



## DESCRIPTION ET CARACTERISTIQUES

**Module et intitulé du cours :** Module 7b Financement de l'investissement immobilier

**Professeurs :** Léopold Robert / Marc Grandchamp

**Durée de l'enseignement :** 14 heures / 2 crédits ECTS

### Présentation du cours :

Dans un premier temps, le cours expliquera la notion de financement, ses principes fondamentaux ainsi que ses règles de base.

Cette partie permettra à l'étudiant de connaître le contexte général de l'analyse d'un financement.

Dans un deuxième temps le cœur de cet enseignement sera articulé autour des mécanismes du financement hypothécaire, axé en trois points :

- Financement du logement familial
- Financement des objets de rendement
- Financement des promotions immobilières

Ensuite, divers sujets seront abordés (les taux d'intérêt, les types de produits hypothécaires, le conseil global, etc.)

Enfin, un chapitre sera dédié à la procédure de réalisation forcée d'un gage immobilier, avec une visite à l'office des poursuites et faillite pour assister à une vente aux enchères. Le cours sera ponctué de cas pratiques illustrant les thématiques présentées.

### Buts du cours et objectifs :

Le but du cours est de faire prendre conscience aux étudiants que le financement immobilier est une étape essentielle et systématique de chaque opération immobilière. Ceci implique une analyse du bien immobilier, du débiteur ainsi que des risques y afférant avec un impact substantiel sur la rentabilité de tout le projet.

L'objectif est d'intéresser les auditeurs, de leur faire entrevoir que le monde du financement est extrêmement riche, complexe, varié et que chaque cas est un cas particulier. Afin d'atteindre cet objectif ambitieux, il sera fait usage de nombreux exemples concrets afin d'expliquer les divers éléments clés.



### Résultats d'enseignement attendus :

Compréhension par les étudiants :

- des normes de financement des banques,
- des éléments permettant de déceler un risque, tant au niveau de l'objet immobilier que du débiteur,
- de la complexité des financements (Sociétés immobilières, fiscalité, rentabilité, partenaires, taux d'intérêt, etc.)
- de la procédure de réalisation forcée d'un gage immobilier

### Cours prérequis :

Aucun

### Forme de l'examen :

Écrit

### Plan de cours :

1. Diversité des financements
2. Principes fondamentaux des règles de financement
3. Bases de l'analyse du financement
4. Types de financements de l'investissement immobilier
  - a. Logement familial
  - b. Objets de rendement
  - c. Promotions immobilières
5. Quelques points clés
6. Procédure de réalisation forcée d'un gage immobilier

### Bibliographie :

- Investissement immobilier (2<sup>e</sup> édition), Hoesli, Martin, Economica
- Rapport sur la stabilité financière (BNS) le plus récent
- Divers documents (association suisse des banques) et articles de journaux
- Loi sur la poursuite pour dettes et la faillite (LP)
- Ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles (ORFI)

Avril 2024