

# Modélisation financière et financement de l'immobilier

## Infos pratiques

---

- > ECTS : 3,0
- > Nombre d'heures : 18,0
- > Langue(s) d'enseignement : Français
- > Niveau d'étude : BAC +5
- > Période de l'année : Enseignement neuvième semestre
- > Méthodes d'enseignement : En présence
- > Forme d'enseignement : Cours magistral
- > Ouvert aux étudiants en échange : Oui
- > Campus : Pôle Universitaire Léonard de Vinci
- > Composante : Sciences économiques, gestion, mathématiques et informatique
- > Code ELP : 4EgIM904

## Présentation

---

- \* Caractéristiques et importance du marché immobilier.
- \* Les différents types d'actifs immobiliers.
- \* Les acteurs de l'industrie immobilière.
- \* Particularités et actualité du marché immobilier français.
- \* Les différentes mesures de la rentabilité d'un actif immobilier.
- \* Les risques relatifs au marché immobilier, leur mesure et leur diversification.
- \* Les techniques d'expertise immobilière (méthode des comparables, capitalisation, méthode hédoniste, la DCF).
- \* Les modes de financement de l'immobilier.

## Objectifs

---

Ce séminaire permet aux étudiants de prendre conscience des caractéristiques propres à un actif immobilier par opposition aux actifs financiers. En finance, deux dimensions vont ensemble : le risque et la rentabilité. Ainsi,

les étudiants apprennent à mesurer la rentabilité des actifs immobiliers selon diverses approches. Ils sont également initiés aux différents risques inhérents à la détention des actifs immobiliers ainsi que le moyen de les diversifier.

Ce cours permet également d'apprendre les techniques d'expertise immobilières qui permettent d'estimer la valeur des biens immobiliers. De plus, la dimension du financement de cette valeur est également abordée ainsi que sa sensibilité aux variations des taux, durée des emprunts, impacts fiscaux, et autres caractéristiques.

## Évaluation

---

Session unique :  
50% exposé + 50% examen terminal

## Pré-requis nécessaires

---

Notions basiques de mathématiques financières et de finance.

## Compétences visées

---

- \* Maîtriser les caractéristiques d'un bien immobilier (physique, direct côté et indirect non côté)
- \* Estimer la rentabilité d'un bien immobilier : rendement net et rendements multi périodiques.
- \* Comprendre l'impact de la fiscalité sur la détention des actifs immobilier et leur financement.
- \* Calculer la capacité d'emprunt et mesurer sa sensibilité à la variation des taux et des durées d'emprunt.
- \* Calculer un taux effectif global d'un financement immobilier.
- \* Estimer la valeur d'un bien immobilier à travers diverses méthodes d'expertise.

## Bibliographie

---

- \* Martin Hoesli (2018) Investissement immobilier: Décision et gestion du risque, 3<sup>ème</sup> édition

- \* Michel Albouy (2017) Décisions financières et création de valeur, 3<sup>ème</sup> édition

## Ressources pédagogiques

---

Supports de cours, articles d'actualité, cas pratiques sous excel, rapport de recherche en immobilier.

## Contact(s)

> [Aya Nasreddine el alaoui](#)

Responsable pédagogique

[a.nasredd@parisnanterre.fr](mailto:a.nasredd@parisnanterre.fr)