

# TABLE DES MATIÈRES

<b>Liste des acronymes</b> .....	xi
<b>Le préambule</b> .....	xv
<b>Introduction générale</b> .....	1
<b>Chapitre 1 – CONCEPTION</b> .....	7
Introduction .....	8
1. État de valeur .....	10
2. Mesure de valeur .....	15
3. Comparables du marché .....	18
4. Valeur du marché .....	22
5. Tomographie de valeur .....	26
6. Déterminants de valeur .....	30
6.1 Offre et demande .....	34
6.2 Meilleur usage .....	37
6.3 Attributs contributifs .....	42
7. Principes de valeur .....	45
8. Gain d'information .....	48
9. Cycles de gestion .....	51
10. Gestion immobilière .....	56
10.1 Bases triadiques .....	59
10.2 Modèle COM .....	62
Conclusion .....	65
Références .....	68

<b>Chapitre 2 – PROFESSION</b> .....	73
Introduction .....	74
1. Évolution de gestion .....	77
2. Domaine de gestion .....	81
3. Structure de gestion .....	85
3.1 Gestion de propriétés .....	89
3.2 Gestion d’espaces .....	92
3.3 Gestion de portefeuilles .....	95
3.3.1 REIT’s .....	97
3.3.2 CREAM .....	100
4. Stratégie de gestion .....	103
4.1 Planification stratégique .....	108
4.2 Plan de gestion .....	110
5. Modèle de gestion .....	114
6. Encadrement de gestion .....	120
Conclusion .....	126
Références .....	129
<b>Chapitre 3 – OCCUPATION</b> .....	135
Introduction .....	136
1. Compréhension de services .....	139
2. Satisfaction des usagers .....	143
3. Services immobiliers .....	148
4. Mesure des services .....	153
5. Aménagement des espaces .....	158
6. Mesure des espaces .....	164
7. Location des espaces .....	171
8. Formes de baux .....	174
Conclusion .....	180
Références .....	183

<b>Chapitre 4 – NÉGOCIATION</b> .....	189
Introduction.....	190
1. Fondements de négociation.....	192
1.1 Théories de négociation.....	195
1.2 Stratégies de négociation.....	198
1.3 Attitudes de négociation.....	201
2. Convergences de négociation.....	204
2.1 Convergence économique.....	205
2.2 Convergence sociopolitique.....	208
2.3 Convergence biophysique.....	210
3. Domaines de négociation.....	212
3.1 Contexte pour gestionnaires.....	214
3.2 Contexte pour partenariats.....	216
3.3 Contexte pour conventions.....	218
4. Risques de négociation.....	219
4.1 Types de risques.....	220
4.2 Gestion des risques.....	222
4.3 Couverture des risques.....	226
5. Communication de négociation.....	230
5.1 Concepts de communication.....	231
5.2 Observables de communication.....	235
5.3 Méthodes de communication.....	237
Conclusion.....	241
Références.....	244
<b>Chapitre 5 – ANALYSE</b> .....	249
Introduction.....	250
1. Paramètres de base.....	252
2. Développement de projet.....	258
3. Fonds de développement.....	263
3.1 Demande de fonds.....	265
3.2 Source de fonds.....	267
3.3 Assurance de fonds.....	270

4. Estimation des PCR . . . . .	272
4.1 Paramètres de revenus . . . . .	274
4.2 Paramètres de coûts . . . . .	280
4.3 Paramètres de prix . . . . .	286
5. Analyse des indicateurs . . . . .	289
5.1 Gestion par paramètre . . . . .	291
5.2 Gestion par simulation . . . . .	295
5.3 Gestion par séparation . . . . .	301
Conclusion . . . . .	306
Références . . . . .	309
<b>Chapitre 6 – CLASSIFICATION</b> . . . . .	<b>315</b>
Introduction . . . . .	316
1. Immeubles classifiés . . . . .	319
2. Immeubles résidentiels . . . . .	324
2.1 Caractéristiques des immeubles . . . . .	326
2.2 Types de services . . . . .	329
2.3 Pratiques de gestion . . . . .	332
3. Immeubles de bureaux . . . . .	335
3.1 Caractéristiques des immeubles . . . . .	337
3.2 Types de services . . . . .	340
3.3 Pratiques de gestion . . . . .	343
4. Immeubles commerciaux . . . . .	346
4.1 Caractéristiques des immeubles . . . . .	348
4.2 Types de services . . . . .	351
4.3 Pratiques de gestion . . . . .	353
5. Immeubles industriels . . . . .	355
5.1 Caractéristiques des immeubles . . . . .	358
5.2 Types de services . . . . .	361
5.3 Pratiques de gestion . . . . .	363
6. Immeubles mixtes . . . . .	365
7. Immeubles commercialisés . . . . .	370
Conclusion . . . . .	375
Références . . . . .	378

<b>Chapitre 7 – MODERNISATION</b> .....	383
Introduction .....	384
1. Évolutions orientées .....	387
1.1 Orientation privée .....	389
1.2 Orientation collective .....	391
1.3 Orientation institutionnelle .....	393
2. Processus automatisés .....	397
2.1 Automatisation structurelle .....	398
2.2 Automatisation spatiale .....	404
2.3 Automatisation décisionnelle .....	410
3. Gestion intelligente .....	418
3.1 Bâtiment intelligent .....	420
3.2 Ville intelligente .....	424
3.3 Gestionnaire intelligent .....	432
Conclusion .....	437
Références .....	440
<b>Conclusion générale</b> .....	445
<b>Index des mots/termes</b> .....	451