

## Descriptif de module

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

### 1. Intitulé de module **Marché immobilier** **2024-2025**

**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 différentes facettes du marché immobilier par un survol des réglementations 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 réglementations liées à la fixation des loyers (droit du bail, LDTR)
- Comprendre l'importance des plans financiers pour les projets immobiliers
- 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

### 1<sup>ère</sup> partie : Fondamentaux et fonctionnement du marché immobilier

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

### 2<sup>ème</sup> 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

### 3<sup>ème</sup> partie : Politiques en matière de fixation des loyers

6. Droit du bail
7. La LDTR genevoise

### 4<sup>ème</sup> partie : Promotion et gestion financière d'immeubles

8. Promotion immobilière
9. Plan financier

### 5<sup>ème</sup> partie : Evaluation immobilière

10. Méthodes d'évaluation immobilière

## 6. Modalités d'évaluation et de validation

L'évaluation du module s'effectuera en principe sur la base d'une évaluation finale écrite 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.

Ces modalités s'appliquent 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.