



Régie du Rhône SA

PRESENTATION DE LA SOCIETE

Table des matières

1. Une organisation à votre service.....	p. 2
1.1 Présentation générale de la Régie du Rhône SA	p. 2
1.2 Une équipe à votre service.....	p. 7
1.3 Nos références	p. 13

1. UNE ORGANISATION A VOTRE SERVICE

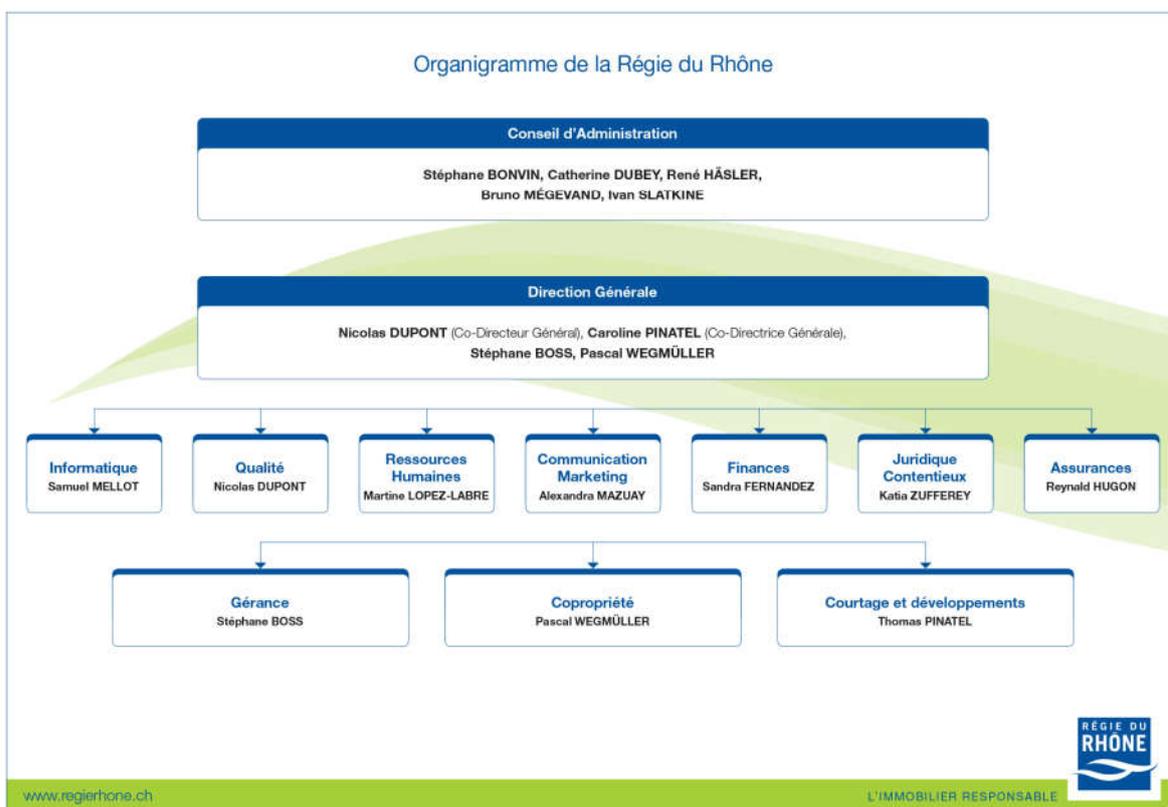
1.1 PRESENTATION GENERALE DE LA REGIE DU RHÔNE SA

Notre société est solidement implantée sur les cantons de Genève, Vaud et du Valais. Elle est active dans tous les métiers de la gestion immobilière :

- Gestion d'immeubles locatifs, de villas et de locaux commerciaux
- Administration de copropriétés et de SIAL
- Immobilier commercial
- Administration de sociétés coopératives d'habitation
- Vente et achat de tous biens immobiliers
- Pilotage de promotions immobilières
- Mise en valeur de biens immobiliers
- Conseil fiscal et financier
-

Régie du Rhône SA, une société du groupe Investis : Fondé en 1994, le groupe Investis est une société leader dans l'investissement immobilier résidentiel sur l'arc lémanique et un prestataire national de services immobiliers dans les domaines du Property, Facility et Construction Management. Le groupe Investis déploie ses activités sous des marques locales renommées telles que Régie du Rhône, Privera, Treos, Synergie Facility Services et Sorenova dans 12 sites répartis dans l'ensemble de la Suisse.

Le groupe Investis, qui est coté à la bourse depuis 30 juin 2016, recense environ 1,100 collaborateurs.

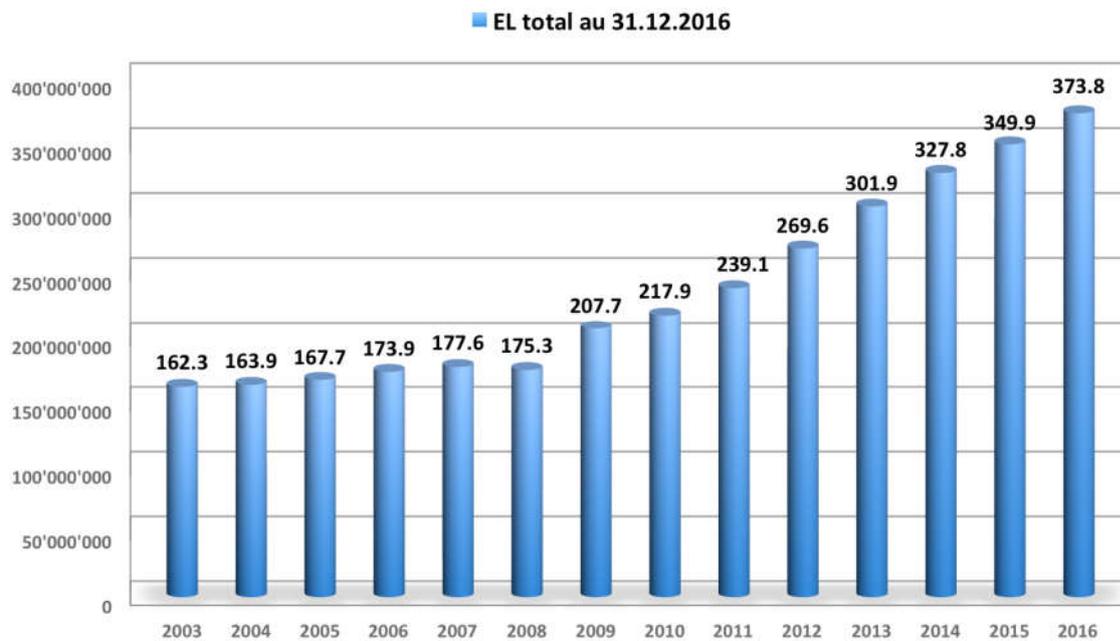


LA REGIE EN CHIFFRES

LA RÉGIE EN CHIFFRES	
3 SITES	GENÈVE - VAUD - VALAIS
181  COLLABORATEURS	282  PPE SOUS GESTION
389 MILLIONS D'ÉTAT LOCATIF GÉRÉ (01.01.2017) 	13'859  LOGEMENTS LOCATIFS GÉRÉS
921  IMMEUBLES LOCATIFS SOUS GESTION	4'872  LOTS PPE

Volume sous gestion

➤ Evolution de l'état locatif sous gestion :



Certifications et système qualité

Au bénéfice de la certification ISO 9001 obtenue depuis mai 2000 de la SGS, notre organisation repose sur **un système d'amélioration permanente** au terme duquel tout dysfonctionnement constaté donne lieu à une analyse et à une proposition d'adaptation de notre organisation.

Notre logiciel de gestion de la qualité (Opimiso©) qui décrit tous nos processus de travail (rôles, visas et délais), offre le préalable indispensable à leur gestion sous forme électronique (autrement appelé « workflows électroniques »).

Conformément à notre **Charte Qualité**, nous nous engageons d'une manière déterminée pour le développement durable dans ses acceptions tant environnementales que sociales.

Labels et associations professionnelles

Notre société est membre de plusieurs associations professionnelles et s'engage activement dans chacune d'entre elles.

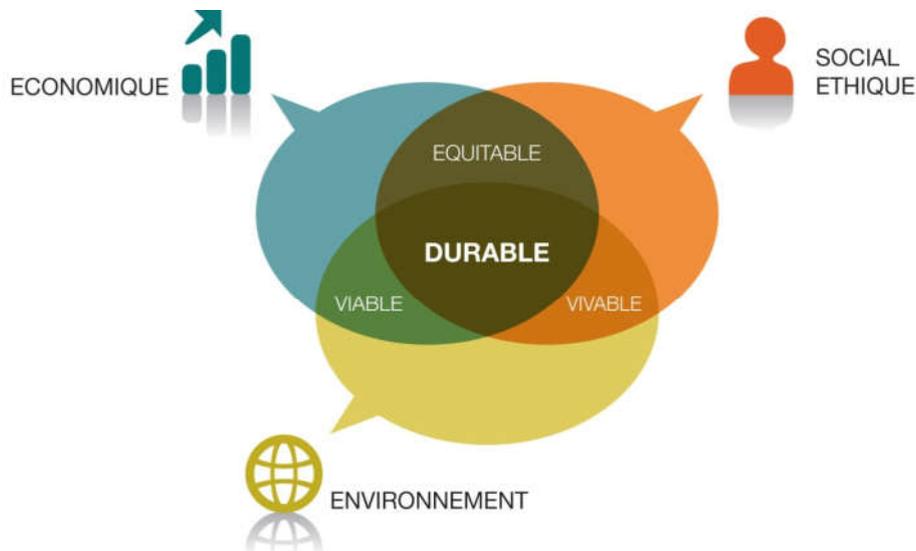
- ✓ USPI Genève, Vaud, Valais
- ✓ SVIT Romandie (Association Suisse de l'économie immobilière)
- ✓ CGI (Chambre Genevoise Immobilière)
- ✓ APGCI (Association Professionnelle des Gérants et Courtiers en Immeubles)
- ✓ APCG (Association des Promoteurs Constructeurs de Genève)
- ✓ CCIG (Chambre de Commerce et d'Industrie de Genève)

Nous sommes au bénéfice des 4 labels USPI.



Actions en faveur du développement durable

Le Management par la Qualité, le Social, l'Environnement



Dans le cadre de l'ensemble de nos activités, nous nous efforçons d'agir avec une vision et une conscience durables de nos métiers, avec comme objectif principal de pouvoir œuvrer en faveur d'un immobilier responsable intégrant les aspects sociaux, économiques et environnementaux du développement durable.

Dans les bâtiments dont nous avons la gestion, nos actions ont d'ores et déjà généré des résultats encourageants, notamment suite à notre engagement dans les programmes cantonaux.

Pour les consommations d'électricité, nous nous sommes engagés dès 2009 dans le Programme eco21 piloté par les SIG.

Des assainissements ont été effectués dans nos bâtiments en gérance, représentant des économies d'électricité de près de CHF 100'000.00 annuellement.

Concernant les économies d'énergies fossiles, nous avons mis en place plusieurs actions aboutissant à une **économie de 10%** de la consommation de l'ensemble du parc sous gestion.

Nous pouvons citer la commande d'huile de chauffage « verte » accompagnée des réglages concomitants ou la mise en place de **contrats d'optimisation Energétique** dans les chaufferies. Ces contrats assurent une optimisation de l'utilisation des chaufferies par de meilleurs réglages et une surveillance accrue des équipements des propriétaires, permettant aux locataires de voir leur consommation de chauffage baisser.

Energie solaire

Nous avons collaboré à la mise en place d'une des premières façades photovoltaïques sur le Canton de Genève.



Approvisionnement en électricité pour nos immeubles

Depuis 2012 nous avons choisi la gamme électricité Vitale Découverte pour approvisionner nos immeubles. Cette énergie est composée de 20% d'énergie solaire et biomasse et de 80% d'énergie hydraulique.

Communication

Des campagnes de sensibilisation ont été menées auprès de différents partenaires, notamment :

- ➔ Nos locataires : recommandations liées à l'utilisation de l'eau, de l'énergie et remise lors de chaque bail de notre fiche « Soyez consom'acteurs » pour inciter les locataires à pratiquer le tri de leurs déchets.
- ➔ Nos concierges et les entreprises en charge du nettoyage et entretien de nos bâtiments utilisent des produits écologiques et biodégradables.

Au sein de notre entreprise, nous veillons à réduire nuisances et pollutions en collectant et recyclant nos déchets. Nous favorisons la mobilité douce auprès de nos collaborateurs (mise à disposition de vélos électriques, prise en charge de l'abonnement de transport en commun...) et nous maîtrisons notre consommation d'électricité et de papier.

L'immeuble de notre siège au Petit-Lancy, a été pensé pour satisfaire à nos exigences. Notre bâtiment est au bénéfice du label Minergie. Les espaces de travail spacieux et lumineux, nos équipements informatiques de pointe et notre situation géographique optimale, contribuent à l'amélioration de nos prestations.

1.2 UNE EQUIPE A VOTRE SERVICE



Notre Comité de Direction

Le responsable client

Membre du Comité de Direction de la société, le Responsable Client est votre interlocuteur et référent du mandat avec pouvoir décisionnel pour élaborer avec vous la politique que vous entendez mener pour vos biens. Il est en mesure de vous conseiller et de vous apporter son expertise en étroite relation avec les spécialistes de nos départements. Il est à votre écoute et veille à l'application des directives convenues dans les différents domaines d'activité et s'appuie sur les compétences des collaborateurs dédiés à l'exécution du mandat que vous nous confiez. Le Responsable Client assure également le lien avec la Régie partenaire.

Le groupe de gérance

Pour le confort de nos clients, nous limitons le nombre de leurs interlocuteurs.

Le gérant, secondé de ses assistants administratifs et techniques, répond de la gestion courante. Il se charge de collecter et de vous transmettre les informations qui vous sont nécessaires.

Les dossiers les plus pointus sont suivis en étroite relation avec la Direction de la gérance ou votre responsable client.

Le service juridique et le contentieux

Le traitement des dossiers juridiques ou contentieux requiert des connaissances spécifiques relevant notamment du droit du bail et du droit des poursuites et faillites.

Les collaborateurs de ce département ont une formation académique et professionnelle, spécifiquement adaptée à la nature de leur activité et sont étroitement épaulés par une étude d'avocats spécialisée dans le domaine du droit immobilier en cas de besoin.

Notre longue expérience nous a amené à développer une sensibilité particulière, qui se fonde notamment sur une **écoute attentive** et **l'anticipation des besoins**, des interventions rapides et diligentes. En cas de conflit, nous privilégions toujours la **négociation**.

La comptabilité

Notre département offre de multiples possibilités d'individualiser la gestion des immeubles qui nous sont confiés :

- Gestion financière distincte (les liquidités de l'immeuble sont gérées sur un compte bancaire appartenant au propriétaire et non à la Régie du Rhône).
- Transmission de données comptables par fichier électronique.
- Disponibilité en ligne des états financiers (via les accès sécurisés RegieRhône-line).
- Tenue de comptes de gérance séparés et/ou groupés, établissement de comparatifs de comptes inter-exercice, par nature de charge et de produit.
- Encaissement des loyers et de la TVA pour les objets soumis.
- Personnalisation des plans comptables.

Le service des locaux commerciaux

Afin de répondre à la spécificité d'objets tels que les biens résidentiels ou les objets commerciaux, nous disposons de services dédiés, spécialisés dans **l'expertise, la valorisation et la relocation** de ces biens.

Le concierge

Le concierge est un **rouage essentiel** dans le fonctionnement harmonieux d'un immeuble et nous privilégions l'engagement de concierges attirés et/ou professionnels. Son engagement est effectué par la régie, en coordination avec le propriétaire.

Nous avons instauré une collaboration étroite avec nos concierges afin de favoriser une gestion dynamique, des relations sereines avec les habitants et un suivi rigoureux de l'entretien de nos bâtiments.

Le concierge reçoit à son engagement un classeur contenant toutes les informations utiles (personnes de contact, entreprises à joindre, plan des locaux, liste des locataires...).

Un entretien annuel est organisé avec le gérant de l'immeuble afin de suivre son évolution, faire un point de situation et mesurer son degré d'engagement et de satisfaction.

Les travaux d'entretien courant

Nous visitons régulièrement les immeubles, notamment à l'occasion des états des lieux d'entrées, de sorties et préliminaires. Nous établissons, une fois par année, pour tous nos immeubles, un **rapport de gestion** technique appelé **Immodata**. Ce document offre une vision globale de l'état architectural et technique des immeubles, il intègre les données de mises aux normes légales et environnementales. Nous établissons un **budget annuel** d'entretien et d'exploitation ainsi qu'un **budget prévisionnel à 5 ans**.

Nous avons mis en place un **suivi strict et impartial des fournisseurs** qui interviennent dans les immeubles ; nous leurs demandons également de respecter la charte qualité élaborée dans le cadre du Label Vert, qui impose l'utilisation de produits respectant l'environnement. Enfin, nous réalisons, une fois par année également, une évaluation objective tenant compte des critères : prix, qualité et délai.

L'ensemble de nos collaborateurs ont signé spécifiquement le rappel à la Charte USPI, repris dans notre Règlement Interne relatif au respect strict de **l'éthique et de la transparence** dans l'attribution des travaux aux fournisseurs.

Travaux importants

Nous assurons une **gestion rigoureuse des travaux** d'entretien courants, comme de ceux plus importants pour maintenir, voire améliorer la valeur des biens concernés. Le gérant peut s'appuyer au besoin sur notre Responsable des travaux de rénovation pour suivre les travaux extraordinaires, en collaboration avec des partenaires externes.

Nous proposons des entreprises qualifiées, respectant leurs obligations sociales et sensibles à la protection de l'environnement.

Nous analysons chacun des bâtiments gérés afin de mieux vous conseiller en matière **d'économies d'énergie** et maintenons une **veille active** sur les différents **programmes de subventions** afin de vous en faire bénéficier.

Les travaux à entreprendre sont soumis au propriétaire pour approbation selon leur importance et la limite de compétence définie.

La gestion des immeubles subventionnés

Nous bénéficions d'une longue expérience en matière de gérance d'immeubles subventionnés de même que d'immeubles au bénéfice d'aides fédérales. Nos collaborateurs spécialement dédiés à cette activité maîtrisent parfaitement les contraintes et les dispositions légales et administratives. Ils assurent l'ensemble des activités liées à ce type de biens en étroite relation avec l'OCLPF (Office Cantonal du Logement et la Planification Foncière), notamment :

- l'application des décisions de l'OLO
- le traitement des demandes de subventions jusqu'à leur encaissement
- le suivi des modifications des conditions d'exploitation (baisse de subvention, baisse de l'exonération fiscale, suivi des échéances hypothécaires, de l'évolution des charges, suivi de l'évolution de la rente de superficie)
- la planification des interventions auprès de l'Etat dans le respect des échéances
- la gestion des dotations à la réserve légale, selon les directives de l'OCLPF
- la sortie du régime

Informatique et innovations technologiques



Depuis de nombreuses années, notre société s'est positionnée comme une référence pour la qualité de ses outils informatiques et bureautiques.

Notre logiciel de gérance QUORUM (installé dans plus de cinquante régies dans toute la Suisse) nous permet de nous adapter aux différentes demandes des propriétaires et de personnaliser leur traitement.

RegieRhône-Line permet de suivre la gestion de votre immeuble en ligne. Un code personnel et sécurisé vous donne accès, à tout moment et en temps réel, aux éléments de gestion et aux informations financières relatifs à votre portefeuille immobilier.

Le système de sécurité mis en place protège vos données de tout accès non autorisé. Enfin, une assistance on-line est disponible sur simple demande.

Nous disposons des outils principaux suivants :

Logiciels de gestion	Quorum Software
Site internet	www.regierhone.ch
Consultation des comptes online	RegieRhône-line
Gestion électronique des documents	Tous les documents liés à la gestion de nos immeubles sont dématérialisés

Afin d'offrir à nos clients des solutions en phase avec les avancées technologiques, nous avons investi, et continuerons à le faire, dans les nouvelles technologies.

Nous favorisons également **la numérisation des plans** des objets gérés. Elle facilite la relocation par l'adjonction de ce plan numérisé avec l'annonce. Bien que le marché reste favorable, nous devons anticiper un marché qui se détend et trouver les moyens visant à réduire toute vacance. Ce support permet :

- une meilleure information de ses clients,
- une plus grande efficacité des entreprises,
- une meilleure maîtrise des coûts,
- un moyen objectif de fixation des loyers,
- un outil commercial efficace en termes de relocation.

Nous développons actuellement **l'état des lieux informatisé sur tablette**. Cette façon de procéder permet de faire gagner du temps aux équipes techniques. Ces états des lieux informatisés avec photographies des lieux et plans avec m2 communiqués en temps réel faciliteront notamment la commande des travaux.

Nous travaillons à **généraliser les processus de gestion électroniques** (autrement appelés workflows électroniques).

Nos ressources humaines

Nous attachons une importance capitale à **la qualité et à la stabilité de nos collaborateurs**. Dans le domaine de la gérance immobilière, la connaissance, qui s'inscrit dans le long terme, des caractéristiques techniques, foncières et humaines (relation avec le propriétaire, la communauté des locataires, les fournisseurs, le concierge) d'un immeuble est garante d'une gestion pérenne et apaisée, profitable aux parties.

Nous sommes parvenus à fidéliser notre personnel et maîtriser notre turn-over (moyenne d'ancienneté de nos gérants de 12 ans) grâce notamment à 3 leviers :

- la formation continue (interne et externe) afin de répondre aux exigences de compétences spécifiques de plus en plus pointues de notre métier et être au fait des sujets d'actualité,
- des conditions de travail agréables et motivantes,
- une forte implication du haut management dans l'encadrement du personnel et dans le quotidien de la vie des immeubles sous gestion, comme en témoigne la représentation de la Régie par le Responsable client, membre de la Direction.

La formation, un engagement primordial pour tous

Nous sommes au bénéfice du Label Formation de l'USPI attestant que nous fournissons des efforts particuliers pour promouvoir l'enseignement de nos collaborateurs, de manière à garantir un haut niveau de connaissance et de professionnalisme.

Nous nous engageons également pour l'avenir de notre profession en formant des apprentis et stagiaires de maturité-professionnelle ainsi que des Immodéfistes. Pour cette formation, l'USPI innove en collaborant avec l'assurance-invalidité (AI) qui permet d'offrir à certains bénéficiaires de prestations de réadaptation la possibilité de réintégrer la vie professionnelle. La réussite de cette formation tient non seulement à la qualité de la théorie enseignée mais surtout au stage en régie suivi par un professionnel de la branche.

De plus, certains de nos collaborateurs hautement qualifiés sont investis en tant que formateurs aux cours APGCI/USPI/SVIT pour apprentis et professionnels de l'immobilier et experts aux examens du Brevet fédéral de gérant.

Notre engagement a été récemment récompensé par l'obtention du label du « SEFRI », « Secrétariat de l'Etat à la Formation, à la recherche et à l'innovation » attestant notre statut d'entreprise formatrice.

Nous misons sur l'excellence de la formation continue en proposant non seulement des formations externes mais aussi par la création et le suivi d'un programme de formation interne « Rhône formation » pour l'ensemble des collaborateurs (formations multi-services avec cadres ou intervenants externes. Environ 2'000 heures par an, soit plus de CHF 100'000.00 par année).



Disponibilité et accessibilité de nos collaborateurs et de nos locaux

Bureaux et locaux

Notre accueil est ouvert de 9h00 à 17h00 sans interruption. Des salons sont à disposition de nos interlocuteurs et visiteurs.

Notre Siège est idéalement situé au Petit-Lancy, à 15 minutes du centre-ville et facilement accessible en transports publics ou, pour les automobilistes, via la sortie d'autoroute « Bernex ».

Nos équipes vaudoises ont pris leur quartier en 2015 à Malley et nous disposons de bureaux à Crans-Montana. Des parkings visiteurs sont à disposition ainsi qu'un accès facilité aux personnes à mobilité réduite. Nous disposons de salles de conférence pour accueillir les différentes réunions.



Adresses e-mail et téléphones

Une adresse e-mail et le numéro de téléphone direct des interlocuteurs en charge de la gestion de votre bien sont à votre disposition. Des lignes téléphoniques spécifiques sont dédiées aux services commerciaux.

Depuis le 1^{er} juillet, nous avons repensé notre accueil téléphonique. En effet, la qualité de notre service repose sur notre disponibilité et notre capacité à donner une réponse rapide et personnalisée à nos clients, propriétaires et locataires.

Nous souhaitons privilégier la prise de contact direct entre nos clients et le collaborateur de la régie en charge du dossier.

Interventions d'urgence en dehors des heures

Lors des périodes de fermeture de nos bureaux, une permanence technique est organisée pour les interventions d'urgence 7 jours sur 7, 24h sur 24h.

1.3 NOS REFERENCES ET EXPERIENCES

Organisation de mises en valeur

Notre société est régulièrement mandatée pour la mise en exploitation de nouveaux immeubles locatifs et en PPE.

Nous avons développé des outils de planification et de contrôle de l'avancement de nos mises en valeur et des documents pratiques facilitant les locataires dans leurs demandes jusqu'à leur entrée dans les locaux.

Nous avons ainsi contribué à la mise sur le marché des objets suivants :

- **Tambourine 12 à 26**: 140 logements HBM LUP ; propriétés des FIDP
- **Carteret 25**: 34 logements HBM LUP ; propriétés des FIDP
- **Roseraie 40-40bis-40ter**: 36 logements HBM LUP, également propriétés des FIDP
- **Choulex 106-18** : 12 logements libres, propriétés de la Commune de Choulex
- **Gy 111-113-115** : 17 logements libres, propriétés de la Commune de Gy
- **Sorbier 6-8-10** : 21 logements libres, propriétés de la Commune de Mies
- **Epinettes 8B-8C**: 23 logements HLM ; propriétés de la Fondation HLM de la Ville de Carouge
- **Etienne-Chennaz 5-7** : 13 logements HM et 13 logements PPE, propriétaires privés.
- **Vigne Rouge 1 à 11**: 82 logements HM et 82 logements libres ; propriétaires privés.
- **Beaux-Champs 1-3-5** : 36 logements en HLM-LUP, 36 logements en HLM et 36 logements en ZDLOC
- **Daniel-Ihly 9-11** au Petit-Lancy : 38 logements HM et 2 arcades commerciales ; propriété de la Coopérative d'Habitation Le Verger de Champlong – Marbriers
- **La Chapelle, chemin de Compostelle 1-3-5-7** au Grand-Lancy : 184 logements HLM-LUP et arcades commerciales, propriétaire FPLM
- **Les Résidences de l'Orbe – VALLORBE** : 22 logements, propriétaire privé
- **Rte de Romanel – ROMANEL SUR MORGES** : 15 logements, propriétaire privé
- **Rte des Toches 9 – ECHANDENS** : 30 logements, propriétaire privé
- **Rte de Villars – LUSSERY VILLARS** : 6 logements, propriétaire privé

Commercialisation de projets à la vente

- « Le Domaine du Châtelard » - GILLY : 40 appartements du studio au 4.5 pièces
- « Les Résidences Bicha » - SAANEN : 4 chalets en PPE soit 28 appartements et 5 surfaces commerciales
- « Les Logis de Prilly » - PRILLY : 120 appartements du studio au 4.5 pièces

Projets de développement en cours

Plusieurs projets de location et vente pour lesquels nous sommes déjà engagés pour les prochaines années :

2017/2018 :

- « **Les logis de Prilly** » - Rte de Cossonay - **PRILLY: 148 logements**

2018/2019 :

- « **OASSIS** » - Lentillère Nord - **CRISSIER : 553 logements**

Gérance d'immeubles commerciaux

Nous avons une longue expérience de gestion d'immeubles commerciaux dont quelques exemples suivent :

- **Champ-Colin 18-20, Nyon** : 2 bâtiments commerciaux en zone industrielle et artisanale
- **François-Peyrot 10-12-14, Le Lumion, Genève-Aéroport** : immeubles administratifs
- **Eugène-Marziano 17 à 21, Les Acacias** : immeubles en zone industrielle et artisanale
- **Candolle 26, Genève Centre** : immeuble administratif
- **Voie-Creuse 16, quartier des Nations** : immeuble administratif
- **Lausanne 80-82, Gare Cornavin** : immeubles administratifs
- **Croix d'Or 9, Genève hyper-centre** : immeuble administratif et arcades commerciales

La Gestion de Fonds de Placement ou Institutionnels

Nous sommes également rompus aux impératifs de propriétaires tels que les gestionnaires de Fonds de placement et autres propriétaires institutionnels, eux-mêmes soumis à des exigences légales et de reporting strictes.

Nous avons ainsi l'honneur de compter parmi nos clients :

AllReal Office AG,

La Caisse de Prévoyance de l'Etat de Genève,

La Collective de Prévoyance COPRE en coordination avec CBRE,

Realstone,

Caisse de pension du CICR,

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV,

Swiss & Global Asset Management SA,

Patrimonium Swiss Real Estate Fund,

Caisse de Pension complémentaire de Rolex,

SUVA ...