

(Aide sujet de Mémoire)

Par **Repart**, le **09/11/2020** à **15:18**

Bonjour,

Loin de moi l'idée de venir vous demander de travailler à ma place, néanmoins dans le cadre de mon M2 immo je dois réaliser un mémoire que je devrais soutenir à la fin d'année j'hésitais entre un sujet de droit de l'urbanisme portant sur l'influence du droit de l'environnement dans la mise en zonage en France, perspective et avenir sujet très intéressant mais passez privé à mon gout, et j'aimerais que mon sujet puisse m'aider à entrer à l'INFN à la suite de mon Master 2.

Des lors j'ai pensé à un sujet plus proche de la gestion patrimoniale, que j'ai transmis à mes professeurs je vous joins ci contre ma proposition et leurs réponses afin que vous disposiez de tous les éléments.

je leur ai envoyé ce mail "

Monsieur et Madame les Professeurs,

Après m'être très longuement interrogé sur mon sujet de mémoire je pensais dans un premier m'orienter vers un sujet de droit public portant sur l'influence du droit de l'environnement dans le zonage.

La thématique me plaît mais après une longue réflexion j'ai trouvé un sujet bien plus passionnant à mes yeux, il ne manque que votre approbation.

En effet depuis mon enfance je dispose d'une affection toute particulière sur l'économie, d'ailleurs j'avais longtemps hésité au lycée avant de m'orienter dans le domaine juridique. Je dispose d'une affection pour le droit fiscal, l'immobilier et la versatilité du monde économique.

Je souhaiterais donc travailler avec vous; ou un de vous deux car, j'adore vos cours et eu égard vos qualités dans le domaine et votre pédagogie cela serait idoine pour que je puisse préparer au mieux l'exercice tant sur la méthodologie que sur le fond.

Mon sujet porterait sur l'efficience de la gestion patrimoniale immobilière en France.

Je souhaiterais à travers ce sujet évoquer les pendants de la gestion du patrimoine immobilière à savoir:

-Comment générer de l'argent à travers l'investissement immobilier, que ce soit à travers des montages immobiliers portant sur l'investissement locatif (générer le mieux et le plus possible de loyers en investissant le moins possible) mais également l'investissement immobilier basé sur un investissement à long terme afin d'effectuer la meilleure plus-value.

-De plus je compte traiter de l'ensemble des montages utilisés par la pratique, afin de les mettre en perspective. Critiquer leurs opportunités eut égard la sécurité de l'investissement et

l'espérance de gain.

-Les mettre en relief au regard de la fiscalité Française, mais également découvrir les niches fiscales et apporter leur utilité.

-Je souhaiterais également rappeler l'importance de limiter par la Loi les montages immobiliers abusifs qui peuvent nuire à l'intérêt général (cout du logement intermédiaire en France, frais de copropriété du fait de l'investissement de promoteurs véreux).

-Evoquer l'attractivité des montages immobiliers complexes en droit communautaire et les mettre sous cette perspective à la fiscalité Française et les relier aux manques à gagner de l'administration du fait d'une fiscalité parfois trop lourde (TVA immobilière logement neuf).

Enfin j'aimerais à travers les différents bilans INSEE etc ... définir une étude portant sur l'évolution du prix de l'immobilier d'ici 2030 dans les principales métropoles Françaises afin de définir les meilleurs pôles d'investissement eut égard les indicateurs présentés.

Mais aussi imaginer l'application de montage de gestion patrimoniale très utilisée en pratique dans d'autres états et trop peu utilisée en France (critique SCI face au Trust qui me paraît être un outil plus avantageux et performant)

Je pense que mon sujet est d'actualité eut égard la crise du logement et du mal logement dans notre pays, et de la Covid-19 alors même que le crédit immobilier n'a jamais été aussi bas preuve d'une sécularisation dans l'immobilier en France.

En espérant avoir une réponse de votre part, je tenais à m'excuser du manque de clarté de mes développements mais je ne suis qu'au début d'une réflexion n'hésitez pas à me dire ce que vous en pensez afin que je puisse améliorer mon sujet.

En espérant que vous accepteriez de diriger mon mémoire, je vous prie d'agréer Monsieur et Madame les Professeurs en l'expression de ma considération distinguée."

J'ai eu cette réponse

"Cher Monsieur,

Je vous félicite pour votre enthousiasme sur le sujet que vous envisagez...

Il me semble toutefois qu'il est bien trop vaste : il faudrait que vous réduisiez son champ car vous pourrez difficilement traiter tout ce que vous envisagez...

Je vous invite donc à choisir une thématique plus « recentrée » sur le même thème : réfléchissez et revenez vers moi pour en discuter si vous le souhaitez.

Salutations distinguées

Mon problème est que j'ai énormément de mal à recentrer mon sujet et j'ai besoin d'un avis extérieur et objectif afin de me centrer ceux dont j'ai toujours eu beaucoup de mal en espérant avoir une réponse de votre part.

Bien cordialement.

Par **Repart**, le 11/11/2020 à 15:07

UP: Je n'attends aucunement de votre part une réponse éclairé mais des avis qui pourront

m'être utile j'adorerais pouvoir nourrir ma réflexion grâce à des esprits éclairés comme les vôtres.

Par **Isidore Beautrelet**, le **11/11/2020** à **23:25**

Bonsoir

Nous sommes désolé que vous n'ayez pas reçu de réponses. Seule une personne spécialiste en gestion de patrimoine pourrait vous aider, or je ne sais pas si nous en avons sur le forum.

Pour ma part, lorsque j'ai choisi mon sujet de mémoire ou de thèse, j'ai été mieux accompagnés. J'ai proposé un sujet assez large et ma directrice m'a donné des pistes pour le préciser.