



Institut d'études immobilières – IEI

DESCRIPTIF DE COURS

2021 - 2022

1

La formation Master en immobilier de l'IEI est accréditée par



L'IEI a été fondé par l'Association professionnelle des gérants et courtiers en immeubles de Genève (APGC)

Avec le soutien de la Chambre genevoise immobilière (CGI), de l'Union Suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) Genève et de l'Association des promoteurs-constructeurs genevois (APCG)



Module 1 : Introduction à la comptabilité financière

Ce cours a pour objectif d'amener l'étudiant à :

- Comprendre la nature, l'utilité et les objectifs de l'information comptable
- Connaître les principes et techniques de l'enregistrement comptable et de l'établissement des états financiers
- Savoir comptabiliser les opérations courantes et les principales opérations de fin d'exercice
- Appréhender l'entreprise, le circuit financier et les états comptables

De plus, l'étude et l'apprentissage de la comptabilisation d'écritures simples, relatives aux achats et ventes, règlements, charges de personnel, acquisitions d'actifs, opérations de financement.

L'évaluation des stocks, la régularisation des charges et produits, les amortissements et dépréciations d'actifs, les provisions, l'élaboration des états financiers et l'affectation du résultat seront autant de spécificités abordées dans le cadre de ce cours.

Module 2 : Introduction à la fiscalité générale

Le cours de droit fiscal appliqué se déroule à l'Université. Il s'agit d'un cours d'introduction générale à la fiscalité et aux grands principes qu'il comprend, sous une forme illustrée d'exemples.

Il porte sur les mécanismes d'imposition des personnes physiques et des personnes morales, sur l'impôt anticipé et sur la TVA.

Ce cours est le préalable nécessaire pour le cours de fiscalité immobilière.

Les participants doivent posséder de bonnes connaissances du droit commercial et de comptabilité.

Module 3 : Droit de l'aménagement du territoire

Ce cours présente la loi fédérale sur l'aménagement du territoire et les dispositions cantonales dans ce domaine, notamment les règles régissant la zone à bâtir, les zones de développement et la zone agricole. Il porte également sur les plans d'affectation généraux et spéciaux prévus par le droit cantonal genevois, notamment les différents types de plans localisés de quartier et les plans communaux d'utilisation du sol, y compris sous l'angle de la procédure et du contentieux. La question de l'indemnisation liée à des mesures d'aménagement est également traitée.

Module 4 : Droit des constructions et du logement

Ce cours présente le droit fédéral et cantonal des constructions et du logement.

Il trace le cadre général de la politique du logement afin d'en présenter les différents moyens. Il porte ensuite sur un instrument essentiel de cette politique : les mesures limitant les démolitions, transformations et rénovations d'immeubles ou appartements.



Le cours aborde également les règles de la police des constructions qui conditionnent le droit de construire à Genève, en intégrant certains aspects du droit fédéral sur la protection de l'environnement concernant notamment la protection contre le bruit. Enfin, il traite des mesures de protection du patrimoine bâti.

Module 5 : Droits réels

Cet enseignement a pour but de familiariser les étudiants avec les règles (de droit privé) régissant les rapports entre l'homme et les choses, qui constituent le droit des choses. Il est centré sur l'étude des droits réels au sens subjectif, à savoir les droits subjectifs privés qui procurent à leur titulaire la maîtrise (totale ou partielle) d'une chose, notamment du domaine immobilier.

Après une partie introductive, le cours présente les instruments de publicité destinés à rendre les droits réels manifestes pour les tiers (possession et registre foncier). Il a ensuite pour objet le droit réel conférant à son titulaire la maîtrise la plus étendue, la propriété (propriété en général, propriété immobilière, propriété mobilière et propriété collective). Enfin, le cours sera consacré aux droits réels limités (servitudes, charges foncières, gages immobiliers et gages mobiliers).

Module 6 : Aspects financiers de l'investissement immobilier

Ce cours a pour objectif de familiariser l'étudiant avec les outils d'analyse financière. L'utilité des mathématiques financières appliquées à l'immobilier, sera mise en lumière. La méthode d'analyse de la pertinence dans un investissement immobilier par les flux prévisionnels sera étudiée, tant sous l'angle théorique que pratique. La méthodologie d'évaluation de la valeur d'un actif immobilier sera également développée.

Module 6 : Aspects financiers de l'investissement immobilier

Ce cours a pour objectif de familiariser l'étudiant avec les outils d'analyse financière. L'utilité des mathématiques financières appliquées à l'immobilier, sera mise en lumière. La méthode d'analyse de la pertinence dans un investissement immobilier par les flux prévisionnels sera étudiée, tant sous l'angle théorique que pratique. La méthodologie d'évaluation de la valeur d'un actif immobilier sera également développée.

Module 7/a : Comptabilité financière de l'immobilier

Initialement, le module traitera de l'obligation légale découlant du code des obligations pour la présentation des comptes.

Ensuite, il sera abordé la problématique de la comptabilité immobilière et des spécificités des comptes des gestions produits par les régies pour leur client. Une attention particulière sera portée aux comptes de gérances ainsi qu'aux états locatifs.

Par la suite, il sera étudié la problématique de la comptabilité immobilière pour une société immobilière, notamment sous l'angle, la gestion quotidienne d'un immeuble, de la distribution de dividendes et de la liquidation partielle ou complète de la société.

Enfin, le module se conclura sur l'étude des tableaux de flux de trésorerie et la comptabilité analytique.



Module 7/b : Financement de l'investissement immobilier

Dans un premier temps, le cours expliquera la notion de financement, ses principes fondamentaux ainsi que ses règles de base .

Cette partie permettra à l'étudiant de connaître le contexte général de l'analyse d'un financement.

Dans un deuxième temps le cœur de cet enseignement sera articulé autour des mécanismes du financement hypothécaire, axé en trois points:

- financement du logement familial
- financement des objets de rendement
- financement des promotions immobilières

Ensuite, divers sujets seront abordés (les taux d'intérêt, les types de produits hypothécaires, le conseil global, etc.)

Enfin, un chapitre sera dédié à la procédure de réalisation forcée d'un gage immobilier, avec une visite à l'office des poursuites et faillite pour assister à une vente aux enchères. Le cours sera ponctué de cas pratiques illustrant les thématiques présentées.

Module 8 : Droit administratif

Ce cours permettra aux étudiant.e.s de se familiariser avec les principes et règles de droit administratif : quels sont les moyens utilisés par l'administration dans son action, quelles sont les règles guidant l'activité administrative, quels sont les moyens à disposition des particuliers et comment les utiliser.

Ce cours apportera également aux étudiant.e.s les bases théoriques ainsi que la méthodologie nécessaire pour aborder le droit administratif dans son ensemble (général et spécial) et en particulier le droit de l'aménagement du territoire et le droit des constructions et du logement.

A l'issue du cours, les étudiant.e.s se seront à même de saisir les enjeux, sur le plan procédural notamment, de situations mettant en lien les particuliers et les autorités et auront acquis les connaissances nécessaires à la gestion de situations concrètes.

Module 9 : Architecture, planification et urbanisme

Le cours a pour but d'expliquer les particularités du métier d'architecte, de familiariser l'étudiant avec les notions utilisées couramment en architecture et urbanisme, afin de développer une approche critique vis-à-vis d'un projet ou d'une construction. Elle vise l'acquisition de compétences permettant de dialoguer avec des acteurs de la construction et d'aborder des données quantitatives et techniques de la construction.

Par un survol de l'histoire de l'urbanisme, on développera des outils d'analyse permettant de comprendre la constitution de la ville d'aujourd'hui. Une brève histoire de l'architecture, particulièrement axée sur le 20ème siècle, nous permettra d'aborder les principaux dispositifs spatiaux et les principaux modes constructifs adoptés dans la construction d'un bâtiment. Par l'analyse de différents exemples de logements et de bureaux, on apprendra à se familiariser à la notion de typologie. La question du mandat de l'architecte, en décrivant le type de prestation complétée par les divers moyens de représentation auxquels il a recours pour



présenter, développer et communiquer, donnera une vision du métier de l'architecte. Ces éléments seront complétés par une présentation des différents modes de construction et par les principaux calculs de base et leur application dans la pratique.

Module 10 : Techniques de construction

Ce cours a pour but de donner un aperçu général des différentes techniques de construction et des éléments constitutifs des bâtiments. L'effort est également porté sur les questions structurelles en abordant sommairement la question des efforts et des descentes de charge.

Les principales phases d'un chantier, de la mise en œuvre des matériaux jusqu'à leur évacuation pour traitement en vue d'un recyclage seront examinées. Il s'agira de comprendre l'importance de la planification des travaux et du bon emploi des termes techniques qu'il faudra maîtriser.

Par une approche pragmatique, notamment au moyen de croquis, de photos et de cas concrets, les étudiants acquerront les connaissances techniques de base indispensables pour la compréhension d'un projet immobilier.

La vie de l'immeuble sera également abordée avec l'analyse des phénomènes d'usure et de vieillissement des matériaux, ainsi que celle des conséquences de malfaçons sur la durabilité de l'ouvrage.

Des cas pratiques permettront d'aborder certains domaines de la physique du bâtiment et d'expliquer la survenance des défauts les plus fréquents.

Enfin, l'acte de construire sera examiné sous l'angle du développement durable et du respect environnemental. Comment est-il possible de minimiser l'impact environnemental d'un bâtiment par des choix énergétiques et constructifs responsables.

Module 11 : Droit du bail

L'objectif du cours est l'examen le plus complet possible des règles du Code des Obligations et de l'OBLF régissant le contrat de bail à loyer.

Le premier tiers des séances est consacré plus spécifiquement aux dispositions générales applicables à la conclusion et à l'exécution par les parties d'un contrat de bail à loyer.

Le deuxième tiers du cours a pour objet l'examen des règles applicables à la résiliation des contrats de bail à loyer ainsi qu'à leur prolongation.

La troisième partie de l'enseignement est exclusivement consacrée à l'étude des règles utilisées à l'occasion de la fixation des loyers et de leur contestation.

Le cours est agrémenté du commentaire de la jurisprudence la plus récente en la matière. Des cas pratiques tirés de l'expérience sont proposés aux étudiants.

Module 12 : Immobilier indirect : placements collectifs

Le cours présentera les formes possibles d'investissements en immobilier indirect, notamment les caractéristiques des fonds immobiliers et l'univers suisse des placements collectifs cotés.



Les règles et fonctionnement des fonds immobiliers sous l'angle réglementaire, organisationnel et fiscal, seront également étudiés ainsi que l'organisation du marché des fonds immobiliers en Suisse.

Enfin, par le biais de cas pratiques, les différentes stratégies d'investissement en immobilier indirect seront éprouvées par les étudiants.

Module 13 : Fiscalité immobilière

Ce cours a pour ambition de fournir aux étudiants une présentation illustrée des grands thèmes relatifs à la fiscalité immobilière suisse et genevoise. Les principaux sujets traités sont en règle générale les suivants : l'acquisition et la vente d'un immeuble, l'imposition du rendement immobilier, les déductions, l'imposition de la plus-value, l'imposition et la liquidation des sociétés immobilières (SI), les engagements hors bilan des SI, les usufruits, la distinction entre les immeubles appartenant à la fortune privée et ceux considérés comme le produit d'une activité lucrative, l'imposition des immeubles à utilisation mixte, les promotions immobilières, la fiscalité des immeubles agricoles et de leur déclassement.

Ces thèmes sont analysés en particulier sous l'angle des impôts fédéraux et genevois sur le revenu et la fortune des personnes physiques, le bénéfice et le capital des sociétés, l'impôt sur les gains immobiliers, l'impôt immobilier complémentaire, les droits d'enregistrement, les impôts sur les successions et l'impôt anticipé et sous l'angle de la TVA.

Module 14 : Gestion de portefeuille

Ce cours étudie les aspects financiers liés aux placements immobiliers directs et cotés. Il débute par une présentation des diverses méthodes d'évaluation (approche par comparaison, méthode du coût déprécié, évaluation par capitalisation, estimation par actualisation des cash-flows futurs et méthode hédoniste) puis passe en revue leurs avantages et leurs inconvénients.

Les indicateurs de l'évolution de la valeur d'un objet immobilier et d'un portefeuille de biens sont ensuite étudiés. Ces méthodes comprennent l'évaluation périodique des objets par expertise, l'utilisation des prix de transaction ou d'informations concernant l'immobilier coté, les approches hédonistes, la méthode des ventes répétées et son évolution – la méthode SPAR (Sales Price to Appraisal Ratio).

Par ailleurs, une part importante du cours est consacrée à l'étude de la rentabilité et du risque d'un investissement immobilier. Divers types de calcul de rendement sont abordés permettant de travailler dans un contexte prévisionnel ou ex-post ainsi que sur une ou plusieurs périodes. Les risques inhérents à l'investissement immobilier et plus particulièrement le risque financier lié à l'endettement sont examinés en détail.

Enfin, le rôle de l'investissement immobilier dans la diversification d'un portefeuille de valeurs mobilières et les possibilités de diversification des portefeuilles immobiliers sont présentés. Ce cours aborde également les résultats d'études ayant examiné la capacité de l'immobilier à protéger contre l'inflation. Tous ces thèmes sont illustrés à l'aide de recherches internationales récentes et de cas pratiques.



Module 15 : Estimation et valeurs

L'immobilier est examiné sous l'angle de ses différents aspects économiques. Après un survol de la formation des prix au travers de l'offre et de la demande, il sera démontré l'influence de certaines contraintes légales ou administratives sur la valeur des biens immobiliers.

Le coût d'un bien n'est pas forcément équivalent à sa valeur. Les trois principales approches de détermination de la valeur immobilière sont abordées en détail : prix de revient du terrain et de la construction avec la valeur intrinsèque, valeur de rendement et ses différentes composantes ainsi que le suivi des prix du marché par la méthode comparative.

La valeur d'un immeuble est souvent déterminée à un moment donné, mais il est important de saisir la fugacité de cette appréciation ainsi que les facteurs susceptibles de modifier son évolution.

Par différents exemples, les étudiants seront amenés à utiliser les outils nécessaires à l'établissement d'une estimation immobilière. Ce processus a pour but de les rendre capables de procéder à une analyse critique d'un rapport d'expertise. Il n'est donc pas question de former des experts mais de bien sensibiliser de futurs mandants aux points clés d'un rapport d'estimation et de leur montrer que l'estimation immobilière implique de larges connaissances issues de tous les métiers de l'immobilier. Dès lors, l'accent sera mis sur la rigueur et la méthode à suivre pour obtenir un rapport fondé sur une démarche irréprochable.

Module 16/a : Prévention et gestion des litiges

Le cours part du postulat que le contentieux juridique est un véritable poison des affaires. Aussi, une première partie est consacrée à la prévention des conflits juridiques pouvant survenir dans la vie d'une entreprise active dans la construction ou de l'immobilier. La prévention analysée prône la gestion active des contrats, notamment par la prise de conscience de l'importance du fait et de sa documentation. Cette première partie inclut également la présentation du panorama des méthodes alternatives au règlement judiciaire des litiges (conciliation, négociation, expertise), en insistant tout particulièrement sur la médiation et l'arbitrage. Enfin, l'adéquation de la méthode de résolution choisie par rapport au conflit susceptible de survenir ou survenu est analysée. Une deuxième partie traite de la gestion des conflits juridiques avec des études de cas particuliers de négociations, médiations et arbitrages en matière immobilière.

A l'issue du cours, les étudiants devraient :

- avoir acquis le réflexe de documenter les faits importants de la vie d'un contrat ;
- expliquer les enjeux des clauses de droit applicable et de for insérées dans un contrat ;
- pouvoir citer, expliquer le fonctionnement et donc différencier les méthodes alternatives de résolution des litiges étudiées ;
- être capables, en application des paramètres enseignés, de déterminer la(les) méthode(s) la(les) plus adéquate(s) pour la gestion d'un litige potentiel ou en cours ;
- avoir intégré un jargon juridique de base pour pouvoir communiquer avec le service juridique interne d'une entreprise ou son avocat externe au sujet des méthodes de prévention et de gestion des litiges en matière immobilière.



Module 16/b : Ethique et règles professionnelles

Le cours est consacré à l'étude des règles déontologiques auxquelles les professionnels de l'immobilier sont soumis. Il présente également les sanctions possibles de nature pénale, civile et disciplinaire qui peuvent être infligées en cas de mauvais comportement.

Le module porte aussi sur la présentation des nombreuses associations immobilières qui existent à Genève, dans le canton de Vaud, aux niveaux fédéral et international, ainsi que des associations et organes étatiques ayant un lien avec l'immobilier. Dans ce cadre, les buts et les règles de ces associations sont examinés, l'étudiant étant également amené à connaître les règles du droit de l'association.

Enfin, l'accent est mis sur l'importance de la formation continue tant des étudiants de l'Institut, une fois leur diplôme obtenu, que des autres professionnels de l'immobilier. A cette fin, l'étudiant est amené à connaître les différentes publications ainsi que les séminaires qui existent actuellement.

Module 17 : Pratique du droit de la construction

L'objectif est d'aborder ce domaine sur un plan pratique pour permettre une vision générale, en complément des cours sur le droit de l'aménagement et du droit des constructions et du logement. Le cours est fondé sur l'études de cas pratiques issus de dossiers réels. Il s'agit également d'acquérir une méthode de raisonnement et d'analyse pour faciliter l'approche d'un dossier concret afin de discerner rapidement tous les problèmes à traiter, leur importance et leur degré d'urgence.

Le cours aborde les thèmes suivants : les plans d'affectation généraux et spéciaux, la relation entre un PLQ et une autorisation de construire, les autorisations de construire en zones 1 à 4 ou en zone 5, les constructions en zone agricole ou encore l'usage de la zone industrielle.

Module 18 : Droit foncier et opérations notariées

L'objectif de cet enseignement est de compléter les notions théoriques relatives aux droits réels, à les appliquer à la pratique quotidienne des opérations immobilières, tout en permettant de se familiariser avec une terminologie particulière et très précise; il est donc volontairement conçu dans une optique très concrète.

Une partie du cours est consacrée à l'étude des clauses et types d'actes de vente immobilière. Le but du cours est notamment de réexaminer, par l'analyse de ces actes, les principes et les mécanismes des droits réels. On mesurera ainsi l'impact des législations particulières tant fédérales que cantonales (LFAIE, LDFR ; LDTR, etc.).

Il sera fait un survol des différentes possibilités d'acquisition des données foncières : renseignements pris au Registre foncier ou sur son site Internet, publications dans la Feuille d'avis officielle, RDPPF, etc.



Module 19 : Promotion

Le cours esquisse la mise en œuvre concrète des prestations d'un développeur immobilier. Enseigné en fin de cycle de l'Institut, ce cours, qui se veut pragmatique, met en application les enseignements généraux de l'Institut à la lumière du vécu de chaque participant.

La première partie du cours aborde les notions de base nécessaires au métier de promoteur immobilier. Sont ensuite parcourues les différentes problématiques rencontrées lors du montage d'une opération immobilière, de l'étude de faisabilité à la maîtrise foncière en passant par la structuration juridique et le montage financier.

La suite du cours passe en revue les différentes étapes de développement d'un projet immobilier :

- Démarches foncières ;
- Préparation et dépôt de l'autorisation de construire (choix des mandataires, définition du programme, dépose l'autorisation de construire, etc.) ;
- Modes d'organisation contractuelle ;
- Etudes financières détaillées ;
- Commercialisation ;
- Livraison et bouclage.

Des cas pratiques viennent expliciter les thématiques essentielles.

Module 20 : Logement social

Ce cours présente les objectifs et les instruments des politiques du logement, sur les plans tant théorique que pratique. Sur ce dernier plan, l'accent est mis sur la politique du logement du canton de Genève.

Contenu : présentation des mesures d'aide à la pierre et d'aide à la personne, commentaires des principales dispositions applicables en matière de subventionnement et de contrôle des prix et des loyers, de la jurisprudence actuelle, des pratiques administratives et des projets de modifications légales ou réglementaires; commentaires sur les sujets d'actualité concernant le logement; présentation des plans financiers et analyse des éléments constitutifs des prix de revient et de l'exploitation des immeubles; présentation des mécanismes relatifs aux subventions individualisées.



Module 21 : Estimations : pratiques internationales et Red Book RICS

Le marché suisse de l'immobilier commercial est largement ouvert aux investisseurs étrangers. L'arrivée de cette clientèle internationale a induit une demande de nouveaux services immobiliers en Suisse. De plus, les professionnels locaux de l'immobilier ont dû s'adapter aux approches et besoins de ces clients et intégrer les termes et procédures spécifiques à ces intervenants.

Ce cours a pour vocation de sensibiliser les étudiants au volet international de l'immobilier et aux nouveaux métiers qui en découlent. La première partie du cours portera sur les exigences et règles de conduites de la RICS, et présentera le « Red Book », en illustrant cette partie théorique avec différents cas pratiques.

Viendra ensuite une présentation du marché immobilier international et de ses différents acteurs; un parallèle sera fait entre le marché suisse et plusieurs marchés étrangers, sur différents points tels que la terminologie et les outils utilisés.

Le cours sera largement agrémenté par différents cas pratiques, dont le but est d'illustrer la « philosophie immobilière » des investisseurs internationaux. Il sera notamment fait usage d'un document de synthèse, dit « modèle d'acquisition », dans lequel une large gamme des notions présentées est utilisée de manière interactive.

Module 22 : Pratique professionnelle

Il sera demandé aux étudiants de justifier une activité de pratique professionnelle dans le secteur immobilier pris au sens large, pour une durée minimale de trois mois d'équivalent plein temps.

L'étudiant aura un professeur-référent avec qui seront examinés le champ de la pratique ainsi que certains objectifs à atteindre.

Mis à jour juin 2021