PROGRAMME DE FORMATION

État financier de l'immobilier : coût complet et performance des actifs

ORGANISATION

Durée : 7 heures

Mode d'organisation : Présentiel

CONTENU PEDAGOGIQUE

PUBLIC VISE

Directeur de SEM patrimoniale ou de foncière, asset manager, property manager, responsable patrimoine, bailleur, directeur financier, contrôleur de gestion

OBJECTIFS PEDAGOGIQUES

- Reconstituer le coût complet d'un actif immobilier, de l'acquisition à la fin de vie
- Raisonner en coût global pour comparer des scénarios d'investissement, de travaux ou de transformation
- Lire les états financiers d'un actif et d'un patrimoine : compte d'exploitation, flux de trésorerie, valeur
- Mesurer la performance financière et extra-financière des actifs à l'aide d'indicateurs adaptés
- Fonder les arbitrages patrimoniaux sur une analyse objectivée

DESCRIPTION

Accueil et recueil des attentes

Introduction : l'immobilier, un actif qui coûte avant de rapporter

- Coûts visibles et coûts cachés : pourquoi raisonner au-delà du prix d'acquisition
- Les attentes des différents détenteurs : foncière, SEM patrimoniale, bailleur, collectivité

Le coût complet et le coût global

- Décomposer le coût complet : investissement, financement, fiscalité, assurances, gestion, exploitation-maintenance, gros entretien, vacance
- Charges récupérables et non récupérables : effet sur le rendement net
- L'approche en coût global : cycle de vie, actualisation, comparaison de variantes (construire, réhabiliter, transformer)

- Intégrer le carbone et les obligations environnementales dans le raisonnement économique

Lire les états financiers d'un actif et d'un patrimoine

- Du loyer au résultat : revenu brut, revenu net d'exploitation, flux de trésorerie avant et après dette
- Amortissements, provisions pour gros entretien, plan de financement
- Valeur d'expertise, actif net réévalué, ratios d'endettement (LTV, ICR, DSCR)

Analyser la performance et arbitrer

- Indicateurs : rendement brut et net, TRI, cash-on-cash, taux d'occupation financier, durée résiduelle des baux
- Performance extra-financière : énergie, carbone, utilité sociale et territoriale
- Construire un tableau de bord patrimonial et une matrice de performance
- Arbitrer : conserver, valoriser par des travaux, transformer, céder

Cas pratique

- Construction du coût complet et du compte d'exploitation pluriannuel d'un actif sous Excel
- Analyse d'un portefeuille et préconisations d'arbitrage

Synthèse et bilan de la formation

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