

Villas ou appartements de haut standing: les locations proposées par le service des Locations résidentielles de la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE (SPG) répondent aux demandes de propriétaires désirant louer leur villa ou leur appartement pour une période plus ou moins longue et s'adresse à une clientèle venue de tous horizons. Laurence Duez, gérante, explique la mission de son service.

Immorama – Quels sont les critères pour mettre un bien immobilier en location au service des Locations résidentielles de la SPG?

Laurence Duez – Il y a deux critères impératifs pour faire appel à nos services: être propriétaire inscrit au Registre foncier d'abord, et ensuite posséder un bien ayant un caractère résidentiel c'est-à-dire, comme nous l'entendons dans notre profession, ayant un standing de qualité, au niveau des finitions par exemple, et/ou ayant un emplacement privilégié, à savoir au bord du lac, dans la Vieille Ville, etc. Notre portefeuille est constitué essentiellement d'appartements de haut standing et de villas. Toutes les autres locations, appartements, studios, villas traditionnelles sont gérées par le service des Locations générales de la SPG, intégré, comme les Locations résidentielles, au Département Gérance, dirigé par Philippe Buzzi.

– De quels types de logements est constituée la majorité de votre portefeuille?

– Nous gérons surtout des lots isolés, donc des logements individuels. Il s'agit très souvent de maisons luxueuses qui répondent aux demandes d'une clientèle aisée. Au total, environ 65% de notre offre est constituée de villas et 35% d'appartements.

– Combien de temps faut-il prévoir entre la prise de mandat et la mise sur le marché?

– En moyenne, la procédure dure dix jours. Mais nous pouvons être encore plus réactifs. Tout dépend de la disponibilité du propriétaire. Dès la première prise de contact téléphonique, nous établissons le détail des prestations nécessaires. Le premier rendez-vous peut ensuite avoir lieu dans les 48 heures. Une fois que le propriétaire accepte nos propositions, nous lui envoyons immédiatement un mandat de recherche locative. Il nous est arrivé de recevoir une demande de mise en location le mardi et de placer le bien immobilier sur le marché le vendredi. Notre réputation est fondée sur la qualité de nos services et notre réactivité.

– A quoi ressemble votre client-type?

– Nous nous adressons autant à des clients suisses qu'étrangers. Parmi les locataires, nous recevons un pourcentage élevé d'expatriés, qui viennent en Suisse pour une période limitée et qui travaillent dans les organisations non gouvernementales et les missions diplomatiques. Les expatriés représentent environ 75% de notre clientèle. Le reste est constitué majoritairement de propriétaires. Il arrive en effet que ces derniers nous confient leur bien immobilier durant une mission à l'étranger. Dans ce cas, nous établissons des baux pour une durée déterminée, à savoir d'un, deux voire trois ans, en fonction des besoins de chacun. Avec tous ces clients internationaux, l'équipe doit être parfaitement à l'aise en anglais... C'est une compétence obligatoire pour la qualité de notre service.

– Quelle fourchette de prix proposez-vous?

– Les prix varient entre 3500 et 25000 francs en moyenne. Toutefois, nous gérons parfois des biens d'exception pouvant valoir jusqu'à 75000 francs par mois. Mais cela reste très rare. Il n'existe pas de tarif moyen puisque les biens ont tous des particularités quant à leur qualité, leur esthétique ou leur emplacement. Les prix sont ajustés en fonction de ces critères.

– A quoi s'engage un propriétaire qui prend un mandat avec la SPG?

– Il s'engage à respecter le Code des Obligations. En clair, il doit délivrer un bien qui soit conforme à une vie locative saine. Il doit également respecter le contrat de bail qu'il aurait signé avec le locataire. Par exemple, s'il souhaite récupérer son bien à des fins >>>

Louer une villa : de la prise de mandat à la location

par Rachel Garcia



immolocations

« En moyenne, la procédure dure une dizaine de jours. Mais nous pouvons être encore plus réactifs. »

En savoir plus



SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE
Locations Résidentielles
meublées et non meublées
Route de Chêne 36
1208 Genève
Tél. +41 22 849 61 50
locresid@spg.ch
www.spg.ch

« Nous travaillons essentiellement avec des loyers libres, donc modulables. »

personnelles ou le mettre en vente, qu'il devra respecter le délai minimal de résiliation, soit au minimum trois mois avant l'échange du bail. Au service des Locations résidentielles, nous travaillons essentiellement avec des loyers libres, donc modulables.

– Votre équipe est constituée de sept personnes. Quel est le rôle de chacun ?

– Mon assistante et moi-même sommes responsables des tâches administratives. Nous avons également deux gérants techniques, ainsi que leur assistante, pour effectuer les états des lieux et le suivi des travaux. Une autre personne est dédiée au développement des locations meublées. Enfin, le dernier membre de l'équipe s'occupe de l'aspect commercial des locations et mène essentiellement les visites et les estimations.

– Une fois les travaux de rénovation lancés, comment assurez-vous le suivi ?

– Les gérants techniques se déplacent continuellement. De cette manière, les entreprises mandatées pour les travaux sont supervisées par notre service en permanence. Des réunions de chantier sont organisées régulièrement jusqu'à la vérification finale. Les gérants techniques peuvent ainsi après contrôle, valider les factures des entreprises qui sont intervenues, en toute connaissance de cause.

– Quels types de conseils donnez-vous à vos clients-proprétaires ?

– Nous conseillons les propriétaires sur l'importance d'optimiser la qualité de leurs logements. Par exemple, si certaines de leurs infrastructures sont vétustes, nous leur suggérons des travaux de rénovation. S'ils y sont favorables, alors nous leur soumettons trois devis d'entreprises différentes. Ces dernières doivent en outre proposer une variante écologique, conformément à la politique générale de la SPG, afin que le propriétaire puisse faire un choix en parfaite connaissance de cause. Ces travaux peuvent aller de la réparation d'une petite fuite à une nouvelle couche de peinture sur toute la surface du logement. Nous sommes également à même de donner des conseils autant juridiques qu'en matière de home staging. Le conseil global est la force de notre service, et assoit notre réputation depuis maintenant plus de cinquante ans. ■

A lire aussi

Précédent numéro, IMMORAMA n° 30
pages 19 et 20
« Un meublé, c'est la flexibilité »

Propriétaire, vous avez un appartement ou une villa meublée à louer ? Nous avons le locataire !

SPG

Propriétaires, nous vous proposons :

- ▶ Des conseils personnalisés
- ▶ Des estimations rapides
- ▶ Une gestion rigoureuse de votre appartement ou de votre villa

Contactez-nous au
022 849 61 50 | locresid@spg.ch

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE
Locations Résidentielles
Rte de Chêne 36 | CH - 1208 Genève | www.spg.ch
Tél.: +41 22 849 61 50 | [alertes mail online](#)

Application et version mobile disponibles

Groupe SPG-RYTZ