



Centre d'Éducation Permanente

MASTER ECONOMIE et GESTION DES ENTREPRISES
Spécialité professionnelle

« GESTION ET STRATEGIE DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER ET DE LA CONSTRUCTION » (GESIIC)

Directeurs de la formation :
Françoise BELLEMARE & Jean-François SATTIN
(UFR de Gestion, Université Paris 1)

Responsable administratif de la formation:
Antoine MORIN

Tél : 01 40 46 28 70 - Fax : 01 43 54 66 91
Email : cep.immobilier@univ-paris1.fr

CENTRE D'EDUCATION PERMANENTE
BUREAU F -628
1, rue Victor Cousin – 75005 PARIS – escalier N – 1^{er} étage

Horaires d'accueil des étudiants
Lundi, Jeudi, Vendredi de 10h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00



1. Objectifs

Créé en 1985 par l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne (UFR 06) et l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées, le master a pour objectif :

- de former des spécialistes aptes à développer et à utiliser les concepts et pratiques de gestion dans l'ensemble des domaines de la filière immobilière et construction et à maîtriser les actifs financiers et patrimoniaux (hors œuvres d'art)
- de développer les savoirs et savoirs faire transversaux en finance, droit public et privé, urbanisme, droit des marchés publics, droit des travaux, fiscalité, économie du foncier et de la construction, conduite et montage d'opération immobilière.

-Il s'agit de la seule formation dans le domaine de l'immobilier développée sous l'angle des sciences de gestion, des sciences juridiques et du financement de l'immobilier.

-Ce master s'adresse aux cadres du secteur public, aux agents des collectivités territoriales, aux cadres du secteur privé dans le domaine de l'immobilier et aux étudiants en formation initiale.

-Ce double recrutement fait depuis 20 ans la réputation de ce master dont le nombre de candidatures s'accroît chaque année. Une trentaine de participants est sélectionnée, par année universitaire, dans le cadre de cette formation. A l'issue de celle-ci, les étudiants sont régulièrement récompensés par l'attribution de prix tels le « Prix junior de l'Immobilier » ou le « Prix du Forum pour l'Investissement Responsable »

-La préparation à ce diplôme est organisée conjointement par le Centre d'Education Permanente et l'UFR de Gestion.

2. Débouchés et carrières

Les anciens étudiants, plus de 300 diplômés à ce jour, exercent leur activité dans des entreprises publiques et privées pour y occuper notamment les fonctions suivantes :

- ingénieur chef ou attaché principal, ingénieur d'études, ingénieur subdivisionnaire, mandataire social, asset manager, directeur de développement, responsable de programmes, chef de projet, expert immobilier et foncier, responsable gestion immobilière.
- La formation a permis aux étudiants en formation permanente de relancer leur carrière au sein de leur entreprise ou administration d'origine

3. Conditions et procédures d'admission

Les dossiers sont à retirer à partir du **14 mars 2011** au bureau du CEP Immobilier et/ ou sur demande téléphonique ou courriel.

Les dossiers sont à déposer au bureau du Master avant le **27 mai 2011**.

La sélection des candidatures est faite par un jury d'admission, après étude du dossier et entretien de sélection fin juin et début juillet 2011.

4. Organisation des cours

La formation est assurée par des Professeurs et Maîtres de conférences de l'Université Paris 1 ainsi que par des professionnels dont l'expertise est reconnue au niveau national et international, elle s'articule autour des 4 modules suivants :

Semestre 3

UE n°1 : Economie et finance (20 crédits- 90 heures)

Ce module a pour objectif de mettre en perspective les relations producteurs, investisseurs, clients à travers une triple approche : approche économique, approche concurrentielle et approche fiscale. Ce module comporte des cours fondamentaux et des cours d'application.

Cours fondamentaux

■ Gestion et économie de la branche

Mme Monnier, Maître de conférences, Paris 1 Panthéon- Sorbonne

Ce cours présente les relations entre producteurs, investisseurs et clients dans le cadre d'une économie de marché. Le cadre multilatéral existant dans les secteurs de la construction et de l'immobilier, la structuration de la branche ainsi que les relations de dépendance entre acteurs de la filière y reçoivent une attention particulière.

■ Finance immobilière

M. Hoesli, Professeur, Université de Genève

L'objectif de ce cours est de présenter l'investissement immobilier comme vecteur de placement. Les principaux thèmes abordés dans ce cours sont : l'évaluation des biens immobiliers, la construction d'indices de prix et de performance de l'immobilier, la rentabilité et le risque de l'immobilier et le rôle de l'immobilier dans la construction d'un portefeuille « mixte ». De nombreux aspects internationaux sont également mis en évidence.

■ Finance d'entreprise

M. Le Saout, Maître de conférences, Paris 1 Panthéon- Sorbonne.

Ce cours de finance se décompose en deux parties distinctes. Une première est consacrée à l'analyse financière. L'objectif, à l'issue de ce cours, sera de permettre à l'étudiant de pouvoir effectuer un premier diagnostic financier. La seconde partie est relative à la finance de marché. Elle a pour objet de mettre en exergue la place de l'actif immobilier au sein d'un portefeuille d'investissement. Naguère, actif à part entière, la pierre papier tend aujourd'hui à avoir une corrélation avec les actifs traditionnels, ce qui n'est pas sans conséquences sur l'allocation d'actifs.

■ Stratégie et management des projets immobiliers

M. Giudicelli, Professeur Emérite, Paris 1 Panthéon- Sorbonne.

■ La filière immobilier-construction dans son environnement économique et financier

Mme Jablanczy, Directeur des programmes et des Relations Internationales du groupe ISEG

L'objectif de ce cours est de présenter le cadre macroéconomique, les indicateurs économiques de la filière et son financement sur les marchés de capitaux

Cours d'application

■ Crédit bail

M. Prodel, Directeur du réseau Crédit Bail, Natixis.

Le but de ce cours est de faire connaître cette technique de financement des biens professionnels (bureaux, biens industriels et commerciaux) et l'intégrer dans la stratégie et l'optimisation de la construction et de l'immobilier ; de faire connaître les spécificités de ce mode de financement sous l'angle financier, comptable et fiscal ; de faire comprendre l'alternative que cette technique représente par rapport à un financement classique par prêt long terme, en sachant comparer les 2 solutions.

■ Montage des opérations à l'international

M. Netter, consultant à l'international

Ce cours est donc articulé en trois parties : Une première partie consacrée au risque de change et à quelques risques annexes (non-transfert), Une deuxième partie consacrée aux moyens de paiement internationaux (comment se faire payer), les moyens de paiement n'ayant pas toujours la même fiabilité, les mêmes mécanismes de mise en œuvre, dans différents pays – et l'un des moyens de paiement, le crédit documentaire, étant plus particulièrement réservé aux opérations internationales. La troisième partie est consacrée à la check list des questions qu'il faut se poser pour monter son opération, sur le plan juridique, fiscal, de la gestion, de la rentabilité, etc.

■ Asset management

M. Wigniolle, Directeur Général, Allianz Real Estate France & **M. Raye**, Asset manager, Generali

Rôle et place de « l'asset management » dans le secteur de l'immobilier, plus particulièrement l'immobilier d'entreprise, l'arrivée de la fonction de « l'asset manager » dans les entreprises et son évolution, études de cas, principe de modélisation financière des actifs immobiliers

■ Commercialisation des produits en immobilier d'entreprise

M. Moundzika, Directeur département Logistique IDF, DTZ Jean Thouard

Ce cours vise à développer les grandes notions en immobilier d'entreprise. Sont traités la commercialisation, les différents produits immobiliers, les outils de commercialisation marketing, les intervenants et métiers en immobilier d'entreprise, et le cadre juridique

UE n°2 : Droit et Fiscalité (15 crédits- 80 heures)

Ce module aborde les différents aspects des droits liés à l'immobilier dans un contexte européen ainsi que la fiscalité appliquée à l'immobilier.

Cours fondamentaux

■ Droit privé, communautaire et « common law »

M. Pietrancosta, Professeur, Paris 1 Panthéon-Sorbonne

Ce cours est essentiellement conçu pour répondre à un impératif d'utilité. Dans le contexte actuel de juridicisation de la vie économique et financière, le droit impose son voisinage à tout décideur. Une familiarisation avec la matière, déjà largement développée à l'étranger, s'avère indispensable à qui veut se doter d'outils efficaces de maîtrise, à tout le moins, de compréhension de son environnement.

Cette introduction se propose en conséquence d'effectuer un tour rapide mais le plus complet possible de la matière, partant des fondamentaux, des questions juridiquement existentielles (normes juridiques, droit des contrats ou de la concurrence).

■ **Droit public et Droit administratif**

M. Bezançon, Délégué Général, EGF BTP
(Entreprises Générales France, BTP)

L'objectif du cours est de faire connaître aux étudiants les sources du droit administratif et de la construction au plan européen et français

■ **Les baux commerciaux et les intermédiaires dans le secteur de l'immobilier**

Mme Bellemare, Codirecteur du Master,
Avocat, Maître de conférences Paris 1
Panthéon-Sorbonne

Le statut des baux commerciaux, les personnes et les locations concernées, l'expiration du bail, la fixation du prix du loyer, le refus de renouvellement de bail et ses conséquences, la cession du bail. Le bail commercial en cas de cessation des paiements du preneur. Le bail commercial comparé au crédit-bail immobilier.

La réglementation des agents immobiliers et administrateurs de biens, mandats, droit à rémunération..

■ **Fiscalité immobilière**

M. Drié, BEA Avocats

Le monde des affaires est impacté par la fiscalité. L'immobilier n'y échappe pas. Les opérations liées à l'acquisition, la gestion ou la vente d'un immeuble ne peuvent ignorer les conséquences fiscales qui y sont liées.

Par cet enseignement de la fiscalité, le professionnel connaîtra les règles de base qui lui assureront une meilleure maîtrise de l'environnement immobilier. Il pourra anticiper les conséquences fiscales de ses choix en matière d'impôt sur le revenu, de TVA ou de droits d'enregistrement.

Il pourra mieux gérer un patrimoine immobilier tant privé que professionnel en connaissant les opportunités fiscales liées aux taxations différenciées des plus-values. Enfin, il pourra mieux adapter les outils des sociétés aux objectifs qu'il voudra s'assigner : création d'une SCI, d'une SNC, d'une Société de construction vente.

■ **Les règles de concurrence dans les secteurs de l'immobilier et de la construction**

Mme Monnier, Maître de conférences, Paris 1
Panthéon- Sorbonne

Ce cours vise à présenter et à analyser les différentes règles de concurrence (tant européennes que françaises) qui encadrent les secteurs de l'immobilier et de la construction. Il se fonde sur une approche juridique (droit de la concurrence) et stratégique : les stratégies des entreprises doivent en effet s'inscrire dans le respect de ces règles. Ce cours s'articule autour de l'étude de cas issus du secteur de l'immobilier et de la construction.

Cours d'application

■ **Droit de l'urbanisme**

Mme Gueguen, avocate au Barreau des
Hauts de Seine, associé au Cabinet FIDAL

Présenter l'organisation du droit de l'urbanisme et aménagement urbain, décrire le contenu des SCOT et des PLU, ainsi que les principales procédures d'aménagement urbain – la T.V.A immobilière.

■ **Droit des marchés publics - Droit des travaux**

Mme Stephan, Juriste Services Marché,
Fédération Française du Bâtiment

Semestre 4

UE n°1: Acteurs de la filière construction (10 cré dits – 110 heures)

Ce module a pour objectif de mettre en perspective les acteurs de la filière immobilière et construction et les pratiques professionnelles y afférentes.

Une série de conférences est donnée dans le cadre d'un groupe aménagement présentant les différentes stratégies de l'aménagement urbain et d'un groupe acteurs dans lequel les syndicats professionnels présentent leur domaine de responsabilité et leur métier.

Cours fondamentaux

■ **Marketing de l'immobilier**

Mme Guichard, Maître de conférences, Paris
1 Panthéon- Sorbonne

Ce cours a pour objectif de sensibiliser les étudiants à la pratique du marketing en leur proposant quelques repères essentiels. Il aborde la problématique de la connaissance du marché via différents thèmes (comportement du consommateur, études de marché, stratégies de segmentation et de positionnement). Il présente également les différentes variables du marketing mix.

■ **Economie du foncier et politiques foncières**

M. Renard, chercheur CNRS

■ **La maîtrise d'oeuvre et la maîtrise d'ouvrage
(les bureaux d'études, les économistes de la construction,
ordonnancement, pilotage, coordination)**

**Union nationale des économistes de la
construction**

Pratiques professionnelles

-Baux d'Habitation

Me Langlois, Avocat

-La financiarisation des baux commerciaux

M. Nowak

-La promotion immobilière

M. Mitterrand – Les Nouveaux Constructeurs

-Urbanisme

Mme Tabet – Arup

-Maîtrise d'Ouvrage

M. Ruda – Vinci Immobilier

-Développement durable

Mme Scoffoni

-Systèmes d'information

M. Fiastre – Taliance

-Pérenniser le savoir faire dans le secteur de
La construction

M. Esteve – Solatrag

-Les indices boursiers

M. Rocca – BNP Paribas

-OPCI	Mme Fhima – Société Générale
-Les fiducies	M. Bernardini – Avocat C2A
-Fiscalité immobilière	M. Collin – Bercy, Conseil d'Etat
-Les sociétés foncières cotées	M. Kelberg – FISF

Cycles de conférences

La participation des étudiants est requise à de nombreuses conférences organisées au cours de l'année dans les domaines du droit, de la finance, et du management des projets immobiliers.

UE n°2 Stage en entreprise ou administration et Mémoire de recherche (15 crédits)

Un stage obligatoire de trois mois à temps plein ou de six mois à temps partiel complète cette formation. Les candidats, qui exercent effectivement une activité professionnelle dans le domaine du Master, peuvent bénéficier d'une dispense de stage. La décision de dispense est prise par le directeur du Master. Elle laisse subsister l'obligation de rédiger un rapport.

Le mémoire permet au candidat d'exploiter les connaissances acquises en cours d'année afin de traiter un sujet concret en relation avec les secteurs de l'immobilier et de la construction. et formuler les propositions et conclusions précises auxquelles il a abouti.

Un cours de méthodologie est dispensé en début d'année par M. Sattin (Codirecteur du Master, Maître de Conférences, Université Paris 1) afin de présenter les différentes techniques d'exploitation du terrain aux étudiants.

5. CONTROLE DES CONNAISSANCES

Conditions d'obtention du diplôme

L'obtention du diplôme est soumise aux conditions suivantes :

1° Atteindre la moyenne générale de 10/20 aux **épreuves écrites et orales**. Chacune est affectée d'un coefficient 1 ;

2° Avoir effectué un **stage** ou avoir bénéficié, en temps utile, d'une dérogation délivrée par le Directeur du Master. Ce stage doit faire l'objet d'un rapport de 10 pages environ dactylographiées dans lequel le stagiaire évoque son activité dans l'entreprise, dans l'administration d'accueil ou dans une collectivité territoriale ;

3° Avoir rédigé, dans l'année civile qui suit l'inscription au MASTER 2, un **mémoire** de 100 pages dactylographiées et obtenir une note au moins égale à 10/20 (coefficient 3).

Epreuves écrites et orales

Des épreuves de contrôle des connaissances sont organisées dans chacun des trois modules :

- **premier module**, épreuves écrites d'une durée au moins égale à 1h30.
- **second module**, épreuves écrites d'une durée au moins égale à 1h30.
- **troisième module**, épreuves orales et/ou écrites.

Les stagiaires qui ont obtenu la moyenne générale de 10/20 aux épreuves écrites et orales sont admis à soutenir le mémoire.

Une seconde session d'examen est organisée dans le courant du mois de septembre pour les stagiaires qui n'ont pas obtenu la moyenne générale.

Le mémoire

-Le **mémoire** (100 pages dactylographiées) permet au stagiaire d'exploiter ses connaissances théoriques pour traiter un sujet concret en relation avec les enseignements du Master et formuler les propositions et conclusions précises auxquelles il a abouti.

-Le **sujet** du mémoire : il doit être examiné sous ses principaux aspects (techniques, comptables, juridiques, économiques...). Après présentation et discussion du plan avec les enseignants du Master, le projet de sujet est accepté par le directeur du mémoire. Aucun changement du thème de recherche n'est dès lors autorisé.

-La **forme** du mémoire : c'est une démonstration technique en deux ou trois parties de longueur équilibrée. Annoncé par un titre, le texte dactylographié est précédé d'un sommaire. Il est suivi d'une bibliographie et complété, le cas échéant, par annexes. Chaque page doit être numérotée et les tableaux référencés.

La soutenance du mémoire

La première session a lieu au cours du mois d'octobre, la seconde au début du mois de novembre.

Le candidat présente ses travaux. Après disputation, le jury délibère sur la note du mémoire.

6. DELIVRANCE DU DIPLOME

Le diplôme est délivré selon la moyenne obtenue à l'ensemble des épreuves, avec les mentions suivantes :

Passable	: moyenne au moins égale à 10, inférieure à 12
Assez-Bien	: moyenne au moins égale à 12, inférieure à 14
Bien	: moyenne au moins égale à 14, inférieure à 16
Très Bien	: moyenne au moins égale à 16.

NB : La réussite aux modules ouvre droit à l'équivalent de 5 à 15 crédits ECTS par module selon l'importance de celui-ci.