

## ►►► Financement immobilier

### Objectifs pédagogiques

Cette formation **Financement immobilier** vous permettra d'approfondir vos connaissances sur les 3 domaines suivants :

- *Le crédit immobilier* : définition, cadre légal, les types de prêts
- *Les garanties de crédit immobilier* : caution, hypothèque, autres moyens de financement
- *Le rachat de crédit* : regroupement de dettes, types de crédits, cadre légal

### Temps moyen de formation

14 heures

### Système d'évaluation

Oui

### Niveau de granularisation

- 38 Modules comprenant des ressources de formation vidéo, exercices vidéo, quiz formatifs

### Pré requis technique

- Navigateur web : Edge, Chrome, Firefox, Safari
- Système d'exploitation : Mac ou PC, smartphone

### Technologie

- HTML5
- Norme SCORM

- Le nom et l'adresse de la banque
- Le nom et l'adresse des candidats emprunteurs
- Le nom et l'adresse des personnes qui se portent caution s'il y en a
- La nature du prêt, par exemple crédit immobilier amortissable
- L'objet du prêt, par exemple résidence principale ou investissement locatif
- La date et les conditions auxquelles les fonds seront disponibles en cas d'acceptation de l'offre
- Un tableau d'amortissement contenant toutes les échéances mensuelles, en mentionnant notamment la part de capital et la part d'intérêt

$$(1200 \text{ €} + 391 \text{ €} - 437 \text{ €} / 5000 \text{ €}) \times 100 = 33,08 \%$$

**MAIN LEVÉE = 692 €**

- NOTAIRE = 370 €
- FRAIS ET DÉBOURS = 175 €
- RADIATION DE L'INSCRIPTION = 125 €
- TVA = 54 €

- Montant du rachat de crédit immobilier = 205 061 €
- Taux de 0,8 % sur 15 ans = 1 209 €/mois
- Avant = 1 301 €/mois
- + 92 €/mois de pouvoir d'achat
- 237 600 € à leur ancienne banque

## ►►► **Détail formation : Financement immobilier**

### **Le Crédit immobilier – 5h**

#### **Qu'est-ce qu'un crédit immobilier ?**

- Le taux nominal, le taux fixe et le taux variable
- La durée d'un crédit immobilier et l'application du taux
- Les frais liés au crédit immobilier

#### **Quiz - Qu'est-ce qu'un crédit immobilier ?**

#### **Le prêt relais**

- Le prêt relais immobilier
- Les avantages et les inconvénients des prêts relais immobiliers

#### **Quiz - Le prêt relais**

#### **Le cadre légal du prêt immobilier**

- Le taux d'usure
- L'offre préalable de crédit
- L'acceptation de crédit et le FISE
- Quels établissements sont autorisés à distribuer du crédit immobilier ?

#### **Quiz - Le cadre légal du prêt immobilier**

#### **Le prêt immobilier pour investissement locatif**

- Le prêt immobilier pour l'investissement locatif
- Quelle différence entre le calcul de l'endettement futur avec différentiel ou avec la compensation des revenus ?
- Le calcul de l'endettement futur sans différentiel ou sans la compensation des revenus
- Comment est vu le propriétaire et le locataire investisseur par les banques ?

#### **Quiz - Le prêt immobilier pour investissement locatif**

#### **Calcul de la capacité d'emprunt du demandeur**

- Les revenus
- Les dettes
- Calcul de l'endettement maximum

#### **Quiz - Calcul de la capacité d'emprunt du demandeur**

#### **Les autres types de prêt qu'il faut connaître**

- Le prêt immobilier pour investir en SCPI
- Le PTZ
- Quel montant du PTZ ?
- Les autres critères du PTZ – Partie 1
- Les autres critères du PTZ – Partie 2
- Le prêt d'accession sociale (PAS)
- Le prêt action logement
- Le agri-accession du secteur agricole
- Les prêts immobiliers non bancaire
- Les prêts immobiliers non bancaire – le PLSA
- Le PEL – Le plan Épargne Logement
- Le CEL – Le Compte Épargne Logement
- Le prêt pour achat avec travaux

#### **Quiz - Les autres types de prêt qu'il faut connaître**

#### **De quoi dépend le taux nominal immobilier ?**

- Calcul du taux nominal immobilier
- Qu'est-ce que le scoring bancaire ?

#### **Quiz - De quoi dépend le taux nominal immobilier ?**

#### **Les particularités du contrat de crédit immobilier**

- Les particularités du contrat de crédit immobilier
- Propriétaire trop endetté, faire le choix du lissage

#### **Quiz - Les particularités du contrat de crédit immobilier**

#### **Le prêt immobilier VEFA / construction**

- Le prêt immobilier VEFA
- Les intérêts intercalaires

#### **Quiz - Le prêt immobilier VEFA / construction**

#### **Les questions récurrentes**

- Que se passe-t-il si un emprunteur ne rembourse plus ?
- Rembourser par anticipation
- Quand est-ce qu'il ne faut pas rembourser par anticipation ?
- Vidéo de clôture

#### **Quiz - Les questions récurrentes**

## ▶▶▶ **Détail formation : Financement immobilier**

### **Le rachat de crédit immobilier – 6h30**

#### **Le regroupement de dettes (crédit immobilier et consommation)**

- Pourquoi regrouper ses dettes ?
- Qui est concerné par le rachat de crédit ?
- Le rachat de crédit pour les personnes en surendettement
- Étude de la capacité de remboursement du demandeur
- Le calcul du reste à vivre
- Les frais du regroupement de dettes (IRA)
- Les frais du regroupement de dettes (frais de garantie)
- Exemples de regroupement de dette – Partie 1
- Exemples de regroupement de dette – Partie 2
- Exemples de regroupement de dette – Partie 3

#### **Quiz - Le regroupement de dettes (crédit immobilier et consommation)**

#### **Le rachat de crédit immobilier**

- Le rachat de crédit immobilier
- Exemples du rachat de crédit immobilier en conservant la même durée
- Exemples du rachat de crédit immobilier en rallongeant la durée
- Exemples du rachat de crédit immobilier en rallongeant la durée mais avec taux élevé
- Exemples du rachat de crédit immobilier en conservant les mêmes mensualités
- Exemples du rachat de crédit immobilier non viables en conservant les mêmes mensualités
- Exemples du rachat de crédit immobilier en injectant une épargne
- L'importance du ratio hypothécaire
- Exemple de regroupement de crédits où le ratio hypothécaire est insuffisant
- Exemples de regroupement de crédits où le ratio hypothécaire est suffisant
- Exemples de rachat de crédits immobilier où le ratio hypothécaire est suffisant
- Exemples de rachat de crédits immobilier où le ratio hypothécaire est insuffisant

#### **Quiz - Le rachat de crédit immobilier**

#### **Le rachat de crédits à la consommation**

- Le rachat de crédits à la consommation
- Exemples de rachat de crédits à la consommation en aménageant la durée
- Exemples de rachat de crédits à la consommation pour ajouter un crédit
- Exemples de rachat de crédits à la consommation pour bénéficier d'un meilleur taux
- Exemples de rachat de crédits à la consommation pour abaisser le coût à venir

#### **Quiz - Le rachat de crédits à la consommation**

## ▶▶▶ **Détail formation : Financement immobilier**

### **Le rachat de crédit immobilier – 6h30**

#### **La vente à réméré**

- La vente à réméré
- Exemple de vente à réméré pour régler un problème de trésorerie
- Exemple de vente à réméré pour se sortir du surendettement
- Exemple de comparaison entre une restructuration de crédits et une vente à réméré

#### **Quiz - La vente à réméré**

#### **À qui faut-il s'adresser pour un rachat de crédits ?**

- Les courtiers en rachat de crédits
- Comment le courtier en rachat de crédit trouve-t-il ses clients ?
- Les banques et sociétés de crédit
- Crédit lift Courtage
- Sygma by BNP Paribas Personal Finance
- My Money Bank, La Banque Postale Consumer Finance et autres organismes

#### **Quiz - À qui faut-il s'adresser pour un rachat de crédits ?**

#### **Le cadre légal du rachat de crédits**

- Le cadre légal du rachat de crédits : cas de la réglementation des crédits immobiliers
- Le cadre légal du rachat de crédits : cas de la réglementation des crédits à la consommation

#### **Quiz - Le cadre légal du rachat de crédits**

## ▶▶▶ **Détail formation : Financement immobilier**

### **Les Garanties de crédit immobilier – 2h30**

#### **Société de caution - sûreté personnelle**

- Qu'est-ce qu'une société de caution ?
- Que se passe-t-il si l'emprunteur ne rembourse plus son crédit immobilier ?

#### **Quiz - Société de caution - sûreté personnelle**

#### **Les différentes sociétés de caution**

- Le crédit logement – Partie 1
- Le crédit logement – Partie 2
- La SACCEF (Société d'Assurance des Crédits des Caisses d'Epargne de France)
- La CAMCA (Caisse d'Assurances Mutuelles du Crédit Agricole)
- La CMH (Caution Mutuelle de l'Habitat)
- La SOCAMI (marque du groupe BPCE)
- La caution CNP (marque du groupe CNP Assurances)
- La caution MGEN (Mutuelle Générale de l'Éducation Nationale)
- La caution FMGM (Fonds Mutuel de Garantie des Militaires)

#### **Quiz - Les différentes sociétés de caution**

#### **L'hypothèque, le PPD et les autres moyens de financement**

- L'hypothèque - partie 1
- L'hypothèque - partie 2
- L'hypothèque - partie 3
- Le privilège de prêteur de deniers
- Les autres solutions de garanties du crédit immobilier

#### **Quiz - L'hypothèque, le PPD et les autres moyens de financement**