

Finance

Stratégie d'investissement en immobilier - 30-223-00(Public)

A2015

Groupe S01

Enseignant(s)

Claude Savard
Chargé(e) de cours
claude.savard@hec.ca

Coordonnateur

Jean Morin
Maître d'enseignement
jean.morin@hec.ca
514-340-6467
Bureau : Édifice Decelles, local 6.416

Secrétaire(s)

Josette Meilleur
Secrétaire
josette.meilleur@hec.ca
514-340-6433

Présentation du cours

Objectifs

D'une part, ce cours s'adresse aux étudiants qui s'orientent ou qui s'intéressent au domaine de l'investissement immobilier et d'autre part, aux professionnels du secteur immobilier qui désirent parfaire leurs connaissances et développer de nouvelles approches d'analyse permettant de répondre aux nouvelles exigences du marché.

À la fin du cours, l'étudiant devrait être en mesure :

- de maîtriser l'environnement de marché dans lequel évoluent les placements immobiliers et de poser un diagnostic sur les changements et les mutations qui affectent le marché immobilier;
- de maîtriser les techniques et les méthodes de résolution de problèmes entourant les décisions d'investissement, dans les projets d'acquisition et de disposition d'immeubles ou d'acquisition de portefeuilles et de compagnies immobilières;

- de maîtriser les outils de gestion du risque immobilier et de mesurer les impacts de la mutation du marché immobilier sur les décisions d'acquisition, de détention et de disposition.

Ce cours transmet aux étudiants les connaissances nécessaires leur permettant de jouer un rôle important en investissement immobilier. Il permet aux participants de développer de nouvelles approches d'analyse et de gestion des investissements immobiliers, pour répondre aux nouvelles exigences du marché immobilier. De façon plus spécifique, à la fin de ce programme, les participants seront capables :

- de poser un diagnostic systématique sur l'évolution de l'environnement économique dans lequel évoluent les placements immobiliers;
- de développer des stratégies d'investissement en tenant compte de la globalisation des marchés et du phénomène de la nouvelle économie;
- de développer de nouveaux outils d'aide à la prise de décision permettant une véritable gestion proactive dans les processus d'acquisition d'immeubles ou de sociétés immobilières, de dispositions d'actifs et de création de la valeur (stratégie d'optimisation des immeubles).

Approche pédagogique

- Exposés illustrés
- Articles pour fins de discussions en classe
- Analyses de cas pratiques

Matériel pédagogique

Ressources bibliographiques complémentaires



Geltner, David M.; Miller, Norman G.; Clayton, Jim; Eichholtz, Piet (2007). *Commercial Real Estate Analysis and Investments, 2nd Ed.*, Mason, USA, Thomson South-Western.
ISBN:9780324305487

Nouvelle édition d'un excellent livre pédagogique sur l'immobilier US.

Depuis 2013, une 3^{ième} édition est disponible. ISBN: 9781133108825

 [Disponible à la bibliothèque](#)

 [Disponible à la coop HEC](#)



Sirota, David (2004). *Essentials of real estate investment*, Chicago, Dearborn Real Estate Education.
ISBN:0793143616

 [Disponible à la bibliothèque](#)

 [Disponible à la coop HEC](#)

-  Poorvu, William J (1999). *The real estate game : the intelligent guide to decision-making and investment*, New York, NY , Free Press.
ISBN:068485550X
 [Disponible à la coop HEC](#)
-  Brueggeman, William B; Fisher, Jeffrey (2011). *Real Estate Finance & Investments, 14th Edition*, New-York, USA, McGraw-Hill Irwin.
ISBN:9780073377339
 [Disponible à la bibliothèque](#)
-  Ling, David C (2008). *Real estate principles : a value approach*, Boston , McGraw-Hill Irwin.
ISBN:0073046213
 [Disponible à la bibliothèque](#)
 [Disponible à la coop HEC](#)
-  Mooney, Steven P (2007). *Real estate math demystified* , New York , McGraw-Hill.
ISBN:9780071481380
 [Disponible à la bibliothèque](#)
 [Disponible à la coop HEC](#)

Outils

-  Calculatrice (Texas Instruments BA II Plus, Sharp EL-240SB)
Disponible à la Coop

Évaluations

Sommaire des évaluations

Examen intratrimetriel	35 %	Voir <i>HEC en ligne</i> pour date
Examen final	40 %	Voir <i>HEC en ligne</i> pour date
Travail de session	20 %	
Participation	5 %	

Examen intratrimetriel (35 %)

Voir *HEC en ligne* pour date

Individuel / En classe

Examen final (40 %)**Voir *HEC en ligne* pour date**

Individuel / En classe

Travail de session (20 %)

En équipe / À la maison - Hors classe

Description**TRAVAIL DE SESSION :**

Si vous désirez récupérer un travail de session, vous devez l'accompagner d'une enveloppe pré-affranchie afin que nous puissions vous le retourner par la poste.

Participation (5 %)

Organisation du cours

1 - Économie immobilière

Description

Le secteur de l'immobilier est un immense champ d'analyses. Il fait appel aux disciplines les plus diverses : économiques, financières, techniques et sociales.

Le premier cours fait un rappel sur l'objet de l'analyse économique, examine les caractéristiques des biens immobiliers et enfin, considère les transformations du contexte socio-économique qui affectent aujourd'hui les biens immobiliers.

Activités/Ressources pendant la séance

[Logement et tendances démographiques \[Rapport gouvernemental\]](http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000021500.pdf)

(<http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000021500.pdf>)

2 - Localisation des activités économiques dans l'espace urbain

Description

Ce cours explore certaines théories et certains modèles d'utilisation du sol urbain telle que la rente foncière. Ces modèles tentent d'expliquer l'arbitrage entre les diverses occupations du sol urbain et la valeur des terrains au centre-ville par rapport à la banlieue.

Activités/Ressources après la séance



Recueil 30223_V2015

[Recueil de textes]

Lire le texte Localisation des activités

3 - Analyse des investissements immobiliers

Description

Ce cours met l'emphase sur le développement des stratégies d'investissement, ainsi que sur la définition de toutes les étapes du processus d'analyse d'investissement.

Lors de cette séance, les bases de mathématiques financières seront expliquées. La calculatrice financière est requise.

Activités/Ressources après la séance



Recueil 30223_V2015

[Recueil de textes]

Lire le texte Analyse des investissements immobiliers

4 - Le bail commercial, analyse des flux d'exploitation et indicateurs statiques de performance

Description

Ce cours permet à l'étudiant de cerner les différences entre le loyer sur le marché et le loyer contractuel, afin de déterminer les revenus bruts potentiels ainsi que les prévisions dans le temps. Une analyse des taux d'occupation et des mauvaises créances permettra de définir les revenus bruts effectifs.

Cette séance met l'emphase sur les différents modèles traditionnels d'évaluation, ainsi que sur les indicateurs de rendement statiques.

Activités/Ressources après la séance



Recueil 30223_V2015

[Recueil de textes]

Lire le texte Bail commercial, analyse des flux monétaires d'exploitation et indicateurs statiques de performance

5 - Fiscalité immobilière

Description

Ce cours permet à l'étudiant de cerner les différences entre le loyer sur le marché et le loyer contractuel, afin de déterminer les revenus bruts potentiels ainsi que les prévisions dans le temps. Une analyse des taux d'occupation et des mauvaises créances permettra de définir les revenus bruts effectifs.

Activités/Ressources avant la séance



[Une vision humoristique ... et réaliste de notre fiscalité.](http://affaires.lapresse.ca/opinions/chroniques/200901/09/01-692500-petit-cours-de-fiscalit.php) [Article d'actualité]

(<http://affaires.lapresse.ca/opinions/chroniques/200901/09/01-692500-petit-cours-de-fiscalit.php>)

Excellente vulgarisation.

Activités/Ressources après la séance



Recueil 30223_V2015

[Recueil de textes]

Lire le texte sur la Fiscalité immobilière

6 - Fiscalité immobilière

Description

Ce cours permet à l'étudiant de cerner les différences entre le loyer sur le marché et le loyer contractuel, afin de déterminer les revenus bruts potentiels ainsi que les prévisions dans le temps. Une analyse des taux d'occupation et des mauvaises créances permettra de définir les revenus bruts effectifs. On ajoute l'impact de la fiscalité

Ressources générales

Révision et préparation de l'intra

7 - Indicateurs dynamiques de performance

Description

Cette session importante du cours de stratégie d'investissement en immobilier explique en détail le modèle d'analyse des investissements. Il s'agit d'un modèle dynamique de l'actualisation des flux monétaires. Dans cette section, l'évaluation est faite sur la base du revenu net d'opération. Les indicateurs de rendement VAN et TRI seront expliqués.

Lors de cette séance le projet de session sera distribué et la formation des équipes de travail aura lieu.

Activités/Ressources après la séance



Recueil 30223_V2015

[Recueil de textes]

Lire le texte: Indicateurs dynamiques de performance

8 - Mesures de la sensibilité de l'investissement immobilier aux risques

Description

L'effet des facteurs de risque sur les deux indicateurs dynamiques de performance, soit la valeur actuelle nette et le taux de rendement interne, sera mesuré afin de synthétiser le risque d'un investissement immobilier.

Activités/Ressources après la séance



Recueil 30223_V2015

[Recueil de textes]

Lire le texte sur les mesures de sensibilité au risque

9 - Principes et concepts de l'évaluation immobilière

Description

La famille des trois techniques d'évaluation d'un immeuble commercial par la méthode de revenu sera présentée.

Activités/Ressources après la séance



Recueil 30223_V2015

[Recueil de textes]

Lire le texte: Principes et concepts d'évaluation immobilière

10 - Vérification diligente

Description

La famille des trois techniques d'évaluation d'un immeuble commercial par la méthode de revenu sera complétée. On décrit aussi l'étape importante de la vérification diligente lors de l'acquisition d'un immeuble.

Activités/Ressources après la séance



Recueil 30223_V2015

[Recueil de textes]

Lire le texte sur la vérification diligente.

11 - Révision et préparation de l'examen final

Description

Cette section permet à l'étudiant de se familiariser avec le processus de vérification diligente exécuté par l'acheteur et ses conseillers. Elle permet aux étudiants de se familiariser avec la gestion des transactions, de la formulation de l'intention d'achat ou de vente, jusqu'à la clôture de la transaction.

Activités/Ressources après la séance



Recueil 30223_V2015

[Recueil de textes]

Compléter la lecture des textes sur les sujets abordés en classe.

12 - Révision et préparation de l'examen final -Présentation des projets de session

Description

- Révision et préparation de l'examen final
- Présentation des projets de session

Règlements de HEC Montréal

Plagiat

Les étudiants sont priés de prendre connaissance des actes et des gestes qui sont considérés comme étant du plagiat ou une autre infraction de nature pédagogique, de la procédure et des sanctions, qui peuvent aller jusqu'à la suspension et même l'expulsion de HEC Montréal. Toute infraction sera analysée en fonction des faits et des circonstances, et une sanction sera appliquée en conséquence. [En savoir plus sur le plagiat...](#)

Calculatrices

Les étudiants sont priés de prendre connaissance de la politique d'utilisation de calculatrices lors d'examens lorsque celles-ci sont autorisées. [En savoir plus sur la politique d'usage de calculatrices...](#)