PROGRAMME DE FORMATION

Aménageurs : construire la chaîne de valeur technique et financière de vos projets immobiliers et décider

ORGANISATION

Durée : 14 heures

Mode d'organisation : Présentiel

CONTENU PEDAGOGIQUE

PUBLIC VISE

Chargé d'opérations d'aménagement et immobilières, chef de projets, directeur de projets ou d'aménagement, au sein d'un aménageurs EPL, EPF, collectivités et bailleurs

OBJECTIFS PEDAGOGIQUES

- Situer le rôle et les intérêts de chaque acteur de la production immobilière, de l'aménageur à l'investisseur
- Relier programmation urbaine, montage promoteur et arbitrage investisseur dans un même raisonnement économique
- Construire et lire un bilan promoteur et un bilan aménageur, et en déduire la charge foncière admissible
- Maîtriser les indicateurs financiers clés (VAN, TRI, taux de rendement, taux de capitalisation) pour comparer des scénarios
- Comprendre la logique de l'investisseur à travers le compte d'exploitation, le tableau de flux et le bilan, pour mieux décider et négocier

DESCRIPTION

Accueil et recueil des attentes

Journée 1 – De la programmation au bilan : la chaîne de valeur

Poser le cadre : territoire, marché et programmation

- Panorama du territoire : écosystème, dynamiques et impacts sur l'opération
- Définir une programmation juste et territorialisée : méthode et points de vigilance
- Lire les études de marché (logement, bureaux, logistique, locaux d'activités) : prix de sortie, loyers au m², premières notions de rentabilité

- Choisir sa programmation selon les contraintes d'un site : règles d'urbanisme, sobriété foncière, environnement

La chaîne des acteurs et leurs modèles économiques

- Aménageur, promoteur, investisseur, bailleur : qui porte quel risque, qui capte quelle valeur ?
- Remonter la chaîne : de la valeur investisseur à la charge foncière aménageur
- Choisir son outil d'urbanisme opérationnel (ZAC, lotissement, PUP, concession, diffus) et le modèle économique associé

Construire et lire le bilan promoteur

- Les postes d'un bilan promoteur et leur estimation : recettes, charge foncière, travaux, honoraires, frais financiers et commerciaux, marge
- Lire un bilan de façon critique : ratios de contrôle et sensibilité
- Panorama des leviers d'optimisation*

Du bilan promoteur au bilan aménageur

- Le compte à rebours : déduire la charge foncière admissible
- Construire le bilan aménageur : acquisitions, travaux, participations, cessions, portage

Cas pratique

- Réalisation d'un bilan promoteur
- Réalisation d'un bilan aménageur à partir de la charge foncière obtenue

Journée 2 – La logique investisseur : valoriser, arbitrer, décider

Les grands principes financiers communs à tous les modèles

- VAN, TRI, taux de rendement, taux de capitalisation : définitions et usages
- Valeur vénale et valeur locative : loyer actuel, facial, économique, loyer futur
- Méthodes d'évaluation des recettes : comparaison, capitalisation, discounted cash flow
- Comment les acteurs privés lisent la valeur et le risque
- Introduction au coût complet de l'immobilier**

Construire le compte d'exploitation investisseur

- Hypothèses de base : indexation des loyers, inflation, taux d'actualisation, vacance
- Construction des revenus et des charges sur la durée d'exploitation
- Résultat non actualisé et actualisé : lecture du TRI et de la VAN
- Les trois états financiers : compte de résultat, tableau de flux, bilan

Analyser, arbitrer, décider

- Construire des scénarios et des hypothèses financières contrastées
- Mesurer et comparer : tests de sensibilité, points morts
- Les grilles de décision : critères financiers, risques, impact territorial
- Ce que les acteurs publics doivent comprendre pour négocier avec les opérateurs privés

Cas pratique

- Coréalisation d'un compte d'exploitation investisseur sous Excel
- Exemple de stratégie d'arbitrage et restitution d'une décision argumentée

Synthèse et bilan de la formation

*Pour approfondir les leviers d'optimisation d'un bilan promoteur, découvrez notre formation complémentaire : Bilan promoteur : sortir de l'impasse et retrouver l'équilibre

**Pour approfondir la notion de coût complet de l'immobilier, consultez également notre formation SCET - État financier de l'immobilier : coût complet et performance des actifs

PREREQUIS

Aucun pré-requis

MOYENS ET SUPPORTS PEDAGOGIQUES

Moyens pédagogiques

- Apports théoriques pour chaque sous-partie puis présentation d'une mise en situation pour assimiler les informations en relation avec un cas concret
- Réalisation de cas pratiques afin d'assurer la bonne compréhension des outils
- Préparation de matrice Excel pour une prise en main des outils

Supports pédagogiques

Le support de formation sera transmis, en format numérique, à chaque stagiaire.

MODALITES D'EVALUATION ET DE SUIVI

En amont de la formation

- Recueil des attentes des stagiaires afin de disposer des informations essentielles au bon déroulé de la formation (profil, niveau, attentes particulières...)
- Auto-positionnement des stagiaires afin d'évaluer le niveau de départ

Tout au long de la formation

- Évaluation des acquis en fonction des objectifs visés avec des questions orales, des exercices, des QCM, des cas pratiques ou mises en situation...

A la fin de la formation

- Auto-positionnement des stagiaires afin de mesurer l'acquisition des compétences
- Questionnaire de satisfaction en ligne