



## BTS AG - Sujet épreuve U42

# Cas CELUSI Immobilier



Auteur : C. Terrier ; <mailto:webmaster@cterrier.com> ; <http://www.cterrier.com>  
Utilisation et reproduction : libre

Monsieur **Arthur Celusi** a créé une **société de gestion de patrimoine** en 1982. Dans ce cadre il a développé une clientèle fidèle et aisée qui lui confie la gestion locative de ses appartements. Cette société est située au 3<sup>e</sup> étage d'un immeuble au 10 de la rue Palais Grillet à Lyon.

En 1995 son fils **Pierre-Louis Celusi** a ouvert une **agence immobilière** à Lyon dans le 2<sup>e</sup> arrondissement. Elle est spécialisée dans la revente d'appartements. Sa clientèle est essentiellement composée de particuliers résidents à Lyon.

**Pierre-Louis Celusi** à ouvert en 2002 un **bureau de gestion d'appartement de vacances** dont le nom est : *Au Tourisme Vert*. Il a passé des accords avec de petits villages qui développent un tourisme proche de la nature dans différentes régions de France. Dans ce cadre, il a pris en charge la promotion du patrimoine locatif du village de Montrivoit. Il s'agit d'une petite station touristique située dans le mont Pilat qui développe depuis 2001 un tourisme vert. Ce village à construit 10 petites résidences de 2 étages comportant 4 appartements de type T1 et T2 en pleine campagne.

A la suite des problèmes rencontrés dans l'immobilier en 2008 **Monsieur Pierre-Louis Celusi** a licencié deux vendeurs et à fusionné la société de gestion locative et l'agence immobilière, fin 2003. Cette fusion a donné naissance à la **SARL Celusi Immobilier** qui gère toutes les activités. Afin de réduire les charges de structure, les deux activités (gestion de patrimoine et revente) ont été regroupées dans les mêmes locaux.

Le bureau *Au Tourisme Vert* occupe un deuxième local qui jouxte les précédents et qui possède un pas de porte distinct.

Adresse: **SARL Celusi Immobilier**  
13-15 Rue Palais Grillet ; 69002 Lyon  
Tél. : 04 78 98 34 76 ; Fax : 04 78 98 34 77  
Mel : [celusi-immo@celusi-immo.fr](mailto:celusi-immo@celusi-immo.fr)  
SIREN : 615342 594 01014

La société emploie neuf personnes :

### Gestion patrimoine

- **Monsieur Celusi Arthur** est gérant majoritaire de la société. Il consacre l'essentiel de son temps à la gestion du patrimoine de la clientèle qu'il s'est constitué depuis 1952.
- **Une assistante de gestion**, seconde M. Celusi.
- **Madame Garin**, tient la comptabilité des différentes entités de la société.

### Achats-ventes immobilières

- **Monsieur Celusi Pierre-Louis** est gérant minoritaire. Il consacre l'essentiel de son temps à la prospection et à la revente d'appartements et de maisons.
- **Un assistant de gestion** s'occupe de la communication et de l'accueil.
- **Trois commerciaux** qui font visiter des appartements.

### Tourisme

- **Madame Ribielle** s'occupe de l'activité *Au Tourisme Vert*.

**Monsieur Celusi Arthur** gère depuis 20 ans le patrimoine immobilier d'un important organisme public Lyonnais. Cet organisme possède un important patrimoine immobilier sur Lyon et Grenoble. Depuis 2 ans plusieurs appartements sont occupés de façon illégale par des "squatter". L'actualité incite cette société à revendre l'intégralité de son patrimoine Lyonnais. Dans ce cadre 78 Appartements seront mis en vente dans les 3 mois à venir. L'agence aura l'exclusivité de ces ventes.

Par ailleurs **Monsieur Pierre-Louis Celusi** a été contacté pour représenter le village de Montrivoit à un Salon de tourisme vert qui va se tenir dans trois mois à **Francfort** en Allemagne. Dans ce cadre, il sera sur un stand qui fera la promotion du tourisme vert dans les départements du Rhône, de la Loire et la Haute-Loire. Il souhaite profiter de ce salon pour rencontrer des élus ou représentants d'autres villages du centre de la France et ainsi élargir son activité. Ce salon doit être pour le bureau l'occasion de montrer son savoir faire et son dynamisme.

## Travail 1

Le logo de la société est un simple WordArt qui se présente ainsi :

Le logo 'Célusi Immobilier' est un WordArt où 'Célusi' est en une police stylisée avec des accents et 'Immobilier' est en une police plus classique, les deux étant combinés dans un seul élément graphique.

Ce logo a vieilli et n'est pas adapté pour l'activité touristique.

M. Celusi vous demande de concevoir deux logos plus visuels :

- Un logo Célusi immobilier
- Un logo Célusi tourisme

Les deux logos devront avoir une unité graphique. Il vous demande de lui faire deux propositions pour chaque logo.

Il vous demande ensuite de décliner ce logo sur les différents institutionnels de la société

- Papier à en-tête
- Carte de visite de M. Celusi Arthur et de M. Celusi Jean Louis

## Travail 2

L'entreprise est ouverte de 8 h à 19 h. La permanence téléphonique et l'accueil sont assurés par différentes personnes et régulièrement des messages sont perdus ce qui génère des plaintes et des tensions dans le personnel.

Les personnes qui téléphonent ou qui se présentent à nos bureaux sont les suivantes :

- Celles qui proposent un produit à la vente,
- Celles qui recherchent un gestionnaire d'appartements,
- Celles qui recherchent un appartement à acheter,
- Celles qui recherchent un appartement à louer.

**Monsieur Celusi vous demande de concevoir un imprimé destiné à collecter les informations concernant ces contacts.**

## Travail 3

De plus en plus, les propriétaires qui nous confient l'exclusivité de leur appartement à la vente, nous demandent un compte rendu du nombre de visites réalisées de leur bien. Ils souhaitent ainsi contrôler que l'agence fait bien son travail. Cette demande est devenue plus importante avec la crise de l'immobilier et l'allongement des délais de vente.

Notre organisation actuelle ne permet pas de conserver l'historique des visites par appartement.

M. Celusi a décidé de réaliser chaque bimestre un **publipostage** auprès des **propriétaires** vendeurs d'un bien. Ce publipostage récapitulera pour chaque propriétaire les **visites de leur bien** réalisées au cours des deux mois écoulés.

**M. Celusi vous demande d'informatiser la gestion des visites des appartements dont la société à un mandat de vente.** (Saisir dans votre base plusieurs biens et pour chaque bien plusieurs visites en faisant en sorte que pour chaque bien il y ait plusieurs visites dans un même bimestre. Vous inventerez les informations à partir de votre ville, ces visites s'échelonnent sur quatre mois janvier à avril)

## Travail 4

Dans le travail précédent, vous avez informatisé les appartements mis en ventes et les visites réalisées pour chaque logement.

**M. Celusi vous demande de réaliser le publipostage qui sera envoyé aux propriétaires de biens mis en vente pour les informer des visites, de leurs biens, réalisées au cours du bimestre écoulé.** Le publipostage devra correspondre aux visites des mois de janvier et février