

Master Droit, Economie, Gestion
Mention Monnaie, Banque, Finance, Assurance
Spécialité Ingénierie Immobilière

Responsables pédagogiques :

Sandrine KABLAN, *Maitre de conférences-HDR en économie.*

Mail : Sandrine.kablan@u-pec.fr

Florent SARI, *Professeur des universités en économie.*

Mail : Florent.sari@u-pec.fr

Gestionnaire de diplôme :

Laurena Ferreira

m2-ii@u-pec.fr

Formation en Apprentissage

UPEC.CFA

Université Paris-Est Créteil

61 avenue du Général de Gaulle – 94010 Créteil Cedex

Mail : upec.cfa@u-pec.fr

Lieu de Formation : Faculté de Sciences Economiques et de Gestion

Mail des Mèches, Route de Choisy – 94010 Créteil Cedex

SOMMAIRE

1 – PRESENTATION GENERALE DE LA FORMATION	1
Historique	1
Objectifs de la formation.....	1
Métiers visés.....	1
Conditions d’admission.....	1
Durée et rythme de la formation.....	2
Pédagogie.....	2
Effectif prévu	2
2 – CALENDRIER DE LA FORMATION	2
3 – PROGRAMME DES ENSEIGNEMENTS	4
3-1. Unités d'enseignements et volumes horaires – tableau synthétique.....	4
3-2. Contenu des enseignements.....	5
Semestre 3. UE 1. Economie, marchés, acteurs.....	5
Semestre 3. UE 2. Droit	9
Semestre 3. UE.3 Technologie et expertise.....	11
Semestre 3. UE.4 Finance et montage d'opérations	14
Semestre 4. UE 1. Economie, marchés, acteurs.....	20
Semestre 4. UE 2. Droit	25
Semestre 4. UE.3 Technologie et expertise.....	26
Semestre 4. UE 4. Activité en entreprise et mémoire	27
4 – CONTROLE DES CONNAISSANCES.....	28

1 – PRESENTATION GENERALE DE LA FORMATION

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.

Objectifs de la formation

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**.

Métiers visés

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*).

Conditions d'admission

Le Master Ingénierie Immobilière est ouvert aux titulaires d'un diplôme de niveau Bac + 4 (1^{ère} 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**.

Durée et rythme de la formation

Durée totale : 1 année

Nombre d'heures en CFA : 400 heures d'enseignements et évaluations

Rythme de l'alternance :

- Les apprentis sont à l'université à temps plein deux semaines en septembre;
- Pendant 29 semaines, les apprentis sont à l'université les jeudis et vendredis;
- Pendant les 21 semaines restantes ils sont en entreprise ou en congé.

Pédagogie

Les enseignements sont dispensés sous la forme de **cours et 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**.

Effectif prévu

Le groupe compte normalement entre 20 et 25 apprentis.

2 – CALENDRIER DE LA FORMATION

Date début : lundi 12 septembre 2022

Date fin : Lundi 11 septembre 2023

Volume horaire : 6 heures en moyenne par jour

Jours d'enseignement : une semaine complète en septembre
Jeudis et vendredis pendant 29 semaines.

Jury : Jeudi 13 juillet 2023

CALENDRIER

septembre		octobre		novembre		décembre		janvier		février		mars		avril		mai		juin		juillet		août		septembre	
E	8	E	13	E	15	E	17	E	13	E	15	E	14	E	18	E	15	E	13	E	13	E	23	E	13
C	6	C	7	C	6	C	6	C	7	C	4	C	8	C	5	C	6	C	8	C	3	C		C	
R		R		R	1	R		R	1	R		R	1	R		R	1	R	1	R		R		R	

Entreprise
En entreprise
CFA
Formation au CFA
Révision
CFA Travail personnel
Repos (week-end)

Date de début de la formation	13/09/2022	Nbre de jour Entreprise	184
Date de fin de la formation	11/09/2023	Nbre de jour CFA	66
Date de jury d'obtention du diplôme	11/09/2023	Nbre de jour Révision	5
Volume horaire annuel	456	Volume horaire moyen par jour	6,9

3 – PROGRAMME DES ENSEIGNEMENTS

3-1. Unités d'enseignements et volumes horaires – tableau synthétique

MATIERES	ECTS	Cours	Chargé de cours
Semestre 3. UE 1. Economie, marchés, acteurs	7		
ECUE 1. Économie immobilière	3	24	S. Kablan, UPEC
ECUE 2. Gestion du patrimoine immobilier	1	12	V. Sagnier, NEXITY
ECUE 3. Anglais	3	24	K. Labidi, UPEC
Semestre 3. UE 2. Droit	6		
ECUE 1. Baux d'habitation et contrats d'acquisition	3	24	
ECUE 2. Droit de l'urbanisme	3	27	E. Verdier, Page et Associés
Semestre 3. UE 3 Technologie et expertise	7		
ECUE 1. Expertise immobilière	3	27	B. Belkhiria, Expert, consultant
ECUE 2. Technologie du bâtiment	3	24	P. Guindollet, Bouygues Construction
ECUE 3. Gestion Technique du patrimoine immobilier	1	12	M. de Nomazy, TEC3G Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
Semestre 3. UE 4 Finance et montage d'opérations	10		
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. Opérations d'aménagement	3	24	J. Drouaud, Covivio
ECUE 4. Promotion immob. et montage financier des opérations	3	24	S. Gaouar, LINK CITY
Semestre 4. UE 1. Economie, marchés, acteurs	8		
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
Semestre 4. UE 2. Droit	4		
ECUE 1. Baux commerciaux	1	15	T. Queinnec, CBRE
ECUE 2. Fiscalité immobilière	3	24	J-P. Barrandon, Avocat
Semestre 4. UE.3 Technologie et expertise	3		
ECUE 1. Expertise immobilière : étude de cas	2	18	B. Belkhiria, Expert consultant
ECUE 2 Immobilier et développement durable	1	15	J-E. Fournier Foncière des Régions
Semestre 4. UE 4. Activité en entreprise et mémoire	15		
Activité en entreprise	8	-	
Mémoire professionnel	5	-	
Déontologie des professions immobilières et RICS	1	10	M. Ménagé, RICS
Gestion de projets	1	-	Mme Kablan, UPEC
Totaux	60	410	

* options : les étudiants choisissent un des deux enseignements

3-2. Contenu des enseignements

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'Epargne 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 : Mme Valérie SAGNIER, NEXITY.

Objectif général :

L'objectif général de ce cours est de donner aux étudiants un aperçu de la gestion de patrimoine tant pour les immeubles d'habitations que tertiaires :

Nous évoquons durant ce cours les grands principes de la loi du 6 juillet 1989 pour les baux d'habitation, et le Code de Commerce pour la gestion des baux commerciaux et immeubles tertiaires.

Compétences visées :

- Savoir lire un bail d'habitation ou commercial et le gérer de l'entrée à la sortie des locataires.
- Connaître la mécanique du renouvellement des baux.
- Connaître la gestion des charges locatives et savoir quelles sont les charges récupérables et non récupérables sur les locataires.
- Savoir ce qu'est un contentieux locatif
- Connaître quelques indicateurs de gestion

Plan de cours :

TITRE (1) :

STATUTS LOCATAIRE ET PROPRIETAIRE HABITATION SECTEUR LIBRE

- CHAPITRE I : conditions à l'entrée dans les lieux
- CHAPITRE II : le loyer

- CHAPITRE III : Le congé
- CHAPITRE IV : La commercialisation
- TITRE (2) :** **STATUTS LOCATAIRE ET PROPRIETAIRE BUREAUX, COMMERCES**
- CHAPITRE I : La durée du bail
- CHAPITRE II : Le droit au renouvellement
- CHAPITRE III : La déspecialisation
- CHAPITRE IV : Le loyer
- CHAPITRE V : La cession
-
- TITRE (3) :** **LE CONTENTIEUX LOCATIF**
- CHAPITRE I : Le pré-contentieux
- CHAPITRE II : Le contentieux
- TITRE (4) :** **LES CHARGES**
- TITRE (5) :** **QUELQUES INDICATEURS DE SUIVI DE L'IMMEUBLE**

Evaluation des étudiants (modalité de contrôle des connaissances) :
Examen écrit 2 heures

ANGLAIS

Responsable : M. K. 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)

Semestre 3. UE 2. Droit

BAUX ET CONTRATS D'ACQUISITION (LOGEMENT)

Responsable :

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 : décennale 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 : 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

Semestre 3. UE.3 Technologie et expertise

EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE

Responsable : M. Bacem BELKHIRIA, expert, consultant

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 : M. 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 règlementaire
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 2 h

GESTION TECHNIQUE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Responsable : Mr Marc DE NOMAZY, Président TEC3G Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

Objectifs :

- 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)

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

MATHEMATIQUES FINANCIERES

Responsable : M. 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)

Intervenant : Mr Abdelfattah ROCHDI

Profil LinkedIn: <https://www.linkedin.com/in/abdelfattah-rochdi-6631b25/>

FINANCEMENT DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Responsable : M. 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, nantissements divers, garanties réelles ...)

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, garanties réelles ...)

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, nantissements divers, garanties réelles ...)

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.

Revue

- *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.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Responsable : M. Julien Drouaud, *Covivio*

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 :

- Connaitre 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
- Evaluer 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

Evaluation 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 principalement en logement accession, 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 de logement en accession
- Connaissance des produits immobiliers et de leur spécificité
- Conseils opérationnels

Plan de cours :

I – INTRODUCTION

1.1– DEFINITION / HISTORIQUE

II – L'OPERATION DE PROMOTION IMMOBILIERE

2.1 – Le montage de l'opération : de l'étude de faisabilité à l'engagement du projet

2.2 – La réalisation de l'opération : de son engagement à la livraison

2.3 – L'achèvement de l'opération : de sa livraison à l'application des résultats

III – LA PROMOTION IMMOBILIERE : UNE ACTIVITE – UN METIER

3.1 – L'activité de la promotion immobilière

3.2 – L'exercice de l'activité de promotion immobilière

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

GESTION DES ACTIFS IMMOBILIERS,

Responsable : M. M. DEVAUX, AG2R LA MONDIALE

Objectif général :

Ce cours vise à donner aux professionnels de l'immobilier les outils de compréhension, de réflexion et d'action en vue d'optimiser la valeur vénale des actifs immobiliers dont ils auront la responsabilité.

Compétences visées :

- Comprendre les missions de l'asset manager
- Appréhender les relations avec les différentes parties prenantes à la gestion des actifs immobiliers
- Connaître les différents leviers de création de valeur
- Savoir évaluer les différents scénarios de création de valeur
- Être capable d'analyser les marchés immobiliers

Plan du cours :

I. Le contexte de la gestion des actifs immobiliers

- a) Rétrospective sur la gestion des actifs immobiliers
- b) L'asset manager : un métier à dimensions variables
- c) Les prérequis pour devenir asset manager
- d) Les parties prenantes à la gestion des actifs immobiliers

II. La pratique de la gestion des actifs immobiliers

- a) A chaque stratégie, ses objectifs
- b) Les leviers de création de valeur
- c) Mise en application : cas pratiques

Bibliographie :

- HOESLI Martin (2008), *Investissement immobilier : décision et gestion du risque* ;
- MONCEAU Jean-Pierre, DE POLIGNAC Bernard, DE CUSSAC Xavier, LESIEUR Pascal (2019), *Expertise immobilière : guide pratique* ;
- RIVATON Robin (2020), *L'immobilier demain : la Real Estech, de la disruption à la maturité* ;
- IEIF, Collection Delmas (2017), *Le marché immobilier français 2017-2018* ;
- AMOYEL Guy, GILLET Guy, MORE P., MOYSE Jean-Marie, POUGET Raymond, STRAUB O. (2003), *Immobilier de l'entreprise : acheter, céder, louer, les stratégies juridiques, fiscales et financières* ;
- Décret n°53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne les baux commerciaux codifié dans le Code du commerce sous les articles L. 145-1 et suivants ;
- Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 5^e édition, Mars 2017 : [http://www.expert-immo-var.com/photo/img/pdf/CHARTE-DE-L-EXPERTISE-2017-5e-edition\(2\).pdf?time=1553173726294](http://www.expert-immo-var.com/photo/img/pdf/CHARTE-DE-L-EXPERTISE-2017-5e-edition(2).pdf?time=1553173726294)
- RICS Global Commercial Property Monitors : <https://www.rics.org/fr/news-insight/research/market-surveys/global-commercial-property-monitors/> ;
- MSCI Real Estate research : <https://www.msci.com/research/real-estate> ;
- INREV research : <https://www.inrev.org/research> ;
- EPRA research : <https://www.epra.com/research/academic-research> ;
- BNP Paribas Real Estate, études de marché : <https://www.realestate.bnpparibas.fr/fr/etudes-tendances/etudes-de-marche-France> ;
- CBRE, études de marché : <https://www.cbre.fr/fr-fr/etudes> ;
- JLL, études de marché : <https://www.jll.fr/fr/etudes-recherche> ;
- Hays, étude de rémunération, pages 40 à 43 : https://www.hays.fr/documents/63274/0/EDRN_2020.pdf.

Evaluation des étudiants (modalités de contrôle des connaissances) :

- Examen écrit portant sur des questions de cours et des cas pratiques

Semestre 4. UE 1. Economie, marchés, acteurs

ECONOMIE IMMOBILIERE 2

Responsable : Mme Camille REGNIER, 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 4. Propriétés économiques des biens fonciers et immobiliers

Section 1. Rappels de microéconomie

Section 2. Les propriétés des biens immobiliers

Chapitre 5. 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 6. Les marchés des services immobiliers (marchés utilisateurs)

Section 1. La demande de logement

Section 2. L'immobilier d'entreprise

Chapitre 7. 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.

Reuves

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 : M. Florent SARI, Université de Paris Est Créteil

Objectif général:

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

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 :

I- LES MARCHES CONTEMPORAINS DU LOGEMENT : ETAT DES LIEUX ET PERSPECTIVES D'ANALYSE

1 – Le boom des années 2000

2 – Le cas français, de l'exubérance à la résilience

3 – Un nouveau régime de prix : qu'est-il arrivé aux marchés ?

4 – Dynamiques européennes comparées

II - MARCHES LOCAUX ET POLITIQUES DU LOGEMENT

1- Marchés immobiliers et systèmes urbains

2 - Les déterminants locaux des prix du logement

3 - La dimension spatiale des conjonctures : l'exemple parisien (1975-2018)

Bibliographie :

CALCOEN F. et CORNUEL D.(ED.) (1999), *Marchés immobiliers : segmentation et dynamique*, Paris : ADEF.

FILIPPI B., FUNES C., NABOS Hervé et TUTIN Ch.(2007) *Marchés du logement et fractures urbaines en Ile-de-France*, "Recherches", PUCA, N°175, 238 p.

FILIPPI B. et TUTIN CH. (2010), "Short run instability and long run changes in housing markets: old debates and new shortcomings", Paper presented at the 22nd ENHR Annual Conference, Istanbul, July.

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 :

- Chp1: Notions de base
- Chp2: Marchés et produits immobiliers
- Chp 3: Les marchés utilisateurs en France
- Chp 4: Les marchés investisseurs en France
- Chp 5: Evaluation et rentabilité des actifs immobiliers
- Chp 6: Les indices Immobiliers
- Chp7: Rentabilité et risque d’un investissement immobilier
- Chp 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., , Investissement Immobilier: decision et gestion du risqué, Economica.
- Hull, J., 2007, Options, futures et autres actifs dérivés, Pearson Education, 6e 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, 9e 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.

IMMOBILIER D'ENTREPRISE : ACTEURS ET MARCHES

Responsable : Mme Sandrine GILLERON, Asset manager, Consultante.

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

Semestre 4. UE 2. Droit

BAUX COMMERCIAUX

Responsables : M. Tanguy QUEINNEC, CBRE

Objectif : connaissance des baux commerciaux

Moyens : Cours magistral et études de documents

FISCALITE IMMOBILIERE

Responsable : J–P. 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

Semestre 4. UE.3 Technologie et expertise

EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE : ETUDE DE CAS

Responsable : M. Bacem BELKHIRIA, expert immobilier, consultant.

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 : M. 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

Semestre 4. UE 4. Activité en entreprise et mémoire

Activité en entreprise et mémoire professionnel

Responsables : maître d'apprentissage et tuteur pédagogique

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 14 février**. Le tuteur pédagogique devra à cette date validé 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 30 Juin pour une soutenance avant le 7 juillet pour la session 1; Le 1^{er} Septembre pour une soutenance avant le 9 Septembre pour la session 2.**

Déontologie des professions immobilières et RICS

Responsable : M. M. 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 / trafcfin,

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).

Ordonnance_n_2016-1635_du_1_decembre_2016_tracfin

NACARAT_CHARTE_ETHIQUE_pap_HD

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.

4 – CONTROLE DES CONNAISSANCES

Tous les enseignements font l'objet d'un **examen terminal**, écrit ou oral pendant l'année universitaire.

Le mémoire devra être rendu pour le 30 Juin pour une soutenance avant le 7 juillet pour la session 1; Le 1^{er} Septembre pour une soutenance avant le 9 Septembre pour la session 2, devant un jury composé du maître d'apprentissage et du tuteur pédagogique.

Délivrance du diplôme

Le diplôme de Master est délivré à l'issue du Jury final qui se tiendra au plus tard **le 13 juillet 2023** pour la première session ou le **15 septembre 2023** pour la seconde session.