



## FORMATION

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

### PRÉSENTATION :

Vous êtes une structure de l'ESS, un collectif de citoyens, un porteur de projet, ou vous accompagnez ces acteurs ? Vous avez un projet d'achat de local ou vous souhaitez en savoir plus sur la façon de mener une opération immobilière au service de votre projet ?

Foncière rurale et solidaire, Villages Vivants vous partage son expérience, ses outils et réflexes concernant les montages d'opérations immobilières : gouvernance, usage, faisabilité économique.

Lors de cette formation de deux jours nous aborderons de nombreux outils et méthodes pour passer de l'envie à la réalisation. Nous balaierons le vocabulaire, les acteurs, le calendrier d'une opération et avant cela nous questionnerons les avantages/inconvénients d'une acquisition et les modes alternatifs de maîtrise foncière. Nous questionnerons la notion de propriété, de valeur d'usage, de montage non lucratif ou de portage collectif de la propriété à travers de nombreux exemples, études de cas ou outils concrets.

Lors de la seconde journée, nous rentrerons dans les détails d'un bilan d'opération afin de modéliser finement les investissements à prévoir, puis identifier les instruments de financement et les leviers possibles pour rendre faisable un projet. Nous partagerons les spécificités du modèle économique d'une opération immobilière, sensiblement différente de tout autre type d'activité. Ainsi vous comprendrez comment envisager sereinement une posture d'investisseur immobilier, tout en gardant une orientation forte sur votre mission sociale.

## UNE FORMATION CERTIFIÉE QUALIOPi

Le catalogue de formations Villages Vivants est porté par la coopérative d'entrepreneurs Solstice, organisme de formation certifié par Qualiopi, basé à Eurre (26).



## PUBLIC

Association, coopérative, collectif, tiers-lieu, entrepreneur, accompagnateur de projet, consultant. Autre personne notamment agent ou élu de collectivité curieux de ces sujets et souhaitant se familiariser au sujet.

## PRÉREQUIS

Aucun prérequis.

## OBJECTIFS

A l'issue de la formation, les participants seront capables de :

- Manipuler des outils et méthodes pour passer de l'idée, des enjeux et des usages à la modélisation et la structuration ;
- Identifier et manipuler les variables de faisabilité d'une opération (emprunt, subvention, investisseurs...) et construire un bilan d'opération simplifié ;
- Se poser les bonnes questions avant d'acheter, discuter et argumenter avec un vendeur, un notaire, un comptable, un banquier.

## INTERVENANTS

**Raphaël Boutin**, co-directeur de la SCIC, responsable Pôle Immobilier coopératif, Villages Vivants a 15 ans d'expérience dans l'économie sociale et solidaire et le développement rural. Il a notamment participé à la création de l'Usine Vivante (tiers-lieu rural), supervisé les acquisitions et géré le patrimoine de la Fondation Terre de Liens. Il est cofondateur de Villages Vivants, où il est en charge de la direction des opérations. Il accompagne régulièrement des collectifs ou des acteurs institutionnels sur le montage d'opérations ou de structures immobilières. Parmi ses références : l'Établissement Public Foncier Pays-Basque, le tiers-lieu Vesseaux-Mère, l'incubateur social ATIS, La Turbine Créative, l'association Toit à Moi, les Manufactures de proximité

**Thibault Berlingen** est depuis 2019 responsable de l'accompagnement des territoires pour la SCIC Villages Vivants. Ses précédentes expériences au sein des collectivités en tant que chef de projet Action cœur de ville pour une ville moyenne, et chargé de projet au sein d'un Pôle métropolitain puis d'une agence d'urbanisme lui ont apporté une connaissance des dispositifs et acteurs publics et privés de l'ingénierie territoriale. Au sein de Villages Vivants, il accompagne les collectivités rurales dans le montage de projet et anime l'interface entre les entrepreneurs et leur territoire d'implantation.

## PROGRAMME DE FORMATION

PREMIER JOUR	HORAIRES
<b>ACCUEIL</b>	9h45
<b>Entrée en formation :</b> tour de table des participant.e.s, introduction générale, présentation des objectifs, des intervenants et du programme de formation.	
<b>Préambule :</b> définir les termes pour bien commencer immobilier, propriété, etc.  <b>Différents outils et méthodes</b> pour appréhender sereinement une opération immobilière.	
<b>DÉJEUNER</b>	12h30
<b>Acheter ou louer ?</b> Enjeux politiques et économiques Avantages, inconvénients des différents modèles Les baux et la structuration juridique : des lieux de créativité au service de l'objet politique et social  <b>Mener une opération</b> Calendrier, phasage, acteurs et compétences Identifier et maîtriser les risques	
Débriefing de la journée. Évaluation de la formation et du formateur.	
<b>FIN</b>	18h15

<b>DEUXIÈME JOUR</b>	<b>HORAIRES</b>
<b>ACCUEIL</b>	8h30
Mise en route, remobilisation des notions abordées la première journée	
Comprendre les spécificités du modèle économique d'une opération immobilière. Un enjeu fort pour les structures de l'ESS : capter la valeur d'usage Pourquoi séparer la propriété de l'exploitation	
Présentation d'un outil de modélisation de bilan d'opération prévisionnel et plan de financement	
<b>DÉJEUNER</b>	12h30
Étude d'un cas pratique : monter un bilan d'opération	
<b>PAUSE</b>	
Mise en commun : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Analyse des choix, identification des variables</li> <li>- Compréhension et calcul du loyer</li> <li>- Montage du plan de financement : impact des différents financements, identification des outils et sources de financements.</li> </ul>	
Débriefing de la journée. Évaluation de la formation et du formateur.	
<b>FIN</b>	17h