

PROGRAMME DE FORMATION

INV-LOC-RENOV

Investissement locatif et rénovation énergétique : optimiser le patrimoine et la performance immobilière

Formacodes 41054 - 42133

Durée de la Formation : 14,00 heures - 2,00 jours

Public visé :

Professionnels de l'immobilier : agents immobiliers, agents commerciaux, mandataires et salariés.

Prérequis : Être un professionnel de l'immobilier en activité.

Objectif général :

Permettre aux professionnels de l'immobilier et du financement d'acquérir une vision globale et opérationnelle de l'investissement locatif, en intégrant les enjeux patrimoniaux, fiscaux et financiers, ainsi que les dispositifs et solutions liés à la rénovation énergétique, afin de conseiller et accompagner efficacement les clients dans leurs projets immobiliers et de valorisation du patrimoine.

Objectifs de l'action de formation :

À l'issue de la formation, les participants seront capables de? :

- Comprendre les motivations et les étapes clés d'un projet d'investissement locatif, ainsi que les acteurs impliqués.
- Maîtriser les différents régimes fiscaux, statuts et modes d'exploitation de la location immobilière (nue, meublée, SCI, SARL de famille, etc.).
- Modéliser financièrement un projet d'investissement?: dimensionnement, financement, capacité d'épargne, dossier bancaire.
- Analyser les évolutions du marché immobilier liées à la rénovation énergétique et identifier les dispositifs d'aides disponibles (MaPrimeRénov', CEE, éco-PTZ, prêt avance rénovation, bail réel solidaire...).
- Proposer des solutions de financement adaptées aux projets de rénovation et accompagner les clients dans la constitution de leur dossier.
- Conseiller les clients sur la valorisation patrimoniale de leur bien via la rénovation énergétique et l'optimisation fiscale.

Nature de l'action de formation : Actions de formation

Contenu de la formation :

Jour 1 : La rénovation énergétique 2025

- Etat du marché immobilier à la fin du premier semestre 2025 et l'actualité
- Production des financements énergétiques
- L'accompagnement des gestes isolés
- L'accompagnement de la rénovation globale
- Les différents acteurs : IOBSP - Mandataire - mon accompagnateur RENOV - Espace Conseil - ANAH

Les solutions :

- Aides financières pour les gestes isolés
- Aides financières pour la rénovation globale : MAPRIMRENOV, certificats économies d'énergie, collectivités locales
- Arrêté du 21 mars 2024 à effet au 15 mai 2024
- Études de cas : sur un accédant à la propriété de la résidence principale avec changement des menuiseries extérieures (fenêtres) et sur un acquéreur de bien locatif sur Saint-Nazaire

Proposer la solution adéquate :

- Calculer le montant d'aide possible dans le cadre du financement de l'accession à la propriété avec travaux à réaliser
- Calculer le reste à charge qui peut être financé par un éco PTZ
- Lister les solutions avec le prêt bancaire
- Impact sur le TAEG, et le seuil d'usure
- Prise en main d'un simulateur Excel fourni et exercices de simulation

Quizz d'entraînement et correction sur l'ensemble des points abordés

Jour 2 : Conseiller l'investisseur : une vision patrimoniale de la location immobilière

Acquérir un bien immobilier :

- Les coûts engendrés par l'acquisition du bien : TVA et droits d'enregistrement
- Les coûts engendrés par la mise en société du bien : société civile et société commerciale
- L'acquisition d'un bien immobilier en démembrement : avantages/inconvénients

Le choix de la fiscalité et du statut : régime commun, déficit foncier, Pinel, Malraux, location nue ou meublée :

- Compréhension de la fiscalité de l'investissement immobilier (LMNP, LMP, SCI, etc.)
- Régime fiscal applicable aux locations nues et aux locations meublées
- Quel mode d'exploitation sociétaire pour des locations meublées ou équipées ? : avantages et inconvénients de la SARL de famille
- Les louer avec ou sans prestations de services
- La détention d'un bien immobilier « haut de gamme » : monument historique, monument Malraux, monument labellisé
- L'incidence fiscale de l'IS en terme de plus-values immobilières

Finalisation du projet d'investissement locatif :

- Modéliser financièrement son projet : dimensionner son projet selon l'apport personnel, la durée de financement, la capacité d'épargne
- Dossier bancaire et financement bancaire

Les moyens d'encadrement :

Jean-Yves CUNUDER est formateur indépendant, spécialisé dans le financement immobilier et la rénovation énergétique. Ancien courtier en crédit immobilier, il exerce également en tant que conseiller technique en profession libérale, accompagnant de nombreux particuliers dans leurs projets d'acquisition et de rénovation.

Fort de plus de 15 ans d'expérience terrain, il met aujourd'hui son expertise au service des professionnels à travers des formations concrètes, opérationnelles et à jour des dernières évolutions réglementaires.

Moyens pédagogiques utilisés :

- Apports théoriques ;
- Études de cas concrets ;
- Exercices pratiques sur simulateur Excel ;
- Retours d'expérience ;
- Échanges interactifs en groupe restreint (6 à 10 participants).

Moyens techniques utilisés :

- Salle équipée d'un vidéoprojecteur et d'un paperboard ;
- Simulateur Excel fourni aux participants ;
- Possibilité d'apporter un ordinateur personnel pour les exercices.

Moyens permettant de suivre l'exécution de l'action et d'en apprécier les résultats :

- Quiz de positionnement en début de session ;
- Quiz final (réussite à 50 % minimum) ;
- Évaluation de satisfaction ;
- Remise d'une attestation de formation éligible Loi Alur

Plus d'informations :

Géraldine FRANCOIS

Tél. 06.95.18.30.71

Mail : geraldine.francois@sas-sophia.fr