

Haute école de gestion Genève



Descriptif de module

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

1.	Intitulé de module	Marché immobilier	2022-2023
Cod	e : 5op280	Type de formation : ☑ Bachelor ☐ Master ☐ MAS ☐ DAS ☐ CAS	3 ☐ Autres :
	eau : Module de base Module d'approfondissement Module avancé Module spécialisé Autres :	Caractéristique : ☑ Module obligatoire dont l'échec peut entrainer l'exclusion définitive de la filière selon l'art.25, du Rèç sur la formation de base (Bachelor et Master) en HES	
	e : 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			
⊠ F	gue principale d'enseignement : Français Allemand Autres :	☐ Italien ☐ Anglais	
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 différentes facettes du marché immobilier par un survol des règlementations et des fondamentaux
- Sensibiliser les étudiant.e.s aux implications financières et fiscales de la propriété du logement sur France et sur Suisse
- Familiariser les étudiant.e.s avec les pratiques de fixation des loyers et avec les règles juridiques y relatives
- Sensibiliser les étudiant.e.s à la gestion financière d'immeubles en introduisant des notions de comptabilité immobilière et la problématique des plans financiers

Permettre aux étudiant.e.s d'appliquer des notions (ex. actualisation des cash-flow, VAN, TRI et régression linéaire) acquises durant le cursus HEG au domaine de l'immobilier

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
- Comprendre et appliquer les critères de financements des banques en matière de biens immobiliers d'usage
- Comprendre et évaluer l'impact fiscal de la propriété immobilière dans les phases d'acquisition, de détention et d'aliénation.
- Expliquer les différentes étapes du développement d'une promotion immobilière
- Appliquer les règlementations liées à la fixation des loyers (droit du bail, LDTR)
- Comprendre et expliquer les spécificités de la gestion financière d'immeuble
- Comprendre les différentes méthodes d'évaluation immobilière et maîtriser les calculs de capitalisation et d'actualisation des cash-flows

5. Contenu et formes d'enseignement

1ère partie : Fondamentaux et fonctionnement du marché immobilier

- 1. Introduction
- 2. Fondamentaux du marché immobilier, résultats de marché

2ème partie : La propriété du logement

- 3. Le financement immobilier et l'amortissement en Suisse
- 4. Le financement, l'amortissement et la fiscalité immobilière en France
- 5. La fiscalité immobilière en Suisse

3ème partie : Politiques en matière de fixation des loyers

- 6. Droit du bail
- 7. La LDTR genevoise

4 ème partie : Promotion et gestion financière d'immeubles

- 8. Promotion immobilière
- Gestion financière d'immeuble : plan financier et comptabilité immobilière

5ème partie: Evaluation immobilière

10. Méthodes d'évaluation immobilière

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.

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.

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.