

EXP-LOC-04 – Conserver, rénover, meubler, louer autrement ou vendre ?

Arbitrage patrimonial avancé d'un bien locatif dans le contexte DPE 2026–2027

Intitulé	Conserver, rénover, meubler, louer autrement ou vendre ?
Code programme	EXP-LOC-04 – Version 02/09/2026
Nature de l'action	Formation professionnelle continue – perfectionnement / niveau expert.
Public visé	Administrateurs de biens, gestionnaires locatifs seniors, responsables de service, dirigeants d'agence et professionnels expérimentés de la location.
Prérequis	Maîtriser les fondamentaux de la gestion locative et du bail d'habitation ; être en capacité d'analyser un dossier professionnel. Expérience significative recommandée.
Durée	14 heures – 2 jours de 7 heures.
Modalités	Présentiel ou classe virtuelle synchrone selon convention. Pédagogie active et études de dossiers.
Horaires indicatifs	9 h 00–12 h 30 / 13 h 30–17 h 00.
Effectif conseillé	Jusqu'à 12 participants pour préserver la qualité des ateliers experts.
Intervenant	Frédéric WALTHER – Expert immobilier agréé.
Tarif	Sur devis ; communiqué avant contractualisation.
Modalités et délai d'accès	Analyse du besoin puis validation du devis / de la convention. Délai cible : 7 jours ouvrés avant la session, sous réserve de disponibilité et des contraintes du financeur.
Contact	IPSO FORMA – Service formation ; coordonnées figurant sur le devis, la convention, la convocation et les supports de diffusion.
Accessibilité	Situation de handicap étudiée en amont afin de rechercher les aménagements adaptés ; prise de contact avec le référent handicap via le service formation.

Objectifs opérationnels et évaluables

- Évaluer l'effet des contraintes énergétiques, juridiques et locatives sur la stratégie d'un bien détenu par un bailleur.
- Comparer plusieurs scénarios : maintien en location nue, travaux, location meublée, bail mobilité, location saisonnière lorsque possible ou vente.
- Construire un raisonnement économique simple intégrant travaux, loyer, vacance, charges, horizon de détention et valeur potentielle.
- Intégrer le DPE dans l'arbitrage sans réduire la décision à la seule classe énergétique.
- Présenter au propriétaire une recommandation structurée en distinguant hypothèses, données vérifiées, limites et risques.

Compétences visées

- Construire un tableau comparatif de scénarios patrimoniaux.
- Identifier les données techniques, locatives, fiscales et réglementaires à obtenir avant décision.
- Mesurer l'impact d'une évolution de DPE ou d'un programme de travaux sur l'exploitabilité locative.
- Formuler un conseil d'arbitrage sans dépasser le périmètre de compétence du gestionnaire.

Programme détaillé – 14 heures

Jour	Séquence	Contenus et activités	Durée
J1	1. Cadre 2026–2027	Décence énergétique, contraintes de mise en location et de hausse de loyer ; lecture stratégique du DPE. Évolution du coefficient de conversion de l'électricité : 1,9 en 2026 puis 1,7 à compter du 1er janvier 2027.	1 h 45
J1	2. Diagnostic économique du bien	Loyer actuel/potentiel, vacance, charges non récupérables, travaux, coût du financement, horizon, valeur vénale, liquidité du marché et sensibilité aux hypothèses.	1 h 45
J1	3. Comparer les modes d'exploitation	Location nue, meublée, mobilité, saisonnière sous réserve de faisabilité locale, relocation après travaux et vente. Contraintes contractuelles et opérationnelles.	1 h 45

Jour	Séquence	Contenus et activités	Durée
J1	4. De la donnée au conseil	Données à fiabiliser, limites du conseil fiscal, recours aux experts, grille d'arbitrage et présentation au bailleur.	1 h 45
J2	Atelier 1 – Bien énergivore	Scénarios sur un logement F/G : conserver, rénover ou vendre ; données manquantes, risques et calendrier.	1 h 30
J2	Atelier 2 – Changement de stratégie	Comparer nue / meublée / mobilité sur un bien compatible ; impacts de gestion, risques, besoins de travaux et commercialisation.	1 h 30
J2	Atelier 3 – Modèle d'arbitrage	Construire une matrice multicritère : rentabilité, effort de trésorerie, risque juridique, liquidité, charge de gestion, horizon.	2 h
J2	Atelier 4 – Comité bailleur	Présenter une recommandation et répondre aux objections du propriétaire ; formalisation écrite finale.	2 h

Méthodes pédagogiques et moyens mobilisés

- Apports réglementaires actualisés et étude de DPE.
- Tableaux de scénarios sur cas chiffrés simples, sans se substituer au conseil fiscal ou financier spécialisé.
- Ateliers d'arbitrage multicritère et soutenance orale.
- Utilisation possible d'un tableur fourni par l'organisme.

Positionnement, évaluation et preuves de réalisation

Étape	Modalité	Éléments de preuve / critères
Avant	Questionnaire de positionnement sur DPE, travaux et arbitrage patrimonial.	Identification des acquis et pratiques de conseil.
Pendant	Comparaison de scénarios et justification des hypothèses.	Qualité des données, cohérence des calculs simples, analyse des risques.
Finale	Cas patrimonial complet avec recommandation écrite et soutenance.	Seuil recommandé : 70 % sur diagnostic, scénarios, risques, limites du conseil et argumentation.
Après	Satisfaction et retour à froid si activé.	Mesure du transfert des outils d'arbitrage dans les pratiques.

Livrables remis ou produits pendant la formation

- Matrice d'arbitrage patrimonial multicritère.
- Check-list des données à collecter avant recommandation.
- Trame de note de conseil au bailleur.
- Fiche de veille DPE 2026–2027.

Suivi, validation, accessibilité et amélioration continue

- **Assiduité** : émargement par demi-journée en présentiel ; en distanciel synchrone, traçabilité des connexions complétée par les contrôles de présence prévus par l'organisme.
- **Validation** : attestation de fin de formation précisant la durée et les objectifs travaillés ; remise conditionnée à la participation et à la réalisation de l'évaluation finale. Formation non certifiante sauf mention contraire dans la convention.
- **Satisfaction** : questionnaire à chaud en fin de session ; recueil des observations du formateur ; possibilité d'une évaluation à froid pour mesurer le transfert en situation professionnelle.
- **Réclamations** : traitement selon la procédure qualité et le registre des réclamations de l'organisme de formation.
- **Accessibilité handicap** : analyse des besoins en amont et recherche d'aménagements raisonnables (rythme, supports, modalités, accessibilité des locaux ou de la classe virtuelle). Orientation vers un partenaire spécialisé lorsque l'adaptation requise dépasse les moyens disponibles.
- **Veille** : actualisation juridique et réglementaire avant chaque session ; les textes et pratiques locales applicables à la date de formation prévalent sur les exemples du support.

Références principales de veille

- Code de la construction et de l'habitation – décence et performance énergétique.
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 – règles de location et de loyer.
- Arrêté publié le 31 août 2026 abaissant à 1,7 le facteur de conversion de l'électricité à compter du 1er janvier 2027.