



DESCRIPTION ET CARACTERISTIQUES

Module et intitulé du cours : Module 6 Aspects financiers de l'immobilier

Professeurs : Thierry Vergnas

Durée de l'enseignement : 20 heures / 3 crédits ECTS

Prérequis : Aucun, mais notions de puissances x^n et logarithmes Ln très utiles.

Examens : Test intermédiaire de 45 minutes, examen final 2 heures.

Présentation du cours :

Ce cours a pour objectif de familiariser l'étudiant avec les outils mathématiques d'analyse financière. La pertinence de l'investissement immobilier par les flux prévisionnels sera étudiée, tant sous l'angle théorique qu'à la lumière de cas pratiques. La méthodologie d'évaluation de la valeur d'un actif immobilier sera développée.

Les notions principales suivantes seront apprises :

- Coût du capital,
- Taux de rendement interne,
- Valeur actualisée nette,
- Effet de levier,
- Analyse financière.

Buts du cours et objectifs :

Le but du cours est de montrer l'utilité des mathématiques financières appliquées à l'immobilier, en faisant connaître les différents outils nécessaires à la mise en œuvre de la planification financière d'une acquisition ainsi qu'à l'évaluation d'un actif.

Résultats d'enseignement attendus :

A la fin de ce cours, l'étudiant devra être capable d'identifier les flux de trésorerie relatifs à un projet d'investissement et de savoir appliquer les différents outils à sa disposition pour construire correctement une planification financière, et de conclure sur la pertinence d'un investissement.



Plan du cours

Introduction

Notions de base de comptabilité, vocabulaire, taux de capitalisation, remplacement d'une évaluation de flux dans un contexte juridique et financier (paiement des flux aux investisseurs), etc.

Chapitre 1 : Notions de mathématiques financières

Introduction : Rappel de formules fondamentales de mathématiques

1. Notions sur les flux
 - 1.1 Valeur temps de l'argent
 - 1.2 Séquence des flux, capitalisation actualisation
 - 1.3 Rentes perpétuelles, annuités
 - 1.4 Calcul des flux
 - 1.6 Exercices
2. Notions de valeur et de cotation des taux d'intérêt

Chapitre 2 : Critères et choix des investissements

- 2.1 La Valeur actualisée nette (VAN)
- 2.2 Le Taux de rentabilité interne (TRI)
- 2.3 L'Evaluation sur une durée infinie
- 2.4 Exercices

Chapitre 3 : Planification financière et évaluation

- 3.1 La méthode DCF (Discounted CashFlow) ou Flux actualisés
- 3.2 Rôle et impact de l'endettement externe et des impôts
- 3.3 Exercices

Synthèse

Juin 2021