

<b>Année 2019</b>	<b>BACHELOR PARTICULIERS BLOC 6</b>
<b>UE : N°8161</b>	<b>TECHNIQUES DE FINANCEMENT DES PARTICULIERS</b>
<b>SUGGESTION D'ÉVALUATION EXAMEN JANVIER 2019</b>	<b>Nombre de pages : 15</b>

### **EXERCICE 1 Cas pratique habitat (12 points)**

Vous recevez ce matin, un couple de prospects Mr et Mme DEKOLLE Emmanuel et Ludivine (marié sous le régime de la séparation de biens), viennent vous présenter leur projet d'investissement locatif qu'ils souhaitent réaliser à parts égales.

Ils ont signé un compromis dans une agence immobilière pour une ancienne maison de ville à rénover, située en zone B2, pour un prix de 60.000€ et prévoient des travaux de rénovation : la toiture, l'électricité, le chauffage, salle de bain et cuisine à hauteur de 39.000€.

Les frais de négociations seront à la charge du vendeur, les frais de notaires sont estimés par l'agent immobilier à 5.610€.

Clients de la Banque Postale, ils bénéficient de droits à prêt issus de leur CEL respectifs, à savoir, pour Mr DEKOLLE une possibilité de prêt de 15.000€ sur 180 mois pour une mensualité hors assurance de 95 € et pour Mme DEKOLLE un prêt de 12.000€ sur 180 mois pour une mensualité hors assurance de 77€.

Ils vous indiquent qu'ils sont déjà propriétaires de leur résidence principale depuis leur mariage il y a deux ans.

Il s'agit d'une maison d'une valeur de 250.000€ pour laquelle ils ont un encours de prêt de 143.000€ pour une mensualité de 710€ (ADE incluse) jusqu'en décembre 2042.

Ils n'avaient pas utilisé leur droit Epargne Logement à cette occasion, n'étant pas encore mariés lors de l'instruction, le banquier leur avait proposé de les garder pour des investissements futurs.

Ce projet locatif, pour lequel il envisage un loyer de 750 € (résidence principale du locataire), est prévu dans une approche de complément de retraite.

Ils sont âgés respectivement de 41 et 36 ans, ont deux enfants de 2 et 5 ans.

Mr est salarié depuis 5 ans pour un revenu mensuel de 1.950€ plus une prime récurrente, équivalente à un ½ salaire en juin et ½ salaire en décembre.

Mme est professeur de français et son traitement est de 2.280€.

Leur RFR 2018 sur le revenu 2017 est de 47.439€ et ils ne paient pas d'impôt sur le revenu.

Ils détiennent chacun un CEL de 20.000€, et deux Livret A pour 40.000€ mais ne souhaitent pas mettre d'apport sur ce projet.

En contrepartie de votre meilleure offre, ils acceptent de transférer leur CEL, souscrire l'assurance habitation de ce bien, et bien sûr, le virement des loyers. Ils souhaitent utiliser leurs droits Epargne logement et ne pas dépasser 30% de taux d'endettement en ne prenant en compte que 70% des loyers, car ils préfèrent conserver une partie pour générer une trésorerie de précaution.

Dans un souci de protection, ils souhaitent avoir une couverture ADE complète (DC ITT) à 100% chacun, mais sans la garantie perte d'emploi et un financement sur une durée de 15 ans.

## **Questions :**

### ***Question 1 (1,25 points) :***

Vous reprendrez de manière synthétique les éléments qui vous semblent importants pour organiser votre étude.

Pour ce faire, vous traiterez distinctement les points suivants : le projet, les emprunteurs, leurs attentes et enfin les capacités financières de M et Mme DEKOLLE.

### ***Question 2 (3 points):***

Parmi les types de prêt cités en annexe, vous indiquerez pour chacun leurs critères d'éligibilité au projet et les prêts que vous retenir pour cette opération.

### ***Question 3 (1,75 points) :***

Vous établirez votre plan de financement sous forme de tableau.

### ***Question 4 (3 points):***

Vous détaillerez votre proposition en faisant ressortir le montant du financement, dont vous expliquerez la détermination, la durée, le taux, la mensualité (ADE comprises) la garantie et les frais du ou des prêts utilisés.

### ***Question 5 (3 points) :***

**5-1** En vous appuyant sur les capacités financières de vos clients, vous montrerez que vous avez respecté les contraintes qui vous étaient données.

**5-2** Vous argumenterez votre proposition en démontrant qu'elle répond bien aux attentes et aux souhaits des clients, et vous mettrez en avant les éventuels avantages complémentaires de celle-ci.

## **ANNEXES**

**Pour l'étude de ce cas, vous retiendrez les contraintes et les éléments suivants :**

- Taux d'endettement maximum de 30 %, ADE comprises
- Montant minimum de revenus disponibles :

<b>Nbre de pers.</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>Par pers supp</b>
<b>Montant</b>	<b>680 €</b>	<b>915 €</b>	<b>1150 €</b>	<b>1385 €</b>	<b>1620 €</b>	<b>1855 €</b>	<b>+150 €</b>

**Vous disposerez exclusivement des conditions et des offres suivantes :**

- Frais de dossier:
  - avec PC ou PAS : 500 €,
  - sans PC ou PAS : 840 €.
- Frais de garantie :
  - . Garantie réelle : 1 550 €
- Offres ADE (tous prêts):

**DC-PTIA-ITT (100 %) : 2,35 €/mois pour 10 000 € empruntés (0,282 % l'an)**

Types de prêt :

**PTZ, PAS, PC, PTH, Epargne Logement.**

**GRILLE DE TAUX et mensualité pour 10 000 € empruntés:**

<b>Type de prêt/ Durée</b>	<b>PAS-PC-PTH (taux fixe)</b>	
	<b>Taux</b>	<b>Mensualité pour 10 000 €</b>
120 mois	1,85%	91,34 €
144 mois	2,05%	78,39 €
180 mois	2,10%	64,81 €
216 mois	2,25%	56,34 €
240 mois	2,45%	52,74 €
300 mois	2,60%	45.37 €

**TABLEAU D'ELIGIBILITE AU PTZ (Plafond de ressources : RFR) Tableau N°1**

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5	85 100 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
8 ou plus	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

***Attention : Si le montant de l'opération divisé par 9 excède le montant du RFR indiqué dans le tableau ci-dessus, l'emprunteur n'est pas éligible au prêt PAS***

**DETERMINATION DU MONTANT DU PTZ****PLAFONDS D'OPERATION : Tableau N°2**

Zone / Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 pers	150 000 €	135 000 €	110 000 €	100 000 €
2 pers	210 000 €	189 000 €	154 000 €	140 000 €
3 pers	255 000 €	230 000 €	187 000 €	170 000 €
4 pers	300 000 €	270 000 €	220 000 €	200 000 €
5 pers et plus	345 000 €	311 000 €	253 000 €	230 000 €

## QUOTITES APPLICABLES :

### PTZ dans le neuf:

-Zones A et B1 = 40 %

-Zones B2 et C = 20 %

### PTZ dans l'ancien + travaux

- Zones B2 et C = 40 %

### PTZ dans l'ancien parc social HLM

- Zone B2 et C = 10 %

**Attention** → Vérification par rapport au montant du (des) prêt(s) complémentaire(s)  
(PTZ < ou = à 100% de celui-ci ou de ceux-ci)

## MODALITES DE REMBOURSEMENT DU PTZ

1) Comparaison entre RFR N-2 et montant total de l'opération divisé par 9

⇒ **A retenir : le montant le plus élevé**

2) Application d'un coefficient familial sur le RFR retenu *Tableau N°3*

Coefficient Familial	
1 personne	1,0
2 personnes	1,4
3 personnes	1,7
4 personnes	2,0
5 personnes	2,3
6 personnes	2,6
7 personnes	2,9
8 personnes et plus	3,2

3) Détermination des tranches de RFR après application du coefficient familial : *Tableau N°4*

Tranches	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	< ou = 22 000 €	< ou = 19 500 €	< ou = 16 500 €	< ou = 14 000 €
2	< ou = 25 000 €	< ou = 21 500 €	< ou = 18 000 €	< ou = 15 000 €
3	< ou = 37 000 €	< ou = 30 000 €	< ou = 27 000 €	< ou = 24 000 €

#### 4) Détermination des profils de remboursement : Tableau °5

Tranches	Durée totale en mois	Durée en mois du différé (période 1)	% du différé	Durée en mois d'amortissement (période 2)
1	300	180	100 %	120
2	264	120	100 %	144
3	240	60	100%	180

## **Suggestions d'évaluation :**

### **Question 1 (1,25 points):**

***Vous reprendrez de manière synthétique les éléments qui vous semblent importants pour organiser votre étude.***

***Pour ce faire, vous traiterez distinctement les points suivants : le projet, les emprunteurs, leurs attentes et enfin les capacités financières de M et Mme DEKOLLE.***

#### **Le projet (0,25 point)**

Acquisition d'une maison à rénover dans un but locatif. Cette maison sera louée à titre de résidence principale des locataires.

Prix d'achat 60 000 € plus des travaux pour 39 000 €

Frais d'actes estimés à 5 610 €

L'acquisition se fait à parts égales

Coût total de l'opération hors frais liés au financement = 104 610 €

#### **Les emprunteurs (0,25 point)**

Mr et Mme DEKOLLE mariés sous le régime de la séparation de biens.

Mr 41 ans ancienneté professionnelle 5 ans

Mme 36 ans

2 enfants de 2 et 5 ans

Propriétaire de leur résidence principale.

#### **Les attentes (0,25 point)**

Financer complètement cet investissement à l'aide d'un prêt (sans apport)

Ne pas dépasser 30% de taux de charge

Utiliser leurs droits Epargne Logement

Etre assuré à 100% chacun avec une couverture DC ITT

Financer le projet sur 15 ans

#### **Leur situation financière (0,50 point)**

Revenus : M  $1\,950 \times 13/12 \rightarrow 2\,112,50 \text{ €}$  + Mme 2.280 € = 4 392 €

Charges actuelles : Echéance prêt RP 710 €

Taux d'endettement actuel :  $710 / 4\,392 = 16,16\%$

Revenus disponibles :  $4\,392 - 710 = 3\,682 \text{ €}$

Capacité résiduelle d'endettement avant-projet :  $(4\,392 \times 0,30) - 710 = 607,60 \text{ €}$

**Question 2 : (3 points)**

***Parmi les types de prêt cités en annexe, vous indiquerez pour chacun leurs critères d'éligibilité au projet et les prêts que vous retenir pour cette opération.***

**PTZ et PAS : (0,50 point)**

Le bien objet du financement n'est pas la résidence principale des emprunteurs, ces prêts ne sont pas possibles

**Prêt Epargne Logement (1 point) :**

L'acquisition porte sur une résidence principale (locative) il est possible de financer à l'aide de prêt Epargne Logement.

**PC : (0,50 point)**

Il est envisageable de financer un achat locatif en PC mais le financement est limité au montant de l'opération hors frais.

N'ayant aucun apport sur le projet le recours à un PC n'est pas possible.

**PTH : (1 point)**

Le financement complémentaire devra se réaliser à l'aide d'un PTH.

**Question 3 (1,75 points):**

**Vous établirez votre plan de financement sous forme de tableau.**

**Note à l'attention des correcteurs :**

***Si l'apprenant ne fait apparaître qu'une seule ligne d'épargne logement pour 23 000 euros, la réponse sera notée sur 1,25. Toute autre réponse vaut 0.***

Projet		Financement	
Achat :	60 000 €	Apport :	0 €
Travaux :	39 000 €	EL MR :	11 500 €
Frais d'acte :	5 610 €	EL MME :	11 500 €
Frais de garanties :	1 550 €	PTH :	84 000 €
Frais de dossier :	840 €		
Total :	107 000 €	Total :	107 000 €

**Question 4 (3 points)**

***Vous détaillerez votre proposition de financement en faisant ressortir le montant dont vous expliquerez la détermination, la durée, le taux, la mensualité (ADE comprises) la garantie et les frais du ou des prêts utilisés***

**Epargne Logement : (1,5 points)**

Mr et Mme DEKOLLE mariés sous le régime de la séparation de bien vont devoir réaliser chacun leur financement avec leurs droits respectif épargne logement.

Ils veulent concrétiser l'opération à part égale (50/50), le montant maximum de prêt par objet étant de 23.000 Euros, ils vont donc faire un prêt de 11.500 € chacun.

Echéance pour Mr :  $95/15000 \times 11500 = 72,83 \text{ €}$

Echéance pour Mme :  $77/12000 \times 11500 = 73,79 \text{ €}$

ADE  $11500 \times 0,282\% / 12 = 2,70 \text{ €}$  soit 5,40€ pour Mr et Mme

**Echéances ADE incluse pour les prêts Epargne Logement :**

$72,83 + 73,79 + 5,40 = 152,02 \text{ €}$

Il n'y aura pas de frais de dossier sur ces prêts épargne Logement.

**PTH : (1,5 points)**

Montant :  $107\ 000 - 23\ 000 = 84\ 000 \text{ €}$

Souhait du client : financement sur 180 mois.

Mensualité PTH hors ADE  $84\ 000 / 10\ 000 \times 64,81 = 544,40 \text{ €}$

ADE M :  $84\ 000 \times 0,282\% / 12 = 19,74 \text{ €}$

ADE M :  $84\ 000 \times 0,282\% / 12 = 19,74 \text{ €}$

**Echéances ADE incluse pour le PTH  $544,40 + (19,74 \times 2) = 583,88 \text{ €}$**

**Echéance totale :  $152,05 + 583,88 = 735,93 \text{ €}$  ADE incluse**

Coût de la garantie réelle 1550 €

Les frais de dossier 840€

**Question 5 : (3 points)**

**5-1 (2,5 points)**

En vous appuyant sur les capacités financières de vos clients, vous montrerez que vous avez respecté les contraintes qui vous étaient données.

**Note à l'attention des correcteurs :**

***Si l'apprenant propose l'une de deux méthodes suivantes, il sera noté sur l'intégralité des points.***

**Capacités financières :**

Revenus :  $M\ 1\ 950 \times 13 \rightarrow 2112,50 \text{ €} + \text{Mme. } 2\ 280 \text{ €} = 4\ 392 \text{ €}$

Revenu locatif du projet :  $750 \times 0,70 = 525 \text{ €}$

Charges actuelles : Echéance prêt RP 710 €

Charge de remboursement du projet 735,93 €

**Taux d'endettement** :  $(710 + 735,93) / (4\,392 + 525) * 100 = 1\,445,93 / 4\,917 * 100 = 29,41 \%$

**Revenus disponibles** :  $4\,917 - 1\,445,93 = 3\,471,07 \text{ € pour 4 personnes}$

Respecte le montant minimum disponible pour 4 personnes : 1385 euros

Si l'on isole le projet locatif :

Résultat du projet :  $\text{revenu} - \text{charge} = 525 - 735,93 = - 210,93 \text{ €}$

**Taux d'endettement** :  $(710 + 210,93) / 4\,392 * 100 = 920,93 / 4\,392 * 100 = 20,97 \%$

**Revenus disponibles** :  $4\,392 - 920,93 = 3\,471,07 \text{ € pour 4 personnes}$

Respecte le montant minimum disponible pour 4 personnes : 1385 euros

### 5-2 (0,5 point)

Vous argumenterez votre proposition en démontrant qu'elle répond bien aux attentes et aux souhaits des clients, et vous mettrez en avant les éventuels avantages complémentaires de celle-ci.

Réponse aux souhaits :

- Le montant du financement est total
- L'épargne est ainsi complètement conservée.
- L'assurance est à 2 x 100 %.
- La durée de 180 mois.
- Utilisation des droits épargnes logement au maximum du montant de prêt autorisé (23 000 €)
- Ne pas dépasser 30% de taux d'endettement

Avantage complémentaire :

Les prêts Epargne Logement permettent de percevoir la prime.

## EXERCICE 2 : (5 points : 1 point par question)

Vous recevez Mr JOVIAL, client Banque Populaire, qui souhaite faire racheter son crédit résidence principale.

Célibataire, âgé de 34 ans, il est cadre dans une société de transport depuis 5 ans.

Le crédit initial était un PC de 140 000 € au taux de 2.80 % sur une durée de 240 mois.

Sa mensualité, assurance comprise s'élève à 795,15 €.

Le CRD au 05/03/2019 s'élèvera à 117 403.85 € et il restera 192 mensualités.

### Travaux à effectuer :

Vous répondrez succinctement aux interrogations de Mr JOVIAL

1. Il souhaite connaître le montant de l'IRA qu'il devra payer. Vous lui en expliquez la règle exacte et vous en calculez le montant qui sera dans son cas appliqué.
2. Son prêt actuel étant un Prêt Conventionné assorti d'une garantie PPD, il souhaite savoir qu'elles conditions il doit remplir pour obtenir à nouveau un prêt PC.
3. Vous répondrez à son inquiétude d'avoir à payer des frais de mainlevée de garantie.
4. De façon générale, vous lui indiquez quels types de garantie la Banque Populaire aurait dû proposer au client afin que celui-ci ne supporte pas de frais de mainlevée en cas de vente de bien.
5. Sachant qu'il souhaite une mensualité proche de 850 € ADE comprise vous lui proposez un financement sur 150 mois pour une mensualité de 859.97 €. Vous calculerez le gain qu'il va réaliser en incluant des frais de garantie de 1450 € et des frais de dossier de 750 €.

### Suggestion d'évaluation

Vous répondrez succinctement aux interrogations de Mr JOVIAL

- 1- Il souhaite connaître le montant de l'IRA qu'il devra payer. Vous lui expliquez la règle du calcul de l'IRA et vous calculez le montant qui sera dans son cas appliqué.

Les IRA sont égales à 6 mois d'intérêts plafonnées à 3 % du CRD.

Dans son cas, elles seront de :

$117\,403,85 \times 2.80\% = 3\,287,30 \text{ €} / 2 = 1\,643,65 \text{ €}$

$3\% \times 117\,403,85 = 3522.11 \text{ €}$

IRA retenue 1 643,65 €

- 2- Son prêt actuel étant Prêt Conventionné assorti d'une garantie PPD, il souhaite savoir quelles conditions il doit remplir pour obtenir à nouveau un prêt PC.

Il est interdit de financer un rachat de prêt par un PC ou tout prêt réglementé, ce sera donc obligatoirement un Prêt Tout Habitat (PTH).

- 3- Vous répondrez à son inquiétude d'avoir à payer des frais de mainlevée de garantie.

Il n'aura pas à payer de frais de mainlevée (si prise de nouvelle garantie hypothécaire, inscription en second rang), ceux-ci n'étant dus qu'en cas de vente du bien.

- 4- De façon générale, vous lui indiquez quels types de garantie la Banque Populaire aurait dû proposer au client afin que celui-ci ne supporte pas de frais de mainlevée en cas de vente de bien.

La Banque Populaire aurait dû proposer une garantie autre qu'une sûreté réelle (cautionnement d'organisme, caution solidaire, nantissement...)

- 5- Sachant qu'il souhaite une mensualité proche de 850 € ADE comprise vous lui proposez un financement sur 150 mois pour une mensualité de 859.97 €. Vous calculerez le gain qu'il va réaliser en incluant des frais de garantie de 1450 € et des frais de dossier de 750 €.

Mensualités restant à verser :  $192 \times 795.15 = 152\,668.88 \text{ €}$

Mensualités nouveau prêt :  $859.97 \times 150 = 128\,995.55 \text{ €}$

Gain :  $152\,668.88 - 128\,995.55 = 23\,673.33 - 1\,450 - 750 = 21\,473.33 \text{ €}$

### **Exercice 3 (3 points)**

Afin de représenter chronologiquement les différentes étapes d'un projet immobilier, la vie du contrat de prêt et les différentes lois portant sur l'ADE, reportez le numéro de la proposition dans la case correspondante sur le schéma en annexe 1:

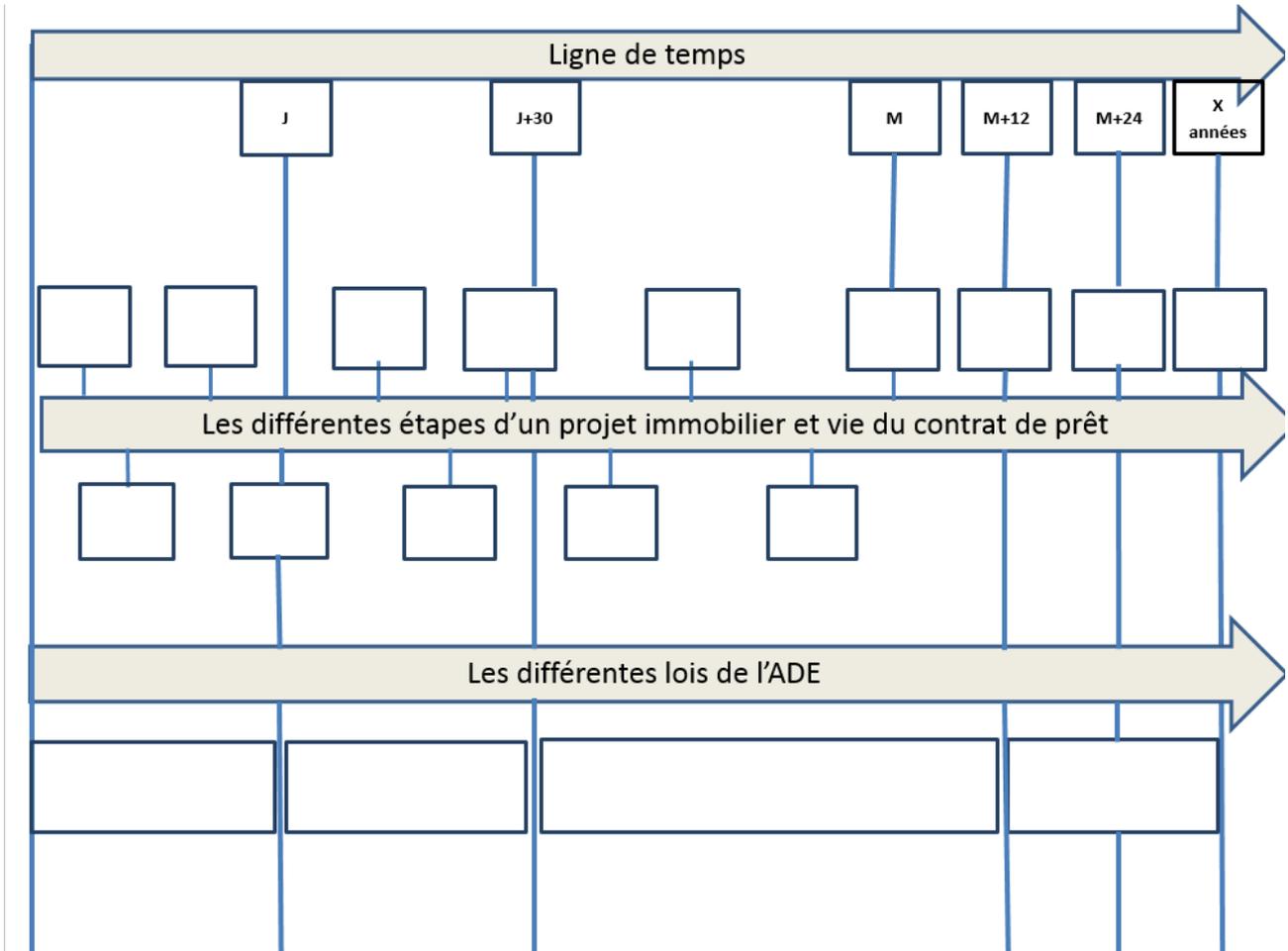
1. Acceptation des offres par l'emprunteur et retour par voie postale après un délai de dix jours au minimum
2. Première mensualité de prêt
3. Loi Moscovici
4. Signature de la demande de financement et d'adhésion à l'assurance emprunteur
5. Options temporaires
6. Réception des offres par le prêteur, contrôle du respect du délai Scrivener et validation de l'acceptation
7. RDV pour montage du dossier
8. Loi de résiliation annuelle
9. Signature d'un compromis
10. Signature de l'acte chez le notaire
11. Options souplesse
12. Loi Hamon
13. Edition des offres de prêt et envoi des offres par voie postale
14. Dernière mensualité de prêt
15. Réception des offres par l'emprunteur
16. Déblocage des fonds et envoi des fonds au notaire
17. Loi Lagarde
18. Appel de fonds du notaire

**Annexe n°1 (3 points)**

**A compléter par l'apprenant et à joindre à la copie**

**N° CETCA.....**

**(en aucun cas, vous ne devez écrire votre nom, ni votre entité d'appartenance)**



**Suggestion d'évaluation (3 points):**

Le candidat obtiendra 0,5 point par 3 réponses correctes.

Nbre de réponses exactes	Points
0 à 2	0
3 à 5	0,5
6 à 8	1
9 à 11	1,5
12 à 14	2
15 à 17	2,5
18	3

