

## Sujets de travail de diplôme 2022

### Partie 6 - Administration immobilière

#### 6a ESG dans l'économie immobilière

Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sont prioritaires pour le secteur immobilier, car ils exercent une grande influence sur les aspects réglementaires et juridiques ainsi que sur la planification stratégique et la conduite des entreprises.

Abordez le thème ESG et expliquez sa signification pour les immeubles et les acteurs du secteur immobilier. Indiquez quels aspects ESG jouent et joueront un rôle majeur et pour qui. Cernez les effets prévisibles ainsi que les relations entre les thèmes ESG et le Pacte vert pour l'Europe (European Green Deal). Expliquez à quel niveau l'ESG influence la gestion des transactions et les placements immobiliers. Listez les mécanismes en présence afin de préciser l'influence de l'ESG sur la rentabilité des placements immobiliers directs et indirects ainsi que sur les différents acteurs du marché – investisseurs, prestataires, fournisseurs, banques, actionnaires, utilisateurs, etc.

Après avoir exposé les tenants et aboutissants des thèmes précédents, discutez-les ouvertement, en posant un regard critique sur chacun des aspects. Montrez les opportunités et les risques en présence. Évaluez la situation sur le marché immobilier suisse.

Vous êtes censé traiter les thèmes ESG non seulement au niveau théorique, mais aussi mettre en lumière les effets concrets, par exemple en termes de faisabilité, de rentabilité ou d'usage.

#### 6b « Quartiers urbains » – la théorie et la pratique

Les notions de « quartiers urbains » ou de « ville des courtes distances » sont en vogue depuis quelques années. En Allemagne, la réglementation des zones d'utilisation comporte ainsi une nouvelle catégorie pour les « zones urbaines » (*urbanes Gebiet*). Ces notions sont également devenues très courantes dans l'économie immobilière suisse, parmi les promoteurs et investisseurs.

Traitez le thème des quartiers urbains en montrant clairement ce qu'il faut entendre ici, en théorie. Indiquez les opportunités et les risques perceptibles et ce qu'on peut attendre de tels aménagements des quartiers. Quels défis doivent surmonter les acteurs immobiliers à la suite du développement de « la ville des courtes distances » ?

Quels avantages et inconvénients ces quartiers présentent-ils pour les différents acteurs (propriétaires, promoteurs, utilisateurs, locataires, population en général) ?

Complétez l'exposé théorique du sujet par l'examen critique d'un cas concret. Comparez la mise en œuvre effective avec la théorie et mettez en lumière les caractéristiques du projet, les compromis acceptés, les aspects marquants – positifs ou négatifs – de la planification et de la réalisation, les aspects qui auraient dû être adaptés ou améliorés ou encore le degré de réalisation des objectifs. Où distinguez-vous les opportunités et les risques futurs du projet ?

Votre exposé doit être empreint d'objectivité, mais on attend aussi de vous que vous présentiez votre propre opinion et votre conclusion personnelle.

## **6c Marché des capitaux et or béton – les réflexions d'un investisseur**

Les taux d'intérêt évoluent depuis des années à des niveaux extrêmement bas. Parallèlement, les prix immobiliers connaissent des hausses supérieures à la moyenne. La soif de placements immobiliers des investisseurs reste ainsi inassouvie depuis longtemps maintenant. Les acquisitions d'immeubles sont âprement disputées, les taux d'escompte sont plus bas que jamais. En outre, le sol est rare en Suisse, et la densité réglementaire élevée. L'environnement de marché y est captivant, mais aussi affecté par de nombreux facteurs.

Montrez comment le marché des capitaux exerce son influence sur les investissements immobiliers et quels autres facteurs ont renforcé la demande de placements immobiliers. À quels risques faut-il prêter une attention particulière dans le contexte de marché actuel et quel rôle joue le parc immobilier ? Expliquez comment le marché évolue lorsque les taux d'intérêt augmentent. On attend de vous que vous abordiez les investissements immobiliers dans leur contexte global, que vous fassiez la distinction entre les achats (placements immobiliers directs et indirects) et les investissements dans le parc immobilier existant, que vous mettiez en évidence et analysiez les interdépendances économiques (marché des capitaux, marché immobilier, acteurs du marché, etc.), que vous présentiez les opportunités et les risques et que vous vous risquiez à envisager les évolutions du marché. Indiquez les réflexions cruciales dans la situation de marché actuelle et précisez le rôle que jouent ici les portefeuilles immobiliers bien établis.

Enfin, tirez une conclusion, d'un point de vue d'investisseur, sur les tensions actuelles entre le marché immobilier et les taux d'intérêt : pression de placement, taux négatifs, capitaux disponibles. Quels investissements consentiriez-vous en 2022 et pourquoi ?