

# Méthodes d'évaluation financière



## OBJECTIFS

Se doter des moyens d'actions efficaces dans un projet de valorisation des actifs immobiliers à l'occasion d'une opération de promotion immobilière et ou d'acquisition/vente d'un bien immobilier.

## MÉTHODE PÉDAGOGIQUE

- Apports techniques et méthodologiques du formateur
- Echange avec les stagiaires
- Cas pratiques

## PUBLIC

Professionnel foncier et immobilier des collectivités locales (services foncier, service de l'urbanisme, droit des sols) et du secteur privé et toute personne impliquée dans la gestion de l'immobilier.

**DATES :**  
PARIS > 24-25 SEPTEMBRE 2012

**DURÉE :** 2 jours

**TARIF :** 1 220 euros HT

## PROGRAMME

### La finance au service de l'évaluation

- Actualisation, rendement, capitalisation, taux de rendement Interne

### La problématique de l'aménagement et de la promotion immobilière

- Instruments d'urbanisme (PLU – POS – Carte communale)
- Phases du schéma de production immobilière (de l'aménagement à la promotion)
- La réponse par le compte à rebours

### Le compte à rebours aménageur

- Cas d'utilisation
- Les postes de dépenses du compte à rebours promoteur : les coûts constants (démolition, VRD additionnels, coûts de construction...), les participations, les équipements, les coûts proportionnels (honoraires, frais de gestion, frais de commercialisation, frais financiers, marge de l'aménageur...), la problématique de la TVA sur les coûts
- Les recettes de l'aménageur : les cessions de droits, les recettes accessoires,

- la problématique de la TVA immobilière sur les recettes et ou les droits d'enregistrements,
- Modèle de bilan promoteur

### Le compte à rebours promotion

- Cas d'utilisation
- Les postes de dépenses du compte à rebours promotion : les coûts constants (démolition, coûts de construction...), les participations, les coûts proportionnels (honoraires, frais de gestion, frais de commercialisation, frais financiers, marge de l'aménageur...), la problématique de la TVA sur les coûts
- Les recettes du promoteur : les VEFA, les ventes de biens immobiliers, la problématique de la TVA immobilière sur les recettes et ou les droits d'enregistrements
- Modèle de bilan promotion

### Evaluation par les revenus

- Définition des flux de trésorerie

- Notion de flux positifs, négatifs, libérés actualisés
- Concept de valeur future résiduelle

### Les outils de l'évaluation

- Les ressources « INTERNET » : Le Moniteur... , les sites des commercialisateurs, des notaires, des institutionnels, Businessimmo ;
- Le logiciel d'application du Free Cash Flow

### Modalités de mise en pratique

- Détermination des actions de dynamisation
- Choix d'une période de référence
- Choix du taux d'actualisation
- Choix du taux de capitalisation

### Détermination de la valeur vénale

- Les postes de recettes
- Les postes de dépenses
- La problématique du mode de financement

### Exemples pratiques d'application

- Immeuble résidentiel à caractère social
- Immeuble de bureaux
- Immeuble d'activité