



MA VIE, MA MAISON.

by SCHMIDT IMMOBILIER

Numéro spécial

OBSERVATOIRE DES
PRIX IMMOBILIERS

Martigny et environs

SCHMIDT IMMOBILIER
DANS LA PRESSE

Devenir propriétaire ou rester locataire ?

PULSATIONS

En Terre Africaine

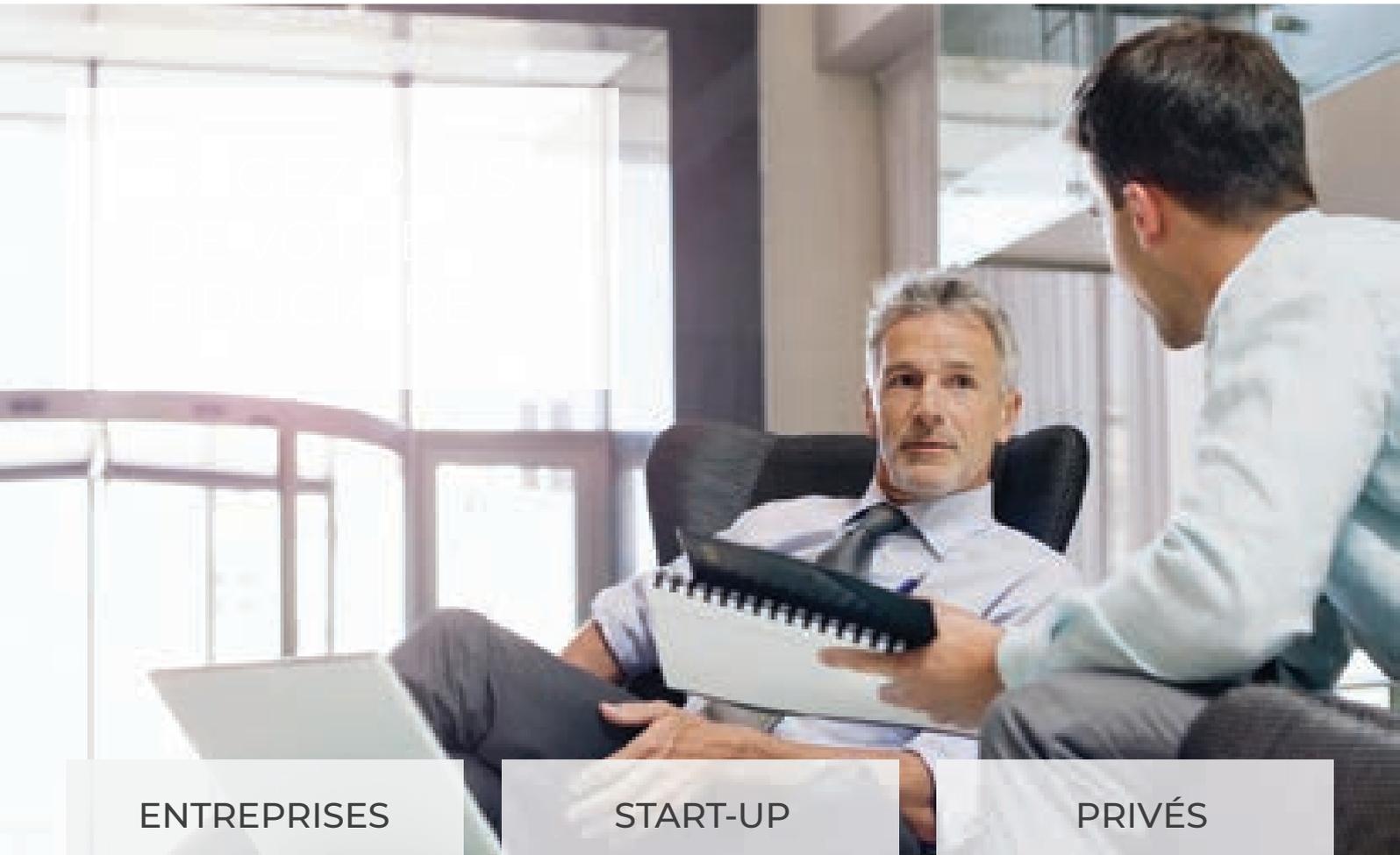
LITERIE D'EXCEPTION

Depuis 125 ans, ELITE détient
le secret du bien dormir

SCHMIDT[®]
immobilier

BONVIN®

fiduciaire



ENTREPRISES

**COMPTABILITÉ - FISCALITÉ -
ASSURANCES - FINANCEMENT -
FORMATION**

Nous vous accompagnons,
quels que soient la taille
et le secteur d'activité
de votre société.

START-UP

**DÉMARRAGE - ASSURANCES -
FINANCEMENT**

Nous vous aidons à démarrer
sur des bases saines et solides
pour assurer la pérennité
de votre nouvelle structure.

PRIVÉS

**FISCALITÉ - ASSURANCES -
CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE**

Nous vous simplifions la vie.
Nous vous apportons nos
conseils et nous vous aidons
à réaliser de belles économies.

NOTRE ENGAGEMENT

Nous mettons à votre disposition des professionnels aux compétences certifiées : expert fiscal, expert en finance et controlling avec diplôme fédéral, spécialiste en finance et comptabilité avec brevet fédéral, formateur d'adultes certifié FSEA, maîtrise en administration des affaires - MBA, Executive Master of Business Administration – EMBA.

Totalement engagés auprès de vous, nous sommes certains que notre vision permet de garantir des prestations sur mesure et de haute qualité.

BONVIN FIDUCIAIRE – Rue Marc Morand 21 – 1920 Martigny
T +41 840 113 113 – info@bonvin-fiduciaire.ch – bonvin-fiduciaire.ch

FIDUCIAIRE | SUISSE



" L'enseigne SCHMIDT IMMOBILIER, c'est l'engagement d'une équipe de professionnels chevronnés qui ont à cœur de pratiquer leur métier au quotidien avec intégrité, compétence et dynamisme. Nous capitalisons sur notre connaissance approfondie du marché et la qualité des différents services que nous proposons pour construire une relation de confiance privilégiée avec chacun de nos clients. "

Grégoire Schmidt

130 ans d'histoire et de passion

L'abus d'alcool est dangereux pour la santé.



dégustation
incluse

VISITE GUIDÉE

DISTILLERIE MORAND

Percez les mystères de ce lieu emblématique !

Tous les samedis de 10h00 à 11h30*

RÉSERVATION OBLIGATOIRE



www.martigny.com
+41 27 720 49 49



[martignytourisme](https://www.facebook.com/martignytourisme)
[distillieremorand](https://www.facebook.com/distillieremorand)

#DistillerieMorand
#MyMartigny



MARTIGNY 
ART CITY

* sous réserve de modifications

SOMMAIRE

SCHMIDT PULSATIONS

Immersion en terre africaine

PAGE 7

SCHMIDT IMMOBILIER DANS LA PRESSE

Devenir propriétaire ou rester locataire ? 1/2
Devenir propriétaire ou rester locataire ? 2/2
Location d'un chalet meublé : résiliation de bail facilité
Etat des lieux de sortie avec des locataires absents

PAGE 12

OBSERVATOIRE DES PRIX IMMOBILIERS DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL

PAGE 18

LITERIE D'EXCEPTION

PAGE 22

SÉLECTION EN EXCLUSIVITÉ

PAGE 24

SERVICES IMMOBILIERS

Expertise
Vente
Construction
Pilotage de promotion
Portfolio management

PAGE 27

PRÉSENTATION

Notre différence
Nos engagements
Les marques du groupe
Pourquoi nous choisir ?

PAGE 39



eagle
Valais
HELICOPTERS

Vols Passagers
Transports
Heliski

027 - 327 30 60

eaglevalais.ch



IMMERSION EN EN TERRE AFRICAINE

*De la vie quotidienne en Valais à l'Afrique de l'Ouest,
il n'y a qu'un pas...*

Grégoire Schmidt pose un autre regard sur le monde.

Le Bénin, un petit pays francophone d'Afrique de l'Ouest. Berceau de la religion vaudou, il est aussi le territoire de l'ancien Royaume de Dahomey. Une Terre africaine, nichée entre le Togo, le Niger, le Burkina Faso et le riche Nigeria. Un pays un peu méconnu, qu'on peine généralement à situer sur une carte du continent africain.



*« On ne revient pas indemne d'une telle rencontre avec l'Afrique,
un peu de nous reste là-bas pour toujours. »*

Grégoire Schmidt

Quand on prononce le mot Afrique, on a tous des images qui nous frappent l'esprit et qui défilent. Mais comment décrire sa magie à quelqu'un qui ne l'a jamais vécue ? Comment expliquer la fascination de ce vaste et poussiéreux continent, que ce soient la savane et sa faune, les éléphants, les lions, les pistes ocre, le sable de ses déserts, les couleurs chatoyantes des boubous africains, les peuplades primitives, la pauvreté, la famine et les guerres.

Et les sourires surtout.

Comme dans toutes les plus belles histoires, le « hasard » n'est souvent autre qu'un « rendez-vous » que la vie a pris pour nous.

« L'aide aux enfants orphelins en Afrique était un projet en court de construction chez moi... »

Quand un de mes amis proches me raconta au détour d'une discussion qu'il devait trouver une solution rapide pour sauver l'orphelinat que ses parents avaient créé au Bénin, ce fut le choc ! Yvan Schmidt et moi on se connaissait très bien l'un et l'autre, depuis longtemps, et pourtant nous n'avions jamais parlé de cette Terre d'Afrique...

Et oui, si nous portions le même nom sans être de la même famille, nos destins étaient pourtant déjà liés... »

Il y a une vingtaine d'années, les parents de mon ami Yvan, Yvonne et Sylvio Schmidt avaient accueilli un jeune africain chez eux, en Suisse. Le jeune homme leur avait alors fait part de son projet de créer un orphelinat

chez lui au Bénin. Lui-même orphelin, il souhaitait aider et offrir à ces enfants un environnement sécurisé avec les meilleures bases possibles pour construire un avenir plus sûr, plus juste et plus humain. Sensibilisés à cette noble cause, Yvonne et Sylvio décident alors de se joindre à lui dans ce projet du cœur.

Pas de riches mécènes. Non, juste de belles personnes nourries du désir d'aider les plus faibles. Ils mobiliseront leur entourage, arpenteront les vide-greniers et autres marchés pendant des années, vendant de petites choses devenues inutiles ici, et finiront par récolter au fil du temps, une somme leur permettant de lancer les premières bases du projet. Ayant pour eux le temps offert par la retraite, ils se rendent alors sur place, au Bénin, plusieurs fois pendant plusieurs années.

Electricien de formation, le père d'Yvan supervisera les travaux et l'orphelinat verra le jour en 1999 dans la banlieue de Cotonou, la capitale du Bénin.

Parti de « rien », porté par une énergie incroyable, le projet grandira fort vite. Après la création de l'orphelinat qui accueille à ce jour une centaine d'enfants, l'ONG EDEN élargit ses activités en créant une école pour plus de 700 élèves, recevant un enseignement de grande qualité basé sur le système éducatif français. Suivra, quelques années plus tard, l'ouverture d'un dispensaire profitant en priorité aux orphelins mais également aux familles des villages voisins.

« Nous nous pensons trop souvent comme de simples individus, séparés les uns des autres, alors que nous sommes connectés et que ce que nous faisons affecte le monde entier. Quand on fait le bien, ça se répand; c'est pour toute l'humanité. »

Desmond Tutu

À quelle vie peut rêver un petit orphelin dans un pays comme le Bénin quand on sait que le trafic d'enfants, ou encore d'organes, y est présent. Des enfants abandonnés par manque criant de moyens, souvent exploités sexuellement, grandissent dans une insécurité permanente. Être un orphelin au Bénin, cela équivaut très souvent aussi à devenir un enfant esclave dans une famille locale. Les chances d'une vie décente sont donc infimes...

Leur ouvrir la porte d'un orphelinat, c'est les

sauver, les protéger, les nourrir, les éduquer, les instruire, leur donner de l'amour, pour leur offrir ainsi les moyens de se construire individuellement jusqu'à leur majorité, âge auquel ils doivent quitter l'orphelinat pour vivre leur vie d'adulte.

« Umuntu ngumuntu ngabantu », proverbe qui, dans notre langue dirait : « Je suis ce que je suis parce que vous êtes ce que vous êtes », ou d'une manière plus littérale : « Je suis ce que je suis grâce à ce que nous sommes tous ».



Ce que je connaissais de l'Afrique de l'Ouest avant mon premier voyage au Bénin se résumait aux paysages de cartes postales et aux récits de ceux qui avaient foulé une partie de cette Terre, plus à l'Est, en plein désert, très loin des circuits touristiques.

La réalité, une fois sur place, c'est que la chaleur et les sourires des enfants dépassent tout ce qu'on peut imaginer. On voudrait pouvoir faire tellement pour eux et surtout, tout de suite. Aider, à une échelle même infime, représente beaucoup pour ceux qui n'ont rien. Donner une parcelle de ce que nous autres, occidentaux, avons en abondance.

Les Africains sont dans l'instant présent. Ce dont ils disposent, ils l'utilisent de suite pour vivre, survivre... Sans plan ni stratégie, ils appréhendent la vie au jour le jour. Avec du même coup, des enjeux de développement qui deviennent très compliqués. Ils n'ont pas les mêmes méthodes de travail, la même notion du temps... Sur place c'est à nous de nous adapter à eux, de nous caler sur leurs codes pour réussir à les aider à s'aider eux-mêmes.

Là-bas on est porté par une énergie exceptionnelle ! Un vrai pied de nez à la morosité que nous connaissons actuellement en Occident. Il suffit de regarder les femmes en boubous, les sourires, les danses, l'énergie d'une jeunesse qui cherche à développer son avenir... Les Africains sont généreux et bienveillants. La main sur le cœur, ils avancent ainsi en faisant confiance en la vie.

Avec des valeurs bien souvent similaires aux nôtres mais avec des priorités et des besoins différents, ils nous offrent l'opportunité de grandir. « *Étant parent moi-même, je souhaite pouvoir transmettre à ma fille ces valeurs humaines en lui faisant remarquer au quotidien l'abondance dans laquelle nous vivons ici. L'Afrique vous change pour toujours, comme nulle part ailleurs. On n'en revient jamais le même...* »

Il y a clairement un « avant » et un « après » une telle immersion en terre africaine.

■ Patricia Jacquod

« L'Afrique on l'aime ou on la déteste. Comme s'il n'y avait pas vraiment d'entre deux. Je l'ai aimée au premier regard et c'est tant mieux car mon engagement pour les enfants orphelins était déjà pris. »

Grégoire Schmidt

LA FONDATION EDEN EN QUELQUES MOTS

- Un orphelinat
- Une école
- Un centre de santé

L'ONG Eden a choisi de soutenir l'orphelinat « la Bergerie » pour :

- Sa vocation humanitaire au service d'enfants orphelins
- Son autonomie de fonctionnement
- La stabilité politique de la République du Bénin



EDEN ONG
ORPHELINAT | ASSOCIATION

Au quotidien, les besoins de base des enfants – nourriture, soins, écolage, encadrement – sont assurés grâce à des parrainages et des dons provenant essentiellement de particuliers. Pour le développement de l'orphelinat et des infrastructures annexes, l'ONG Eden nécessite des investissements plus importants et un soutien plus ciblé.

Aujourd'hui, vous avez le choix entre quatre moyens pour nous soutenir :

- Un don ponctuel
- Un parrainage
- Une affiliation à l'association
- Un partenariat

Les détails sont sur le site de l'association EDEN : www.eden-ong.org

Toute aide matérielle ou participative, chaque don et cotisation est un soutien aussi précieux qu'indis-

pensable pour assurer le bon fonctionnement de l'orphelinat et de l'école, ainsi que pour le développement du centre de santé.

Notre association agit grâce à votre générosité et à votre soutien qui sont fondamentaux pour un travail efficace sur le terrain ! Tous vos dons sont uniquement attribués à des projets en faveur des enfants et sont tous supervisés sur place par des bénévoles suisses.

Reconnue d'utilité publique conjointement par la République du Bénin et la Confédération suisse, l'ONG Eden est autorisée à émettre des attestations pour les dons, parrainages et cotisations qu'elle reçoit, sans limite de plafond. Une fois votre don effectué, nous vous faisons parvenir un reçu fiscal. Votre don est intégralement déductible de vos impôts.

« Selon le dicton africain, quelle que soit la longueur du chemin à parcourir, le voyage commence par un premier pas. Que ce soit dans le domaine du maintien de la paix, de l'aide humanitaire ou à titre personnel, nous pouvons tous apporter une contribution. L'engagement qui motive notre présence peut avoir un impact vital. »

Kofi Annan

ALTIS est né fin 2017 de la volonté de redessiner les Services Industriels de Bagnes et les aligner avec les opportunités de la Stratégie énergétique 2050. A sa tête depuis le début de l'aventure, Joël Di Natale nous dresse un portrait des activités déployées.

Comment ALTIS se positionne-t-il dans les nouvelles énergies renouvelables ?

JDN : ALTIS a pour vocation de servir ses clients avec des solutions 360°, que ce soit dans l'habitat, la mobilité, sans oublier ses premiers métiers : l'eau, la chaleur et l'électricité. Le défi aujourd'hui est d'allier notre savoir-faire historique aux nouveautés du marché.

Avez-vous des exemples concrets ?

JDN : Pour un client qui vient nous trouver avec un projet de construction ou de rénovation, nous pouvons lui offrir des prestations d'audit énergétique, une aide concrète pour l'obtention des subventions cantonales et communales, une installation solaire clé en main en partenariat avec les installateurs locaux, des bornes électriques pour le vélo et la voiture. Nous désirons nous positionner comme un prestataire complet qui intègre au maximum les demandes des clients et les compétences du tissu économique local. Nous offrons également des solutions de contracting qui intègrent le financement initial de l'installation.

La nouvelle loi sur l'énergie de 2018 vous offre-t-elle de nouvelles perspectives ?

JDN : Avec trois autres partenaires régionaux, nous avons créé INERA en août 2018 afin de mieux répondre aux défis de la nouvelle législation. Nous sommes désormais en mesure

d'offrir des solutions de gestion pour les regroupements de consommation, un système de batterie virtuelle, du courant vert renouvelable valaisan et différents produits liés au bilan énergétique. D'autres produits sont en préparation et permettront aux consommateurs de devenir des consommateurs.

Dans le domaine de la mobilité, quelles nouveautés sont annoncées ?

JDN : Nous participons à un réseau de mobilité électrique valaisan appelé VALT qui permet au client de pouvoir recharger son véhicule à (presque) toutes les bornes du Valais romand avec un seul compte. Le client devrait pouvoir en profiter dès la fin de cette année.

Quelle est votre position par rapport au chauffage à distance (CAD) ?

JDN : Nous avons déployé le CAD dans plusieurs villages avec des combustibles essentiellement renouvelables. Le CAD de Verbier permet d'éviter la combustion d'un million de litres de mazout ; de quoi durablement améliorer la qualité de vie dans la station. Ce type de chauffage permet d'offrir de la valeur aux propriétaires en simplifiant leur gestion technique et en garantissant un approvisionnement en combustible local et renouvelable. Leur bien immobilier gagne en valeur avec une meilleure étiquette énergétique.

Un souhait pour les années à venir ?

JDN : Que nous puissions accompagner au mieux dans les défis de la transition énergétique avec des solutions qui facilitent leur quotidien et pourquoi pas, exporter notre savoir-faire hors de nos frontières !



ALTIS SOLARIS
LE SOLAIRE EN TOUTE SIMPLICITÉ POUR VOTRE REGROUPEMENT DE CONSOMMATION PROPRE
Installation, gestion technique, stockage de l'énergie, facturation, financement ...
Oui, avec **ALTIS SOLARIS**



Votre futur nous engage

Place de Curala 5 - 1934 Le Châble VS
Tél. +41 (0)27 777 10 01 - info@altis.swiss



SCHMIDT IMMOBILIER DANS LA PRESSE

L'actualité d'aujourd'hui fait l'histoire de demain

AGENCE
Logitech se refuse à toute
forme d'immobilisme

DEVENIR PROPRIÉTAIRE OU RESTER LOCATAIRE ? 1/2

« Bonjour Monsieur Schmidt, avec mon mari nous sommes actuellement locataires mais nous envisageons de devenir propriétaires. Les taux hypothécaires étant toujours très bas nous pensons que c'est le bon moment pour nous de faire le pas ! Notre situation de locataires semble nous coûter beaucoup plus cher que si nous étions propriétaires. Notre famille nous encourage à acheter mais nous ne sommes pas certains du bienfondé de nos réflexions...».

Hubert, Charrat



Dans l'imagination de beaucoup d'entre nous, il est ancré qu'en devenant propriétaire, les dépenses du ménage tendent à baisser. Cette croyance collective est largement répandue dans l'esprit de nos clients. Néanmoins, si nous les interrogeons individuellement, très peu de propriétaires sont en mesure d'articuler le montant d'économie effectif, chiffres à l'appui.

Pour répondre à votre question, je dois d'abord commencer par vous donner quelques précisions importantes sur plusieurs variables qui rentreront dans l'équation. Ces éléments sont au nombre de cinq, les voici :

Le prix d'achat – Celui-ci doit être en adéquation avec la valeur de l'objet sur le marché. La banque qui participera au financement sera très attentive à cet élément essentiel. Partant du principe qu'elle va probablement vous financer 80% du prix d'achat, elle va faire appel à un expert pour déterminer la valeur du bien immobilier convoité.

Les intérêts du prêt hypothécaire - On parle ici du coût de l'argent qui vous sera prêté et qui est déterminé par le montant du crédit et le taux y référent qui peut être variable ou fixé de trois mois à vingt-cinq ans. Les intérêts payés seront déductibles de votre revenu imposable.

L'amortissement - L'amortissement c'est le remboursement du crédit. Il sera exigé pendant plusieurs années. On relèvera que celui-ci ne sera plus obligatoire mais optionnel lorsque le prêt représentera moins de 66% de la valeur du bien. Pour assumer vos conditions d'amortissement vous aurez la possibilité de le faire de manière directe

en réduisant le montant de la dette chaque année, ou de manière indirecte en plaçant le montant de l'amortissement sur un produit de 3ème pilier A fiscalement déductible.

L'état et l'entretien de l'objet - Ici doivent être prises en compte les charges courantes liées à l'objet concerné, à savoir l'eau, l'électricité, le chauffage et les assurances liées à l'objet telles que les assurances RC, dégâts d'eau et bris de glace. Mais aussi les éventuelles charges de PPE, et les réparations, rénovations et frais d'entretien de l'objet à travers le temps.

La fiscalité – Il s'agit de calculer l'impact de votre acquisition immobilière sur vos impôts. Pour analyser cela, vous devrez tenir compte du taux marginal d'imposition de la valeur locative de votre futur objet immobilier.

« Très peu de propriétaires sont en mesure d'articuler le montant d'économie effectif, chiffres à l'appui. »

Dans ma prochaine chronique, je vous donnerai le détail de mon analyse sur la base des informations que vous avez eu la gentillesse de me transmettre accompagnées de votre autorisation de les partager avec les lecteurs. Cette deuxième partie très concrète vous permettra d'appréhender cette décision importante avec sérénité.

Bonne semaine !

■ Grégoire Schmidt

DEVENIR PROPRIÉTAIRE OU RESTER LOCATAIRE ? 2/2

Je fais suite à ma précédente rubrique dans laquelle je vous avais présenté les cinq éléments qui doivent être pris en compte pour réaliser cette analyse : Il s'agissait du prix d'achat de l'objet immobilier, des intérêts du prêt hypothécaire, de l'amortissement, des frais d'entretien de l'objet et finalement de la fiscalité.

Les informations de base que vous avez eu la gentillesse de me transmettre sont :

Vous êtes un couple marié avec deux enfants, vivant dans un appartement de 110m² dont le loyer est de 1'750 francs par mois hors charges. Votre revenu imposable est de 90'000 francs.

Vous ne cotisez pas au 3ème pilier. Tous deux salariés, votre capacité d'épargne annuelle est de 15'000 francs environ. L'appartement convoité est en PPE, construit en 2005, de 120m² vendu 615'000 francs. Vous souhaitez

connaître l'impact de cette acquisition sur votre budget avec un apport en fonds propres de 20% du prix de vente.

Voici le détail de mon analyse :

Prix de vente de l'appartement (615'000 frs), fonds propres 123'000 frs (615'000 frs*20%), montant de la dette 492'000 frs (615'000 frs -123'000 frs), revenu imposable minimum pour assumer la charge théorique 88'560 frs (492'000 frs*6%*3) Dans ces conditions, votre crédit sera accordé.

Si vous faites le choix de placer votre épargne en 3ème pilier A déductible, le montant maximum est actuellement de 6'826 frs par année et par salarié, soit 13'652 frs pour vous deux. Des travaux d'entretien pour un montant supérieur à 1'800 frs (20% de la valeur locative), permettraient également d'adoucir votre fiscalité.

Revenu imposable (90'000 frs), plus la valeur locative estimée de l'objet convoité (9'000 frs) moins les intérêts du crédit (4'900 frs), moins l'amortissement indirect du prêt (13'652 frs), moins la déduction forfaitaire des frais d'entretien du bien de plus de 10 ans (20% de la valeur locative, soit 1'800 frs). Résultat 78'648 frs.

Comme mentionné dans ma rubrique précédente, il est primordial de tenir compte du taux marginal d'imposition pour déterminer l'impact fiscal de l'achat de ce bien immobilier. En Valais, ce taux pour votre couple serait d'environ 23%. Votre revenu imposable baissant de 11'352 frs (90'000 frs -78'648 frs), vos impôts baisseront automatiquement de 11'352 frs multipliés par 23%, soit 2'611 frs par année.

La charge annuelle du bien serait la suivante : Les intérêts du crédit (4'900 frs), plus l'amortissement indirect du crédit (13'652 frs), plus l'entretien réel de l'appartement (4'305 frs, soit 0,7% du prix d'achat). Résultat 22'857 frs.

À ce montant de 22'857 frs nous devons retirer deux sommes. La première est l'impact fiscal mentionné ci-dessus pour 2'611 frs de réduction par année. La seconde concerne l'amortissement indirect de 13'652 frs. En effet, ce montant, contrairement au loyer que vous payez actuellement, ne rentrera pas dans la poche de votre propriétaire, mais sera épargné pour un amortissement futur de votre financement. De ce fait, cet argent reste ici votre pleine propriété. Votre loyer réel comme nouveau propriétaire reviendrait à 6'594 frs par an (soit 22'857 frs, moins 2'611 frs moins 13'652 frs), ce qui donne un coût mensuel d'environ 550 frs.

Pour conclure, en choisissant de suivre ces quelques conseils, vous avez un potentiel d'économie d'environ 1'200 frs par mois (1'750 frs moins 550 frs), ce qui représente 14'400 frs par année !

■ Grégoire Schmidt

LOCATION D'UN CHALET MEUBLÉ : RÉSILIATION DE BAIL FACILITÉE ?

« Bonjour Monsieur Schmidt, je suis propriétaire d'un chalet à Verbier que j'envisage de louer temporairement avec la possibilité de le récupérer très rapidement le jour où j'en aurai à nouveau besoin pour mon propre usage. Une agence de la place m'a affirmé que je pourrais plus facilement résilier mon contrat de bail si je louais mon chalet complètement meublé. N'ayant pas été convaincu par un argumentaire très lacunaire, j'ai effectivement quelques doutes sur cette option. Merci d'avance pour votre avis d'expert ».

Charles Edouard, Genève-Verbier



Voici une fois de plus une question qui mérite une réponse claire et précise. La confusion règne depuis longtemps dans l'esprit collectif sur ce sujet car la loi, s'agissant du délai de résiliation du contrat de bail, ne propose qu'une distinction entre une chambre meublée et les autres types de logements, mais nullement entre les logements meublés et non meublés s'il ne s'agit pas d'une chambre.

La loi considère une chambre meublée comme étant une pièce d'un appartement, d'une maison ou d'un chalet, meublée au minimum d'un lit, d'une armoire, d'une table et d'une chaise, louée avec la possibilité expresse d'utiliser les autres pièces du logement qui sont la cuisine, le salon et la salle d'eau. La distinction historique entre « la chambre meublée » et « le studio » relève du fait que, dans le cas de la chambre meublée, la cuisine, le salon et la salle d'eau sont à partager avec les autres occupants du bien alors que dans le cas du studio ces espaces même limités sont privatifs.

Le régime légal de la chambre meublée, d'une part, et des autres logements soit studio, appartement, villa et chalet, d'autre part, est différent en ce qui concerne le délai de résiliation du bail qui est plus court seulement dans le cas de la chambre meublée. Dans la pratique, pour résilier un contrat de bail d'une chambre meublée, un préavis minimum de deux semaines pour la fin d'un mois de bail est parfaitement suffisant, le locataire devant avoir reçu la résiliation deux semaines avant la fin d'un mois. A contrario, pour résilier le contrat de bail des

autres types de logements énumérés ci-dessus, la loi prévoit un minimum de trois mois de préavis pour l'échéance du contrat de bail, ou pour la fin d'un trimestre de bail si le contrat ne fixe pas d'échéance.

Dès lors, dans votre cas, louer votre chalet meublé ne vous permettra aucunement d'atteindre votre but visant à le récupérer plus rapidement selon un besoin soudain. En revanche, si effectivement vous envisagez de récupérer votre logement pour vous-même d'ici quelques années et que vous connaissez déjà la date de votre retour à Verbier, vous avez le loisir de conclure un bail à durée déterminée, qui prendra fin automatiquement au terme de la durée convenue dans votre contrat de bail, sans qu'il soit nécessaire de le résilier. Veuillez par contre à ce que la durée déterminée dans le contrat soit très clairement exprimée.

« Vous avez le loisir de conclure un bail de durée déterminée, qui prendra fin automatiquement au terme de la durée convenue dans votre contrat de bail, sans qu'il soit nécessaire de le résilier »

Bonne semaine !

■ Grégoire Schmidt

ETAT DES LIEUX DE SORTIE AVEC DES LOCATAIRES ABSENTS

« Monsieur Schmidt, mes locataires ont récemment résilié leur contrat de bail. Ils ne se sont pas présentés lors de l'état des lieux de sortie et ont simplement laissé les clefs dans l'appartement sans un seul mot d'explication ! Comment réagir devant autant de mépris et de manque de savoir vivre ? Je ne vous parle même pas de l'état de délabrement dans lequel j'ai retrouvé mon appartement. Merci d'avance pour votre avis éclairé sur cette situation plutôt inhabituelle... »

Huguette, Fully



L'état des lieux de sortie est un moment redouté tant par les bailleurs que par les locataires. Afin d'éviter que ce moment délicat ne vire au cauchemar, il est important de rappeler quelques principes de base.

Pour permettre un état des lieux de sortie qui se passe dans de bonnes conditions, il est impératif qu'un état des lieux d'entrée ait été rédigé de manière objective, détaillée et précise.

A défaut d'un tel document, le bailleur aura toutes les difficultés du monde à démontrer que c'est bien le locataire actuel qui est à l'origine des dommages. De manière générale, au moment de l'état des lieux de sortie, le bailleur et le locataire vont vérifier ensemble l'état des locaux et le comparer à celui mentionné sur l'état des lieux d'entrée.

Si des dommages sont constatés, ceux-ci doivent être retranscrits très clairement sur un document appelé « Convention de sortie » qui est signé par le locataire et par le bailleur. Par sa signature, le locataire reconnaît que les dommages sont de sa responsabilité et s'engage donc à prendre en charge

les frais de remise en état qui lui sont imputés, ce sous déduction de l'amortissement usuel.

Dans la pratique de tous les jours, il arrive que cette convention de sortie établie entre le bailleur et son locataire ne puisse malheureusement pas être signée soit pour une raison de conflit entre les parties ou comme dans votre cas, suite à une impossibilité de faire un état des lieux en présence de votre locataire qui a préféré abandonner les clefs dans l'appartement... Que faire ?

Il est important de rappeler que le bailleur a un devoir de vérification et doit aviser immédiatement le locataire des défauts constatés (art. 267a al.1 CO). Cela implique que vous devez, avec ou sans vos locataires, effectuer une visite des locaux et transmettre très rapidement un avis des défauts et des dommages constatés. Selon la doctrine et la jurisprudence en la matière, le bailleur doit transmettre cet avis au locataire dans un délai de deux à trois jours ouvrables, au maximum une semaine dès l'état des lieux de sortie ou de réception de toutes les clefs. La loi n'impose aucune forme pour cet avis, cependant, il est vivement conseillé afin de bénéficier d'une preuve de transmission, de choisir la forme écrite et de le transmettre au locataire par courrier recommandé.

A défaut de votre réaction rapide, la sanction sera immédiate ! En effet, comme bailleur vous serez considéré comme ayant accepté les dommages occasionnés par vos locataires et vous ne pourrez plus, dans le cadre d'une procédure, leur demander leur participation aux réfections.

■ Grégoire Schmidt



Un véhicule électrique signé Mercedes-Benz. Le nouvel EQC.

Venez découvrir chez nous la voiture électrique signée Mercedes.
Convenez dès maintenant d'un rendez-vous pour une course d'essai
et faites partie des premiers à conduire le nouvel EQC.



Centre Automobile Hediger & D'Andrès SA
Sierre, Sion, Martigny, tél. 027 322 01 23, www.dandres-hediger.ch

EQC, 408 ch (300 kW), 21,4 kWh/100 km (équivalent-essence: 2,4 l/100 km), 0 g CO₂/km (moyenne de toutes les voitures neuves vendues: 137 g CO₂/km), émissions de CO₂ de la mise à disposition du carburant et/ou de l'électricité: 30 g/km, catégorie de rendement énergétique: A.



OBSERVATOIRE DES PRIX IMMOBILIERS DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL

Région Martigny et environs

PROPRIÉTÉ DU LOGEMENT MAISONS INDIVIDUELLES & APPARTEMENTS EN PPE

La propriété du logement reste un objectif prioritaire pour de nombreux ménages. Certains investisseurs privés sont également intéressés par les maisons individuelles et les appartements en PPE comme alternative de placement et de diversification de leur patrimoine.

Pour cette catégorie d'objets immobiliers, les prix peuvent fortement varier d'un bien à l'autre. En effet, le contexte conjoncturel et de nombreux critères influencent l'offre et la demande et, par conséquent, constituent les éléments de la fixation rationnelle de la valeur de marché d'un bien immobilier.

Si l'offre est principalement impactée par l'évolution des lois et réglementations, par la production de nouveaux logements et le nombre total de logements en propriété disponibles, la demande, quant à elle, est essentiellement influencée par l'évolution de la population, de l'emploi et des habitudes de consommation. Les conditions cadres de financement hypothécaire, l'attractivité des communes et leur fiscalité jouent également un rôle important.

En fonction de ces différents éléments, les prix se maintiennent globalement à un niveau élevé.

Dans les pages suivantes, SCHMIDT EXPERT IMMOBILIER a condensé un aperçu de la situation actuelle du marché résidentiel pour la région de Martigny et de ses environs.

Le périmètre considéré correspond à la région MS Martigny, soit une zone géographique selon les critères de l'OFS, afin d'observer à but statistique le bassin d'emploi qui comprend l'intégralité des districts de Martigny et Entremont, ainsi que certaines communes du district de St-Maurice.

Le marché des maisons individuelles et des appartements en PPE des communes concernées est examiné ci-après sous deux approches différentes, la première par les prix moyens au mètre carré et la seconde par la typologie avec un objet moyen.

« SCHMIDT EXPERT IMMOBILIER réalise des expertises immobilières de tout type de bien immobilier afin de déterminer objectivement sa valeur de marché et offrir ainsi au mandant une aide à la décision dans différents contextes. »

Sanel Hajdar

SPECTRE DES PRIX

Comparaison des prix moyens au m² pour les maisons individuelles et les appartements en PPE des différentes communes.



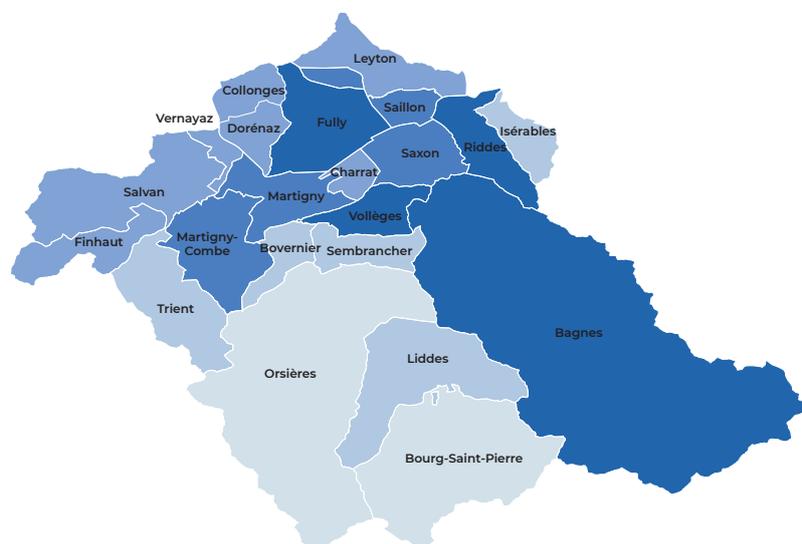
MÉTHODOLOGIE

Les prix moyens sont des prix de l'offre nets. Ils sont indiqués en CHF par m² de surface utile principale nette. Wüest Partner effectue un recensement périodique du marché immobilier. Chaque annonce immobilière parue dans la presse écrite et sur internet figure dans leur base de données des prix de l'offre.

Dans certaines communes observées, il y a de fortes disparités de prix parmi les différentes localités, notamment entre les destinations touristiques et d'autres villages moins prisés. Les prix observés concernent essentiellement des objets standards. Néanmoins, ces régions proposent passablement d'objets atypiques dont les prix diffèrent des fourchettes précitées. D'autre part, les stations touristiques à réputation internationale comptent également de nombreux objets de haut standing, soit un marché de niche avec une certaine opacité sur les prix des transactions, qui peuvent justifier des prix nettement supérieurs. C'est par exemple le cas à Verbier où des objets neufs, exclusifs et rares atteignent parfois des prix supérieurs à CHF30'000.- au m².

PAYSAGE DES PRIX

Comparaison des prix par objet moyen pour les maisons individuelles et les appartements en PPE des différentes communes.



MAISON INDIVIDUELLE

Type de maison	: Individuelle
Surface du terrain	: 500 m ²
Volume (SIA 116)	: 920 m ³
Surface habitable nette	: 170 m ²
Âge	: 5 ans
État	: Très bon
Standard	: Légèrement supérieur à la moyenne
Micro-situation	: Légèrement supérieure à la moyenne



APPARTEMENT PPE

Type de bâtiment	: Résidentiel
Étage	: 1er
Surface habitable nette	: 110 m ²
Surface extérieure	: 30 m ²
Âge	: 5 ans
État	: Très bon
Standard	: Légèrement supérieur à la moyenne
Micro-situation	: Légèrement supérieure à la moyenne

MÉTHODOLOGIE

Les paysages des prix de transaction se basent sur les modèles d'évaluation de Wüest Partner et sont obtenus avec des objets moyens selon les caractéristiques précitées.

Sources: Wüest Partner (données au 2e trimestre 2019) ; SCHMIDT Expert Immobilier.

SCHMIDT Expert Immobilier, par EXPERTIA SWITZERLAND GmbH, à titre d'auteur de cette analyse exclut par avance toute responsabilité pour l'usage et l'interprétation que des tiers pourraient en faire. Les données et informations contenues sont uniquement fournies à titre d'information.

Wüest Partner et SCHMIDT Expert Immobilier déclinent toute responsabilité sur la complétude, l'exactitude et l'actualité de ces données.

Toute reproduction même partielle est strictement interdite.



DEPUIS 125 ANS,
ELITE DETIENT LE SECRET
DU BIEN DORMIR

Depuis 125 ans, Elite est reconnue pour la qualité intrinsèque et le confort absolu de ses matelas et boxsprings fabriqués avec du bois valaisan. Nos artisans mettent leur expertise et leur passion du détail au service de la création du matelas parfait pour améliorer votre santé et votre bien-être.



UN CARACTÈRE DISTINCTIF

Bien que le confort reste essentiel, le caractère distinctif d'un lit Elite est une combinaison de design élégant, de couleurs et de matériaux nobles choisis avec goût, et de proportions parfaitement équilibrées. Fabriquées sur mesure avec un soin infini et un souci du détail, ces créations uniques transcendent leur fonction purement pratique tout en conservant leur réputation d'excellence dans le domaine du sommeil de luxe.

UNE FABRICATION SUISSE 100% ARTISANALE

Tout en nous modernisant et en innovant au fil des ans, notre recherche de l'excellence demeure inchangée. Nous avons perfectionné le secret du bien dormir et continuons à fabriquer des matelas et boxsprings garantis à vie, avec un savoir-faire traditionnel et une finition suisse incomparable. Fière de son patrimoine, Elite s'engage à rester authentique et à préserver son histoire et ses traditions développées au fil du temps.

Le monde moderne semble avoir perdu le goût de la lenteur ; alors que nos journées se remplissent et que nos nuits raccourcissent, nous faisons face à une course contre la montre frustrante et constante. Chez Elite, nous continuons d'apprécier et de chérir l'art de la lenteur. Comme le disait Arthur Schopenhauer : «Tout ce qui est exquis mûrit lentement». La qualité de votre matelas est l'un des ingrédients essentiels

pour un bon sommeil ; elle est directement liée au temps passé par nos artisans à le façonner. Elite prend ainsi un temps précieux à répondre de manière personnalisée aux besoins de chaque individu, sublimant le confort des dormeurs les plus exigeants.

UN ENGAGEMENT SANS FAILLE

En favorisant des matériaux naturels ainsi qu'une production non industrialisée, Elite a depuis toujours pris en compte la protection de l'environnement

et su veiller à la santé de ses clients, en excluant tout composant nocif et en offrant une gamme de produits durables. Par conséquent, il était tout naturel qu'Elite s'inscrive dans cette démarche en offrant à ses clients la reconnaissance de la certification Ecolabel européen obtenue sur tous ses matelas, promesse de son engagement pour le monde de demain.



FAITES CONFIANCE À NOTRE EXPERTISE EN MATIÈRE DE SOMMEIL

Nous vous accueillons dans une ambiance chaleureuse dans nos showrooms de Sion et Verbier. Notre première boutique est idéalement située dans un quartier commerçant du centre-ville de Sion et la seconde au cœur de Verbier. Nos conseillers prennent toujours un temps précieux pour répondre à vos questions et vous accompagner à chaque étape du choix de votre literie. Peu importe votre morphologie, vos besoins physiologiques ou votre budget, Elite a une solution pour vous.

ELITE GALLERY – SION

Rue du Rhône 19 · 1950 Sion · 027 203 02 05 · sion@elitebeds.ch

ELITE GALLERY – VERBIER

Route de Verbier Station 53 · 1936 Verbier · 027 771 90 70 · verbier@elitebeds.ch

www.elitebeds.ch

SÉLECTION EN EXCLUSIVITÉ

VERSEGÈRES - MAISON VILLAGEOISE DE 2 APPARTEMENTS



RÉFÉRENCE : 1580400

Faisant partie du village de Versegères, à 5 minutes du Châble et des remontées mécaniques pour Verbier / Les 4 Vallées et le domaine skiable de Bruson. Cette maison villageoise est composée de deux appartements, 2,5 pièces et 6 pièces en duplex, ainsi que d'une grange.

PRAZ-DE-FORT - CHALET INDIVIDUEL CLÉS-EN-MAIN



RÉFÉRENCE : 1580170

Chalet de 4.5 pièces à construire sur magnifique parcelle de 783 m2. Situé dans un quartier calme et proche de la nature, ce chalet vendu clés-en-main est idéal pour les familles et jouit d'une sublime vue dégagée sur les montagnes.

LES MARECOTTES - APPARTEMENT DE 3.5 PIÈCES



RÉFÉRENCE : 1580060

Très bel appartement de 3.5 pièces avec beaucoup de cachet et vue imprenable sur les montagnes environnantes, idéalement situé à 3 minutes à pied des remontées mécaniques.

TROISTORRENTS - CHALET DE TROIS APPARTEMENTS



RÉFÉRENCE : 1580370

Dans un cadre calme et verdoyant, ce chalet situé au centre de Troistorrents jouit d'un ensoleillement optimal, d'un jardin arboré et d'une belle luminosité. Il est composé de deux appartements de 3.5 pièces et d'un appartement de 2.5 pièces.

Le détail de ces objets immobiliers sur www.schmidt-immobilier.ch/acheter

FULLY - ATTIQUE RÉCENT DE 4.5 PIÈCES



RÉFÉRENCE : 1580030

Au cœur du charmant village de Fully, à proximité de l'école et de toutes les commodités, ce magnifique appartement en attique offre un confort de vie exceptionnel et bénéficie d'une belle vue dégagée sur les montagnes.

MARTIGNY - APPARTEMENT DE 4.5 PIÈCES AVEC TERRASSE



RÉFÉRENCE : 1578090

Situé en ville de Martigny, ce bel appartement de 4.5 pièces est idéalement situé à 10 minutes à pied du centre-ville ainsi que d'un centre commercial. Une place de parc extérieure couverte et une cave complètent ce bien de 109m2.

HÉRENS, SAINT-MARTIN - CHALET AVEC VUE IMPRENABLE



RÉFÉRENCE : 1580130

Chalet de 4.5 pièces, entièrement rénové, offrant une vue à couper le souffle, le calme et l'authenticité à quelques encablures de l'alpage de Loveignoz. Grâce à un espace séparé au rez-dechaussée, ce chalet offre la possibilité de créer un B&B chaleureux et cozy.

MASE - CHALET CLÉS-EN-MAINS



RÉFÉRENCE : 1580260

Chalet de 4.5 pièces vendu clés-en-main à construire sur une magnifique parcelle de 798 m2. Offrant une sublime vue dégagée sur les montagnes, son environnement calme et proche de la nature est idéal pour les familles.

Le détail de ces objets immobiliers sur www.schmidt-immobilier.ch/acheter

SIERRE - APPARTEMENT DE 4.5 PIÈCES



RÉFÉRENCE : 1580110

Au centre de Sierre, appartement moderne de 4.5 pièces en duplex, équipé d'un jacuzzi extérieur, d'une terrasse méditerranéenne et d'une cuisine d'été. Spacieux et idéalement situé à quelques minutes à pied des commodités ainsi que des transports publics.

SIERRE - APPARTEMENT DE 4.5 PIÈCES



RÉFÉRENCE : 1578060

Bel appartement de 4.5 pièces idéalement situé en ville de Sierre, à 10 minutes à pied du centre-ville. Il offre une situation en retrait de la route tout en étant proche des commodités et des écoles.

GRÔNE - JOLI CHALET DANS UN ÉCRIN DE VERDURE



RÉFÉRENCE : 1580010

Sur les hauteurs de Grône, à Erdesson, charmant chalet de 5 pièces sur 3 étages avec une vue à couper le souffle sur les Alpes. Il est situé à la porte d'entrée du Vallon de Réchy et à seulement 10 minutes des commodités ainsi que du Golf Club de Sierre.

CHERMIGNON - APPARTEMENT NEUF DE 3.5 PIÈCES



RÉFÉRENCE : 1580090

Au cœur du village de Chermignon, appartement neuf de 3.5 pièces, idéalement situé dans un environnement préservé et tranquille. Cette nouvelle promotion se trouve à 10 minutes de Crans-Montana, proche des écoles et de toutes commodités ainsi que du bisse de Lens et du Golf de Noas.

SERVICES IMMOBILIERS

Expertise

Vente

Construction

Pilotage de promotion

Portfolio management



EXPERTISE

Quel type d'objet immobilier pouvons-nous expertiser ?

Dans quel contexte faut-il faire appel à un expert breveté ?

Quels sont les éléments pris en compte ?

Comment procède-t-on ?

EXPERTISE

Déterminer de manière précise, objective et neutre la valeur de votre bien immobilier

Grâce à la maîtrise des techniques d'analyse usuelles et une excellente connaissance du marché, nous réalisons vos expertises de manière professionnelle, avec des méthodes spécifiques pour tout type d'objet :

- Terrain
- Appartement
- Chalet
- Maison
- Villa
- Immeuble de rendement résidentiel et/ou commercial
- Surface de bureau
- Surface de vente
- Surface d'artisanat ou d'industrie
- Hôtel et/ou restaurant
- Droit réel (DDP, usufruit ou droit d'habitation, autre servitude...)

UN ATOUT INCONTESTABLE

Pour toute opération immobilière, l'expertise est un outil précieux d'aide à la décision. Elle est notamment recommandée pour :

- Fixer le prix de vente d'un bien en adéquation avec le marché
- Valider le prix d'achat d'un objet convoité et faciliter les démarches de financement
- Connaître l'état d'un bien, planifier les travaux et optimiser sa fiscalité
- Dans toute procédure officielle comme un échange, un partage, un divorce, une succession
- Dans le cadre d'une promotion immobilière, pour valider le prix d'achat du terrain sélectionné et analyser en détail la rentabilité du futur investissement

UNE ANALYSE GLOBALE

La situation, la construction, mais aussi les aspects juridiques, économiques et environnementaux sont autant de paramètres à prendre en compte dans l'expertise immobilière.

DES PRESTATIONS ADAPTÉES

- Établissement systématique d'un devis prévisionnel de nos honoraires
- Visite sur site, prise de métrés et photos
- Analyse des documents administratifs
- Détection des risques potentiels
- Détermination de la valeur comparative, de la valeur intrinsèque, de la valeur de rendement statique ou dynamique et de la valeur de liquidation selon le contexte et le type d'objet

AVIS DE VALEUR

Moins détaillé qu'une expertise immobilière, un avis de valeur donne une indication rapide sur la valeur d'un bien. Ce bref rapport considère les principaux éléments de l'expertise immobilière mais avec une analyse qui se concentre sur l'essentiel.

CONFIDENTIALITÉ

Nous attachons une grande importance à la protection des données sensibles et vous assurons une confidentialité absolue.

AUTRES ANALYSES SPÉCIFIQUES

Nous pouvons également vous conseiller et vous aider à optimiser votre stratégie immobilière par le biais d'autres analyses spécifiques :

- Étude de marché
- Étude de faisabilité
- Analyse et réalisation de plans financiers
- Plan de commercialisation d'une promotion immobilière

« Toutes nos expertises sont réalisées par des experts en estimations immobilières avec brevets fédéraux. »

Sanel Hajdar

VENTE

Vendre votre bien immobilier rapidement, facilement et au meilleur prix

UN COURTIER INTÈGRE, COMPÉTENT ET DYNAMIQUE

SCHMIDT IMMOBILIER est reconnu pour la qualité et le sérieux accordé à chaque mandat qui lui est confié. Notre connaissance approfondie du marché est un atout décisif que nous mettons à votre service pour que vous vendiez votre bien immobilier en toute confiance, rapidement, facilement et au meilleur prix.

Au-delà des caractéristiques techniques, nous prenons toujours en compte le vécu, les valeurs et les émotions que vous souhaitez transmettre. Pour nous, chaque client est unique et nous lui garantissons un engagement total afin de bâtir avec lui une relation de confiance.

VENDRE RAPIDEMENT, FACILEMENT ET AU MEILLEUR PRIX

Notre stratégie de vente repose sur un processus fiable et éprouvé. A chaque phase, nous vous proposons des prestations exclusives grâce à un panel de spécialistes brevetés, à même de vous conseiller dans tous les aspects de votre vente.

VENTE

Comment m'assurer que mon acquéreur est solvable ?

Comment me décharger de toutes les visites et des fastidieuses démarches administratives ?

Comment limiter l'impact de ma vente sur mes impôts ?

LES 5 PHASES DU SUCCÈS

1. Démarches préliminaires : visite et évaluation de votre bien immobilier
2. Pré-commercialisation : analyse des pièces officielles et documents techniques, définition de la stratégie commerciale et des actions marketing, réalisation du dossier de vente
3. Stratégie de commercialisation : certification du prix de vente par un expert, sélection de clients potentiels dans notre portefeuille, publication du bien sur notre plateforme de vente et des sites spécialisés, organisation et suivi des visites, rapports écrits
4. Négociations : défense du prix de vente, obtention des offres d'achat, conseils sur les modalités de vente, encadrement des recherches de financement des acquéreurs potentiels
5. Finalisation de la vente : contrôle de solvabilité des acquéreurs potentiels, préparation des documents pour le notaire, vérification de l'acte de vente, coordination des différents intervenants, prise en charge de toutes les démarches y compris lors de la signature chez le notaire

OPTIMISER VOTRE FISCALITÉ

Notre équipe d'experts fiscaux vous permet de bénéficier de conseils avantageux en matière de fiscalité. Ils vous informent de l'impact de votre vente sur vos impôts et vous proposent des solutions d'optimisation, conformes aux réglementations actuelles, qui vous permettent de réaliser des économies substantielles.

UNE GESTION GLOBALE ET TRANSPARENTE

Lors d'une vente, réinvestir son capital dans l'immobilier comporte de nombreux avantages, notamment au niveau fiscal. Nos spécialistes vous conseillent et répondent à vos questions concernant les délais pour réinvestir, le type d'objet à acquérir et les différents pièges à éviter.

Selon vos attentes, nous pouvons également vous proposer de nouveaux biens à acquérir dans notre sélection, mais aussi valider les prix d'objets immobiliers en vente chez nos confrères.

Nous sommes à votre disposition pour analyser les pièces administratives, vous mettre en contact avec un établissement financier ou un expert fiscaliste et vous accompagner lors des démarches de réservation et d'acquisition jusqu'à la signature de l'acte d'achat.

Après acquisition, notre partenaire spécialisé en gérance immobilière est à votre disposition pour assurer une gestion professionnelle et un rendement optimal de votre actif.

*« Toutes nos ventes sont supervisées
par des courtiers en immeubles avec brevets fédéraux. »*

Cédric Suchy

A woman with long dark hair is seen from behind, holding a young child. They are standing in a dark, unfinished room, looking out through a large window. The window looks out onto a bright, sunny day with a view of a residential area, including houses and trees. Scaffolding is visible outside the window, indicating ongoing construction. The interior walls are made of concrete and show signs of being under construction.

CONSTRUCTION

Comment gérer au mieux mon projet de construction ?

Comment maintenir et augmenter la valeur de mes immeubles ?

Quelles rénovations dois-je envisager à court, moyen et long termes ?

Comment financer mon projet de rénovation ?

CONSTRUCTION

Concrétiser vos projets selon vos envies

UNE CONSTRUCTION MAÎTRISÉE

Un projet de construction est à la fois motivant et plein de promesses, mais il est aussi très souvent semé d'embûches. Pour vous permettre de gagner du temps et de l'énergie, nous sommes à vos côtés pour vous aider à définir la nature de vos besoins, analyser la faisabilité de votre projet, rechercher un financement et obtenir le permis de construire. Nous assurons également la planification, le suivi des travaux et la gestion budgétaire jusqu'à la livraison finale de votre construction.

Pour des projets immobiliers de grande envergure, nous réalisons également vos études de marché, études de faisabilité, recherches de financement, plans de commercialisation, et autres démarches nécessaires au succès de votre opération immobilière.

RÉNOVER POUR VALORISER

Que vous souhaitiez préserver votre bien par des travaux d'entretien ou apporter des plus-values pour augmenter sa valeur, nous mettons nos compétences à votre disposition pour :

- Evaluer la valeur vénale de votre bien avant travaux
- Dresser la liste des rénovations nécessaires
- Etablir une estimation des coûts
- Obtenir des offres de financement et évaluer les options
- Vous conseiller en matière de rénovations énergétiques
- Planifier, coordonner et suivre les travaux
- Vous éviter de mauvaises surprises tout au long du processus
- Evaluer la valeur vénale de votre bien après travaux

DES TRAVAUX QUI OPTIMISENT VOS IMPÔTS

Lors de l'exécution de travaux, valeur locative, nouvelle valeur vénale du bien après travaux, niveau d'endettement, sont autant de critères qui influencent vos impôts. Afin de faire valoir au mieux vos travaux de rénovation sur votre facture fiscale, nos collaborateurs spécialisés en fiscalité vous proposent les meilleures solutions pour optimiser la planification de vos travaux.

PILOTAGE DE PROMOTION

Vous conseiller et assurer la commercialisation de votre promotion immobilière

UNE EXPÉRIENCE CONFIRMÉE À VOTRE SERVICE

Dans l'activité de promotion immobilière, le choix des bons partenaires est un point crucial pour garantir, dans les meilleurs délais et conditions, le succès de votre projet immobilier.

Nos équipes réunissent des spécialistes de tous les secteurs liés à l'immobilier : location, vente, marketing, gérance, technique, mais aussi architecture, direction de travaux, finance et fiscalité. Ils travaillent ensemble, sous la même enseigne, pour coordonner votre projet et optimiser les coûts, vous offrant ainsi une seule entité référente à même de gérer, selon vos besoins, tous les aspects de votre promotion immobilière.

PILOTAGE DE PROMOTION

Comment évaluer le potentiel de mon terrain ?

Comment réaliser une étude de faisabilité ?

Comment faire une étude de marché ?

Comment monter un dossier de financement ?

Comment assurer les démarches de commercialisation ?

Comment anticiper et limiter l'impact de ma promotion sur mes impôts ?

DES SOLUTIONS EN FONCTION DE VOS BESOINS SPÉCIFIQUES

Dans un secteur immobilier de plus en plus réglementé, nous vous offrons un conseil personnalisé et des prestations sur mesure selon vos besoins spécifiques :

- Analyse des opportunités d'acquisition de terrain
- Définition claire des objectifs et des publics cibles
- Etude de faisabilité
- Etude de marché
- Optimisation du projet en fonction des attentes du marché : localisation, prix, etc.
- Avant-projet et obtention de préavis des autorités
- Conception du projet et obtention des autorisations
- Recherche de financements
- Mise en place des opérations de communication
- Planification et suivi de construction
- Gestion et suivi des activités commerciales

L'ÉTUDE DE FAISABILITÉ : UNE ANALYSE DÉTAILLÉE DU PROJET

L'étude de faisabilité analyse la viabilité de votre projet, tant du point de vue technique qu'économique. C'est un élément incontournable pour vous permettre de prendre les bonnes décisions avant de démarrer votre projet. Elle comprend notamment :

- L'évaluation de vos besoins et objectifs
- L'analyse de la conjoncture immobilière
- L'évaluation des caractéristiques et du coût de votre projet
- L'estimation des moyens à mettre en œuvre
- La sélection de la solution la plus viable et la plus adaptée
- Des recommandations pour le lancement ou la redéfinition du projet

L'ÉTUDE DE MARCHÉ : ASSURER LE POSITIONNEMENT DU PROJET

L'étude de marché revêt toute son importance pour identifier les attentes des clientèles cibles, puis définir les réponses et solutions à leur apporter. D'autre part, une analyse de la conjoncture immobilière, de l'environnement général ainsi que de l'offre et de la demande actuelles et futures assure un positionnement adéquat du produit immobilier.

Nous confier la réalisation d'une étude de marché approfondie vous permet d'optimiser la phase de commercialisation de votre projet, tant du point de vue des délais de vente que des ressources financières nécessaires.

UNE FISCALITÉ AVANTAGEUSE

Nos collaborateurs spécialisés en fiscalité vous conseillent et vous proposent des solutions personnalisées pour réaliser des économies substantielles lors de toutes vos futures opérations de promotion immobilière.



PORTFOLIO MANAGEMENT

A qui confier la gestion globale de mon parc immobilier ?

Comment trouver des opportunités intéressantes pour acquérir de nouveaux immeubles ?

A qui m'adresser pour vendre une partie de mes immeubles ?

Comment faire un audit complet de mon patrimoine immobilier ?

PORTFOLIO MANAGEMENT

Gérer votre parc immobilier pour vous permettre d'accroître sa valeur de manière durable

DÉVELOPPER, ACHETER OU VENDRE UN IMMEUBLE

Ces trois questions fondamentales sont au cœur des préoccupations de nos clients investisseurs, institutionnels et privés. L'environnement économique actuel, la multiplication des intervenants, la complexification de la législation rendent les transactions immobilières de plus en plus complexes. Aujourd'hui, chaque investisseur expérimenté sait qu'il est devenu indispensable de s'entourer de professionnels chevronnés pour bénéficier de conseils avisés et mener à bien ses opérations de vente, d'acquisition et de gestion.

UNE EXPERTISE GLOBALE

Notre expertise dans le domaine de l'évaluation immobilière est consolidée par la maîtrise de solutions financières, juridiques et fiscales qui nous permettent de proposer à nos clients des options en parfaite adéquation avec leurs objectifs de rentabilité.

UN PATRIMOINE IMMOBILIER OPTIMISÉ

L'analyse détaillée du portefeuille de nos clients (revenus, coûts, opportunités et risques) joue un rôle central dans nos réflexions. En fonction du résultat, nous poursuivons la valorisation de leurs immeubles et terrains qui représentent un réel potentiel de développement et vendons également pour eux les objets qui ne correspondent plus à leurs objectifs stratégiques. Parallèlement, nous recherchons de nouvelles opportunités d'acquisition qui présentent une importance majeure pour assurer le développement de leur patrimoine.

UNE FISCALITÉ AVANTAGEUSE

Nos collaborateurs spécialisés en fiscalité sont à votre disposition pour vous fournir des solutions à la pointe, qui s'inscrivent parfaitement dans les réglementations actuelles. Elles vous permettent ainsi de réaliser des économies importantes.

PRÉSENTATION

Notre différence
Nos engagements
Les marques du groupe
Pourquoi nous choisir ?

NOTRE DIFFÉRENCE

DES VALEURS FONDAMENTALES AU SERVICE DE VOS OBJECTIFS

Intégrité, compétence et dynamisme sont les trois valeurs fondamentales sur lesquelles nous avons forgé notre culture d'entreprise.

Grâce à ces trois piliers, nous pouvons vous offrir des services haut de gamme dans les domaines suivants :

- Courtage immobilier
- Expertise immobilière
- Construction et rénovation
- Promotion immobilière
- Portfolio Management

Grâce à la diversité des compétences que nous avons réussi à réunir sous l'enseigne SCHMIDT IMMOBILIER, nous nous développons d'une manière principalement organique et par des partenariats durables.

DES PROFESSIONNELS HAUTEMENT QUALIFIÉS

Les brevets, diplômes d'Etat et masters universitaires de nos cadres vous garantissent de solides et véritables compétences professionnelles dans différents secteurs de l'immobilier :

- Expert en estimations immobilières avec brevet fédéral
- Courtier en immeubles avec brevet fédéral
- Spécialiste en finance et comptabilité avec brevet fédéral
- Expert en finances et controlling avec diplôme fédéral
- Technicien en marketing avec brevet fédéral
- Maîtrise en administration des affaires - MBA
- Executive Master of Business Administration - EMBA

SCHMIDT IMMOBILIER est également membre de l'Association Suisse de l'Economie Immobilière SVIT et plusieurs de ses collaborateurs sont experts pour la Commission Suisse des examens de l'Economie Immobilière.

*« Notre mission : concrétiser vos projets immobiliers
et en garantir le succès ! »*

Nathalie Schmidt

NOS ENGAGEMENTS



FORMATION

Encourager le développement personnel

Pour mettre à votre disposition des compétences techniques supérieures aux standards, SCHMIDT IMMOBILIER a à cœur de promouvoir la formation supérieure et le perfectionnement continu. Aussi, nous encourageons et favorisons le développement de nos collaborateurs à tous les niveaux de la hiérarchie.

Outre les connaissances techniques, nous attachons

une grande importance aux compétences humaines en matière de conseil et de service au client.

Pour faire progresser nos effectifs dans les domaines les plus pertinents et les plus utiles pour nos clients, nous privilégions toujours les formations de haut niveau en adéquation avec les besoins actuels et futurs de la profession.



HUMANITAIRE

Soutenir les enfants en situation difficile

SCHMIDT IMMOBILIER s'est alliée à l'Association "Eden", ONG basée en Suisse, dont le but est de soutenir l'orphelinat "La Bergerie" à Cotonou, au Bénin. Cette ONG œuvre pour l'amélioration des conditions de vie des enfants en situation défavorable par des appuis logistiques et financiers, dans toutes les infrastructures de "La Bergerie", à savoir un orphelinat, une école et un centre de santé.

Profondément touchés par les conditions de vie de ces enfants orphelins, nous avons décidé de nous engager à long terme pour contribuer à leur bien-être, pour les soutenir et les accompagner dans leur développement jusqu'à l'âge adulte.

Nous offrons aussi la possibilité à nos clients, collaborateurs et partenaires de se joindre à nos efforts par des actions concrètes et régulières au bénéfice exclusif des orphelins.

www.eden-ong.org



ÉCOLOGIE

Respect de l'environnement

Conscients du rôle que nous avons à jouer pour la qualité de vie des générations futures, nous visons des solutions immobilières en harmonie avec l'environnement et économiquement réalistes. Dans ce sens, nous prôtons une attitude responsable en faveur du développement durable et mettons tout en œuvre pour que nos constructions et rénovations remplissent les exigences relatives à l'environnement.

Parce que nous sommes attentifs à l'impact de nos activités sur l'environnement, nous avons fait le choix de privilégier une fourniture d'énergie 100% hydraulique suisse pour l'intégralité de la consommation de notre centre administratif.

LES MARQUES DU GROUPE

SCHMIDT[®] immobilier

NOTRE PRIORITÉ, C'EST VOUS[®]

Leader dans le secteur immobilier, SCHMIDT IMMOBILIER exerce sa fonction dans les domaines suivants : vente, construction, pilotage de promotion et portfolio management.

SCHMIDT IMMOBILIER garantit à ses clients des prestations de qualité réalisées par de vrais professionnels de l'immobilier, un service individualisé répondant à vos besoins et un réseau régional, national et international.

SCHMIDT[®] expert immobilier

Depuis de nombreuses années, SCHMIDT EXPERT IMMOBILIER propose à ses mandants des analyses de marché immobilier et des expertises immobilières au bénéfice d'une vision précise, objective et neutre sur l'ensemble du territoire suisse.

Grâce à des professionnels expérimentés et pluridisciplinaires, SCHMIDT EXPERT IMMOBILIER offre des prestations rationnelles et conformes aux attentes d'une clientèle composée de particuliers, notaires, avocats, juges, assureurs, banquiers, professionnels de l'immobilier, institutionnels et collectivités de droit public.

BONVIN[®] fiduciaire

EXIGEZ PLUS DE VOTRE FIDUCIAIRE[®]

BONVIN FIDUCIAIRE est une société suisse, disposée à vous apporter des solutions en termes organisationnels, financiers et fiscaux. Elle regroupe des experts hautement qualifiés dans les domaines de la comptabilité, du controlling, de la fiscalité, des assurances, du financement et de la formation. Totalement engagée envers ses clients, elle saura vous conseiller et vous accompagner vers l'accomplissement de vos objectifs.

SCHMIDT[®] yachting

LA LIBERTÉ COMMENCE ICI[®]

Spécialisée dans la vente, l'achat, la location et la gestion de yachts, SCHMIDT YACHTING offre des services haut de gamme dans le domaine de la plaisance de luxe avec en point de mire l'excellence et la qualité suisses.

Sa promesse : tout faire pour vous offrir l'expérience d'un style de vie exclusif, une aventure hors du commun, dans laquelle votre liberté passe avant tout, sur toutes les mers du monde.



POURQUOI NOUS CHOISIR ?

SCHMIDT IMMOBILIER vous offre les services de collaborateurs spécialisés et certifiés. Déterminés à fournir des prestations à forte valeur ajoutée et totalement personnalisées, nous mettons l'accent sur l'écoute de nos clients et la prise en compte de leurs attentes.

En tant qu'acteur majeur du secteur immobilier, nous avons à cœur de représenter la qualité et le savoir-faire de notre profession. Nous privilégions une vision à long terme et entretenons avec nos clients et partenaires des relations de confiance.

Parfaitement au fait de l'évolution du marché, nous entendons poursuivre notre développement indépendant et nous portons une attention toute particulière à notre productivité, au développement de notre expertise et à nos ressources humaines.

Totalement engagés aux côtés de nos clients, nous sommes convaincus que notre vision d'entreprise nous permet d'assurer notre pérennité et nous sommes fiers de partager notre succès avec vous.



Grégoire Schmidt



Nathalie Schmidt

SCHMIDT[®]
immobilier

EXPERTIA SA

Rue Marc Morand 21
CH - 1920 Martigny

0840 112 112

info@schmidt-immobilier.ch
schmidt-immobilier.ch

SCHMIDT®
yachting

LA LIBERTÉ COMMENCE ICI.

Plongez dans un univers exclusif et raffiné,
un style de vie où luxe rime avec liberté.
Appréciez chaque instant d'une expérience
exceptionnelle et inoubliable,
taillée sur mesure et partagée avec
les gens qui comptent le plus pour vous.

Quand le Valais se retranche dans l'hiver,
les CARAÏBES s'imposent comme
la destination rêvée.

Embarquez avec nous !

SCHMIDT yachting | +41 27 730 49 32 | info@schmidtyachting.com
Genève: +41 22 700 13 24 | Zürich: +41 43 844 46 27

www.schmidtyachting.com