

Les bases d'une opération immobilière pour les structures de l'ESS (14h)

Programme de formation

JOUR 1 - PASSER DES VALEURS AU MONTAGE : OUTILS ET MÉTHODES Formateur : Raphael Boutin	Début	durée
ACCUEIL	8h30	15'
1. Introduction générale, présentation des objectifs de la séance, tour de table de présentation et recueil des attentes spécifiques	8h45	30'
2. Valeur et propriété <ul style="list-style-type: none"> - Démembrement - Valeur comptable, valeur vénale et valeur d'usage 3. Usage et propriété <ul style="list-style-type: none"> - Les fonctions d'un lieu - Acheter, louer, utiliser... pourquoi/comment ? - Les différents types de baux 	9h15	1h30
PAUSE	10h45	15'
4. Outils méthodologiques <ul style="list-style-type: none"> - Effectuation et immobilier. L'exemple de l'Usine Vivante. - Passer des valeurs à la structuration juridique : les grandes étapes 5. Immobilier et rapport au risque <ul style="list-style-type: none"> - Identifier et maîtriser les risques (marché, revente, constructif, locatif...) 	11h	1h30
DÉJEUNER	12h30	1h
6. Ecosystème et calendrier <ul style="list-style-type: none"> - Les acteurs d'une opération immobilière - Le phasage d'une opération immobilière 	13h30	1h30
PAUSE	15h	15'
7. Montages ESS inspirants <ul style="list-style-type: none"> - Revus des montages immobiliers dans l'ESS : non lucrativité, portage collectif, mécanismes anti-spéculatifs... - Études de cas : La Déviation, Antidote, l'Avant-Poste, la SCT Larzac... 	15h15	1h30

8. Débriefing de la journée. Evaluation de la formation et du formateur	16h45	15'
FIN	17h	

JOUR 2 - MODÈLE ÉCONOMIQUE ET OUTILS FINANCIER D'UNE OPÉRATION IMMOBILIÈRE Formateur : Sylvain Dumas	Début	durée
ACCUEIL	8h30	15'
9. Introduction générale, présentation des objectifs de la séance, recueil des attentes spécifiques	8h45	30'
10. Comprendre les spécificités du modèle économique d'une opération immobilière <ul style="list-style-type: none"> ● Le poids de l'actif et donc des amortissements ● Une approche cash flow (trésorerie) vs une approche compte de résultat ● L'immobilier, une valeur refuge, considérée peu risquée ● Les logiques patrimoniales et revente ● Le loyer ● Les logiques de revalorisation : valeur vénale 	9h15	1h
11. Pourquoi et comment séparer l'immobilier et l'exploitation ? <ul style="list-style-type: none"> - penser sa gouvernance - réussir sa levée de fonds - gérer les risques 	10h15	30'
PAUSE	10h45	15'
12. Comprendre les éléments économiques d'une opération immobilière : <ul style="list-style-type: none"> ● Le plan de financement ● Cash flow / compte de résultat ● Connaître, comprendre et différencier l'ensemble des charges : amortissement, charges financières, charges de gestion... ● A quoi sert le loyer ? et autres produits... ● Focus SCI : taxe foncière, TVA, IS, CRL, Indice loyer, ... 	11h	1h30

DÉJEUNER	12h30	1h30
13. Etude d'un cas pratique : présentation d'un outil de modélisation de bilan d'opération	14h	30'
14. Etude d'un cas pratique : monter un bilan d'opération (prévisionnel et plan de financement)	14h30	1h15
PAUSE	15h45	15'
15. Mise en commun <ul style="list-style-type: none"> • Analyse des produits et des charges • Compréhension et calcul du loyer • Montage du plan de financement : impact des différents financements sur le compte d'exploitation, identification des outils et sources de financements. 	16h	1h
16. Débriefing de la journée et évaluation de la formation et du formateur	17h	30'
FIN	17h30	