facebook



Site internet

Instagram



Contact

LAUSANNE

Rue Etraz 5 | 1002 Lausanne
Case postale 5719
021 321 77 77
lausanne@cogestim.ch

LA TOUR-DE-PEILZ

Grand-Rue 31A | 1814 La Tour-de-Peilz
021 977 21 72
latour@cogestim.ch

NYON

Rue Jules-Gachet 5 | 1260 Nyon
Case postale 1284
022 990 93 00
nyon@cogestim.ch

YVERDON-LES-BAINS

Rue du Casino 3 | 1400 Yverdon-les-Bains
024 422 12 12
yverdon@cogestim.ch

PAYERNE

Rue de Lausanne 26 | 1530 Payerne
Case postale 204
026 662 48 62
payerne@cogestim.ch

MORGES

Rue de Lausanne 33A | 1110 Morges
021 804 17 30
morges@cogestim.ch

ROLLE

Grand-Rue 12 | 1180 Rolle
Case postale 1078
021 822 08 60
rolle@cogestim.ch

WWW.COGESTIM.CH

Retrouvez-nous sur les réseaux sociaux !

COGESTIM