

# Economie du foncier et du projet immobilier

## Titulaire

Hélène GUERARD (Coordonnateur)

## Mnémonique du cours

URBA-P702

## Crédits ECTS

3 crédits

## Langue(s) d'enseignement

Français

## Période du cours

Premier quadrimestre

## Campus

Charleroi Ville Haute

## Contenu du cours

Le cours vise à doter les étudiants des éléments théoriques permettant d'appréhender les tenants et aboutissants d'un calcul financier relatif à une opération immobilière de base.

## Objectifs (et/ou acquis d'apprentissages spécifiques)

1. Intégrer le lien entre projet d'urbanisme, programmation et faisabilité financière
2. Comprendre les logiques, les différents points de vue, et les hypothèses derrière un bilan public d'aménagement et un bilan promoteur
3. Doter les étudiants d'outils pratiques de calcul pour évaluer la faisabilité économique de projets urbains

## Méthodes d'enseignement et activités d'apprentissages

Enseignement présentiel donné à partir de cours magistraux.

## Contribution au profil d'enseignement

Cette Unité d'Enseignement doit permettre aux étudiants de connaître et manipuler les notions fondamentales d'un raisonnement économique et financier en lien avec le développement d'un projet immobilier, quel qu'il soit.

## Autres renseignements

### Lieu(x) d'enseignement

Charleroi Ville Haute

### Contact(s)

Responsable académique : benoit.moritz@ulb.be

Le cours est donné par Mme Hélène Guerard, maître de conférences ULB.

## Méthode(s) d'évaluation

Présentation orale, Travail de groupe et Travail personnel

### Méthode(s) d'évaluation (complément)

Exercice de calcul appliqué : calcul de la valeur résiduelle des terrains **viabilisés** en fonction du projet prévu et compte-tenu des valeurs immobilières ayant cours.

Il s'agit donc bien d'une approche « bilan ou compte-à-rebours du promoteur » où le prix du foncier est l'inconnue. Ce faisant, il n'est pas attendu des étudiants qu'ils intègrent des hypothèses de démolition, dépollution, infrastructures primaires etc. Doivent être intégrés, les coûts de constructions, coûts d'aménagement des surfaces (jardins, voiries...), les éventuelles charges d'urbanisme, les charges financières, la marge du promoteur etc.

Les étudiants sont invités à travailler seul ou en groupe (les groupes tels que constitués pour l'atelier) sur 4 lots du masterplan de la gare de Charleroi.

### Livrables

#### - Le bilan de promotion au format Excel pour le lot désigné

Le bilan énumère l'ensemble des coûts et recettes, à partir desquelles est déduite la valeur du foncier possible pour mener les opérations envisagées (il n'est pas requis à ce stade d'intégrer dans le calcul la donnée « temps » comme abordées durant le troisième cours avec la notion de valeur actuelle nette et de taux de rendement interne).

Il s'agit de retenir et compléter les postes utiles à l'exercice. Les données ou informations manquantes, en particulier, la pollution, seront indiquées pour mention mais ne doivent pas être complétées.

**Remarque : les tableaux excel qui ont été transmis dans le cadre du cours ne sont pas une base correcte pour établir cet exercice. Nous invitons les étudiants à construire un tableau propre au présent exercice.**

#### - Le Justificatif des hypothèses retenues

L'ensemble des hypothèses retenues dans le bilan de promotion sont justifiées via une référence à une source (ex: le masterplan lui-même, certaines hypothèses stables produites dans le cours), un calcul propre, la production d'un référentiel ou d'un relevé de prix. Par exemple, pour l'identification des prix de sortie, les

étudiants produisent un relevé des prix de sortie pour des biens équivalents.

#### - Le commentaire des résultats

La démarche, les hypothèses, les résultats sont commentés et des pistes d'amendement du projet proposées compte-tenu desdits résultats. Les étudiants sont invités à préciser les limites de leur analyse et les leviers à mettre en œuvre pour fiabiliser celle-ci. Une réflexion additionnelle sur le bilan d'aménagement est un plus.

**L'ensemble de la production est reprise dans une note .doc complétée d'un fichier excell montrant le détail du bilan de promotion.**

### Construction de la note (en ce compris, la pondération des notes partielles)

70% sur base de la note à envoyer préalablement à l'examen oral.

30% sur base de l'examen oral.

### Langue(s) d'évaluation principale(s)

Français

## Programmes

### Programmes proposant ce cours à la faculté d'Architecture La Cambre Horta

MS-MTDU | Master de spécialisation en management territorial et développement urbain | bloc U

