

Les bases d'une opération immobilière pour les structures de l'ESS (16h)

Programme de formation

	Début
ACCUEIL	9h45
Introduction générale, présentation des objectifs de la séance, tour de table de présentation et recueil des attentes spécifiques	
Préambule: définitions, types d'opérations immobilières, démembrement... Exemple: Villages Vivants L'effectuation en immobilier Les 3 types de valeur Exemple: Usine Vivante	
PAUSE	
Distinguer et maîtriser les risques Exemple: La Chaufferie Phasage et compétences Exemple: Auberge de Boffres	
DÉJEUNER	12h30
Atelier: Acheter ou louer Les baux et la structuration juridique Exemple: Foncière Antidote	
PAUSE	
La méthode des 5 questions Exemple: La Déviation Exemple: L'Avant Poste	
Débriefing de la journée. Évaluation de la formation et du formateur.	
FIN	18h15

Deuxième jour : Modèle économique et outils financiers d'une opération immobilière

Formateur référent : Sylvain Dumas

ACCUEIL	8h30
Introduction générale, présentation des objectifs de la séance, recueil des attentes spécifiques	
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 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 	
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 	
PAUSE	
Comprendre les éléments économiques d'une opération immobilière : <ul style="list-style-type: none"> - Le plan de financement - Cash flow / compte de résultat - Les charges : amortissement, charges financières, charges de gestion, etc. - A quoi sert le loyer ? - Focus SCI : taxe foncière, TVA, IS, CRL, Indice loyer, etc. 	
DÉJEUNER	12h30
Étude d'un cas pratique : présentation d'un outil de modélisation de bilan d'opération	
Étude d'un cas pratique : monter un bilan d'opération	
PAUSE	
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. 	
Débriefing de la journée. Évaluation de la formation et du formateur.	
FIN	17h30