

Descriptif de module

Domaine : Economie & Services
Filière : Economie d'entreprise
Option : Management territorial

1. Intitulé de module **Marché immobilier** **2021-2022**

Code : 5op280

Type de formation :

Bachelor Master MAS DAS CAS Autres :

Niveau :

- Module de base
 Module d'approfondissement
 Module avancé
 Module spécialisé
 Autres :

Caractéristique :

Module obligatoire dont l'échec peut entraîner l'exclusion définitive de la filière selon l'art.25, du Règlement sur la formation de base (Bachelor et Master) en HES-SO

Type :

- Module principal
 Module lié au module principal
 Module facultatif ou complémentaire
 Autres :

Organisation temporelle :

- Module sur 1 semestre
 Module sur 2 semestres
 Semestre d'automne
 Semestre de printemps
 Autres :

2. Organisation

Crédits ECTS : 5

Langue principale d'enseignement :

- Français Italien
 Allemand Anglais
 Autres :

3. Prérequis

- Avoir validé les semestres 1 - 2
 Avoir suivi les semestres 3 et 4 pour les étudiant-e-s EES et 5 et 6 pour les étudiant-e-s EEW
 Pas de prérequis
 Autres :

4. Compétences visées / Objectifs généraux d'apprentissage

Ce cours vise à apporter une compréhension générale du marché de l'immobilier. Il revient en premier lieu sur la structure, les caractéristiques et les fondamentaux de ce marché. Ensuite, il s'intéresse à la fixation des loyers, ainsi qu'aux contraintes légales y relatives, à la formation des prix, aux aspects financiers et fiscaux de la propriété du logement. Le cours sera agrémenté d'interventions de professionnels du domaine.

Buts :

- Familiariser les étudiant-e-s aux fondamentaux et au fonctionnement du marché immobilier.
- Sensibiliser les étudiant-e-s aux implications financières et fiscales de la propriété du logement.
- Familiariser les étudiant-e-s avec les pratiques de fixation des loyers et avec les règles juridiques y relatives.
- Initier les étudiant-e-s à la comptabilité spécifique du domaine de l'immobilier.
- Initier les étudiant-e-s aux méthodes d'évaluation immobilière.

Objectifs :

A l'issue de ce cours, l'étudiant-e sera capable de :

- Expliquer les caractéristiques et les fondamentaux du marché et des biens immobiliers.
- Différencier les différents types d'investissements immobiliers et expliquer leurs avantages et inconvénients.
- Connaître et appliquer les réglementations suisses et françaises pour les prêts hypothécaires et les amortissements.
- Analyser l'impact fiscal de la propriété immobilière en Suisse et en France.
- Comprendre les pratiques de fixation des loyers et appliquer les réglementations relatives à la fixation des loyers prévalant en Suisse et à Genève.
- Appréhender les différents domaines de la comptabilité immobilière.
- Appliquer les différentes méthodes d'évaluation immobilière et savoir quelle méthode appliquer en fonction du contexte.

5. Contenu et formes d'enseignement

1^{ère} partie : Fondamentaux et fonctionnement du marché immobilier

- Introduction et caractéristiques du marché et des biens immobiliers
- Fondamentaux du marché immobilier

2^{ème} partie : La propriété du logement

- Le financement immobilier et l'amortissement en Suisse et en France
- La fiscalité immobilière en Suisse et en France

3^{ème} partie : Promotion immobilière

- Le calcul du promoteur
- Ce qu'il faut savoir du côté de l'acheteur

4^{ème} partie : La fixation des loyers et la comptabilité immobilière

- Différents types de loyers et la méthode hédoniste
- Le droit du bail et la LDTR sur le Canton de Genève
- Introduction à la comptabilité immobilière

5^{ème} partie : Evaluation immobilière

- Introduction, méthode par comparaison directe la méthode par les coûts
- Capitalisation et actualisation des cash-flows

6. Modalités d'évaluation et de validation

L'évaluation du module s'effectuera en principe sur la base d'un test intermédiaire durant le semestre ainsi que d'une évaluation finale en fin de semestre. En fonction du nombre d'étudiants inscrits, l'évaluation de fin de semestre pourrait également prendre la forme d'un examen oral individuel avec jury.

La pondération s'applique également aux étudiant-e-s répétant ce module durant la présente année académique.

7. Modalités de remédiation

- Remédiation obligatoire si le résultat du module est compris entre 3,5 et 3,9 / 6.
 Pas de remédiation
 Autres modalités :

Autres modalités de remédiation

En cas de remédiation, seule la note de l'examen de remédiation sera prise en compte.

Un module répété ne peut pas être remédié.

8. Bibliographie

- Favarger P., Thalmann P. (2007). *Les secrets de l'expertise immobilière – Prix et valeurs*. Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes.
- Hoesli. M. (2008). *Investissement immobilier – Décision et gestion du risque*. Paris : Economica
- Thalmann P., Favarger P. (2002): *Locataire ou propriétaire ? Enjeux et mythes de l'accession à la propriété en Suisse*. Science, technique, société. Presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne
- Pedrazzini L. (1998). *L'évaluation des actifs immobiliers*. Genève : Georg.