

Sujets de travail de diplôme 2025

Partie 1 – Gestion d'entreprise

1a Gestion des risques et assurances dans les agences immobilières

Abordez l'identification et la gestion des assurances pertinentes dans une agence immobilière. Analysez les assurances importantes telles que les indemnités journalières en cas de maladie, la LAA et le complément à la LAA, la LPP ainsi que la responsabilité civile d'entreprise et expliquez leur importance spécifique pour le secteur. Ce faisant, vous devez également tenir compte du traitement des déclarations d'assurance et des prestations.

Développez en outre un concept sur la manière dont une agence immobilière peut mettre en place une gestion des assurances efficace, qui non seulement répond aux exigences légales, mais couvre également les risques spécifiques aux activités immobilières. Cela implique de sélectionner des produits d'assurance appropriés et de vérifier que les polices existantes sont à jour et pertinentes.

1b Gestion des risques et transformation numérique dans les agences immobilières

Développez un concept global de gestion des risques pour une agence immobilière, qui prend en compte les risques stratégiques et opérationnels. Définissez les bases de la gestion des risques, décrivez les processus d'identification et d'évaluation des risques et proposez des mesures de gestion des risques. En outre, analysez le rôle de la culture du risque dans l'entreprise et faites des recommandations pratiques pour promouvoir une stratégie proactive de gestion des risques.

Tenez également compte de la sélection et de la mise en œuvre d'applications informatiques appropriées dans le secteur immobilier. Définissez et décrivez les critères de sélection des logiciels nécessaires et expliquez leur contribution potentielle à l'optimisation des processus et de la gestion des risques.

1c Gestion des ressources humaines – recrutement et rétention de talents

Le recrutement et la fidélisation des collaborateurs formés et qualifiés est un enjeu clé pour le développement d'une entreprise, surtout dans un environnement économique compétitif.

Elaborez une stratégie de gestion des ressources humaines pour une PME, en détaillant la structure organisationnelle, le profil de l'équipe ainsi que les méthodes de recrutement. Décrivez la façon dont vous pouvez détecter les talents et les mesures de développement du personnel.

Expliquez quelles mesures de motivation de vos collaborateurs vous appliquez et les raisons de ces choix, dans le but d'encourager vos collaborateurs à rester au sein de votre entreprise.

Sujets de travail de diplôme 2025

Partie 3 – Gérance

3a Prise de décision dans les communautés PPE

Situation initiale :

Vous administrez une copropriété par étages à Zurich, composée de plus de 60 copropriétaires. Après une assemblée générale, vous préparez le procès-verbal puis l'envoyez aux copropriétaires. L'un d'eux vous contacte alors pour vous signaler qu'il s'oppose à l'une des décisions prises et qu'il veut la « modifier ».

Tâche :

Décrivez le déroulement d'une prise de décision dans la propriété par étages. Abordez notamment les aspects suivants (il s'agit ici non pas d'une liste exhaustive mais simplement de quelques suggestions) :

- À quelles conditions légales une copropriété par étages peut-elle valablement prendre ses décisions ?
- Abordez le thème du quorum et des majorités nécessaires pour valider les décisions : que prévoit la loi et quels aspects peuvent être déterminés par le règlement ?
- Quelles sont les possibilités de tenir une assemblée des copropriétaires sous forme virtuelle, par voie électronique ? Des décisions prises en ligne peuvent-elles être conformes à la loi, et si oui comment ?
- De quelles possibilités disposent les copropriétaires pour contester une décision ? Et pour quelles raisons une telle contestation peut-elle intervenir ?

3b Transformation de surfaces commerciales en logements

Situation initiale :

Vous assurez la gérance d'un immeuble commercial (bureaux) que son propriétaire actuel vient d'acheter à un tiers. Ce propriétaire vous charge d'examiner la possibilité de le transformer, totalement ou au moins partiellement, en un immeuble résidentiel.

Tâche :

Expliquez à quelles conditions (légales) une telle réaffectation résidentielle (totale ou partielle) d'un immeuble commercial est possible. Abordez aussi les défis pratiques d'une telle transformation, notamment en terme de faisabilité économique, ceci idéalement sur la base d'un exemple concret.

3c Implications et contraintes juridiques lors de travaux de rénovation impactant sérieusement les locataires

Situation initiale :

Les travaux de rénovation dans les immeubles locatifs peuvent avoir un impact significatif sur les locataires, affectant leur confort et parfois leur qualité de vie. Ces rénovations soulèvent diverses questions juridiques, tant pour les bailleurs que pour les locataires, en ce qui concerne les droits et obligations de chaque partie, ainsi que les modalités de réalisation des travaux.

Tâche :

L'objectif principal de cette étude est d'examiner les implications juridiques des travaux de rénovation qui perturbent sérieusement les locataires. Il s'agira d'analyser les obligations légales des bailleurs. L'étude se penchera également sur les recours possibles pour les locataires en cas de désagréments importants, tels que la réduction de loyer par exemple.

Un autre point essentiel de cette recherche sera la stratégie à adopter face à ces travaux : faut-il chercher à garder les locataires en place, en les indemnisant et en les tenant informés, ou faut-il envisager des résiliations de bail pour permettre une rénovation complète sans interruption ? Ce choix stratégique dépendra de nombreux facteurs, tels que l'ampleur des travaux, la durée des perturbations et les relations avec les locataires. La question de l'équilibre entre la préservation des revenus locatifs et la gestion des nuisances pour les locataires sera au cœur de l'analyse.

L'étude analysera également des exemples pratiques de régies immobilières ayant géré des projets de rénovation impactant sérieusement les locataires, afin de comprendre comment elles ont navigué entre les exigences légales et les impératifs techniques, et comment elles ont géré les relations avec les locataires tout au long du processus.

Sujets de travail de diplôme 2025

Partie 4 – Commercialisation d'immeubles

4a La durabilité – un avantage pour la commercialisation de biens immobiliers ?

Il existe de nombreux labels de durabilité. Vous examinez leur influence sur la commercialisation de biens immobiliers labellisés.

- Décrivez et analysez la durabilité dans le cadre de la commercialisation de biens immobiliers.
- Donnez une vue d'ensemble des différents labels et évaluez leur influence sur la commercialisation de biens immobiliers.
- Expliquez les avantages qu'offrent les bâtiments durables aux propriétaires, aux locataires et à l'environnement.
- Développez et étayez des thèses expliquant comment la durabilité et les labels correspondants peuvent favoriser le succès de la commercialisation de biens immobiliers.
- Approfondissez l'une de vos thèses en expliquant l'impact de la durabilité sur la commercialisation, en reprenant au moins un exemple de votre choix
- Quels aspects négatifs d'une telle certification distinguez-vous pour le courtier / le futur occupant/ le développeur de projet ?
- Les projets immobiliers certifiés présentent-ils un avantage en matière de financement immobilier ?

4b La location-vente/leasing immobilier, une bonne alternative au manque de fonds propres dans l'achat d'un bien immobilier

- Expliquez le fonctionnement de ce système.
- Examinez les divers modèles/variantes
- En regard de la situation économique actuelle, des diverses réglementations en matière d'achat immobilier (juridique et financière) et du mode de vie actuel, expliquez les avantages et les inconvénients de cette alternative et ses perspectives de développement en Suisse. Quelles mesures pourraient encourager son adoption plus large ?

- Analysez les enjeux fiscaux de ce système, tant pour le « preneur » que pour le « bailleur ». Comment ces enjeux influencent-ils la décision de recourir à ce type de financement ?
- Comment ce système peut-il conduire au succès d'une promotion immobilière ? Quels moyens utiliseriez-vous pour la commercialisation de cette promotion pour rendre attractive cette solution.

4c Les baisses des taux d'intérêt et leur influence sur l'offre de logements

Les baisses des taux d'intérêt aggravent-elles plutôt la pénurie de logements en accroissant la demande ou les effets positifs d'une intensification des investissements l'emportent-ils ?

- Etudiez la question posée en introduction de manière empirique et proposez des thèses.
- Étayez et défendez vos conclusions.
- Examinez les effets observés et vos thèses en vous concentrant sur la commercialisation de biens immobiliers.
- En votre qualité de courtier en immeubles, quelles mesures d'anticipation prenez-vous face aux adaptations des taux d'intérêt ? ou ma proposition : En votre qualité de courtier en immeubles, quelles mesures d'anticipation mettez-vous en place face aux évolutions des taux d'intérêt ?
- Mettez en lumière l'interaction entre les interventions financières telles que les baisses des taux d'intérêt et leur influence sur la commercialisation d'immeubles.
- Quelles sont les incitations que la baisse des taux d'intérêt produira sur les promoteurs immobiliers ?
- Comment la situation globale du logement sera-t-elle affectée par ce changement ?

Sujets de travail de diplôme 2025

Partie 5 – Estimations immobilières

5a Estimation de la valeur d'un terrain après son reclassement en zone à forte densité

Dans le cadre de l'élaboration d'un plan directeur cantonal, les autorités planifient des modifications de zone sur certains périmètres en fonction de l'évolution démographique et de la réalisation d'infrastructures de transport. Ces périmètres devront permettre de réaliser de nouveaux quartiers résidentiels collectifs et/ou administratifs alors que la zone actuelle est dédiée à d'autres affectations (villas, industries, exploitations agricoles).

Une des compétences d'un administrateur de biens immobiliers consiste à définir la charge foncière des immeubles pouvant faire l'objet d'un classement en zone à forte densité. Dans le présent cas d'étude, nous considérerons les paramètres suivants :

- Parcelle de 20 000 m² actuellement en zone villa située à 50 mètres d'un nouvel arrêt de tram.
- Classement en zone résidentielle avec une densité de 1.8 (hors équipements publics).
- Cession de 5000 m² aux autorités pour réaliser un équipement public (école).

Dans cette estimation, il est nécessaire de tenir compte des caractéristiques du vendeur (notamment au niveau fiscal) et de l'acheteur (objectif de rendement, profil de risque, fiscalité, etc.) mais également d'établir des projections locatives conformes au marché ainsi que des estimations des coûts de construction tenant compte de la situation économique actuelle.

5b Stratégies d'intervention sur un immeuble des années 70 : Analyse comparative et implications fiscales liées à la taxe sur la plus-value.

Dans un contexte où les normes environnementales, l'évolution du marché immobilier et les contraintes économiques influencent fortement les décisions d'investissement, la gestion du patrimoine immobilier nécessite des choix stratégiques. Pour un immeuble construit dans les années 70, plusieurs scénarios d'intervention sont envisageables :

- maintenir l'état actuel
- procéder à un assainissement complet
- opter pour une démolition-reconstruction en exploitant au maximum les droits à bâtir.

Ces décisions impliquent non seulement des aspects financiers et techniques, mais également des conséquences fiscales, notamment en cas de changement de zone impliquant la taxe sur la plus-value immobilière.

Dans cette estimation, il est nécessaire d'étudier les caractéristiques structurelles et réglementaires d'un immeuble des années 70, d'explorer les impacts d'un changement de zone sur la valorisation du bien et le calcul de la taxe sur la plus-value immobilière et de fournir des recommandations stratégiques pour le choix optimal en tenant compte des perspectives de rentabilité, des obligations fiscales et des enjeux sociétaux.

5c Surélévation d'un immeuble existant : stratégie de valorisation patrimoniale et création d'une PPE avec vente lot par lot

Face à l'obsolescence des immeubles anciens, les stratégies de valorisation patrimoniale se tournent de plus en plus vers des projets de rénovation et de densification urbaine. La surélévation d'un immeuble existant offre une opportunité unique de créer de nouvelles surfaces habitables tout en optimisant la rentabilité du bâtiment. Cependant, ce type de projet comporte des défis importants : mise en conformité aux normes actuelles (sécurité, accessibilité, isolation thermique et phonique), respect des contraintes législatives cantonales, et adaptation aux attentes du marché immobilier.

L'objectif est de développer un projet cohérent intégrant une surélévation et la création d'une propriété par étage (PPE), avec une stratégie de vente par lot pour maximiser la valeur ajoutée.

Le candidat a le choix de la situation géographique de l'immeuble et il développera son projet en conformité avec la législation cantonale.

Dans cette estimation, il est nécessaire d'analyser la faisabilité technique, réglementaire et économique d'un projet de surélévation, d'identifier les travaux nécessaires pour la mise en conformité de l'immeuble existant (ascenseur, isolation phonique, sécurité notamment) et les spécificités législatives cantonales applicables au projet. Il s'agira également d'élaborer un modèle de valorisation financière basé sur la création et la vente de lots en PPE et de proposer une méthodologie pour la planification et la mise en œuvre d'un tel projet.

Sujets de travail de diplôme 2025

Partie 6 – Administration immobilière

6a La biodiversité à l'intérieur et autour des bâtiments

La biodiversité est un thème incontournable. Elle est au cœur des débats dans le monde politique comme dans l'agriculture, les médias, les organisations de protection des animaux et de la nature ou encore simplement autour de chez soi.

Il s'agit ici de proposer une définition de cette notion et de l'intégrer dans la thématique de la durabilité. Où, comment et pourquoi la biodiversité est-elle pertinente pour le propriétaire foncier, la nature, les utilisateurs, la société et les autres parties prenantes ? Quel conflit d'intérêt peut apparaître entre la biodiversité et d'autres objectifs des investissements immobiliers ?

Consacrez une autre section de votre travail de diplôme aux composantes et mesures concrètes visant à promouvoir la biodiversité à l'intérieur et autour des bâtiments. Quelles plus-values offrent-elles aux parties prenantes susmentionnées ? Proposez des exemples concrets tirés de vos activités professionnelles. Quelles réalisations architecturales ont fait leurs preuves et pourquoi ? Quelles sont les dispositions légales à respecter ? Quel est le rapport entre le coût de construction attribué à la biodiversité et la plus-value pour le propriétaire ? Des différences existent-elles entre les investisseurs institutionnels et les propriétaires privés ? Quelles mesures appliqueriez-vous pour votre propre logement et que recommanderiez-vous au gestionnaire de portefeuille d'une grande société immobilière ?

Concluez votre travail par une évaluation qualitative et des recommandations concrètes en réponse aux questions ci-dessus. Complétez la conclusion en donnant votre avis personnel.

6b La Lex Koller – un thème politique récurrent

La loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE, ou Lex Koller) limite l'accès à la propriété d'immeubles en Suisse par des ressortissants étrangers, des sociétés ayant leur siège à l'étranger ou des sociétés ayant leur siège en Suisse mais contrôlées depuis l'étranger. Cette loi est un sujet politique récurrent, dont les adaptations et les extensions suscitent des débats passionnés, au gré de la situation économique mondiale. L'initiative parlementaire visant à soumettre les infrastructures stratégiques du secteur énergétique à la Lex Koller est le dernier exemple en date.

Présentez une vue d'ensemble de la Lex Koller et démontrez son application sur la base d'au moins trois exemples tirés de la pratique : Quelles opérations sont soumises à la Lex Koller ? Qui détermine si une transaction est soumise à autorisation ? Qui délivre l'autorisation ? Quels sont les motifs d'autorisation ? Quelle est la durée de la procédure d'autorisation ? Quel en est l'impact sur la vente d'un bien immobilier ? Quelles sont les conséquences du refus de l'autorisation ? Des exceptions sont-elles admises ?

Dans une seconde partie de votre travail, abordez les derniers débats politiques et sociétaux sur le sujet. En lien avec l'économie immobilière, comment jugez-vous les idées du Conseil national (en ce qui concerne les infrastructures stratégiques du secteur énergétique) ? Quel est votre avis personnel ? Que pensez-vous du projet d'un hôtelier étranger souhaitant acquérir des immeubles résidentiels pour loger son personnel ? D'autre part, du fait que des chalets de riches étrangers soient loués via Airbnb & Cie à des prix exorbitants, malgré l'interdiction de location ? Présentez les arguments qualitatifs et quantitatifs et détaillez-les. Exposez également votre avis personnel.

6c Des régies fuient la PPE

Nous constatons dans le marché actuel que certaines régies immobilières ont affiné drastiquement leur portefeuille en limitant, voire en supprimant, l'administration d'immeubles en copropriété en raison d'une rentabilité jugée trop faible ou possiblement négative.

La loi sur l'aménagement du territoire (LAT) est pourtant connue de chaque professionnel de l'immobilier. Avec la raréfaction des terrains, nous nous dirigeons de toute évidence vers une densification. Cette densification ne pourrait-elle pas rimer avec PPE ?

Comment peut-on expliquer que la PPE soit soudainement devenue « persona non grata » pour les régies immobilières ? Le modèle de la PPE est-il en danger ? Quelles perspectives pour le métier d'administrateur ?

A contrario, elle représente une des activités principales de certains acteurs de l'immobilier. Comment expliquer ces stratégies diamétralement opposées ?

Dans le milieu de l'immobilier, il est d'usage de parler d'une tarification forfaitaire annuelle par lot. Ce prix varie très fortement en fonction des régions. Ce dernier semble toutefois régulièrement fixé de façon aléatoire. Sachant cette problématique, il paraît évident que d'autres modèles de tarification, certainement plus transparents, devront être proposés.

Hormis la problématique du prix, des méthodes de gestion différentes pourraient simplifier et dynamiser la profession. Quelles plus-values pourraient amener les technologies actuelles et futures ?

Nous attendons de vous une analyse de marché, incluant des perspectives futures, en intégrant les principes de l'aménagement du territoire. De plus, la stratégie de gestion du portefeuille des régies immobilières au regard de la PPE doit également être dissertée et être ramenée à des conclusions chiffrées.