



DESCRIPTION ET CARACTERISTIQUES DU COURS

Module et intitulé du cours : Module 14 - Gestion de portefeuille

Professeur : Séverine V. Cauchie

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

Présentation du cours

Les investissements immobiliers génèrent des bénéfices de diversification attrayants pour les portefeuilles diversifiés. Après avoir exposé les différentes méthodes d'évaluation des actifs immobiliers, nous présentons les techniques utilisées pour construire des indices de l'évolution des prix de cette classe d'actif. Ensuite, nous passons en revue les calculs de rendement et les sources de risque des investissements immobiliers. Finalement, les outils permettant d'optimiser les choix d'allocation d'actifs sont examinés afin de définir l'exposition optimale aux investissements immobiliers dans les portefeuilles diversifiés.

Le cours est une combinaison de présentations des diverses notions et de quelques cas pratiques.

Buts du cours et objectifs

Ce cours a pour but d'examiner le rôle de l'investissement immobilier dans la diversification d'un portefeuille « mixte ». Dans le chapitre 1, la présentation des diverses méthodes d'évaluation, de leurs avantages et de leurs inconvénients permet de comprendre les forces et les faiblesses des indicateurs de l'évolution des prix immobiliers examinés dans le chapitre 2. Le chapitre 3 est consacré à l'analyse de la rentabilité et du risque des placements immobiliers et permet d'acquérir les connaissances nécessaires à l'utilisation des techniques d'optimisation de portefeuilles diversifiés présentées dans le chapitre 4.

Ce cours considère aussi bien les investissements immobiliers directs que cotés et illustre les concepts théoriques avec des cas pratiques et des comparaisons internationales.

Résultats d'enseignement attendus

Donner à l'étudiant une compréhension des différents outils d'analyse et de gestion financière, en particulier pour la mise en œuvre d'une gestion immobilière efficiente.

Cours pré-requis

Aspects financiers de l'immobilier

Forme de l'examen

Écrit

Plan de cours

Chapitre 1 : Évaluation des actifs immobiliers (5 heures)

- 1.1 Introduction ;
- 1.2 Approche par comparaison ;
- 1.3 Méthode du coût déprécié ;
- 1.4 Évaluation par capitalisation ;
- 1.5 Évaluation par l'actualisation des cash-flows futurs ;
- 1.6 Méthode hédoniste ;
- 1.7 Conclusion.

Chapitre 2 : Indicateurs de l'évolution des prix immobiliers (6 heures)

- 2.1 Introduction ;
- 2.2 Indices de l'immobilier commercial
 - 2.2.1 Indices basés sur les évaluations ;
 - 2.2.2 Indices fondés sur les prix de transactions
- 2.3 Indices de l'immobilier résidentiel
 - 2.3.1 Indices de tendance centrale ;
 - 2.3.2 Indices hédonistes ;
 - 2.3.3 Indices fondés sur les ventes répétées ;
 - 2.3.4 Indices SPAR (Sales Price to Appraisal Ratio)
- 2.4 Indices de l'immobilier indirect ;
- 2.5 Conclusion.

Chapitre 3 : Rentabilité et risque d'un investissement immobilier (4 heures)

- 3.1 Introduction ;
- 3.2 Calcul de rentabilités prévisionnelles ;
- 3.3 Calcul de rentabilités historiques par période ;
- 3.4 Calcul de rentabilités multi-périodes ;
- 3.5 Risque immobilier ;
- 3.6 Conclusion.

Chapitre 4 : Rôle de l'investissement immobilier dans un portefeuille (5 heures)

- 4.1 Introduction ;
- 4.2 Théorie du portefeuille ;
- 4.3 Rentabilité et risque des classes d'actifs ;
- 4.4 Corrélation entre classes d'actifs ;
- 4.5 Frontières efficientes ;
- 4.6 Comparaison entre allocations théorique et effective ;
- 4.7 Conclusion.

Bibliographie

Geltner, D., Miller, N.G., Clayton J. et Eichholtz P., *Commercial real estate analysis and investments*, 3^{ème} édition, Thomson South-Western, Mason, OH (USA), 2013.

Hoesli, M., *Investissement immobilier – Prise de décision et gestion du risque*, 4^{ème} édition, Economica, Paris, 2021. (A paraître en septembre 2021)

Avril 2024