

## CYCLE - ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER

S'approprier les méthodes et les outils pour valoriser son patrimoine immobilier

5 JOURS, 35 HEURES

IMMOBILIER ET LOGEMENT  
SOCIAL

CODE : CY05

### Objectifs de la formation

Définir et appliquer les mécanismes et les stratégies d'investissement liés aux opérations Immobilières

Définir une stratégie d'amélioration énergétique, efficiente et durable des actifs

Repérer les outils et méthodes à disposition de l'Asset Manager

Identifier les procédures de passation du bail commercial

Pratiquer la variation des loyers ou l'indemnité d'éviction

Utiliser une méthodologie pour réaliser un Schéma Directeur Immobilier

### Parmi nos formateurs

- **BRIOT Hervé**  
Conseiller financier,
- **FERRACANI Didier**  
Asset Manager,
- **MBOYO Abraham**  
PDG,  
ALPHA CAPITAL INVESTMENT
- **MERCURIALI Benjamin**  
Conseil spécialisée en valorisation des actifs immobiliers et stratégie environnementale,  
FONDATEUR AEGILIM
- **MILLAN Gabrielle**  
Architecte et ingénieure MRICS,  
USING CITY
- **NICARD Cédric**  
Responsable Technique du Développement Durable,  
PERIAL ASSET MANAGEMENT

### Public concernés

- Asset Manager débutant ou exerçant d'autres fonctions au sein d'une structure d'Asset Management ; Promoteur ; Conseiller

### Critères d'admission

- Cette formation entre dans le champ d'application des dispositions relatives à la formation professionnelle continue car considérée comme une action d'adaptation et de développement des compétences des salariés.

### Prérequis

- Connaître et pratiquer l'asset management immobilier

---

## Tarifs

- Tarif général : 3 595,00 €HT
- 

## Module 1 : Intégrer les fondamentaux de l'Asset management immobilier

### Distinguer les deux types d'Asset management

---

#### Comprendre les principales missions et organisation des Asset managers

- Définir la stratégie patrimoniale avec la direction générale ou le client
  - Utiliser des modes alternatifs de rentabilité
- 

#### Cerner les « postures » stratégiques des Investisseurs selon le degré de risque lié

- Connaître les quatre stratégies d'investissement : Core, Core Plus, Value added ou Opportunistic
- 

#### Piloter les phases clés des opérations

- Maîtriser l'acquisition : Asset deal, Share deal, achat d'un contrat de CBI (Crédit-Bail Immobilier) en cours
- 

#### Tenir compte de la totalité du coût environnemental et social des activités

- Qu'est-ce que la valeur verte ?
  - Investir dans les fonds ISR
  - Identifier les critères ESG
- 

#### Mettre en place une stratégie d'amélioration énergétique, efficiente et durable des actifs

---

#### S'inscrire dans une démarche globale d'investissement grâce à la durabilité environnementale

---

## Module 2 : Maîtriser les outils clés de l'Asset management immobilier

### Comprendre la notion de taux et de risque

- Choisir son référentiel de risque
  - Valoriser le couple risque/rentabilité
- 

### Comprendre la notion de valeur

- Différencier les différentes méthodes d'évaluation
- 

### Utiliser quotidiennement les outils de l'Asset management

- Calculer les indices de profitabilité de chaque scénario d'évaluation Cas pratique financier
- 

### Identifier les leviers pour valoriser son actif d'immeuble de bureau

- Évaluer l'évolution des taux grâce au Yield Play
  - Agir sur le Cash-Flow
- 

### Mesurer les enjeux du recours à la dette, le financement

- Maîtriser les covenants et les ratios importants à suivre
  - Calculer les effets de levier du recours à la dette
- 

## **Module 3 : Utiliser l'investissement Socialement Responsable (ISR) en Immobilier**

### Définitions et historique de la notion d'ISR

---

#### Cerner le marché de l'ISR Immobilier

---

#### Utiliser les outils et méthodologies à disposition pour mettre en place sa démarche ISR Immobilière

---

#### Cas pratiques qui seront déroulées tout au long de la journée

---

## **Module 4 : Valoriser un actif immobilier**

### Protéger les revenus futurs dès la négociation du bail

- Connaître l'incidence d'un bail de longue durée
  - Cas pratique
- 

### Intégrer et suivre l'évolution du loyer en cours de bail

- Mesurer les incidences sur le loyer en cas de déspecialisation
  - Identifier les subtilités de la sous-location
- 

### Passer du loyer au renouvellement

- Éviter ou anticiper le lissage du loyer plafonné
- 

### Enclencher le congé et prendre l'initiative de l'action en fixation de l'indemnité

- Savoir utiliser à bon escient le droit de repentir pour éviter une situation de non-retour
- 

### Calculer l'indemnité d'éviction

- Distinguer l'indemnité d'éviction de l'indemnité de résiliation
- 

### Différencier les cas d'utilisation de congé sans indemnité

- Savoir échapper à l'indemnité d'éviction
- 

## **Module 5 : Élaborer et mettre en œuvre votre schéma directeur immobilier**

### Maîtriser le cadre d'élaboration du schéma directeur immobilier

- Valider la stratégie immobilière de l'entreprise avec le comité de direction avant l'élaboration du SDI
- 

### Chiffrer les objectifs du SDI

- Développer une stratégie de valorisation
- 

### Maîtriser le concept de la valorisation

- Calculer la valeur d'un immeuble et les méthodes pour l'approcher
- Maîtriser l'utilisation des indicateurs financiers

---

## Évaluer le potentiel de valorisation immobilière

- Mettre en place une cartographie des sites et d'outils d'analyse

---

## Projeter les usages et les besoins de l'établissement et les enjeux du territoire

---

## Définir les opérations de valorisation envisageables

- Comparer systématiquement les scénarios de valorisation avec un scénario de référence en statu quo

---

## Pérenniser la démarche de valorisation immobilière

- Créer un mode de gouvernance pour mettre en œuvre les objectifs de réalisation au travers d'outils et de véhicules adaptés

---

## Appréhender le cadre juridique de la valorisation immobilière

- Appliquer le principe de spécialité

---

## Cas pratiques

### Dates

Paris

16-20/09/2024

---

### Modalités pédagogiques, d'évaluation et techniques

- **Modalités pédagogiques:**

Pour les formations synchrones-présentiel ou classes virtuelles (formations à distance, en direct), les stages sont limités, dans la mesure du possible, à une douzaine de participants, et cherchent à respecter un équilibre entre théorie et pratique. Chaque fois que cela est possible et pertinent, des études de cas, des mises en pratique ou en situation, des exercices sont proposées aux stagiaires, permettant ainsi de valider les acquis au cours de la formation. Les stagiaires peuvent interagir avec le formateur ou les autres participants tout au long de la formation, y compris sur les classes virtuelles durant lesquelles le formateur, comme en présentiel peut distribuer des documents tout au long de la formation via la plateforme. Un questionnaire préalable dit 'questionnaire pédagogique' est envoyé aux participants pour recueillir leurs besoins et attentes spécifiques. Il est transmis aux intervenant(e)s avant la formation, leur permettant de s'adapter aux publics. Pour les formations en E-learning (formations à distance, asynchrones), le stagiaire peut suivre la formation à son rythme, quand il le souhaite. L'expérience alterne des vidéos de contenu et des activités pédagogiques de type quizz permettant de tester et de valider ses acquis tout au long du parcours. Des fiches mémos reprenant l'essentiel de la formation sont téléchargeables. La présence d'un forum de discussion permet un accompagnement pédagogique personnalisé. Un quizz de validation des acquis clôture chaque parcours. Enfin, le blended-learning est un parcours alternant présentiel, classes virtuelles et/ou e-learning.

- **Modalités d'évaluation:**

Toute formation se clôture par une évaluation à chaud de la satisfaction du stagiaire sur le déroulement, l'organisation et les activités pédagogiques de la formation. Les intervenant(e)s évaluent également la session. La validation des acquis se fait en contrôle continu tout au long des parcours, via les exercices proposés. Sur certaines formations, une validation formelle des acquis peut se faire via un examen ou un QCM en fin de parcours. Une auto-évaluation des acquis pré et post formation est effectuée en ligne afin de permettre à chaque participant de mesurer sa progression à l'issue de la formation. Une évaluation à froid systématique sera effectuée à 6 mois et 12 mois pour s'assurer de l'ancrage des acquis et du transfert de compétences en situation professionnelle, soit par téléphone soit par questionnaire en ligne.

- **Modalités techniques FOAD:**

Les parcours sont accessibles depuis un simple lien web, envoyé par Email aux stagiaires. L'accès au module de E-learning se fait via la plateforme 360Learning. La durée d'accès au module se déclenche à partir de la réception de l'invitation de connexion. L'accès aux classes virtuelles se fait via la plateforme Teams. Le(a) stagiaire reçoit une invitation en amont de la session lui permettant de se connecter via un lien. Pour une bonne utilisation des fonctionnalités multimédia, vous devez disposer d'un poste informatique équipé d'une carte son et d'un dispositif vous permettant d'écouter du son (enceintes ou casque). En ce qui concerne la classe virtuelle, d'un microphone (éventuellement intégré au casque audio ou à la webcam), et éventuellement d'une webcam qui permettra aux autres participants et au formateur de vous voir. En cas de difficulté technique, le(a) stagiaire pourra

contacter la hotline au 01 70 72 25 81, entre 9h et 17h ou par mail au [logistiqueformations@infopro-digital.com](mailto:logistiqueformations@infopro-digital.com) et la prise en compte de la demande se fera dans les 48h.