

Développements

07/ Economie immobilière

| | | | | | | | |
|----------|----------|-------------|-----------|-----------------------|--------------------|------|----------|
| Année | 4 | Heures CM | 0 | Caractère | obligatoire | Code | D |
| Semestre | 8 | Heures TD | 39 | Compensable | oui | Mode | - |
| E.C.T.S. | 4 | Coefficient | 4 | Session de rattrapage | oui | | |

Responsable : M. Gruson

Objectifs pédagogiques

Ce cours s'adresse aux étudiants souhaitant approfondir leurs compétences techniques et financières en montage d'opération pour s'orienter vers les métiers de la maîtrise d'ouvrage (Asset Managers, promotion ou responsable d'opérations) ou qui, plus simplement, souhaitent comprendre en tant que producteurs du cadre bâti les enjeux économiques de cette production.

L'objectif de ce cours est d'apporter les notions économiques et financières essentielles à la compréhension des marchés immobiliers résidentiels et non résidentiels. L'industrie immobilière doit être considérée sous ses 3 dimensions économiques : à la fois comme une activité économique qui se produit (un cadre bâti), se consomme (un espace / habitat), s'échange, se finance et se gère en tant qu'actif (un actif / rendement), tout en tenant compte de ses propres spécificités et du contexte environnemental et sociétal actuel.

A l'issue du cours, les étudiants pourront établir une rentabilité prévisionnelle d'un projet, identifier des pistes de financement et communiquer en toute compétence avec des promoteurs, des banques, des propriétaires ou des investisseurs. En tant que futurs architectes, ils pourront, s'ils le souhaitent, devenir les producteurs économiques de leur pratique architecturale.

A l'issue de ce module, les élèves seront capables de maîtriser :

- La relation entre les marchés immobiliers, financiers et fonciers
- La compréhension de la formation des prix immobiliers et des cycles immobiliers

Contenu

Le cours repose sur deux études de cas multimedia qui mettent opérationnellement l'étudiant en situation de maître d'ouvrage, d'investisseur et d'asset managers immobiliers devant prendre des décisions économiques et financières quant à la production d'un immeuble et de son asset management.

Au travers de l'acquisition de ces outils théoriques, les étudiants pourront également explorer les capacités des logiciels de calcul économique, et notamment celles des tableurs (Excel) qu'ils seront en tout état de cause amenés à comprendre largement dans leur pratique.

Ce module leur permettra de d'avoir une approche transversale nécessaire pour comprendre à la fois la valeur d'usage, la valeur environnementale et la valeur financière du logement et de l'immobilier en général.

Contenu de l'enseignement :

- Manipulation d'Excel (ou similaire) : formules usuelles, traitement de données hétérogènes, production de graphiques ;
- Bases financières : cash-flow, calculs de TRI
- Décision d'investissement : analyse de projet, critères de décision : marge, rendement, amortissement ;
- Etudes de cas

• Proposition de calendrier :

12 séances (9h30-12h le mardi) - 12h Cours et 30h TD

1. Séance introductive (6/02) : cours

Présentation du cours et des cas

Les acteurs économiques et filières de production (AMO, MOA déléguée, CPI)

2. Les 3 dimensions économiques de l'immobilier (13/02) : cours

Les diverses dimensions de l'immobilier : produit, service, actif

Rappel sur les grandes périodes économiques clés

3. L'immobilier cadre bâti (20/02) : cours et TD

Le prix de revient

La question foncière

Intervention d'un aménageur (visite ?)

4. L'immobilier en tant qu'espace et service (27/02) : cours et TD

Les problématiques

Les indicateurs de marché

Intervention d'un architecte

5. Etude de cas 1 part 1 – ZOOM (12/03) (2h30 TD)

6. L'immobilier en tant qu'actif (19/03)

Les acteurs

Les stratégies d'investissement

Intervention d'un financeur

7. L'immobilier en tant qu'actif (26/03)

Analyse des marchés des actifs

Analyse de la rentabilité

8. Etude de cas 1 part 2 – (2/04) (2h30 TD)

9. Etude de cas 2 Mission 1 – (23/04) (2h30 TD)

10. Etude de cas 2 Mission 2 & 3– (23/04) (2h30 TD)

11. Analyse économique part 1 – (07/05) cours

Comprendre les cycles

Comprendre les crises

12. Analyse économique part 2 – (14/05) (2h30 TD)

Mode d'évaluation

- Présence et réactivité : 20 %
- Réalisation et discussion des études de cas : 40 %
- Dossier final (travail et rapport écrit de réflexion personnelle sur un des sujets du cours, à rendre au professeur. A définir en cours) : 40%

Bibliographie

CHESNEAU Isabelle [sous la direction de] : Profession Architecte : Identité - Responsabilité - Contrats - Règles - Agence - Économie – Chantier. Paris : Dunod, 2020

NAPPI-CHOULET Ingrid, Révolutions de bureaux, PC Editions, 2019.

NAPPI-CHOULET Ingrid, Les mutations de l'immobilier : de la finance au développement durable, éd. Autrement, 2009.

NAPPI-CHOULET, L'immobilier d'entreprise : analyse économique des marchés, éd. Economica. 2de édition, 2013.

JOLIVALT Bernard : Excel 2021 pas à pas pour les Nuls, 2022

• Adresses de sites Internet en relation :

- Ingrid Nappi : « Introduction à l'Economie immobilière » : <https://youtu.be/tS2BpTTzeeA>

- www.ingridnappi.com rubriques Chroniques histoires immobilières
