



Institut d'études Immobilières (IEI)

Fondation de droit privé instituée
par les associations immobilières genevoises

10 novembre 2014
(mis à jour en 2019)

Une formation accréditée par



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

Renseignements et inscriptions au secrétariat IEI
Rue de la Rôtisserie 4 case postale 3344 1211 Genève 3
Tél. 022 715 02 06 Fax 022 715 02 22 E-mail : info@iei-geneve.ch



Le rôle de l'Institut d'études immobilières

L'économie immobilière genevoise est organisée depuis plus de 25 ans en associations selon le schéma suivant :

- L'Union Suisse des professionnels de l'immobilier Genève (USPI Genève), la plus ancienne des associations immobilières du canton, regroupe l'ensemble des maisons et entreprises de gérance privée et assume, dans le cadre du statut professionnel, toutes les tâches patronales et économiques. C'est une association d'entreprises dont le but est d'assurer la défense et la promotion des maisons membres;
- l'Association professionnelle des gérants et courtiers en immeubles (APGCI), association de personnes, réunit des professionnels de l'immobilier exerçant à Genève et satisfaisant à des règles strictes de formation et de compétences. Cette association est chargée plus particulièrement, dans le cadre du statut professionnel, d'assurer la formation à tous les niveaux, le développement des connaissances et la recherche de nouvelles techniques et méthodes pour l'économie immobilière;
- les promoteurs-constructeurs sont pour leur part rassemblés au sein de l'Association des promoteurs-constructeurs genevois (APCG);
- finalement, les propriétaires sont regroupés au sein de la Chambre genevoise immobilière (CGI) qui les représente et défend leurs intérêts.

En examinant les programmes des Universités romandes et, plus particulièrement de l'Université de Genève, l'APGCI avait constaté à l'époque que ni la Faculté de Droit, ni la Faculté d'économie et de management ou les Facultés de Hautes Etudes Economiques des autres Universités romandes n'offraient de programme spécifiquement destiné à la branche immobilière.

Compte tenu de la complexité croissante de la profession, de l'étendue de nouveaux domaines à maîtriser au-delà des secteurs juridiques et économiques traditionnels, la solution la plus appropriée se présentait sous la forme de la création d'un institut spécialisé pour la formation des jeunes désirant accéder à la profession par des études universitaires.

L'Institut a été créé en 1985. Il est destiné à combler cette lacune et à contribuer à l'amélioration du niveau des compétences de l'ensemble de la profession, tant par le rayonnement intellectuel des étudiants qu'il forme que par le rôle de centre de réflexion et de recherche qu'il constitue dans le cadre de l'effort éducatif des associations professionnelles.

Il faut enfin préciser que l'Institut collabore étroitement avec l'Université. L'Institut a une vocation régionale et accueille volontiers des étudiants d'autres cantons d'expression française.

En mai 2010, le programme a obtenu l'accréditation de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) en première Suisse Romande, laquelle a été renouvelée en 2014, pour la période 2014-2018.



Structure et fonctionnement de l'IEI

Forme juridique

L'Institut d'études immobilières est une fondation de droit privé créée par les associations immobilières genevoises.

Le Conseil de fondation de l'Institut est composé de personnalités influentes provenant de divers horizons socio-économiques, complété par deux professeurs de l'Université, siégeant ad-personam, ainsi que des représentants des différentes associations immobilières. Il lui appartient de fixer les grandes lignes de la stratégie pédagogique à suivre pour les cours dispensés par l'Institut afin que ce dernier atteigne les buts qu'il s'est fixé. Il décide du recrutement des professeurs des branches spécifiquement immobilières, de l'examen des candidatures ainsi que du budget.

1. Enseignement

Le programme de formation prévoit deux types de cours :

1. **des cours universitaires** (annexe 1), suivis à titre d'auditeur, qui sont dispensés dans le cadre des Facultés de Droit et GSEM.
2. **des cours spécifiques dispensés dans le cadre de l'Institut** (annexe 2) qui sont donnés par des spécialistes des domaines concernés, des personnes issues des milieux immobiliers ou exerçant une activité en relation avec l'immobilier.

Le programme peut être suivi, selon choix de l'étudiant, sur une ou deux années, pour autant que la chronologie des cours, établie par le Conseil de fondation, soit respectée.

2. Diplôme

A l'issue du programme de cours, et pour autant que le candidat ait satisfait aux exigences requises par l'Institut, ce dernier délivre un diplôme reconnu par les associations professionnelles immobilières genevoises.

3. Admission

Sont admis à l'inscription, sous réserve de l'approbation du Conseil de fondation, les candidats porteurs d'un bachelor universitaire ou d'un titre équivalent, en économie, en droit, architecture ou ingénieur civil.

Le Conseil de fondation peut toutefois déroger à cette règle si le candidat, titulaire d'un autre titre universitaire, peut justifier d'une expérience suffisante dans l'immobilier.



Il appartient aux candidats titulaires d'un diplôme étranger d'en demander l'équivalence avec les diplômes décernés par les universités suisses.

4. Frais d'inscription et d'écolage (cours spécifiques IEI)

Le montant de l'écolage est fixé chaque année par le Conseil de fondation ; il comprend les frais d'inscription et l'admission aux examens.

Un montant équivalent à 50% de ce montant doit être versé avec la confirmation d'inscription ; seuls seront admis au premier cours les étudiants ayant versé ce montant. Le solde devra être versé avant la première session d'examens.

En cas d'arrêt pendant l'année, la totalité des frais d'inscription et d'écolage reste due à l'Institut.

5. Inscription en tant qu'auditeur à l'Université

Il appartient aux étudiants de s'inscrire dans les facultés à titre d'auditeurs.

Un montant d'écolage, payable chaque semestre, est demandé aux étudiants de l'IEI par les facultés lors de leur inscription.

6. Inscription en tant qu'auditeur à l'IEI

Dans la mesure des places disponibles, des tiers « non étudiants » ont la possibilité de participer ponctuellement à certains cours, en qualité d'auditeur et de passer l'examen, s'ils le souhaitent.

Le Conseil de fondation fixe les conditions d'admission ainsi que les frais d'écolage et d'inscription aux examens.

7. Début des cours

Le début des cours de l'IEI coïncide en principe avec le début des cours à l'université au semestre d'automne.

8. Participation aux cours de l'IEI

Le principe général de liberté académique prévaut.

Toutefois, pour les cours donnés dans le cadre de l'Institut, une présence et participation active aux cours sont vivement recommandées.



9. Associations et groupements fondateurs

Les associations et groupements fondateurs de l'Institut, qui en assurent l'organisation et le financement, sont :

- l'Association professionnelle des gérants et courtiers en immeubles (APGCI)
- l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Genève (USPI Genève)
- la Chambre genevoise immobilière (CGI)
- l'Association des promoteurs-constructeurs genevois (APCG)

L'appui d'une association économique ou culturelle est réservé.

* * * *

**COURS DE BASE dispensés dans le cadre de l'Université****Faculté de droit**

COURS OBLIGATOIRES (*)		
Droit des constructions et du logement (programme de Bachelor)	M. François BELLANGER	2.00 h
Droit de l'aménagement du territoire	M. François BELLANGER	2.00 h
Droits réels	M. Bénédicte FOËX	3.00 h

Les heures de cours sont exprimées en heures hebdomadaires à suivre durant un semestre uniquement.

* Cours non obligatoires pour les candidats titulaires d'un titre universitaire en droit si le cours a été suivi depuis moins de cinq ans et que la note à l'examen a été égale ou supérieure à 4.

Faculté d'économie et management (GSEM)

COURS OBLIGATOIRES (*)		
Comptabilité financière I	M. V. DOUSSE	4.00 h
Introduction générale à la fiscalité	M. A. FALTIN	2.00 h

Les heures de cours sont exprimées en heures hebdomadaires à suivre durant un semestre uniquement.

* Cours non obligatoires pour les candidats titulaires d'un titre universitaire en sciences commerciales ou HEC, si le cours a été suivi depuis moins de cinq ans et que la note à l'examen a été égale ou supérieure à 4.



Cours spécifiques à l'IEI

Droit

Législation immobilière		
Droit administratif (***)	NN	14,00 h
Droit du bail	M. Jean-Marc SIEGRIST	20,00 h
Pratique du droit de la construction	M. François BELLANGER	14,00 h
Droit foncier et opérations notariées	M. Pierre-Xavier KNOEPFLI	10,00 h

Economie immobilière et construction

Aspects financiers de l'investissement immobilier (**)	M. Elion JANI	20,00 h
Comptabilité financière de l'immobilier	M. Gregory BORIA	14,00 h
Techniques de construction (*)	M. Frédéric HERRERAS	20,00 h
Architecture, planification et urbanisme (*)	M. Adrien BESSON	20,00 h
Gestion de portefeuille (**)	M. Martin HOESLI Mme Séverine CAUCHIE	20,00 h
Estimation et valeurs	M. Frédéric HERRERAS	20,00 h
Financement de l'investissement immobilier	M. Léopold ROBERT	14,00 h
Immobilier indirect : placements collectifs	M. Pierre JACQUOT	8,00 h
Promotion	Mme Anne GROSSMANN	14,00 h
Logement social	M. Francesco PERRELLA	14,00 h
Estimations : pratiques internationales et Red Book RICS	MM. Bertrand MAAG et Jean-Baptiste ROGASIK	14,00 h

Autres disciplines

Prévention et gestion des litiges	M. Juan Carlos LANDROVE	14,00 h
Fiscalité immobilière	M. Alexandre FALTIN	20,00 h
Ethique et règles professionnelles	Mme Emmanuelle GAIDE	8,00 h
TOTAL (y.c. les cours UNI)		447,00 h

* Cours et examen non obligatoires pour les étudiants porteurs d'un diplôme d'architecte (acquis depuis moins de cinq ans)

** Cours et examens non obligatoires pour les étudiants de HEC si le cours a été suivi depuis moins de cinq ans et que la note à l'examen a été égale ou supérieure à 4.

*** Cours et examen non obligatoires pour les étudiants porteurs d'un diplôme en droit si le cours a été suivi depuis moins de cinq ans et que la note à l'examen a été égale ou supérieure à 4.



Règlement d'examens de l'Institut d'études immobilières Applicable dès le 10 novembre 2014

Art. 1 - Champ d'application

Le présent règlement concerne la série d'examens comprenant les matières enseignées par l'Institut.

En ce qui concerne les examens portant sur les matières enseignées par l'Université, les règlements de la Faculté de Droit, respectivement d'économie et de management (GSEM), sont applicables sous réserve des articles 5 et suivants.

Art. 2 - Admission

Les candidats admis sont d'office inscrits aux examens pour autant qu'ils se soient acquittés de la totalité de l'écolage à l'Institut.

Le Secrétariat informe par écrit les candidats de la date et du lieu des examens.

Art. 3 - Session d'examens

Les examens sont placés sous la responsabilité du président ou du vice-président. Ils sont répartis sur les sessions de février, juin et septembre.

Art. 4 - Forme et durée des examens

Les examens comprennent des épreuves écrites et des épreuves orales.

Pour les examens, le choix de la forme est laissé à l'appréciation du professeur en charge du cours, en accord avec le responsable des examens. Le professeur en informe les étudiants lors du premier cours.

Chaque module est apprécié pour lui-même. Il est sanctionné par une note, validée par un expert indépendant.

La possibilité de regrouper deux enseignements en vue de l'établissement d'une note commune et unique est laissée à l'appréciation du responsable des examens.

Les cours faisant l'objet d'une note commune sont communiqués aux étudiants en début de cursus.



Les examens écrits ont une durée minimale de 2 heures et maximale de 4 heures par branche ou module, selon choix du professeur concerné.

Les examens oraux ont une durée maximum de 20 minutes. Lorsque l'examen regroupe deux matières, la durée maximale peut être portée à 30 minutes.

Art. 5-Notes

Conformément au règlement d'examen de l'Université, les notes d'examen final peuvent comprendre les notes de contrôles continus.

Les notes sont échelonnées entre 0 et 6, par quart de point.

Sur l'ensemble des examens, sont tolérées :

- 1 note entre 2 et 4 ainsi que 2 notes entre 3 et 4, soit un total maximum de 3 notes inférieures à 4.
- Toute note en dessous de 2 est éliminatoire. L'examen concerné doit être repassé.

L'examen regroupant deux matières au sein d'un même module est sanctionné par une note unique. Seule cette dernière compte dans le calcul des notes insuffisantes tolérées.

Il est requis une moyenne générale, pondérée par les coefficients ci-après, égale ou supérieure à 4.

Les coefficients sont les suivants pour les enseignements propres à l'IEI :

Coefficient 2

Pour tous les enseignements, uniques ou regroupés, dont la dotation en heures de cours, correspondant à l'enseignement ou la somme des enseignements regroupés, est supérieure à 20 heures.

Coefficient 1.5

Pour tous les enseignements, uniques ou regroupés, dont la dotation en heures de cours, correspondant à l'enseignement ou la somme des enseignements regroupés, est supérieure à 14 et inférieure à 21.

Coefficient 1

Pour tous les enseignements, uniques ou regroupés, dont la dotation en heures de cours, correspondant à l'enseignement ou la somme des enseignements regroupés, est inférieure ou égale à 14 heures.

Les coefficients sont les suivants pour les enseignements dispensés par les différentes facultés de l'Université de Genève :



Coefficient 2

Pour tous les enseignements dont le nombre de crédits ECTS est supérieur ou égal à 6

Coefficient 1.5

Pour tous les enseignements dont le nombre de crédits ECTS est supérieur ou égal à 3 et inférieur à 6.

Coefficient 1

Pour tous les enseignements dont la dotation en heures de cours est inférieure à 3 crédits ECTS.

Art. 6-Echec

Le candidat qui n'est pas reçu à un examen ou qui était absent sans juste motif ou qui n'a pas réglé le montant forfaitaire par examen, doit se représenter à la session suivante. Après le troisième échec, le candidat est définitivement éliminé.

Pour les examens repassés dans le cadre de l'Institut, l'étudiant verse, avant de pouvoir repasser l'examen, un montant forfaitaire de CHF 300,-- par examen.

Art.7 -Diplôme

Le Conseil de fondation de l'IEI délivre au candidat un diplôme mentionnant que les examens sont réussis et que la pratique professionnelle est validée.

Art. 8-Procès-verbal

Le résultat de l'examen est consigné dans un procès-verbal dont l'original est adressé à chaque candidat. Il comprend les notes de chaque branche.

Une copie du procès-verbal est conservée au secrétariat de l'Institut.

Art. 9 - Instrument de travail

Chaque professeur détermine les instruments de travail dont l'emploi est autorisé aux examens.

Art. 10 - Fraudes

Toute fraude ou tentative de fraude entraîne pour le candidat l'annulation de l'examen.



Dans les cas particulièrement graves, le Conseil de fondation peut prononcer l'exclusion définitive du contrevenant.

Art. 11 - Accès aux examens

Les auditeurs ont la possibilité de se présenter aux examens.

Il leur sera décerné une attestation de participation au cours, avec mention de la note obtenue à l'examen.

Art. 12 - Maladie

Le candidat qui tombe malade doit fournir un certificat médical.

Le Conseil de fondation examine dans chaque cas si l'examen, en regard de l'indisponibilité invoquée, doit être considéré comme échoué ou non. L'absence de l'envoi d'un certificat médical est sanctionnée par l'échec de l'examen.

Art. 13- Opposition et recours

Le candidat peut former opposition contre toute décision auprès du Conseil de fondation. La décision sur opposition est prise hors la présence de l'auteur de la décision contestée.

Le candidat peut faire opposition à une note auprès du Conseil de fondation de l'IEI dans un délai de 30 jours dès la notification de cette note. Dans le même délai, le candidat doit verser à l'IEI un émolument de CHF 200,— pour couvrir les frais de son opposition. A défaut de paiement dans ce délai, le candidat est présumé avoir renoncé à son opposition. Si le paiement est effectué dans le délai, le Conseil de fondation statue de manière définitive et sans qu'aucune voie de recours ne soit ensuite ouverte sur l'opposition. Si l'opposition est admise, l'émolument est restitué au candidat; si l'opposition est rejetée, partiellement ou totalement, l'émolument reste acquis à l'IEI.

Art. 14 - Pratique professionnelle supervisée

Le candidat a l'obligation de justifier ou d'acquérir une expérience professionnelle dans le domaine immobilier.

Elle doit être réalisée dans une organisation ayant une structure d'encadrement approprié.

Cette pratique doit s'étendre sur une durée continue équivalant à 3 mois d'emploi à plein-temps au moins.



L'expérience acquise au cours d'une période précédant de cinq ans au plus le début des cours peut être validée, moyennant des éléments probants appropriés.

La pratique peut être obtenue parallèlement au cursus de formation, mais devra être achevée au maximum dans les deux ans qui suivent la dernière session d'examens.

La délivrance du diplôme IEI est subordonnée à la validation de cette pratique.

Lors de l'inscription aux cours, l'étudiant présentera le domaine d'activité qu'il souhaite faire valider. Il lui sera alors attribué un référent, parmi les professeurs de l'IEI.

Par des contacts personnalisés, au minimum trois séances, le professeur aidera le candidat pour son développement personnel.

Une attention particulière sera portée à l'implication personnelle de l'étudiant durant sa période de stage ou d'emploi. Le professeur-référent veillera à ce que l'étudiant puisse couvrir les aspects essentiels du domaine retenu, en s'impliquant activement dans la vie professionnelle. Il sera demandé à l'étudiant de démontrer qu'il a abordé les différentes facettes du domaine concerné au moyen de différentes méthodes (tâche menée à bien personnellement, stage « allround », pratique multidisciplinaire, travail de groupe, etc).

La validation sera donnée par le professeur-référent lorsque les conditions requises seront remplies.

Aucune note n'est décernée pour la pratique professionnelle.

Art. 15- Dispositions transitoires

Le présent règlement entre en vigueur le 10 novembre 2014. Il annule et remplace toutes les dispositions précédemment en vigueur.

Les étudiants qui ont entamé leur cursus avec le règlement précédent restent soumis à ce dernier.

*10 novembre 2014
(mis à jour en 2019)*