Gestion immobilière

Financement des actifs immobiliers

2 jours (14h00) | 4,6/5 | IMMO-8991127 | Évaluation qualitative de fin de stage | Formation délivrée en présentiel ou distanciel

Tarif : 1 695 € ht

Formations › Immobilier › Gestion immobilière

Document mis à jour le 13/11/2026

Objectifs de formation

Identifier les principales étapes dans l'acquisition d'un bien immobilier

Étudier les différents financements éligibles

Choisir le financement adapté

Modalités, méthodes et moyens pédagogiques

Équipe pédagogique :

Un consultant expert de la thématique et une équipe pédagogique en support du stagiaire pour toute question en lien avec son parcours de formation.

Techniques pédagogiques :

Alternance de théorie, de démonstrations par l'exemple et de mise en pratique grâce à de nombreux exercices individuels ou collectifs. Exercices, études de cas et cas pratiques rythment cette formation.

Ressources pédagogiques :

Un support de formation présentant l'essentiel des points vus durant la formation et proposant des éléments d'approfondissement est téléchargeable sur notre plateforme.

Prérequis

Avoir une bonne connaissance des concepts fondamentaux de la finance

Public concerné

Directeurs immobiliers d'entreprise

Responsables des financements immobiliers et gestionnaires d'actifs immobiliers

Toute personne impliquée dans le financement de l'immobilier

Cette formation :

- Est animée par un consultant-formateur dont les compétences techniques, professionnelles et pédagogiques ont été validées par des diplômes et/ou testées et approuvées par l'éditeur et/ou par M2I Formation
- Bénéficie d'un suivi de son exécution par une feuille de présence émargée par demi-journée par les stagiaires et le formateur.

Programme

Analyser le marché de l'immobilier

Connaître les différents types de placements

- Point d'actualité
- Les investissements directs et indirects
- Les produits dérivés sur indices immobiliers
- L'immobilier dans la stratégie d'entreprise

Identifier les types d'investisseurs

- Investisseurs privés : motifs de jouissance et d'investissement
- Investisseurs institutionnels : fonds de pension et compagnies d'assurances
- Fonds non cotés et fonds cotés
- L'État et les entreprises

Maîtriser l'ingénierie financière liée aux opérations immobilières

Déterminer les cash flows d'un projet immobilier

- EBE et cash flows générés par grands métiers immobiliers
- Les différentes natures de charges, les modalités de calculs, l'importance du bail, les frais usuels et les coûts exceptionnels, les risques inclus dans les DCF
- Rappel simplifié sur les états financiers
- Définir les hypothèses et variables fondatrices : le bail et ses clauses, les charges de copropriété et de gestion...
- Évaluer les frais de transaction : acquisition / cession

Étude de cas : promotion immobilière immeuble d'habitation, calculs cash flows du programme, plan de financement, trésorerie prévisionnelle, calibrage des besoins bancaires, montants natures, coûts et impact sur la rentabilité finale et alignement sur les besoins de trésorerie

Exercice d'application : méthodologie pour construire le cash flow avec illustration sur un fichier excel

- Évaluer le coût du capital et les produits de financement : fonds propres, dette bancaire...

Calculer la rentabilité financière d'un projet immobilier

- Identifier les différentes catégories d'investissements
- Analyser les critères d'un investissement immobilier : classification d'actifs, qualité d'équipement et localisation géographique
- Intégrer la méthodologie pour définir le taux d'actualisation : investment value, market value, WACC
- Le taux sans risque, l'inflation, les composantes de la prime de risque par nature.
- Rappel capitalisation, actualisation, VAN, TRI, le choix du taux d'actualisation, délai de récupération du capital
- L'évaluation de sortie du programme immobilier : exit yield

- Distinguer les différentes méthodes d'évaluation : charte de l'expertise immobilière, RICS, yields, méthode de la valeur comparative, valeur de remplacement
- Choisir le taux de capitalisation et analyser les différentes composantes

Étude de cas de synthèse : réhabilitation d'une friche industrielle, puis revente à un investisseur d'un lot Hôtel et montage du business plan investisseur

Analyse de deux dossiers avec business case fournis et débats

Identifier et arbitrer entre les différentes sources de financement

Définir le besoin de financement

- Les besoins et leurs solutions, le calibrage des lignes, les cautions de marché
- L'appel au marché : le club deal, crow-funding, obligations, PPP, titrisation des actifs
- Les crédits bancaires : crédit de trésorerie et crédit promoteur, crédit-bail immobilier, lease back
- L'analyse de l'impact des modalités d'amortissements

Distinguer les acteurs du financement

- Les indices, €STR, euribor, obligataire
- Les banques: intermédiation, transformation, liquidité, bale3 et impact sur les décisions de prêts
- Les garanties, les covenants bancaires
- Les investisseurs: OPCI, SPI, SIIC

Étude de cas : analyse d'une SCPI et des critères essentiels, lecture du bilan et rapport annuel

- L'intervention de la puissance publique, les dispositifs fiscaux : Denormandie, Malraux...

Exercice d'application : choix du financement approprié pour différents biens immobiliers en fonction des paramètres de l'opération

Le contenu de ce programme peut faire l'objet d'adaptation selon les niveaux, prérequis et besoins des apprenants.

Modalités d'évaluation des acquis

Évaluation en 3 phases :

Pendant la formation : un bilan quotidien effectué par l'intervenant

À chaud : à la fin de la formation, un bilan qualité pour mesurer l'atteinte des objectifs

À froid : à J +3 mois, une évaluation du transfert des acquis en situation professionnelle

Accessibilité de la formation

pagebreakavoidchecked="true";

Le groupe M2I s'engage pour faciliter l'accessibilité de ses formations. Toutes nos formations sont accessibles aux personnes en situation de handicap : les détails de l'accueil des personnes sont consultables sur la page Accueil Handicap

Modalités et délais d'accès à la formation

pagebreakavoidchecked="true";

Les formations M2I sont disponibles selon les modalités proposées sur la page programme.
Les inscriptions sont possibles jusqu'à 48 heures ouvrées avant le début de la formation.
Dans le cas d'une formation financée par le CPF, ce délai est porté à 12 jours ouvrés.