

# Financement et rentabilité de projet



ECTS  
crédits



Composante  
IUT d'Annecy

## En bref

- > **Langues d'enseignement:** Français
- > **Ouvert aux étudiants en échange:** Non

## Présentation

### Objectifs

Lors de ce module, les stagiaires seront en mesure de :

- \* Comprendre l'approche bancaire du financement de l'immobilier
- \* Evaluer la faisabilité d'un projet d'acquisition et ainsi mieux orienter les clients
- \* Connaître le cadre juridique d'un contrat de prêt immobilier
- \* Analyser la rentabilité d'un investissement immobilier
- \* Appréhender les risques liés aux marchés de l'immobilier
- \* Connaître le Viager comme alternative au financement d'une acquisition immobilière

### Heures d'enseignement

Financement et rentabilité de projet - TD	Travaux Dirigés	10,5h
Financement et rentabilité de projet - CM	Cours Magistral	10,5h

### Pré-requis nécessaires

Connaître quelques fondamentaux de droit et de finance

Être attentif à l'actualité économique

S'abonner à la revue 'Le Particulier »

## Plan du cours

### A) FINANCEMENT

#### 1) Le marché de l'Immobilier

- \* Situation du marché à ce jour et tendances à CT
- \* Les biens immeubles : résidences principales, secondaires, garages, immeubles par destination

#### 2) Le contexte bancaire

- \* La situation des réseaux français
- \* Leurs contraintes et les conséquences sur le marché des transactions immobilières
- \* Incidence de l'évolution des taux sur la décision d'achat
- \* Le contexte de fixation des taux et les différents types

#### 3) Les différents types de prêts

- \* Amortissables, à échéances fixes, progressives ou dégressives
- \* In Fine
- \* Relais

#### 4) Les assurances

- \* De bien : l'assurance habitation
- \* De personne : l'assurance décès
- \* Les acteurs : banques et compagnies / courtiers d'assurance

#### 5) Les suretés

- \* Hypothèque
  - \* Privilège de prêteurs de deniers
  - \* Promesse d'hypothèque
  - \* Engagement d'hypothéquer à première demande
  - \* Engagement de non aliénation
  - \* Nantissement : assurance vie et portefeuille
- 6) Le cadre juridique du contrat de prêt
- \* Emprunteurs, régimes matrimoniaux, objet du financement
  - \* Les clauses du contrat
  - \* La loi Scrivener et la loi Scrivener II
  - \* Les éléments à produire (pièces justificatives)
  - \* Rôle du notaire
- 7) La gestion du contrat de prêt
- \* Différents types de prêts
  - \* Les options possibles
  - \* Le compromis de vente
  - \* Situations précontentieuses
- 8) L'instruction du dossier de prêt
- \* Les pièces nécessaires
  - \* Les revenus et charges pris en compte
  - \* Le ratio d'endettement
  - \* La gestion des délais
- 9) Rentabilité
- \* Modalités de calcul de rentabilité simple et composée
  - \* Analyse des rentabilités comparées (immobilier, CAC40, Assurance Vie, Livrets, PERP...)
  - \* Analyse des risques liés à l'évolution des taux ; des prix, de la réglementation et de l'urbanisme

## B) LE VIAGER

- 1 .Fonctionnement
- 2 .Le Bouquet
- 3 .La Rente
- 4 .Le Vendeur
- 5 .L'Acheteur
- 6 .Types de viagers
- 7 .Modalités de calculs de la rente
- 8 .Exemple
- 9 .Le barème DAUBRY

## C) DEFISCALISER L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

- 1 .Politique et aménagement du territoire
- 2 .Le contexte législatif
- 3 .Les principes de la défiscalisation
- 4 .Traitement des revenus fonciers
- 5 .La posture de l'investisseur
- 6 .La loi PINEL
- 7 .La loi PINEL outre-mer
- 8 .Le dispositif Denormandie
- 9 .La loi Censi-Bouvard
- 10 La loi Malraux
- 11 La loi Monuments Historiques
- 12 La loi Cosse (ex Borloo)
- 13 Dispositif du Déficit foncier
- 14 Le statut de LMNP réel (loueurs meublés non professionnel)
- 15 Exemple de fiscalité LMNP

## Infos pratiques

### Lieux

- › Anancy-le-Vieux (74)