



## DESCRIPTION ET CARACTERISTIQUES

**Module et intitulé du cours :** Module 21 - Estimations : pratiques internationales et Red Book RICS

**Professeurs :** Bertrand Maag  
Jean-Baptiste Rogasik, MRICS

**Durée de l'enseignement :** 12 heures / 2 crédits ECTS

### Présentation du cours :

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 plus particulièrement des spécificités du marché immobilier commercial (acteurs, mesure des surfaces, terminologie, évaluation, approche d'investissement etc.).

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.

### Buts du cours et objectifs :

Plusieurs cas pratiques permettront de sensibiliser les étudiants aux questions d'éthique et de déontologie, en particulier celles décrites dans le « Red Book ».

Le cours abordera ensuite les différentes pratiques d'estimations immobilières internationales et visera à présenter certaines demandes spécifiques de la clientèle internationale, tout en intégrant ces éléments avec les connaissances précédemment acquises.

### Résultats d'enseignement attendus :

À l'issue de ce cours, l'étudiant devra être capable de comprendre et d'anticiper les attentes des investisseurs internationaux dans le secteur immobilier. Il devra également être à même de faire la synthèse des différentes notions abordées pour les estimations, et de les mettre en pratique dans le cadre d'un modèle d'acquisition.

### Cours pré-requis :

- Aspects financiers de l'investissement immobilier
- Gestion de portefeuille
- Estimation et valeurs
- Financement de l'investissement immobilier
- Ethique et règles professionnelles

**Examen :** Oral

**Plan de cours :**

Chapitre 1 : RICS : Royal Institution of Chartered Surveyors

- 1.1 Présentation de la RICS
- 1.2 Les 5 principes éthiques de la RICS

Chapitre 2 : Conflit d'intérêts et confidentialité

- 2.1 Introduction
- 2.2 Définitions
- 2.3 Recommandations

Chapitre 3 : Redbook RICS

- 3.1 Introduction
- 3.2 Normes professionnelles
  - 3.2.1 Conformité aux normes dans le cas de la fourniture d'une évaluation écrite
  - 3.2.2 Déontologie, compétence, objectivité et communication d'informations
- 3.3 Normes techniques et de performance en matière d'évaluation
  - 3.3.1 Termes du contrat (étendue de la mission)
  - 3.3.2 Visites, investigations et dossiers
  - 3.3.3 Rapports d'évaluation
  - 3.3.4 Bases de valeur, hypothèses et hypothèses particulières
  - 3.3.5 Méthodes et techniques d'évaluation

Chapitre 4 : Courtage immobilier

- 4.1 Introduction
- 4.2 Positionnement
- 4.3 Commercialisation
- 4.4 Finalisation

Chapitre 5 : Cas pratique : Pont-Rouge

- 5.1 Présentation du projet
- 5.2 Cas pratique n°1
- 5.3 Cas pratique n°2
- 5.4 Cas pratique n°3

**Bibliographie :**

Les 5 principes éthiques de la RICS :

<https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/standards-of-conduct/the-global-professional-and-ethical-standards.pdf>

Conflits d'intérêts et confidentialité :

<https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/standards-of-conduct/conflicts-of-interest/conflicts-of-interest-2017-french-translation.pdf>

Redbook RICS :

<https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/red-book-2017-french-translation.pdf>

<https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/real-estate/rics-property-measurement/mesurage-applique-par-la-rics-pour-les-biens-immobiliers-1ere-edition-french-translation-rics.pdf>

<https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/switzerland-national-association-valuation-standards-2014-edition-french-translation-rics.pdf>

Courtage immobilier :

<https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/real-estate/real-estate-and-agency-brokerage-3rd-edition-rics.pdf>

**CHAPITRE 1 : Introduction**

**CHAPITRE 2 : Acteurs**

- Clients
- Mandataires

**CHAPITRE 3 : Mesure des surfaces**

- Normes en Suisse
- Harmonisation au niveau international - IPMS

**CHAPITRE 4 : Comparables de marché**

- Opacité du marché
- Bases de comparables

**CHAPITRE 5 : Evaluation**

- Terminologie spécifique
- Responsabilité & aspects légaux
- Méthodologie & usages

**CHAPITRE 6 : Investissement**

**CHAPITRE 7 : Application pratique - investissement**

- Valeur subjective d'investissement
- Modèle d'acquisition
- Cas pratiques

**Bibliographie :**

Mesure des surfaces :

- [http://www.svkg.ch/Flachen und Volumen nach SIA416 Fr WalterGraf.pdf](http://www.svkg.ch/Flachen_und_Volumen_nach_SIA416_Fr_WalterGraf.pdf)
- <https://fastedit.files.wordpress.com/2017/09/ipms-residential-buildings-fr.pdf>
- [https://fastedit.files.wordpress.com/2017/03/fr-ipms-rics amended 080217.pdf](https://fastedit.files.wordpress.com/2017/03/fr-ipms-rics_amended_080217.pdf)
- <https://fastedit.files.wordpress.com/2019/09/ipms-retail.pdf>
- <https://fastedit.files.wordpress.com/2018/03/ipms-industrial-buildings-2018.pdf>

Opacité du marché :

Global Real Estate Transparency Index 2018 – JLL

Bases de comparaisons :

- <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/comparable-evidence-in-real-estate-valuation.pdf>

Juin 2021