

# Financement et rentabilité de projet



ECTS  
2 crédits



Composante  
IUT d'Annecy

## En bref

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

## 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	14h
Financement et rentabilité de projet - CM	Cours Magistral	14h

### Pré-requis obligatoires

Connaître quelques fondamentaux de droit et de finance

Être attentif à l'actualité économique

## 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)