

PROGRAMME DE FORMATION

Investissement immobilier

Immobilier

RÉFÉRENCE	VERSION	ÉDITION	DOMAINE
WF-0142	V2026-005	2 novembre 2026	Immobilier

DURÉE	MODALITÉ	PROGRAMME	SANCTION
42 h	Distanciel asynchrone (e-learning) · Présentiel	11 modules 40 leçons	Attestation et certificat de réalisation

Objectifs pédagogiques

Définir le profil, les objectifs et la stratégie d'un investisseur, et formaliser un cahier des charges d'investissement — sans formuler de conseil en investissement.

Analyser un marché locatif local et évaluer l'état d'un bien (désordres du bâtiment, performance énergétique, travaux à prévoir).

Calculer la rentabilité brute et nette, le cash-flow et le prix d'achat maximal d'une opération, et en mesurer la sensibilité.

Construire le plan de financement de l'opération et présenter un dossier d'investisseur à un financeur.

Comparer les modes de location (nue, meublée, courte durée, colocation) et les régimes fiscaux applicables par une simulation DE PRINCIPE, en renvoyant aux sources officielles et aux professionnels compétents.

Comparer les structures de détention (détention directe, indivision, SCI, démembrement) et les dispositifs fiscaux, puis gérer, valoriser et arbitrer un patrimoine locatif dans le respect de la non-discrimination et des obligations de vigilance.

L'essentiel de la formation

Public visé

Négociateurs, agents et conseillers immobiliers qui accompagnent des clients investisseurs, gestionnaires locatifs, particuliers qui préparent un premier ou un nouvel investissement locatif, et toute personne qui veut analyser une opération immobilière de rendement.

Prérequis

Aucun prérequis de connaissances en fiscalité ou en droit. Comprendre et s'exprimer en français ; savoir faire des calculs simples (pourcentages, moyennes).

Disposer d'un ordinateur avec un tableur (Excel, LibreOffice Calc ou Google Sheets) pour remplir les classeurs fournis. Les bases du crédit immobilier sont utiles : WF-0141 les traite. Un positionnement en début de parcours situe votre point de départ.

Disposer d'un ordinateur, d'une tablette ou d'un téléphone compatible

Disposer d'une connexion Internet stable

Posséder une adresse électronique personnelle

Maîtriser les usages numériques nécessaires à l'utilisation d'une plateforme de formation

Utiliser un navigateur Internet récent : Edge, Chrome, Firefox, Safari ou équivalent

Modalités et déroulement

Formation à distance, accessible en ligne. Un positionnement ouvre le parcours. Chaque leçon part d'une mise en situation vidéo avec des personnages animés récurrents (un couple de premiers investisseurs, un investisseur expérimenté, une négociatrice, un maître d'œuvre, une banquière, une locataire), puis fait pratiquer : études de cas chiffrées sur tableur, scénarios à décisions, visites et entretiens simulés, repérage d'erreurs dans des annonces, des plaquettes, des baux ou des statuts. Chaque module se termine par une mise en situation professionnelle qui produit un livrable (fiche stratégie, étude de marché, rapport de visite, analyse de rentabilité, dossier de financement, comparatifs, plan de gestion, dossier de présentation). Plus des deux tiers du temps de formation sont consacrés à la pratique. Biens, investisseurs et établissements sont fictifs ; les simulations fiscales sont DE PRINCIPE et les valeurs réglementaires ne sont jamais données de mémoire : chaque fiche méthode renvoie aux sources officielles relues à la date de production. La formation ne constitue pas un conseil en investissement. Accompagnement par un formateur par messagerie.

Méthodes pédagogiques

- Apports théoriques
- Démonstrations
- Études de cas
- Mises en situation
- Exercices d'application
- Travaux individuels
- Accompagnement et retours du formateur

Moyens pédagogiques et techniques

- Plateforme LMS
- Vidéos explicatives
- Supports téléchargeables
- Fiches de synthèse
- Quiz et exercices interactifs
- Modèles de documents
- Assistance technique
- Tutorat pédagogique

Modalités d'évaluation

Positionnement initial (non éliminatoire) ; retour détaillé sur chaque étude de cas, scénario et conversation ; correction automatique des classeurs déposés ; livrable de fin de module vérifié sur grille critériée ; quiz de module ; évaluation finale composée d'une étude de cas complète (marché, état du bien, rentabilité, mode de location, fiscalité de principe, structure de détention, recommandation écrite) et d'un questionnaire. Seuil de réussite interne : 70 % des critères du cas.

Sanction

Une attestation de fin de formation et un certificat de réalisation sont remis au participant sous réserve de la réalisation du parcours.

Lorsque la formation prépare à une certification, le participant est présenté aux épreuves prévues par le certificateur, sous réserve de remplir les conditions requises. La délivrance de la certification relève exclusivement du certificateur ou du jury compétent et ne peut être garantie par WILL FORMATION.

Modalités et délais d'accès

La demande d'inscription peut être effectuée par téléphone, par courrier électronique ou au moyen du formulaire en ligne.

Un entretien ou un questionnaire de positionnement permet de vérifier l'adéquation de la formation avec les besoins, le niveau initial et les prérequis du candidat.

L'inscription devient définitive après validation du dossier administratif, acceptation des documents contractuels et, le cas échéant, confirmation du financement.

Les accès à la plateforme sont généralement activés sous 48 à 72 heures ouvrées après validation complète du dossier.

Les formations à distance sont proposées en entrées et sorties permanentes, sous réserve des délais ou dates imposés par le financeur ou le certificateur.

Accessibilité aux personnes en situation de handicap

Vidéos sous-titrées et transcrites, dialogues aussi disponibles en texte, fiches méthode en texte, classeurs compatibles avec les lecteurs d'écran, photos de visite décrites en texte, navigation au clavier. Référent handicap joignable à handicap@will-formation.com pour étudier toute adaptation (durée, supports, outils).

Tarif de la formation

Prix : **3 100 €**

Financement : prise en charge possible par les organismes financeurs, selon les critères d'éligibilité applicables.

Qualiopi processus certifié

La certification qualité a été délivrée au titre de la catégorie d'action suivante : ACTIONS DE FORMATION. Certificat QUA25070009. WILL FORMATION — Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 30 000 € — NDA 11757059675 (cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'État) — SIRET 893 713 180 00014 — 01 85 09 25 99 — info@will-formation.com — www.will-formation.com

Programme détaillé

11 modules, 40 leçons — durée totale 42 h.

01 Positionnement

1. Positionnement — où en êtes-vous de l'investissement locatif ?

02 Définir sa stratégie d'investissement

1. Objectifs patrimoniaux et profil d'investisseur
2. Panorama des stratégies d'investissement locatif
3. Effet de levier et risques de l'investissement
4. Le cahier des charges de l'investissement

03 Analyser le marché et choisir l'emplacement

1. Lire un marché immobilier local
2. Typologie de bien et cible locative
3. Loyers de marché et encadrement des loyers
4. Rechercher et présélectionner des biens

04 Évaluer le bien : état, travaux et performance énergétique

1. Visiter un bien en investisseur
2. Pathologie du bâtiment : repérer les désordres
3. Performance énergétique et location
4. Chiffrer et planifier les travaux

05 Calculer la rentabilité

1. Rentabilité brute et nette
2. Cash-flow et effort d'épargne
3. Lire la copropriété avant d'investir
4. Rentabilité après impôt, revente et sensibilité

06 Financer et acquérir l'opération

1. Le coût global de l'opération
2. Levier, durée et capacité à réinvestir
3. Présenter un dossier d'investisseur
4. Négocier le prix d'achat à partir de la rentabilité

07 Choisir le mode de location

1. La location nue
2. La location meublée
3. Location saisonnière et de courte durée
4. Colocation et baux spécifiques

08 Fiscalité des revenus locatifs

1. Revenus fonciers : micro-foncier ou régime réel
2. Le déficit foncier
3. La location meublée non professionnelle
4. Simuler l'impôt de principe et comparer

09 Dispositifs fiscaux et structures de détention

1. Les dispositifs fiscaux d'incitation
2. La SCI : constitution et fonctionnement
3. SCI à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés
4. Indivision, démembrement et transmission

10 Gérer, valoriser et arbitrer

1. Choisir son locataire sans discriminer
2. Gestion directe ou déléguée et sécurisation des loyers
3. Revendre : plus-value et fiscalité du patrimoine
4. Piloter son patrimoine immobilier

11 Accompagner un client investisseur en professionnel

1. Découvrir un client investisseur et rester dans son rôle
2. Vigilance LCB-FT dans une opération d'investissement
3. Présenter une recommandation écrite à un investisseur