

# LIVRET DE FORMATION

## MASTER 2

Mention : Monnaie, Banque, Finance, Assurance  
Parcours Ingénierie Immobilière

FI	FA	FC	Formation anglophone 
	X	X	



2023 - 2024



**Faculté de sciences économiques et de gestion**  
Campus Mail des Mèches – Place de la porte des Champs 94000 Créteil  
<https://fseg.u-pec.fr>

## CONTACTS

### **Responsable(s) pédagogique(s)**

Florent SARI  
Bureau N° 214 - 2<sup>e</sup> étage  
[florent.sari@u-pec.fr](mailto:florent.sari@u-pec.fr)

### **Gestionnaire(s) pédagogique(e)**

Vilma MIRAKAJ  
Bureau N° 06 - RDC  
[m2-ii@u-pec.fr](mailto:m2-ii@u-pec.fr)  
Tél : 01 41 78 46 21

**Formation en Apprentissage**  
[upec.cfa@u-pec.fr](mailto:upec.cfa@u-pec.fr)

# TABLE DES MATIERES

<b>I. Présentation générale de la formation</b> .....	<b>3</b>
1. Historique .....	3
2. Objectifs .....	3
3. Débouchés professionnels .....	3
4. Poursuite d'études .....	4
5. Durée et rythme de la formation.....	4
6. Compétences visées.....	4
7. Pédagogie .....	4
<b>II. Modalités d'admission</b> .....	<b>5</b>
1. Conditions d'admissions / prérequis .....	5
2. Sélection (Dossier + entretien individuel .....	5
3. Modalités de candidatures .....	5
<b>III. Calendrier</b> .....	<b>5</b>
1. Cours et alternance .....	5
2. Relations université – entreprise - CFA UPEC .....	7
<b>IV. Maquette</b> .....	<b>8</b>
<b>V. Modalités de contrôle des connaissances</b> .....	<b>9</b>
1. Le jury d'examen .....	9
2. Le mémoire professionnel .....	9
<b>VI. Entreprises partenaires</b> .....	<b>10</b>
<b>VII. Environnement de recherche</b> .....	<b>10</b>
<b>VIII. Equipe pédagogique</b> .....	<b>10</b>
<b>IX. Plan de cours</b> .....	<b>11</b>
1. Semestre 3. UE 1. Economie, marchés, acteurs .....	11
2. Semestre 3. UE 2. Droit .....	15
3. Semestre 3. UE.3 Technologie et expertise .....	17
4. Semestre 3. UE.4 Finance et montage d'opérations .....	20
5. Semestre 4. UE 1. Economie, marchés, acteurs .....	25
6. Semestre 4. UE 2. Droit .....	30
7. Semestre 4. UE.3 Technologie et expertise .....	31
8. Semestre 4. UE 4. Activité en entreprise et mémoire .....	32

## I. Présentation générale de la formation

### 1. Historique

Le DESS Économie de la Construction et des Activités Immobilières a été créé en 1992 par le Professeur Jean-Jacques Granelle. Il est devenu le DESS Ingénierie Immobilière en 1998, puis le Master Ingénierie Immobilière lors de l'entrée dans le système L-M-D en 2004.

Jusqu'en 2009, le diplôme a fonctionné en formation initiale à temps plein, il a ouvert en formation par l'apprentissage à la rentrée 2009.

Le programme des enseignements a été adapté ces dernières années pour tenir compte des recommandations de la Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S), organisme britannique d'accréditation des formations et des professionnels de l'immobilier. Ces adaptations ont principalement porté sur le renforcement des enseignements en Expertise immobilière et Technologie du bâtiment, assurés par des professionnels, et par l'introduction d'un cours traitant de l'Immobilier durable.

Le Master Ingénierie immobilière a été accrédité par la R.I.C.S. en décembre 2016. Il figure régulièrement au classement SMBG et a été récompensé par le Trophée de la Pédagogie en 2013 et 2017.

### 2. Objectifs

La formation prépare aux métiers de l'immobilier nécessitant un bon niveau de connaissances en économie, droit, finance, complétées par des connaissances de base en technologie du bâtiment.

### 3. Débouchés professionnels

Ce sont principalement les métiers suivants :

- Responsable de programmes de promotion immobilière
- Consultant/chargé d'affaires en immobilier d'entreprise
- Consultant/chargé d'affaires en financement d'opérations immobilières
- Expert en évaluation immobilière
- Gestionnaire d'actifs immobiliers (*asset management*)
- Gestionnaire de patrimoine immobilier (*property management*).

#### 4. Poursuite d'études

Ce Master a une finalité professionnelle et débouche donc sur un emploi de niveau Bac+5 dans l'industrie immobilière.

L'obtention d'un Master 2 peut également permettre une poursuite d'études en doctorat de sciences économiques, notamment au sein du laboratoire de recherche ERUDITE. Les étudiants ayant obtenu leur M2 peuvent aussi s'orienter vers un volontariat international en entreprise (VIE).

#### 5. Durée et rythme de la formation

**Durée totale** : 1 année

**Nombre d'heures en CFA** : 422 heures d'enseignements et évaluations

**Rythme de l'alternance** :

- Pendant 37 semaines, les apprentis sont à la faculté de sciences économiques et de gestion les jeudis et vendredis.
- Pendant les 14 semaines restantes, les apprentis sont en entreprise ou en congés.

#### 6. Compétences visées

Pour assumer efficacement les missions qui leur sont confiées, les professionnels de l'immobilier mobilisent des compétences hautement spécialisées :

- En économie immobilière, pour comprendre et anticiper les évolutions du secteur dans lequel les acteurs, privés comme publics, ont à inscrire leurs stratégies,
- En droit, afin de maîtriser la réglementation, souvent complexe, s'appliquant à l'immobilier, tant en construction qu'en gestion.
- En finance, de manière à maîtriser les différents paramètres de la décision d'investissement en immobilier et de son financement
- En expertise immobilière et technologie du bâtiment enfin, car si l'immobilier s'est financiarisé, son objet reste d'abord et avant tout une construction, qu'un professionnel doit être en mesure d'évaluer.

#### 7. Pédagogie

Les enseignements sont dispensés sous la forme de **cours et de cas pratiques**, par des universitaires et des professionnels.

Les enseignements d'économie immobilière et urbaine dispensés par les universitaires donnent lieu à la réalisation de **travaux de synthèse**, en équipes de 3 ou 4 apprentis.

Certains cours de Technologie du Bâtiment et Immobilier d'entreprise donnent lieu à des **visites de chantiers ou de sites**.

## II. Modalités d'admission

### 1. Conditions d'admissions / prérequis

Le Master Ingénierie Immobilière est ouvert aux titulaires d'un diplôme de niveau Bac + 4 (1<sup>ère</sup> année de Master) en **Economie, Gestion, Droit**, ainsi qu'aux diplômés des **Ecoles d'ingénieurs, des Ecoles de commerce, des Ecoles d'Architecture**, souhaitant acquérir une formation complémentaire à l'immobilier.

Les candidats issus du M1 MBFA de l'UPEC et ayant validé leur première année de Master sont admis de droit. Les **candidatures externes** sont présélectionnées sur **dossier** (relevés de notes des années antérieures et lettre de motivation). Les candidats présélectionnés sont reçus pour un **entretien**, destiné à vérifier leur motivation pour les métiers de l'immobilier, ainsi que la qualité de leur expression écrite et orale. Après la sélection universitaire, les candidats sont sélectionnés par les entreprises selon leurs propres critères, ils doivent signer un **contrat d'apprentissage**.

### 2. Sélection (Dossier + entretien éventuel)

Les candidats issus du M1 MBFA de l'UPEC et ayant validé leur première année de Master sont admis de droit.

Les **candidatures externes** sont présélectionnées sur **dossier** (relevés de notes des années antérieures et lettre de motivation).

Les candidats présélectionnés sont reçus pour un **entretien**, destiné à vérifier leur motivation pour les métiers de l'immobilier, ainsi que la qualité de leur expression écrite et orale. Après la sélection universitaire, les candidats sont sélectionnés par les entreprises selon leurs propres critères, ils doivent signer un **contrat d'apprentissage**.

### 3. Modalités de candidatures

Les dossiers de candidatures seront mis en ligne à partir de mi-mars.

Deux sessions sont mises en place entre mi-mars et fin juin (Voir sur le site de l'université).

## III. Calendrier

### 1. Cours et alternance

**Date début** : Jeudi 21 septembre 2023.

**Date fin** : Vendredi 13 septembre 2024.

**Volume horaire** : 6 heures en moyenne par jour.

**Jours d'enseignement** : Jeudis et vendredis pendant 37 semaines.

## Calendrier Général de Formation en Apprentissage 2023-2024 (M2 Ingénierie Immobilière (II) – UPEC)

Septembre		Octobre		Novembre		Décembre		Janvier		Février		Mars		Avril		Mai		Juin		Juillet		Août		Septembre	
V 1		D 1		M 1	LIBRE	V 1	Révision	L 1	LIBRE	J 1	Cours	V 1	Cours	L 1	LIBRE	M 1	LIBRE	S 1		L 1	Entreprise	J 1	Entreprise	D 1	
S 2		L 2	Entreprise	J 2	Cours	S 2		M 2	Entreprise	V 2	Cours	S 2		M 2	Entreprise	J 2	Cours	D 2		M 2	Entreprise	V 2	Entreprise	L 2	Entreprise
D 3		M 3	Entreprise	V 3	Cours	D 3		M 3	Entreprise	S 3		D 3		M 3	Entreprise	V 3	Révision	L 3	Entreprise	M 3	Entreprise	S 3		M 3	Entreprise
L 4		M 4	Entreprise	S 4		L 4	Entreprise	J 4	Entreprise	D 4		L 4	Entreprise	J 4	Cours	S 4		M 4	Entreprise	J 4	Cours	D 4		M 4	Entreprise
M 5		J 5	Cours	D 5		M 5	Entreprise	V 5	Entreprise	L 5	Entreprise	M 5	Entreprise	V 5	Cours	D 5		M 5	Entreprise	V 5	Cours	L 5	Entreprise	J 5	Entreprise
M 6		V 6	Cours	L 6	Entreprise	M 6	Entreprise	S 6	Entreprise	M 6	Entreprise	M 6	Entreprise	S 6		L 6	Entreprise	J 6	Cours	S 6		M 6	Entreprise	V 6	Entreprise
J 7		S 7		M 7	Entreprise	J 7	Cours	D 7		M 7	Entreprise	J 7	Révision	D 7		M 7	Entreprise	V 7	Révision	D 7		M 7	Entreprise	S 7	
V 8		D 8		M 8	Entreprise	V 8	Cours	L 8	Entreprise	J 8	Cours	V 8		L 8	Entreprise	M 8	LIBRE	S 8		L 8	Entreprise	J 8	Entreprise	D 8	
S 9		L 9	Entreprise	J 9	Cours	S 9		M 9	Entreprise	V 9	Cours	S 9		M 9	Entreprise	J 9	LIBRE	D 9		M 9	Entreprise	V 9	Entreprise	L 9	Entreprise
D 10		M 10	Entreprise	V 10		D 10		M 10	Entreprise	S 10		D 10		M 10	Entreprise	V 10		L 10	Entreprise	M 10	Entreprise	S 10		M 10	Entreprise
L 11		M 11	Entreprise	S 11	LIBRE	L 11	Entreprise	J 11	Cours	D 11		L 11	Entreprise	J 11	Entreprise	S 11		M 11	Entreprise	J 11	Cours	D 11		M 11	Entreprise
M 12		J 12	Cours	D 12		M 12	Entreprise	V 12	Cours	L 12	Entreprise	M 12	Entreprise	V 12	Entreprise	D 12		M 12	Entreprise	V 12	Cours	L 12	Entreprise	J 12	Entreprise
M 13		V 13	Cours	L 13	Entreprise	M 13	Entreprise	S 13		M 13	Entreprise	M 13	Entreprise	S 13		L 13	Entreprise	J 13	Cours	S 13		M 13	Entreprise	V 13	Cours
J 14		S 14		M 14	Entreprise	J 14	Cours	D 14		M 14	Entreprise	J 14	Cours	D 14		M 14	Entreprise	V 14	Cours	D 14	LIBRE	M 14	Entreprise	S 14	
V 15		D 15		M 15	Entreprise	V 15	Cours	L 15	Entreprise	J 15	Entreprise	V 15	Cours	L 15	Entreprise	M 15	Entreprise	S 15		L 15	Entreprise	J 15	LIBRE	D 15	
S 16		L 16	Entreprise	J 16	Cours	S 16		M 16	Entreprise	V 16	Entreprise	S 16		M 16	Entreprise	J 16	Cours	D 16		M 16	Entreprise	V 16	Entreprise	L 16	
D 17		M 17	Entreprise	V 17	Cours	D 17		M 17	Entreprise	S 17		D 17		M 17	Entreprise	V 17	Cours	L 17	Entreprise	M 17	Entreprise	S 17		M 17	
L 18		M 18	Entreprise	S 18		L 18	Entreprise	J 18	Cours	D 18		L 18	Entreprise	J 18	Entreprise	S 18		M 18	Entreprise	J 18	Entreprise	D 18		M 18	
M 19		J 19	Cours	D 19		M 19	Entreprise	V 19	Cours	L 19	Entreprise	M 19	Entreprise	V 19	Entreprise	D 19		M 19	Entreprise	V 19	Entreprise	L 19	Entreprise	J 19	
M 20		V 20	Cours	L 20	Entreprise	M 20	Entreprise	S 20		M 20	Entreprise	M 20	Entreprise	S 20		L 20	Entreprise	J 20	Cours	S 20		M 20	Entreprise	V 20	
J 21	Cours	S 21		M 21	Entreprise	J 21	Cours	D 21		M 21	Entreprise	J 21	Cours	D 21		M 21	Entreprise	V 21	Cours	D 21		M 21	Entreprise	S 21	
V 22	Cours	D 22		M 22	Entreprise	V 22	Cours	L 22	Entreprise	J 22	Cours	V 22	Cours	L 22	Entreprise	M 22	Entreprise	S 22		L 22	Entreprise	J 22	Entreprise	D 22	
S 23		L 23	Entreprise	J 23	Cours	S 23		M 23	Entreprise	V 23	Cours	S 23		M 23	Entreprise	J 23	Cours	D 23		M 23	Entreprise	V 23	Entreprise	L 23	
D 24		M 24	Entreprise	V 24	Cours	D 24		M 24	Entreprise	S 24		D 24		M 24	Entreprise	V 24	Cours	L 24	Entreprise	M 24	Entreprise	S 24		M 24	
L 25	Entreprise	M 25	Entreprise	S 25		L 25	LIBRE	J 25	Révision	D 25		L 25	Entreprise	J 25	Cours	S 25		M 25	Entreprise	J 25	Entreprise	D 25		M 25	
M 26	Entreprise	J 26	Cours	D 26		M 26	Entreprise	V 26	Cours	L 26	Entreprise	M 26	Entreprise	V 26	Cours	D 26		M 26	Entreprise	V 26	Entreprise	L 26	Entreprise	J 26	
M 27	Entreprise	V 27	Cours	L 27	Entreprise	M 27	Entreprise	S 27		M 27	Entreprise	M 27	Entreprise	S 27		L 27	Entreprise	J 27	Cours	S 27		M 27	Entreprise	V 27	
J 28	Cours	S 28		M 28	Entreprise	J 28	Entreprise	D 28		M 28	Entreprise	J 28	Cours	D 28		M 28	Entreprise	V 28	Cours	D 28		M 28	Entreprise	S 28	
V 29	Cours	D 29		M 29	Entreprise	V 29	Entreprise	L 29	Entreprise	J 29	Cours	V 29	Cours	L 29	Entreprise	M 29	Entreprise	S 29		L 29	Entreprise	J 29	Entreprise	D 29	
S 30		L 30	Entreprise	J 30	Cours	S 30		M 30	Entreprise	V 30		S 30		M 30	Entreprise	J 30	Cours	D 30		L 30	Entreprise	V 30	Entreprise	L 30	
		M 31	Entreprise	D 31		M 31		D 31				D 31		M 31		V 31	Cours			M 31	Entreprise	S 31			
E	3	E	14	E	12	E	13	E	16	E	14	E	12	E	17	E	11	E	12	E	19	E	21	E	9
O	4	O	8	O	9	O	6	O	5	O	7	O	8	O	4	O	7	O	7	O	4	O	0	O	1
R	O	R	O	R	O	R	1	R	1	R	O	R	1	R	O	R	1	R	1	R	O	R	O	R	O

Ce calendrier est fourni pour l'année universitaire. Pour les formations pluri-annuelles un nouveau calendrier sera transmis chaque rentrée

Entreprise

Cours

Révision

LIBRE Férié  
Samedi – Dimanche

*A renseigner*

Date de début de la formation	18/09/2023
Date de fin de la formation / Juy	13/09/2024
Volume horaire annuel	422

*Formules calcul automatique*

Nbre de jours Entreprise	173
Nbre de jours Cours	70
Nbre de jours Révision	5
Volume horaire moyen par jour	6,0

Pourcentage temps passé formation : 29%



## 2. Relations université – entreprise - CFA UPEC

Les organismes de formation en alternance (OFA) sont des établissements de formation professionnelle. Polyvalents ou spécialisés, ils sont investis d'une mission de service public. Toute formation en alternance est rattachée à un ou plusieurs OFA. Leur rôle est de coordonner la formation en entreprise et la formation théorique.

L'Université Paris-Est Créteil a créé en 2020 son propre centre de formation d'apprentis, l'[UPEC.CFA](#), afin d'être au plus près des besoins des alternants et de leurs employeurs.

UPEC.CFA contribue au développement de parcours de formation en alternance innovants et renouvelés et partage les valeurs de son université ; une université ouverte sur le monde et son territoire, et pleinement engagée dans la société et la promotion des excellences via la formation, la recherche et l'innovation.

### Contact :

UPEC.CFA, Université Paris-Est Créteil

61 avenue du Général de Gaulle – 94010 Créteil Cedex

Mail : [upec.cfa@u-pec.fr](mailto:upec.cfa@u-pec.fr)

## IV. Maquette

MATIERES	ECTS	Cours	Chargé de cours
<b>Semestre 3. UE 1. Economie, marchés, acteurs</b>	<b>7</b>		
ECUE 1. Économie immobilière	3	24	S. Kablan, UPEC
ECUE 2. Gestion du patrimoine immobilier	1	12	M. Jolain, CEI
ECUE 3. Anglais	3	24	K. Labidi, UPEC
<b>Semestre 3. UE 2. Droit</b>	<b>6</b>		
ECUE 1. Baux d'habitation et contrats d'acquisition	3	24	P. de Plater, Avocat
ECUE 2. Droit de l'urbanisme	3	27	F. Malek, visit4me
<b>Semestre 3. UE 3 Technologie et expertise</b>	<b>7</b>		
ECUE 1. Expertise immobilière	3	27	P. Andriot, Spatialzr
ECUE 2. Technologie du bâtiment	3	24	P. Guindollet, Bouygues Construction
ECUE 3. Gestion Technique du patrimoine immobilier	1	12	C. Jaffart, SEFAL Property
<b>Semestre 3. UE 4 Finance et montage d'opérations</b>	<b>10</b>		
ECUE 1. Mathématiques financières* ou	2	12	A. Rochdi, Expert consultant MYSIS
ECUE 1. Initiation à la recherche*			S. Kablan, UPEC
ECUE 2. Financement des professionnels de l'immobilier	2	12	D. Gassmann, BNP-Paribas
ECUE 3. Opération d'aménagement	3	24	
ECUE 4. Promotion immob. et montage financier des opérations	3	24	S. Gaouar, LINK CITY
<b>Semestre 4. UE 1. Economie, marchés, acteurs</b>	<b>8</b>		
ECUE 1. Économie immobilière	2	24	C. Régnier, UPEC
ECUE 2. Atelier Marchés locaux du logement et pol. urbaine	2	24	F. Sari UPEC
ECUE 3. Analyse de l'investissement immobilier	3	24	S. Kablan, UPEC et B. Lefebvre, BNP-Paribas Real estate
ECUE 4. Immobilier d'entreprise : acteurs et marchés	1	12	S. Gilleron, Asset manager, consultant
<b>Semestre 4. UE 2. Droit</b>	<b>4</b>		
ECUE 1. Baux commerciaux	1	15	T. Queinnec, CBRE
ECUE 2. Fiscalité immobilière	3	24	J-P. Barrandon, Avocat
<b>Semestre 4. UE.3 Technologie et expertise</b>	<b>3</b>		
ECUE 1. Expertise immobilière : étude de cas	2	18	P. Andriot, Spatialzr
ECUE 2 Immobilier et développement durable	1	15	J-E. Fournier Covivio
<b>Semestre 4. UE 4. Activité en entreprise et mémoire</b>	<b>15</b>		
Activité en entreprise	8	-	
Mémoire professionnel	5	-	
Déontologie des professions immobilières et RICS	1	10	M. Ménagé, RICS
Gestion de projets	1	-	F. Sari, UPEC
<b>Totaux</b>	<b>60</b>	<b>422</b>	

## V. Modalités de contrôle des connaissances

Tous les enseignements font l'objet d'un **examen terminal**, écrit ou oral pendant l'année universitaire. Les modalités de ces examens sont présentées dans la description de chacun des enseignements.

### 1. Le jury d'examen

Le jury est composé d'universitaires intervenants dans la formation au long des deux semestres.

La **première session** a lieu le 18 juillet 2024. La **seconde session** a lieu le 20 septembre 2024.

### 2. Le mémoire professionnel

Le sujet du mémoire sera choisi conjointement par l'apprenti, son maître d'apprentissage et son tuteur pédagogique, en tenant compte des missions confiées à l'apprenti, et du contexte – principalement économique – de son activité.

La problématique choisie permettra de mettre en valeur la capacité de réflexion de l'apprenti.

Dans le développement de sa réflexion, l'apprenti mobilisera les connaissances acquises dans le cadre des enseignements et s'appuiera sur des cas pratiques.

Le sujet de mémoire devra être choisi et arrêté avec le Maître d'apprentissage et le tuteur pédagogique **avant le 16 février 2024**. Le tuteur pédagogique devra, à cette date, valider le sujet de mémoire, afin que l'étudiant puisse commencer la rédaction.

Des correspondances régulières entre l'étudiant et le tuteur pédagogique devront avoir lieu pour assurer un bon suivi du mémoire.

Le mémoire devra être rendu pour le :

- **28 Juin 2024** pour une **soutenance avant le 5 juillet 2024** pour la session 1.
- **6 Septembre 2024** pour une **soutenance avant le 13 Septembre 2024** pour la session 2.

**Une note minimale de 10/20 est requise** pour valider cette UE (pas de compensation possible avec d'autres UE).

## **VI. Entreprises/Universités partenaires**

Akerys, Bouygues, Crédit Foncier, CBRE, Foncière des Régions, GEMOFIS, Icade, Jones Lang Lassalle, MJS Immobilier, Nexity, Société Générale etc.

## **VII. Environnement de recherche**

La formation de Master est principalement adossée au laboratoire de recherche ÉRUDITE. L'équipe de recherche ÉRUDITE (Équipe de Recherche sur l'Utilisation des Données Individuelles en lien avec la Théorie Économique) a pour objectifs de développer et de promouvoir la recherche en économie au sein du PRES Paris-Est. Elle est membre co-fondateur de la Fédération de recherche du CNRS (FR 2042), Théorie et Évaluation des Politiques Publiques (TEPP).

Le laboratoire regroupe deux équipes internes sous la tutelle, l'une de l'université Paris-Est Créteil (UPEC) et l'autre de l'université Gustave Eiffel, ces deux universités étant chacune membre fondateur de Paris-Est Sup. Les doctorants dépendent de l'école doctorale Organisations Marchés, Institutions (OMI, ED 530).

Les débouchés naturels du Master sont à vocation professionnelle. Pour autant, cela n'exclut pas une formation à la recherche et par la recherche. En effet, les enseignants du Master peuvent faire bénéficier les étudiants de leur expérience de chercheurs en proposant aux meilleurs d'entre eux d'effectuer un stage orienté étude et recherche.

Par ailleurs, notre réseau de professionnels dans la banque-assurance et l'immobilier nous permet de placer quelques doctorants en contrats CIFRE.

## **VIII. Équipe pédagogique**

L'équipe pédagogique est constituée d'enseignants-chercheurs en économie et finance, spécialistes des questions immobilières, et de praticiens disposant d'une expérience reconnue dans leur métier.

Universitaires et professionnels associent à la présentation des concepts, outils et méthodes, l'étude de cas pratiques et, pour certains enseignements, la visite de sites et de chantiers.

Enfin, l'alternance entre les enseignements et l'activité en entreprise permet de mettre en situation les connaissances acquises, d'en mesurer le degré d'assimilation, de susciter la réflexion sur les pratiques professionnelles et les savoir-faire attendus par les entreprises.

## IX. Plan de cours

### 1. Semestre 3. UE 1. Economie, marchés, acteurs

#### ECONOMIE IMMOBILIERE 1

Responsable : Mme Sandrine Kablan, Université Paris-Est Créteil

#### Objectif général :

L'objectif général de ce cours est de donner aux étudiants un aperçu de la macroéconomie de l'immobilier : poids dans l'économie nationale, contribution à la croissance, cyclicité. Les étudiants doivent dans un premier temps s'approprier l'histoire de ce secteur d'activité, et comprendre comment le secteur immobilier s'est structuré en France (acteurs et financements) en distinguant le logement de l'immobilier d'entreprise. Dans un second temps, les étudiants devront être capables de situer le poids du secteur immobilier dans l'économie nationale, et d'évaluer la pertinence des politiques de soutien au logement (production et demande). Enfin ils devront être capables de repérer les cycles immobiliers et leurs principaux déterminants, et de distinguer les mouvements cycliques des situations de bulles spéculatives.

#### Compétences visées :

- Savoir expliquer la coexistence d'un secteur privé et d'un secteur public du logement, et leurs relations
- Savoir expliquer l'apparition d'un nouveau marché immobilier, en s'appuyant sur la notion de standardisation des produits
- Etre capable d'utiliser les notions de branche et de filière pour évaluer le poids économique du secteur immobilier (PIB, emploi)
- Etre capable de mobiliser la notion de cycle pour caractériser la conjoncture immobilière
- Etre capable de distinguer les notions de cycle et de bulle, et d'interpréter correctement les tests d'existence d'une bulle immobilière

#### Plan de cours :

#### ECONOMIE IMMOBILIERE Première partie. Immobilier et macroéconomie

##### Chapitre 1. Economie et immobilier : introduction à l'économie immobilière

Section 1. Construction et immobilier : histoire d'un secteur d'activité

Section 2 : Les segments de marché et les acteurs

Section 3. Analyse macroéconomique et immobilier.

##### Chapitre 2 : les trois dimensions économiques de l'immobilier

Section 1 : Les trois marchés immobiliers

Section 2 : L'immobilier comme service, comme actif réel et comme produit

Section 3 : Les sources d'information et d'analyse

##### Chapitre 3 : Fondamentaux économiques et Immobiliers

Section 1 : Eléments financiers

Section 2 : L'équilibre des marchés immobiliers

Section 3 : Quelques indicateurs

##### Chapitre 4 : Bâtiment, croissance et cycle

Section 1. Immobilier et croissance

## Section 2. Cycles économiques et cycles immobiliers

### Bibliographie :

#### 1. Ouvrages

- BECHADE Alain, & MALLE Richard. (2016), *Economie immobilière: Approches comportementales et financières*, Paris, Economica.
- COLOOS Bernard (2010), *Habitat et ville, quinze questions et controverses*, Sciences Po Urbanisme, Ed de l'Aube, Coll. Villes et territoires.
- CORNUEL Didier (2013), *Economie immobilière et des politiques du logement*, De Boeck
- GRANELLE Jean-Jacques (1998), *Economie immobilière*, Economica, Paris.
- LEDOIT André (2012), *Cours d'économie immobilière*, Economica
- NAPPI-CHOULET Ingrid (2010), *L'immobilier d'entreprise : analyse économique des marchés*, Economica.

#### 2. Revues

- Réflexions immobilières*, publication de l'IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière)
- L'Observateur de l'immobilier*, revue du Crédit Foncier Immobilier  
<https://creditfoncierimmobilier.fr/publications/>.
- Le marché immobilier français*, publication annuelle IEIF.
- La revue foncière* <http://www.revue-fonciere.com/>
- Politique du logement.com* revue en ligne présentant des articles d'actualité (exclusivement sur le logement) <http://politiquedulogement.com/>
- La page recherches de la RICS <http://www.rics.org/fr/knowledge/>

### Evaluation des étudiants (modalité de contrôle des connaissances) :

Examen écrit 2 heures.

### GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Responsable : Mr Mathieu JOLAIN, CEI - Conseils Evaluations Immobilières.

### Objectif général :

Analyse et gestion d'un patrimoine immobilier : acquisition, gestion du bail, revente du point de vue du Bailleur.

### Plan de cours :

#### Cours 1

- A. Acquisition/Montage
  - Personne physique/Personne morale
  - Financement bancaire
  - Fiscalité
- B. SCI
  - Fiscalité
  - Démembrement usufruit/nue-propriété
  - Avantages/Inconvénients

#### Cours 2

- A. Bail d'habitation Loi 89/Bail Meublé
  - Entrée dans les lieux/Fin de bail
  - Contenus du bail
  - Répartition charges locatives Locataire/Propriétaire
  - Responsabilité du Bailleur
  - Fiscalité
- B. Travaux/Rénovation/Entretien
  - Entretien
  - Types de rénovation (rafraîchissement – rénovation – réhabilitation)
  - Coûts et type de postes

### Cours 3

- A. Bail commercial
  - Grands principes
  - Comparaison avec baux d'habitation
  - Vie d'un bail commercial
- B. Revente/Donation/Succession
  - Revente d'un bien
  - Fiscalité
  - Donation-partage

### Cours 4

- A. Les programmes de défiscalisation dans l'immobilier
  - PINEL
  - Malraux/Monument Historique
  - Forêt
  - Déficit foncier
  - De Normandie
- B. Bonus : Marchand de biens
  - Principes
  - Déroulé
  - Fiscalité/Montage

### Evaluation des étudiants (modalité de contrôle des connaissances) :

Examen écrit 2 heures

**ANGLAIS**

**Responsable : Mr Khaled Labidi, Université Paris-Est Créteil**

### Objectif général :

Renforcer l'autonomie de travail en anglais de spécialité par :

- La recherche et la compréhension d'articles de presse de spécialité et de documents sonores
- La prise de notes lors des présentations, séminaires, conférences.

Enrichissement du vocabulaire spécialisé : Développer la compréhension de documents écrits et sonores concernant le domaine de spécialité. Aborder les questions de l'immobilier dans les différents pays anglophones et dans d'autres pays: construction, modèles urbains, occupation des sols, enjeux écologiques... ; marché de l'immobilier dans ces pays; achat et vente, avec étude de la langue technique employée dans ces situations. Développer la capacité à dialoguer en anglais, quel que soit le niveau de départ ainsi que l'aptitude à présenter un anglais une question de l'immobilier devant un groupe.

### **Compétence visées :**

Elaboration de documents de synthèse écrits ;  
Prise de parole spontanée ;  
Présentation orale préparée, claire et attractive sur des thèmes spécifiques  
Participations aux discussions/débats

### **Plan de cours :**

Présentations d'articles de presse - travail individuel suivie de discussions et échanges  
Présentations de documents vidéo - travail collectif suivie de discussions et échanges

### **Bibliographie :**

Sites d'apprentissage spécialisés (<http://www.bbc.co.uk/worldservice/learningenglish>)  
Sites d'information (<http://www.bbc.com/>), (<http://edition.cnn.com/>),  
(<http://www.bloomberg.com/>), (<http://www.nytimes.com/>), (<http://www.telegraph.co.uk/>),  
(<http://www.theguardian.com/uk>), The Economist, pour des articles et des vidéos  
Sites de partage de vidéos (Dailymotion, YouTube)  
Sites de grammaire (<http://grammaire.reverso.net/grammaire-anglaise.shtml>), Dictionnaires en ligne (Grand Robert et Collins sur <http://bibliotheque.u-pec.fr/bibliotheque-en-ligne/dictionnaires-et-encyclopedies/>) (<http://www.linguee.com/french-english/translation/chronique+n%C3%A9crologique.html>), (<http://www.merriam-webster.com>).

### **Evaluation des étudiants (modalité de contrôle des connaissances) :**

Contrôle continu, 40%, divisé en :

- 50% pour l'expression orale (présentation des articles, implication à la dynamique de travail).
- 50% pour l'écrit (présentations de documents vidéo, implication à la dynamique de travail).

Examen terminal, 60%, divisé en :

- 40 % pour la compréhension orale (compréhension d'une vidéo).
- 60 % pour l'écrit (réponse aux questions de synthèse, travaux d'apprentissage du lexique).



## 2. Semestre 3. UE 2. Droit

### **BAUX ET CONTRATS D'ACQUISITION (LOGEMENT)**

**Responsable : Mr Pierre de Plater, Avocat**

#### **Objectif général et compétences visées :**

- Savoir chercher la source légale d'une question juridique.
- Comprendre et connaître l'architecture des contrats de droit commun, de vente et de bail de droit commun, et de construction immobilière.
- Connaître le principe de la garantie légale des constructeurs.
- Identifier dans les contrats, les clauses légales, les clauses contractuelles
- Proposer des rédactions de clauses.

#### **Plan de cours :**

- Rappel des notions juridiques de base
- Contrat : définition, conditions de validité, obligations, responsabilité contractuelle, liste des points à négocier dans un contrat, appel d'offres.
- Contrat de construction immobilière : contrat de location d'ouvrage, contrat de mandat, contrat de vente, et Bail en VEFA. Loi Elan ; nouvelles dispositions.
- Les Garanties liées aux contrats de construction : les garanties d'application générale : décenno-biennale, les garanties d'application spéciale : la GPA et la garantie des vices et défauts de conformité apparents.
- Contrat de bail ; droit commun, loi de 1989, à construction

#### **Bibliographie :**

- Baux: Contrats spéciaux Ed Montchrestien (A. Benabent) et articles du Jurisclasseur
- Droit des obligations : Ed Dalloz (Brigitte Hess-Fallon) et articles du Jurisclasseur
- Contrats de promotion immobilière : Ed Dalloz (Ph.Malinvaud-Ph.Jestaz)
- Contrats de construction immobilière : Ed Lextenso (M.Faure-Abbad) et articles du Jurisclasseur

#### **Evaluation des étudiants (modalité de contrôle des connaissances) :**

Examen final ; mélange cas pratiques et questions de cours.

### **DROIT DE L'URBANISME**

**Responsable : Mr Frédéric Malek, CNAM-ICH, Paris**

#### **Objectif général et compétences visées :**

- Les étudiants devront être en mesure, à l'issue des heures de formation, de déterminer les règles applicables à un terrain et les rapports de compatibilité et/ou de conformité entre les différents documents d'urbanisme. L'objectif est d'être capable d'identifier les servitudes applicables à une parcelle.
- Les étudiants devront appréhender les nouvelles lois d'urbanisme, particulièrement la loi Elan.

#### **Plan de cours :**

## **I. Les Règles d'Urbanisme**

Notion de plan d'urbanisme

Aperçu de l'histoire des plans d'urbanisme en France

Plans d'urbanisme et documents de planification supérieurs (SCoT, SDRIF...)

1 - Le plan d'urbanisme de droit commun : le plan local d'urbanisme (PLU)

*A- Contenu du PLU*

*B- Procédures d'élaboration et d'évolution du PLU*

*C- Effets juridiques du PLU*

2 - Les plans d'urbanisme tenant lieu de plan local d'urbanisme

*A- Le plan d'occupation des sols (POS)*

*B- Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)*

3 - Le plan d'urbanisme simplifié : la carte communale

## **II – Les Règles Nationales D'urbanisme**

1 - Les règles nationales complétant les règles locales

2 - Les règles nationales assouplissant les règles locales

3 - Les règles nationales palliant l'absence ou l'insuffisance des règles locales

## **III- Autorisations D'urbanisme Pour Construire Ou Aménager (Hors Divisions Foncières)**

1- Le Certificat D'urbanisme

2 - Champ d'application des différentes autorisations d'urbanisme

3 - Procédure de délivrance des autorisations d'urbanisme

4 - Mise en œuvre des autorisations d'urbanisme

## **IV- LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique**

**Evaluation des étudiants (modalité de contrôle des connaissances) :**

Examen écrit portant sur des questions de cours – Durée : 3 heures

### 3. Semestre 3. UE.3 Technologie et expertise

#### EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE

Responsable : Mr Paul Andriot, Spatialzr

#### Objectif général :

Appréhender le processus d'expertise des actifs immobiliers (principalement bâtis) afin de le mettre en pratique dans le cadre de tout type de mission de valorisation

#### Compétence visées :

Améliorer la préparation puis la rédaction d'un avis de valeur ou d'un audit interne ou d'une expertise amiable et maîtriser les principales méthodes d'estimation

#### Plan de cours :

- Introduction sur la Charte de l'Expertise et la portée de la mission de l'Expert
- Les étapes de suivi du client : contenu de la proposition d'expertise puis déroulement de la mission
- Les modalités d'analyse des marchés et de choix des termes de référence
- Les outils de l'Expert >> Zoom sur la hiérarchie des surfaces des immeubles bâtis
- Les cas particuliers d'estimation des terrains à bâtir : évaluation des terrains issus des détachements parcellaires (en lien avec l'évolution du régime du lotissement) et des friches
- La présentation illustrée des étapes et des méthodes d'expertise selon le type d'actif à évaluer >> études cas intermédiaires entre l'immobilier d'exploitation et l'Immobilier de rapport

#### Bibliographie :

Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (5ème version – Mars 2017)

Guide Lefebvre d'évaluation des terrains, immeubles bâtis et fonds de commerce (dernière édition : Novembre 2018)

Expertise Immobilière – Editions Eyrolles (7ème édition – Avril 2019)

#### Evaluation des étudiants (modalité de contrôle des connaissances) :

- Contrôle de connaissances intermédiaire à l'issue du cours sur les surfaces
- Contrôle final >> Cas pratique d'expertise

## TECHNOLOGIE DU BATIMENT

Responsable : Mr Pierre Guindollet, Bouygues Construction

### Objectif général :

L'objectif de cette formation est de donner les bases concernant le processus de construction d'un bâtiment depuis le mode de conception du projet, en passant par les techniques de construction, et la vie technique du bâtiment durant sa phase d'exploitation. Une première idée est de mettre des définitions ou des images derrière les termes liés à la construction. Illustration par des sujets concrets et vécus.

### Compétence visées :

- Connaissance du processus de construction et de sa terminologie
- Connaissances des techniques de base de construction dans l'ensemble de corps d'état
- Méthode d'approche d'économie de la construction
- Analyse des différentes pathologies rencontrées en phase exploitation

### Plan de cours :

1. L'acte de construire (conception / construction / garantie)
2. Le cadre de conception des bâtiments
  - a. Définition des types de surface
  - b. Caractéristiques dimensionnelles
  - c. Cadre réglementaire
3. Les techniques de construction
  - a. Le gros-oeuvre
  - b. Le clos & couvert
  - c. Equipements techniques et finitions intérieures
  - d. Aménagements extérieurs
4. Economie de projet
  - a. Economie de projet sur esquisse ou PC
  - b. Chiffrage détaillé d'un projet
5. Pathologie des bâtiments
  - a. Les désordres liés à la conception
  - b. Les désordres liés à l'exécution
  - c. Les désordres liés à l'exploitation

### Evaluation des étudiants (modalité de contrôle des connaissances) :

Examen écrit de 2 heures.

## GESTION TECHNIQUE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Responsable : Mme Célia Jaffart, SEFAL Property

### Objectif général :

- Maîtriser le périmètre des différents acteurs d'une gestion technique de patrimoine
- Distinguer les responsabilités bailleur/locataire et autres intervenants
- Acquérir une méthodologie de prise en charge d'une gestion technique

### Compétences visées :

- Savoir se positionner vis à vis des intervenants
- Connaissance du contenu technique d'une gestion de patrimoine
- Maîtriser les ordres de grandeur de coût

### Plan du cours :

#### 1/ Domaines d'une gestion technique de patrimoine

- Data room
- Autorisations administratives
- Diagnostics
- Contrats d'exploitation
- Budgets de fonctionnement et d'investissement

#### 2/ Intervenants de la gestion technique ; qui fait quoi

- Bailleur
- Locataire
- Property manager
- Facility manager
- Fund manager

#### 3/ Exploitation courante et investissement

- Périmètre d'une gestion courante
- Ratios d'exploitation
- Investissement
- Monter un Plan pluriannuel d'Investissement

#### 4/ Prise en charge d'un immeuble – Exemples

- Par nature du gestionnaire (Propriétaire utilisateur, Locataire, Investisseur, prestataire)
- Par typologie d'immobilier (Résidentiel, Bureaux, Commerce, Logistique, Hôtel, IGH, ERP)

#### 4. Semestre 3. UE.4 Finance et montage d'opérations

##### MATHEMATIQUES FINANCIERES

Responsable : Mr Abdelfatah Rochdi, 2CF CONSULTING

##### Objectif général :

Dans ce cours, nous nous contenterons d'explorer les bases des mathématiques financières qui peuvent être qualifiées de "calculs bancaires", c'est à dire permettant d'effectuer les opérations simples auxquelles un banquier pourrait être confronté.

##### Compétences visées :

La pratique des mathématiques financières.

##### Plan de cours :

- 1.Intérêt Simple
- 2.Intérêt Composé
- 3.Principes : Actualisation / Capitalisation
- 4.Calcul de VAN (Valeur Actuelle Nette)
- 5.Indice de Profitabilité d'un investissement
- 6.Taux de Rentabilité Interne (TRI)
- 7.Durée de Récupération de Flux
- 8.TRIG, VANG et IPG
- 9.Emprunts indivis
10. Emprunts Obligataire

##### Bibliographie :

- Livre : Comprendre les mathématiques financières, Didier Schlachter (Auteur)
- Différents Sites internet

##### Evaluation des étudiants (modalité de contrôle des connaissances) :

QCM ou Projet à rendre (application à réaliser qui pourrait valoriser le cv de l'étudiant).

##### FINANCEMENT DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Responsable : Mr Daniel Gassmann, *Société Générale*

##### Objectif général :

L'objectif général est de donner aux étudiants un aperçu précis des différents types de financements immobiliers d'un point de vue bancaire, en fonction des 3 grands socles que sont la Promotion Immobilière, les Marchands de Biens et les Foncières / Investisseurs. Ainsi les différents financements à Court Terme (CT), à Long Terme (LT), et les types de Cautions, sont abordés à travers des études de cas.

### Compétences visées :

- Savoir maîtriser les termes bancaires, juridiques, administratifs, opérationnels et financiers liés au financement d'une opération immobilière ;
- Savoir maîtriser les différents ratios nécessaires à la bonne analyse d'un dossier : LTC, LTV, DSCR, ICR, Risque Hypothécaire ;
- Savoir analyser les besoins de financement d'un professionnel de l'immobilier et les présenter dans une demande de financement (dossier de crédit) ;
- Être capable de proposer des solutions alternatives afin de respecter les impératifs inhérents au projet présenté tout en respectant les obligations et contraintes réglementaires bancaires ;
- Être capable de rédiger une Lettre d'offre avec les mentions obligatoires ;
- Comprendre les principaux mécanismes de contrats de couverture de taux liés au financements LT à taux variable.

### Plan de cours :

#### Étude de cas N°1 : La promotion immobilière → Opération de Gentilly

##### 1 – Analyse de la contrepartie : l'Emprunteur

- Nature juridique
- Bilan et documents financiers
- Track record et connaissance client
- Banque, KYC, compliance et déontologie

##### 2- Analyse du projet : l'Opération

- Économique (emplacement, tableau de trésorerie ...)
- Financière (analyse du bilan financier de l'opération ...)
- Administratif, juridique et comptable
- Choix du financement : Caution d'indemnité d'immobilisation, crédit court terme + délivrance de la GFA, crédit relais de TVA, cautions divers et variées : caution de bonne fin, caution de travaux ... (modalité d'utilisation et de fonctionnement)
- Nécessité des garanties (hypothèques, PPD, Cautions personnelles, garanties réelles etc.)

##### 3- Rédaction et présentation d'un Comité de Crédit : Synthèse des analyses

##### 4- Rédaction d'une Lettre d'Offre : matérialisation des accords des Parties

#### Étude de cas N°2 : L'opération en marchands de Biens → Opération de Strasbourg

##### 1 – Analyse de la contrepartie : l'Emprunteur

- Nature juridique
- Bilan et documents financiers
- Track record et connaissance client
- Banque, KYC, compliance et déontologie

##### 2- Analyse du projet : l'Opération

- Économique
- Financière
- Administratif, juridique et comptable
- Le prêt marchands de biens (modalités d'utilisation et de fonctionnement)
- Nécessité des garanties (hypothèques, PPD, Cautions personnelles, nantissements divers etc.)

##### 3- Rédaction et présentation d'un Comité de Crédit : Synthèse des analyses

#### 4- Rédaction d'une Lettre d'Offre : matérialisation des accords des Parties

#### Étude de cas N°3 : Le financement Long Terme → Opération de Calais

##### 1 - Analyse de la contrepartie : l'Emprunteur

- Nature juridique
- Bilan et documents financiers
- Track record et connaissance client
- Banque, KYC, compliance et déontologie

##### 2- Analyse du projet : l'Opération

- Économique
- Financière
- Administratif, juridique et comptable
- Le financement Long terme (modalités d'utilisation et de fonctionnement)
- Nécessité des garanties (hypothèques, PPD, Cautions personnelles, garanties réelles etc.)

##### 3- Focus sur les taux fixes et taux variables : Contrat de couverture de taux

- CAP, SWAP, COLLAR, TUNNEL, Floor à zero...
- Point économique

##### 4- Rédaction et présentation d'un Comité de Crédit : Synthèse des analyses

##### 5- Rédaction d'une Lettre d'Offre : matérialisation des accords entre les Parties

#### Bibliographie :

##### *Ouvrages*

- ALDO SEVINO & FRANCOIS PETIT (2017), *Montages d'opérations immobilières*, Paris, EFE.
- *Lexique pratique du financement de l'Immobilier* (2003), Banque (Études Broché) - Co-auteurs.

##### *Revues*

- *Le financement des professionnels de l'Immobilier par les Banques françaises en 2017* (N°93) Juillet 2018 - ACPR
- *Dossiers de financements et modèles extraits de chez BNP PARIBAS - CAPI*

#### Évaluation des étudiants (modalité de contrôle des connaissances) :

Examen écrit 3 heures → Étude d'un cas non préparé et sans document à disposition.

<b>OPERATIONS D'AMENAGEMENT</b>
---------------------------------

Responsable :
---------------

#### Objectif général :

Ce cours vise à donner aux professionnels de l'immobilier les outils de réflexion et d'action en vue d'optimiser le montage d'un projet d'aménagement. Les principaux acteurs seront présentés, ainsi que les différents outils qui permettent, entre autres, de limiter les déficits.



### Compétences visées :

- Connaître les différents acteurs et partenaires ainsi que leurs rôles
- Comprendre le cadre juridique autour d'une opération d'aménagement
- Différencier les nombreux outils mobilisés dans le cadre d'une opération
- Savoir évaluer les différents scénarios et leurs compatibilités
- Évaluer la quantité de logement à produire dans une opération
- Comprendre l'importance du portage mais également de la gestion lors des phases opérationnelles

### Plan du cours :

- I. Le montage d'une opération d'aménagement**
  - a. Définition de l'aménagement
  - b. La phase d'étude
  - c. Les acteurs et partenaires
  - d. Leurs rôles et leurs contributions
  - e. L'équilibre d'une opération par la création de logement : Les limites
- II. Le mode opératoire, les outils financiers, fonciers et contractuels**
  - a. La zone d'aménagement concertée (ZAC), le lotissement et le permis groupé
  - b. Les outils financiers : Le plan d'aménagement d'ensemble (PAE), la participation pour voirie et réseau et la taxe locale d'équipement
  - c. Les outils fonciers : La déclaration d'utilité publique et la préemption
  - d. Les outils contractuels : Le mandat et le traité de concession
- III. L'importance du portage foncier**
  - a. Présentation des EPF
  - b. Une gestion de patrimoine différente
- IV. Opération d'aménagement commerciale**
  - a. Redynamisation des centres anciens
  - b. L'apport d'une SEM ou d'un opérateur privé
- V. Cas pratiques : Ville de Choisy-le-Roi**
  - a. Opération de Renouvellement Urbain ZAC Cosmonaute/Navigateur Choisy-le-Roi
  - b. Opération privée supervisée collectivité, cœur de Ville : Galerie Rouget-de-Lisle

### Bibliographie :

- Fernandez, M., Blanquart, C. & Verdeil, É. (2018). La terre et le béton : le projet d'urbanisme considéré sous l'angle du métabolisme territorial, *Vertigo*, 18 (3)
- Vilmin, T. (2015). Le choix des opérateurs et des outils, *la revue Foncière*, pp 18-21
- Baltzer, F. (2018). Quelle politique foncière pour l'Île-de-France ?, *L'Economie politique*, (2), 40-53
- Metton, A. (1989). City center and suburban centers. Retail complementary or competition ?, *Bulletin de l'Association de géographes français*, pp. 265-276

**Évaluation des étudiants :** Examen écrit portant sur des questions de cours et sur les cas pratiques.

**PROMOTION IMMOBILIERE ET MONTAGE FINANCIER DES OPERATIONS**

**Responsable : Mme Sofia Gaouar, LINK CITY**

**Objectif général :**

Ce cours a un objectif de vulgarisation du processus de montage d'un projet immobilier, depuis la recherche foncière jusqu'à la livraison.

**Compétences visées :**

Connaissance détaillée du processus de recherche et de traitement de l'information foncière  
Etablissement d'un bilan financier  
Connaissance des produits immobiliers et de leur spécificité  
Conseils opérationnels

**Plan de cours :**

- 1 - Introduction, les acteurs, le déroulé d'une opération de promotion
- 2 - Les contrats en promotion immobilière
- 3 - Les autorisations d'urbanismes
- 4 - Le bilan de promotion
- 5 - La performance environnementale des projets
- 6 - Cas pratique : exemple de projet complexe
- 7 - Visite de chantier

**Bibliographie :**

**1. Ouvrages**

Bertrand AVRIL, Bernard ROTH : **LA PROMOTION IMMOBILIERE / Construire pour Autrui**  
Edition : Presse de l'école Nationale des ponts et Chaussées.  
François PETIT : PROMOTION IMMOBILIERE - Guide pratique en 9 phases  
Edition : Formation Entreprise (EFE)

**2. Revues**

Articles d'actualités.  
Support commerciaux : Plaquette de projet, film publicitaire, plans divers...

**Evaluation des étudiants (modalité de contrôle des connaissances) :**

Examen écrit 3 heures

## 5. Semestre 4. UE 1. Economie, marchés, acteurs

### ECONOMIE IMMOBILIERE 2

Responsable : Mme Camille Régnier, Université de Paris Est Créteil

#### Objectif général :

En mobilisant les instruments de l'analyse microéconomique, l'objectif de ce cours est de donner aux étudiants une grille de lecture des comportements de demande et d'offre sur les marchés immobiliers. Les études données en illustration doivent leur permettre d'aller au-delà d'une connaissance factuelle de ces comportements.

#### Compétences visées :

- Etre capable de justifier la distinction marchés utilisateurs – marchés investisseurs
- Connaître les déterminants théoriques de la demande et être capable d'en proposer des équivalents statistiques pertinents
- Etre en mesure d'interpréter les résultats d'études portant sur la demande immobilière des ménages et des entreprises
- Etre capable d'expliquer l'articulation entre marchés utilisateurs et investisseurs
- Savoir évaluer l'alternative location-acquisition

#### Plan de cours :

##### Chapitre 1. Propriétés économiques des biens fonciers et immobiliers

Section 1. Rappels de microéconomie

Section 2. Les propriétés des biens immobiliers

##### Chapitre 2. Les marchés fonciers

Section 1. Les évolutions du prix du sol : cycles fonciers et hiérarchies régionales

Section 2 L'analyse économique des prix fonciers

##### Chapitre 3. Les marchés des services immobiliers (marchés utilisateurs)

Section 1. La demande de logement

Section 2. L'immobilier d'entreprise

##### Chapitre 4. Les marchés des biens immobiliers (marchés investisseurs)

Section 1. L'articulation marché du service – marché de l'actif

Section 2. L'immobilier résidentiel

Section 3. L'immobilier d'entreprise

#### Bibliographie :

##### Ouvrages

BECHADE Alain, & MALLE Richard. (2016), *Economie immobilière : Approches comportementales et financières*, Paris, Economica.

COLOOS Bernard (2010), *Habitat et ville, quinze questions et controverses*, Sciences Po Urbanisme, Ed de l'Aube, Coll. Villes et territoires.

CORNUEL Didier (2013), *Economie immobilière et des politiques du logement*, De Boeck

GRANELLE Jean-Jacques (1998), *Economie immobilière*, Economica, Paris.

LEDOIT André (2012), *Cours d'économie immobilière*, Economica  
NAPPI-CHOULET Ingrid (2010), *L'immobilier d'entreprise : analyse économique des marchés*, Economica.

**Revues :**

*Réflexions immobilières*, publication de l'IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière)

*L'Observateur de l'immobilier*, revue du Crédit Foncier Immobilier

<https://creditfoncierimmobilier.fr/publications/>.

*Le marché immobilier français*, publication annuelle IEIF.

*La revue foncière* <http://www.revue-fonciere.com/>

*Politique du logement.com* revue en ligne présentant des articles d'actualité (exclusivement sur le logement) <http://politiquedulogement.com/>

La page *recherches* de la RICS <http://www.rics.org/fr/knowledge/>

Des références complémentaires sont indiquées pour chacun des chapitres.

**Evaluation des étudiants (modalité de contrôle des connaissances) :**

Examen écrit 2 heures 30.

**ATELIER MARCHES LOCAUX DU LOGEMENT ET POLITIQUE URBAINE**

**Responsable : Mr Florent Sari, Université de Paris Est Créteil**

**Objectif général :**

Connaissance des mécanismes des marchés immobiliers, au niveau macroéconomique et au niveau local.

Apprécier et comprendre l'impact des processus de métropolisation et de gentrification.

Connaissance des spécificités du marché français par rapport aux autres pays européens.

**Compétence visées :**

Capacité d'analyse d'un marché local du logement

**Plan de cours :**

**Chapitre 1 : Le marché du logement**

- A. Caractéristiques, disparités et évolution
- B. La crise du logement
- C. Propriétaires VS locataires

**Chapitre 2 : Prix du logement et localisation**

- A. Les déterminants macro-économiques des prix du logement
- B. Le rôle de la localisation

**Chapitre 3 : Marché du logement et inégalités**

- A. Les inégalités spatiales sur le marché du logement
- B. Les inégalités socio-économiques : le cas de l'Île-de-France

**Chapitre 4 : Politiques urbaines et lutte contre les inégalités**

- A. Les conséquences socio-économiques des inégalités sur le marché du logement.
- B. Quelles politiques pour quels maux ?

### **Chapitre 5 : Infrastructures de transports publics, localisation des activités et développement durable**

- A. Infrastructures de transports et localisation des activités
- B. Localisation des activités et développement durable

#### **Bibliographie :**

Cantuarias-Villessuzanne C. et Fragny B. (2023), *Economie urbaine et environnementale*, De Boeck.  
Cornuel D. (2013), *Economie immobilière et des politiques du logement*, De Boeck.  
INSEE (2017), *Les conditions de logement en France*, Rapport de l'INSEE.  
+ Différents articles de recherche en fonction des chapitres.

#### **Evaluation des étudiants (modalité de contrôle des connaissances) :**

Rendu d'un dossier d'une vingtaine de pages sur un marché immobilier local (logements ou bureaux), de préférence en Ile-de-France.

### **ANALYSE DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER**

**Responsable : Mme Sandrine KABLAN, Université de Paris Est Créteil et Mr Benoît LEFEBVRE, BNP-PARIBAS Real Estate**

#### **Objectif général :**

Ce cours se propose de présenter la spécificité des marchés immobiliers, ainsi que des produits qui s'y échangent. Les étudiants apprennent les différentes méthodes d'évaluation des biens immobiliers, leurs avantages et leurs inconvénients, quand celles-ci peuvent être mis en œuvre, suivant les données disponibles. Ils apprennent également à calculer les indices immobiliers qui sont nécessaires pour apprécier l'évolution des prix du secteur. Enfin, il leur est appris comment évaluer la rentabilité et le risque des investissements immobiliers, étant donné la spécificité de ces biens.

#### **Compétence visées :**

A la fin de ce cours, les étudiants disposent d'outils adaptés en matière de gestion de risques et d'évaluation de rentabilité d'actifs immobiliers. Ils seront capables de fournir des analyses approfondies sur les investissements et les marchés immobiliers pour divers acteurs tels que les banques, les investisseurs et les sociétés de conseil immobilier.

#### **Plan de cours :**

- Chapitre 1 : Notions de base
- Chapitre 2 : Marchés et produits immobiliers
- Chapitre 3 : Les marchés utilisateurs en France
- Chapitre 4 : Les marchés investisseurs en France
- Chapitre 5 : Evaluation et rentabilité des actifs immobiliers
- Chapitre 6 : Les indices Immobiliers
- Chapitre 7 : Rentabilité et risque d'un investissement immobilier

- Chapitre 8 : Techniques d'investissement et produits d'investissement immobilier.

### **Bibliographie :**

- Grusson, P., 2008, les taux d'intérêt, DUNOD.
- Hamon, J., 2005, Bourse et gestion de portefeuille, Economica, 2e édition
- Hoesli, M., 2018, Investissement Immobilier: décision et gestion du risque, Economica, 3<sup>ème</sup> édition.
- Hull, J., 2007, Options, futures et autres actifs dérivés, Pearson Education, 6<sup>ème</sup> édition.
- Simon, A. et Malle R., 2009, Introduction à la finance et à l'économie de l'immobilier, Economica.
- Syz, J. M., 2008, Property derivatives: pricing , hedging and application, Wiley Finance.
- Vernimmen, P. 2011, Finance d'entreprise, Dalloz, 9<sup>ème</sup> édition.
- Geltner D., et Fisher J., 2007, Pricing and Index considerations in commercial real estate derivatives, The journal of portfolio management, Special issue, 99-118.
- Jagannathan R., et Meir, I., 2002, Do we need CAPM for capital budgeting? , Financial Management, 5-27.
- Lizieri C., Marcato, G. et Ogden, P., 2010, Pricing inefficiencies in private Real Estate Markets using total return swaps, Journal of real estate Finance and Economics, 10

### **Evaluation des étudiants (modalité de contrôle des connaissances) :**

Examen final exercices et questions de cours.

<b>IMMOBILIER D'ENTREPRISE : ACTEURS ET MARCHES</b>
-----------------------------------------------------

<b>Responsable : Mme Sandrine GILLERON, Asset manager, Consultante.</b>
-------------------------------------------------------------------------

### **Objectif général et compétences visées :**

L'objectif de ce cours est de présenter les principaux marchés en immobiliers d'entreprise : bureaux, logistique, commerces et Investissement en France sur un plan historique, et leurs facteurs d'évolution, juridiques, fiscaux, économiques.

- Leur donner des outils/données afin qu'ils puissent avoir des repères d'analyse sur les différents marchés et leurs évolutions : tailles de marchés, valeurs locatives, taux, prix, acteurs (utilisateurs, investisseurs, promoteurs etc.) + des repères internationaux (savoir situer le marché français en Europe).
- Qu'ils sachent chercher / trouver / challenger des informations immobilières, qui sont tout sauf d'ordre public
- Développer une compétence d'analyse et sens critique au travers d'un cas pratique qui sert de fil rouge. Ce cas pratique les oblige à se forger une conviction sur la valeur locative que peut atteindre un immeuble de bureaux à Paris selon les époques, après des travaux de rénovation et le prix que cet immeuble peut atteindre selon les époques et hypothèses locative retenues (en utilisant les parties du cours)
- Les pousser à se forger une conviction tout en sachant l'argumenter

Comme ce sont les professionnels de demain, j'ai aussi créé et développer une partie dédiée aux innovations dans l'immobilier : construction, conception, évolution des usages .... Impact du développement des transports (grand Paris Express) .... Qu'il faut absolument avoir en tête quand on intervient sur ces marchés.

Visite d'une opération / d'un immeuble : Cela leur permet de visiter un immeuble (ce qui est indispensable dans nos professions) et d'être confrontés à la réalité immobilière. Une présentation de l'opération leur est faite. Ils sont systématiquement interrogés sur la visite dans leur examen.

**Compétence visées :**

- Connaissance des principaux marchés, des acteurs... développement d'une culture immobilière
- Identification des sources d'informations
- Faire le lien avec les aspects économiques, juridico réglementaires, fiscaux et impact des innovations
- Développer des capacités d'analyse qui leur permettront de défendre une conviction lors de comités professionnels futurs : faire des études de marché, investir et à quel prix ou pas, calibrer des travaux selon les marchés, financer ou pas une acquisition immobilière, lancer ou pas une opération de développement, si oui dans quelles conditions et hypothèses.... Aider à réfléchir à l'aménagement d'un quartier, d'une ZAC, d'un territoire etc.

**Plan de cours :**

**1. Le marché des bureaux**

- 1.1. Le parc des bureaux en Ile-de-France
- 1.2. La demande placée
- 1.3. Caractéristiques générales de la demande
- 1.4. L'offre de bureaux
- 1.5. Les loyers

**2. Le marché des entrepôts**

- 2.1 Principaux éléments
- 2.2. Les pôles logistiques français
- 2.3. La demande placée + exemples
- 2.4. L'offre
- 2.5. Les valeurs locatives en France
- 2.6. Les valeurs locatives en Europe
- 2.7. Les perspectives
- 2.8. Les modes de transport

**3. Le marché des commerces**

- 3.1. Les principaux éléments
- 3.2. Les grandes tendances
- 3.3. L'offre commerciale
- 3.4. Les pieds d'immeubles / centres villes
- 3.5. Les centres commerciaux
- 3.6. Retails Parks
- 3.7. Les perspectives

**4. Le marché de l'investissement**

- 4.1 Les volumes d'investissement
- 4.2. Les taux de rentabilité
- 4.3. Qui sont les investisseurs ?
- 4.4. Qui sont les vendeurs ?
- 4.5. Typologie des produits
- 4.6. Quelques exemples

### 5. *Les facteurs d'évolution sur ces marchés*

- 5.1. Les facteurs juridiques
- 5.2. La fiscalité
- 5.3. Les facteurs économiques
- 5.4. Les facteurs d'innovation

#### **Bibliographie :**

Les commercialisateurs : leurs publications : CBRE, BNP, C&W, JLL, Knight Frank, Colliers etc ...  
ORIE, Procos Insee etc.

Presse immobilière : LM2, Expertise Pierre, Business Immo

Réflexions Immobilières

GRANELLE Jean-Jacques (1998), *Economie immobilière*, Economica, Paris.

LEDOIT André (2012), *Cours d'économie immobilière*, Economica

Textes législatifs

Analyse d'avocats sur les évolutions réglementaires

Veille personnelle et professionnelle (formation continue)

#### **Evaluation des étudiants (modalité de contrôle des connaissances) :**

Examen écrit 2 heures

### 6. Semestre 4. UE 2. Droit

#### **BAUX COMMERCIAUX**

**Responsables : Mr Tanguy QUEINNEC, CBRE**

**Objectif :** Connaissance des baux commerciaux

**Moyens :** Cours magistral et études de documents

#### **FISCALITE IMMOBILIERE**

**Responsable : Mr Jean-Philippe BARRANDON, Avocat**

**Objectif :**

Compréhension de l'articulation entre fonctionnement urbain, politique urbaine et marchés immobiliers

**Moyens :**

Cours magistral et étude de document

**Thèmes traités :**

- La vente d'immeubles :



- L'imposition des prix ou des valeurs (droits d'enregistrement, taxe de publicité foncière et taxe sur la valeur ajoutée)
- L'imposition des gains (impôt sur le revenu et impôt sur les sociétés) :
- L'investissement immobilier
- L'imposition des loyers :
- L'aide fiscale à l'investissement

#### 7. Semestre 4. UE.3 Technologie et expertise

### EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE : ETUDE DE CAS

Responsable : Mr Paul Andriot, Spatialzr

#### Objectif :

Maîtrise des méthodes de l'expertise en évaluation immobilière, tous types de biens.

#### Moyens :

Cette seconde partie de l'enseignement est consacrée à l'application des méthodes présentée dans la première partie. Les applications portent sur :

- Les bureaux et les locaux d'activités
- Les locaux commerciaux
- Les logements
- Les immeubles mixtes
- Les terrains à bâtir
- Les immeubles en développement

Les éléments constitutifs du rapport d'évaluation sont détaillés dans chaque cas.

### IMMOBILIER ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Responsable : Mr Jean-Eric FOURNIER, Foncière des Régions

#### Objectif :

Donner aux apprentis les principaux éléments d'information technique et juridique concernant la mise en œuvre de stratégies de développement durable dans le secteur immobilier.

#### Moyens :

Cours magistral et étude de documents, portant sur les points suivants :

- Contexte : historique, la RSE, le Grenelle Environnement
- Les lois Grenelle
- Les réglementations thermiques
- Les certifications et labels
- Les énergies renouvelables
- Le Diagnostic de Performance Énergétique
- Le certificat d'économie d'énergies
- Le Bail Vert
- La Valeur Verte

- Les éco-quartiers

## 8. Semestre 4. UE 4. Activité en entreprise et mémoire

### Déontologie des professions immobilières et RICS

Responsable : Mr Marc Ménagé, MRICS

#### Objectif général :

L'objectif est de former les étudiants sur les règles légales de conformité et de compléter avec les autres dispositifs volontaires du marché pour maîtriser les règles de déontologie professionnelle.

#### Compétences visées :

Rappel du contexte des professions réglementées et les 12 principes de conformité  
Connaissance des lois Hoguet,  
La lutte anti blanchiment / trarfin,  
Les contrats, le mandata  
Les chartes d'entreprise  
Conformité en investissements immobiliers  
Déontologie des professions et acteurs (RICS)

#### Plan de cours :

- I. Présentation de la déontologie appliquée à la filière immobilière
- II. Le statut des professionnels de la transaction, de la gestion et du Syndic
- III. Les conditions d'exercice de la transaction et de la gestion immobilières (la loi Hoguet)
- IV. Les responsabilités civiles et pénales
- V. Les obligations vis-à-vis des tiers : le mandat
- VI. Les autres sources de la déontologie en immobilier  
Les textes législatifs portant gouvernance et conformité.  
Les initiatives privées.  
Les initiatives d'organisations professionnelles.  
Les organisations professionnelles (Fnaim, Unis, OPQTECC, code de déontologie des CGPI)  
Les experts immobiliers : la charte de l'expertise et le Red Book de la RICS  
Les promoteurs (loi 3 janvier 1967)  
Exemples de code de professions ordinales (avocat, architecte, CAC (12/04/2017), les experts comptables (27/09/2007), ...)
- VII. Investissements et gestion de fonds immobiliers
- VIII. Les principes généraux communs aux codes d'éthique et de déontologie
- IX. Les mécanismes de régulation des professionnels des professions immobilières (3)

#### Bibliographie :

Décret n° 2015-1090 du 28 août 2015 fixant les règles constituant le code de déontologie

Décret n°72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970

La loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (Loi Sapin).

**Evaluation des étudiants (modalité de contrôle des connaissances) :**

Sujet pratique de mise en situation ou sujet théorique

**Gestion de projet**

**Responsables : Sandrine Kablan et Florent Sari**

**Objectif :**

Susciter la participation des étudiants à l'animation et à la promotion du diplôme.

La liste des projets ouverts sera communiquée lors de la réunion de rentrée.