

Descriptif de module

Domaine : Economie & Services
Filière : Economie d'entreprise

1. Intitulé de module Marché immobilier 2025-2026

Code : 5op280

Type de formation :

☒ Bachelor ☐ Master ☐ MAS ☐ DAS ☐ CAS ☐ Autres

Niveau :

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

Caractéristique :

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

Type :

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

Organisation temporelle :

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

2. Organisation

Crédits ECTS : 5

Langue principale d'enseignement :

- ☒ Français ☐ Italien
☐ Allemand ☐ Anglais
☐ Autres :

3. Prérequis

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

4. Compétences visées / Objectifs généraux d'apprentissage

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

Buts :

- Familiariser les étudiant-es aux différentes facettes du marché immobilier par un survol des réglementations et des fondamentaux
- Sensibiliser les étudiant-es aux implications financières et fiscales de la propriété du logement sur France et sur Suisse
- Familiariser les étudiant-es avec les pratiques de fixation des loyers et avec les règles juridiques y relatives
- Sensibiliser les étudiant-es à la gestion financière d'immeubles en introduisant des notions de comptabilité immobilière et la problématique des plans financiers

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

Objectifs :

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

- Expliquer les caractéristiques et les fondamentaux du marché et des biens immobiliers
- Comprendre et appliquer les critères de financements des banques en matière de biens immobiliers d'usage
- Comprendre et évaluer l'impact fiscal de la propriété immobilière dans les phases d'acquisition, de détention et d'aliénation.
- Expliquer les différentes étapes du développement d'une promotion immobilière
- Appliquer les réglementations liées à la fixation des loyers (droit du bail, LDTR)
- Comprendre l'importance des plans financiers pour les projets immobiliers
- Comprendre les différentes méthodes d'évaluation immobilière et maîtriser les calculs de capitalisation et d'actualisation des cash-flows.

5. Contenu et formes d'enseignement

Formes d'enseignement : Cours magistral ; Séries d'exercices ; Lectures et discussions

Plan indicatif des parties et contenu et de leurs contenus :

- 1^{ère} partie : Fondamentaux et fonctionnement du marché immobilier**
 - Introduction et fondamentaux du marché immobilier, résultats de marché
- 2^{ème} partie : La propriété du logement**
 - Le financement immobilier et fiscalité immobilière en Suisse et en France
- 3^{ème} partie : Politiques en matière de fixation des loyers**
 - Droit du bail, LDTR genevoise et LPPPL vaudoise
- 4^{ème} partie : Promotion, évaluation et gestion financière d'immeubles**
 - Promotion immobilière, méthodes d'évaluation immobilière et gestion financière d'immeubles

6. Utilisation de l'Intelligence Artificielle

L'Intelligence Artificielle ne sera pas utilisée dans le cadre de l'enseignement ou de l'évaluation de ce module.

7. Modalités d'évaluation et de validation

L'évaluation du module s'effectuera en principe de la manière suivante :

- une évaluation finale écrite en fin de semestre. En fonction du nombre d'étudiant-es inscrit-es, l'évaluation de fin de semestre pourrait également prendre la forme d'un examen oral individuel avec jury.

Ces modalités s'appliquent également aux étudiant-es répétant ce module durant la présente année académique.

8. Modalités de remédiation

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

Autres modalités de remédiation

En cas de remédiation, l'évaluation de remédiation a lieu dans la session d'examen de remédiation d'août/septembre. Seule la note de l'évaluation de remédiation est prise en compte. La forme de l'évaluation de remédiation est communiquée aux étudiant-es concernés au plus tard deux semaines avant le début de la session.

Un module répété ne peut pas être remédié.

9. Bibliographie

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