

PUBLIC

Asset managers – Gestionnaires d'actifs immobiliers – Property managers – Investisseurs – Administrateurs de biens

PRÉ-REQUIS

Aucun prérequis nécessaire

LES POINTS FORTS

Animation dynamique et expérience terrain d'un formateur expert du secteur de l'immobilier

Alternance d'exposés pratiques illustrés d'exemples et résolution de cas concrets sur les aspects financiers et juridiques

MOYENS PÉDAGOGIQUES

- Dispositif de formation structuré autour du transfert des compétences
- Acquisition des compétences opérationnelles par la pratique et l'expérimentation
- Apprentissage collaboratif lors des moments synchrones
- Parcours d'apprentissage en plusieurs temps pour permettre engagement, apprentissage et transfert
- Formation favorisant l'engagement du participant pour un meilleur ancrage des enseignements

SATISFACTION ET EVALUATION

- L'évaluation des compétences sera réalisée tout au long de la formation par le participant lui-même (auto-évaluation) et/ou le formateur selon les modalités de la formation.
- Evaluation de l'action de formation en ligne sur votre espace participant :
 - ▶ A chaud, dès la fin de la formation, pour mesurer votre satisfaction et votre perception de l'évolution de vos compétences par rapport aux objectifs de la formation. Avec votre accord, votre note globale et vos verbatims seront publiés sur notre site au travers d'Avis Vérifiés, solution Certifiée NF

Code
114125

Durée
4
jours

Tarif Inter*
3 075 €
HT

*Repas inclus (en présentiel)

Objectifs pédagogiques

- Déterminer les spécificités des biens immobiliers
- Identifier les besoins des propriétaires et des utilisateurs de locaux professionnels
- Mettre en oeuvre une méthode pour identifier les moyens d'optimiser un patrimoine professionnel
- Gérer son patrimoine immobilier

Programme de la formation

Engagement

Vous vous engagez dans votre formation. Connectez-vous sur votre espace participant et complétez votre questionnaire préparatoire. Votre formateur recevra vos objectifs de progrès. Auto-évaluez vos compétences pour suivre vos progrès à l'issue de votre formation.

Asset management (niveau 1) : l'essentiel de la gestion d'un patrimoine professionnel (2 jours)

Se repérer dans la réglementation juridique afférente au patrimoine professionnel

Examiner l'environnement juridique pour faire fructifier ses biens professionnels

- Caractéristiques des différents biens professionnels
- Types d'immeubles : bureaux, entrepôts, murs commerciaux, locaux d'activité
- Droit au bail et pas-de-porte : aspects juridiques et fiscaux
- Location meublée
- Droit de préemption et protection des locataires

Distinguer les conventions d'utilisation des biens professionnels

- Appréhender le bail commercial : panorama
- Domiciliation d'une entreprise dans des locaux à usage d'habitation
- Crédit-bail immobilier : analyse et particularités fiscales
- Préemption sur fonds de commerce

Service

- ▶ A froid, 60 jours après la formation pour valider le transfert de vos acquis en situation de travail
- Suivi des présences et remise d'une attestation individuelle de formation ou d'un certificat de réalisation

ACCOMPAGNEMENT FORMATION À DISTANCE

En cas de nécessité, une assistance technique et pédagogique est joignable entre 8h30 et 18h (jours ouvrés):

- par téléphone : 01 83 10 10 10
- par mail : care-formation@lefebvre-dalloz.fr

Une réponse immédiate est apportée ; si besoin, le demandeur est mis en relation avec un expert dans un délai maximum de 48h.

- Comment gérer le changement d'affectation des locaux ?
- Cas pratique : gérer un contrat de crédit-bail immobilier

Mesurer les incidences fiscales de son opération

Lister les problématiques fiscales

- Fiscalité des différents types de biens professionnels
- Imposition des revenus tirés de la location
- IFI : cadre général, problématique de la holding animatrice
- Plus-values immobilières et plus-values sur valeurs mobilières – PFU
- Terrains à bâtir
- Fiscalité immobilière et ventilation entre acheteur et vendeur
- Fiscalité des droits d'entrée, des indemnités d'éviction (droits de mutation)

Faire ses choix en optimisant la fiscalité

- Calculer
- Comparer
- Quiz : le mode de taxation à la TVA des différentes ventes d'immeubles

Réaliser les opérations de location d'achat des biens professionnels

Etablir un rétro-planning

- Etat des lieux : le réaliser conformément aux dispositions réglementaires
- Avant-contrats et contrats immobiliers : points fondamentaux

Vérifier les aspects fiscaux et réglementaires

- Vente de murs commerciaux et de terrains nus : vérifications et formalités préalables
 - Impact de l'urbanisme commercial sur la vente de murs commerciaux et de terrains nus
 - Autorisations préfectorales : permis de lotir et de construire, quid dans l'hypothèse du droit de préemption ?
 - Taxe sur les bureaux en Île-de-France : notion, calcul
 - Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) : formalisme d'autorisation (zones particulières)
 - Etablissements recevant du public (ERP) : aspects réglementaires
 - Publicité, enseignes et préenseignes
 - Check-list : contrôler la conformité de son opération
- Asset management (niveau 2) : approfondissement (2 jours)

Choisir les opérations de gestion afférente à son patrimoine professionnel

Mettre en location suivant le type de dispositif applicable

- Rappels des principaux statuts locatifs
- Évolutions issues de l'actualité et leur implication pratique



- Fixation initiale du loyer, analyse de la situation du candidat locataire
- Garanties locatives à souscrire et à négocier
- Choix d'appliquer volontairement un statut
- Obligations réciproques des parties, conséquences de ces obligations sur le montant du loyer et autres conditions de la location
- Quelles sont les clauses du bail qui assurent une meilleure rentabilité ? Quels sont les pièges à éviter ?
- Prise en compte du décret tertiaire (DEET): comment répartir les obligations entre Bailleur et Preneur ?
- Interdictions de location (actuelles et futures)
- Cas pratique : déterminer les clauses à insérer dans un bail pour tenir compte des principales situations rencontrées

Contrôler les opérations réalisées par les locataires et les conséquences pour le bailleur

- Cession de fonds de commerce et d'entreprise
- Cession de droit au bail
- Débat : choisir entre la cession de fonds de commerce et de droit au bail

Vérifier la rentabilité de son bien

Calculer la rentabilité

- Comptabilité élémentaire, taux de rendement, de la rentabilité brute à la rentabilité « nette-nette »
- VAN et TRI
- Exercice pratique : calculer la rentabilité d'un bien immobilier

Déterminer la rentabilité locative

- Loyer, frais et charges, révisions et loyers en cas de renouvellement des baux
- Impact de la fiscalité
- Travaux obligatoires en cours de bail : travaux embarqués, amélioration de la performance énergétique des bâtiments tertiaires, végétalisations des immeubles, installation d'ombrières, IRVE...
- Comment réagir en cas de contentieux ?
- Cas pratique : évaluer la rentabilité de son bien au regard de ses contraintes particulières

Valoriser son bien

Réaliser des travaux

- Questions à se poser : laisser le bien en l'état, réaliser des travaux afin de le valoriser, mettre le bien en conformité aux normes ?
- Principales règles à prendre en compte pour effectuer un choix éclairé, analyse des risques et solutions envisageables en fonction des risques
- La priorisation des travaux en matière de logements : Le rôle central du nouveau DPE
- Les travaux d'amélioration de la performance énergétique (Dispositif Eco Efficacité Tertiaire (DEET) et ses conséquences



- Cas pratique : rechercher les leviers de rentabilité d'un immeuble dans une situation donnée

Effectuer des choix de gestion patrimoniale

- Louer, relouer, donner et recevoir congé
- Rénover, réaliser des travaux
- Vendre en tout ou partie : nouvelles contraintes, bien choisir son mode de division en cas de vente partielle
- Consentir un bail emphytéotique ou un bail à construction
- Cas pratiques : réaliser un bilan d'opération locative, déterminer la valorisation d'un bien, identifier les gains et les risques pour chaque option de gestion

Mener des opérations spéciales sur immeubles

- Opérations de marchand de biens
- Opérations de promotion immobilière
- Présentation d'un bilan d'une opération de promotion immobilière
- Débat : identifier les risques particuliers des opérations envisagées

Transfert

Votre parcours de formation se poursuit dans votre espace participant. Connectez-vous pour accéder aux ressources, auto-évaluer vos compétences acquises pendant votre formation et faciliter la mise en œuvre de vos engagements dans votre contexte professionnel.

A noter

...

En amont et en aval de la formation, le positionnement pédagogique sera effectué à l'aide d'un questionnaire d'auto-positionnement.

Prochaines sessions

...

A DISTANCE, PARIS

- 8 au 24 Sep. 2026
- 1 au 16 Déc. 2026

