

# Le spécialiste de l'immobilier



Philippe Bronsil gère un parc d'une vingtaine d'immeubles.

VANESSA CARDOSO

## Gérant d'immeubles avec brevet fédéral: spécialiste administratif, technique et juridique

«**N**i juriste, ni architecte, ni financier, je dois cependant maîtriser ces domaines pour exercer au mieux mon métier», note allégrement Philippe Bronsil, gérant d'un parc d'une vingtaine d'immeubles pour la régie lausannoise Duboux. Qui avoue, après une formation économique et une expérience dans le secteur bancaire, avoir eu à combler un «petit» fossé technique et quelques lacunes au niveau légal. «Outre la vision élargie et les connaissances fraîches et approfondies qu'il procure sur des éléments déterminants comme le droit du bail et la comptabilité, le brevet de gérant d'immeubles offre l'avantage d'interagir avec l'ensemble des professionnels du secteur - gérants de PPE, de portefeuilles institutionnels, représentants de petits propriétaires, propriétaires eux-mêmes. Les discussions autour de cas pratiques épineux ont été source de riches enseignements pour notre quotidien.»

Depuis l'obtention de son papier en janvier, Philippe Bronsil a gagné en assurance, en réactivité et en tranquillité lorsqu'il gère les réparations

et les travaux de rénovation; assure le marketing de relocation des objets, la rotation des locataires et la nouvelle fixation des loyers; évalue les stratégies légales, assume l'encaissement des loyers, règle litiges, crises, sinistres et contentieux dans un souci d'équilibre entre les intérêts des locataires, des propriétaires et des fournisseurs. «La gérance est avant tout un travail concret et humain, privilégiant le relationnel sur le terrain, enchaîne Philippe Bronsil, les yeux pétillants. Quel est le rendement d'un immeuble? Quelle médiation mettre en place pour éviter la Commission de conciliation? Quels travaux sont imputables aux locataires ou aux propriétaires après un état des lieux?

Quel degré de précision comptable exigent les institutionnels? Vous ne pouvez être de bon conseil sans un solide bagage technique, légal et financier.» D'où son intention d'ajouter à son arc de formation le master en immobilier IEI, «qui compléterait la boucle avec le volet promotion immobilière»! **Camille Bozonnet**

**Les domaines majeurs développés sont la gérance (gestion, comptabilité, expertises techniques et travaux), l'administration PPE et le droit du bail (relation bailleur-locataire, droits et obligations des copropriétaires, LDTR)**

## Une gestion sans faille

● Entré comme comptable chez Naef à Genève en 1995, Frédéric Fancello s'initie à la gérance technique et administrative, passe le brevet en 2001 puis le diplôme fédéral en 2006. A présent directeur de la gérance, il supervise une équipe de 50 personnes et un patrimoine de 800 immeubles dégageant un état locatif de plus de 300 millions de francs. Un parcours inenvisageable sans papier: «En vingt ans, notre clientèle est devenue à 75% institutionnelle, exigeant du mandataire conseils, connaissances et gestion du patrimoine sans faille. Intégrée dans une vision globale romande, la préparation au brevet délivre des formations spécialisées dans les domaines technique, administratif et juridique afin de gérer un portefeuille de manière proactive, orientée vers l'entretien et l'amélioration constante de la rentabilité des objets.»



Frédéric Fancello.

GEORGES CABRERA

## Une garantie de qualité

● Administrateur de la régie Duboux et chargé d'enseignement sur le droit du bail, Robin Crisinel insiste sur l'interdisciplinarité de la profession: l'immobilier englobe le droit ad hoc et le contentieux, le foncier, les assurances, la comptabilité, l'administration, la PPE, sans compter l'évolution des normes (Minergie, amiante...) et l'abondante jurisprudence. «Parce qu'il opère sur le terrain, le

gérant engage constamment la société. Aujourd'hui, les propriétaires et les locataires sont mieux renseignés. Plus pointues, leurs questions appellent des réponses précises et rapides. Le brevet garantit au gérant d'être un interlocuteur qualifié, capable d'anticiper les conséquences pluridisciplinaires de ses conseils et de ses décisions, en toute autonomie, d'autant plus s'il évolue dans une petite structure.»

## En pratique

**Prérequis:** CFC + 3 ans de pratique professionnelle dans l'immobilier en Suisse ou 5 ans de pratique dans l'immobilier en Suisse.

**Durée:** 15 mois.

**Organisation:** USPI-Formation (Union suisse des professionnels de l'immobilier) à Lausanne.

**Soutien financier:**

www.fonpro.ch

**Contact:** www.uspi-formation.ch, 021 613 35 55, info@uspi-formation.ch