

## Programme de formation

<b>JOUR 1 - PASSER DES VALEURS AU MONTAGE : OUTILS ET MÉTHODES</b> Formateur : Raphael Boutin	Début	durée
<b>ACCUEIL</b>	<b>8h30</b>	<b>15'</b>
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"> <li>- Démembrement</li> <li>- Valeur comptable, valeur vénale et valeur d'usage</li> </ul> 3. Usage et propriété <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les fonctions d'un lieu</li> <li>- Acheter, louer, utiliser... pourquoi/comment ?</li> <li>- Les différents types de baux</li> </ul>	9h15	1h30
<b>PAUSE</b>	10h45	15'
4. Outils méthodologiques <ul style="list-style-type: none"> <li>- Effectuation et immobilier. L'exemple de l'Usine Vivante.</li> <li>- Passer des valeurs à la structuration juridique : les grandes étapes</li> </ul> 5. Immobilier et rapport au risque <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier et maîtriser les risques (marché, revente, constructif, locatif...)</li> </ul>	11h	<b>1h30</b>
<b>DÉJEUNER</b>	12h30	1h
6. Ecosystème et calendrier <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les acteurs d'une opération immobilière</li> <li>- Le phasage d'une opération immobilière</li> </ul>	13h30	1h30
<b>PAUSE</b>	15h	15'
7. Montages ESS inspirants <ul style="list-style-type: none"> <li>- Revus des montages immobiliers dans l'ESS : non lucrativité, portage collectif, mécanismes anti-spéculatifs...</li> <li>- Études de cas : La Déviation, Antidote, l'Avant-Poste, la SCT Larzac...</li> </ul>	15h15	1h30
8. Débriefing de la journée. Evaluation de la formation et du formateur	16h45	15'
<b>FIN</b>	17h	

<b>JOUR 2 - MODÈLE ÉCONOMIQUE ET OUTILS FINANCIER D'UNE OPÉRATION IMMOBILIÈRE</b> Formateur : Sylvain Dumas	Début	durée
<b>ACCUEIL</b>	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"> <li>● Le poids de l'actif et donc des amortissements</li> <li>● Une approche cash flow (trésorerie) vs une approche compte de résultat</li> <li>● L'immobilier, une valeur refuge, considérée peu risquée</li> <li>● Les logiques patrimoniales et revente</li> <li>● Le loyer</li> <li>● Les logiques de revalorisation : valeur vénale</li> </ul>	9h15	1h
11. Pourquoi et comment séparer l'immobilier et l'exploitation ? <ul style="list-style-type: none"> <li>- penser sa gouvernance</li> <li>- réussir sa levée de fonds</li> <li>- gérer les risques</li> </ul>	10h15	30'
<b>PAUSE</b>	10h45	15'
12. Comprendre les éléments économiques d'une opération immobilière : <ul style="list-style-type: none"> <li>● Le plan de financement</li> <li>● Cash flow / compte de résultat</li> <li>● Connaître, comprendre et différencier l'ensemble des charges : amortissement, charges financières, charges de gestion...</li> <li>● A quoi sert le loyer ? et autres produits...</li> <li>● Focus SCI : taxe foncière, TVA, IS, CRL, Indice loyer, ...</li> </ul>	11h	1h30
<b>DÉJEUNER</b>	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	<b>1h15</b>
PAUSE	15h45	<b>15'</b>
15. Mise en commun <ul style="list-style-type: none"> <li>• Analyse des produits et des charges</li> <li>• Compréhension et calcul du loyer</li> <li>• Montage du plan de financement : impact des différents financements sur le compte d'exploitation, identification des outils et sources de financements.</li> </ul>	16h	<b>1h</b>
16. Débriefing de la journée et évaluation de la formation et du formateur	17h	<b>30'</b>
<b>FIN</b>	17h30	