

Comprendre la valeur avant de financer

Cinq formations pour vos services engagements, conseillers professionnels et chargés d'affaires.

Formations intra-établissement · Animées par Pierre RIGAL, expert judiciaire.

LES CINQ FORMATIONS

F1	Financer sans surévaluer	½ journée
F2	Fonds de commerce	1 journée
F3	Évaluation d'entreprise	1 journée
F4	Entreprises agricoles	1 journée
F5	Immobilier professionnel	½ journée

L'ENJEU

La valeur retenue au dossier engage la banque.

Un financement d'acquisition, une garantie sur des murs, un rachat de titres, une transmission : dans chaque cas, une valeur est retenue au dossier de crédit.

Cette valeur provient le plus souvent d'un tiers : cédant, conseil, agent immobilier, cabinet d'évaluation. Elle est rarement contestée faute de repères techniques côté banque.

Une surévaluation dégrade la couverture de la garantie et fragilise le plan de remboursement. Une sous-évaluation fait perdre une affaire saine à la concurrence.

Savoir lire une valorisation est une compétence de crédit. C'est l'objet de ces cinq formations.

NOTRE APPROCHE

Étude de cas

Chaque notion est appliquée à un dossier réel : rapport d'évaluation à décortiquer, valeur à discuter.

Animées par Pierre RIGAL

Expert judiciaire : il produit des rapports d'évaluation et intervient devant les juridictions.

Livrables réutilisables

Grilles de lecture et points de contrôle directement mobilisables au dossier de crédit.

Les cas peuvent être construits à partir de vos propres dossiers, anonymisés en amont avec vos équipes.

Cinq formations autonomes

Chaque formation se commande séparément. Elles peuvent aussi s'enchaîner pour constituer un parcours complet sur l'évaluation.

F1

Financer sans surévaluer

Les 10 erreurs qui coûtent cher à la banque.

½ journée (4 h) · 1 200 € HT par session

[Fiche détaillée page 04](#)

F2

Fonds de commerce

Comprendre la valeur avant de financer.

1 journée (6 h) · 1 800 € HT par session

[Fiche détaillée page 05](#)

F3

Évaluation d'entreprise

Méthodes, retraitements, paramètres, contrôle de cohérence.

1 journée (6 h) · 1 800 € HT par session

[Fiche détaillée page 06](#)

F4

Entreprises agricoles

Foncier, exploitation et parts sociales.

1 journée (6 h) · 1 800 € HT par session

[Fiche détaillée page 07](#)

F5

Immobilier professionnel

Quels indicateurs regarder avant de financer.

½ journée (3 h) · 1 200 € HT par session

[Fiche détaillée page 08](#)

Toutes les formations sont dispensées en intra-établissement, dans vos locaux ou à distance.

Financer sans surévaluer : les 10 erreurs qui coûtent cher à la banque

Dix erreurs passées en revue, chacune illustrée par un cas réel anonymisé, et un dossier fil rouge à challenger en fin de séance.

PUBLIC

Services engagements et risques, conseillers professionnels et chargés d'affaires, directeurs d'agence

DURÉE

1 demi-journée (4 h)

EFFECTIF

Jusqu'à 15 participants

TARIF

1 200 € HT par session, frais de déplacement inclus

PROGRAMME

- | | | | |
|-----------|---|-----------|--|
| 01 | Confondre prix de cession et valeur | 06 | Oublier le poids du bail commercial sur la valeur du fonds |
| 02 | Appliquer un multiple d'EBE sans retraiter les comptes | 07 | Évaluer les murs indépendamment de l'exploitation |
| 03 | Valoriser le passé sans tester la pérennité du résultat | 08 | Additionner des valeurs qui ne sont pas cumulables |
| 04 | Confondre valeur de l'activité et valeur des titres | 09 | Confondre valeur économique et garantie bancaire |
| 05 | Surévaluer un fonds à partir du chiffre d'affaires | 10 | Accepter un rapport d'évaluation non opposable |

OBJECTIF

Repérer une valorisation fragile et l'argumenter en comité des engagements.

Fonds de commerce : comprendre la valeur avant de financer

Comprendre la valorisation des fonds de commerce, maîtriser les méthodes et les choix paramétriques, savoir établir un contrôle de cohérence et poser un diagnostic rapide de la valorisation annoncée.

PUBLIC

Services engagements,
conseillers professionnels et
chargés d'affaires

DURÉE

1 journée (6 h)

EFFECTIF

Jusqu'à 15
participants

TARIF

1 800 € HT par session,
frais de déplacement
inclus

PROGRAMME

- **Lecture économique du fonds**
Clientèle, achalandage, éléments incorporels et corporels.
- **Rentabilité**
EBE retraité, rémunération du dirigeant, loyer de marché, capacité de remboursement.
- **Emplacement**
Flux, zone de chalandise, concurrence, mutations d'usage.
- **Dépendance au dirigeant**
Savoir-faire, relation client, contrats intuitu personae.
- **Bail commercial**
Échéance, loyer, destination, déspecialisation, clauses de sortie.
- **Méthodes d'évaluation**
Barèmes professionnels, multiples d'EBE : usages, limites et pièges.

OBJECTIF

Apprécier seul la valeur d'un fonds présenté au financement.

Évaluation d'entreprise pour les chargés d'affaires et analystes crédit

Comprendre la méthodologie en évaluation d'entreprise, le choix des méthodes, l'analyse du marché et de l'environnement externe, effectuer des retraitements, maîtriser les choix paramétriques et effectuer un contrôle de cohérence.

PUBLIC

Services engagements et risques, chargés d'affaires entreprises

DURÉE

1 journée (6 h)

EFFECTIF

Jusqu'à 15 participants

TARIF

1 800 € HT par session, frais de déplacement inclus

PROGRAMME

● La méthodologie d'évaluation

Le cadre de référence, l'enchaînement des travaux et la structure du rapport.

● Le choix des méthodes

Patrimoniale, rendement, comparative, DCF : laquelle, quand et pourquoi.

● Marché et environnement externe

Secteur, concurrence, réglementation, conjoncture : ce qui pèse sur la valeur.

● Les retraitements

Rémunération du dirigeant, non récurrent, hors exploitation, crédit-bail, loyers.

● Les choix paramétriques

Taux d'actualisation, multiples, primes et décotes, horizon de prévision.

● Le contrôle de cohérence

Recoupement des méthodes, fourchette de valeur et tests de vraisemblance.

OBJECTIF

Challenger une valorisation de titres et la traduire en réserves motivées.

Évaluation des entreprises et sociétés agricoles

Comprendre la valorisation des exploitations et sociétés agricoles, distinguer le foncier, l'exploitation et les parts sociales, maîtriser les retraitements propres au secteur et établir un contrôle de cohérence.

PUBLIC

Services engagements, conseillers et chargés d'affaires agricoles

DURÉE

1 journée (6 h)

EFFECTIF

Jusqu'à 15 participants

TARIF

1 800 € HT par session, frais de déplacement inclus

PROGRAMME

● La superposition des structures

GFA, SCEA, EARL, SARL, SAS : identifier ce que l'on évalue à chaque étage.

● Foncier et bail rural

Statut du fermage, valeur du foncier loué, indemnités au preneur sortant.

● Les actifs d'exploitation

Matériel, cheptel, stocks, plantations et améliorations culturales.

● Rentabilité et retraitements

EBE, rémunération de l'exploitant, subventions, aléas : les retraitements à effectuer.

● Méthodes, paramètres et cohérence

Choix des méthodes et des paramètres, puis contrôle de cohérence de la valeur.

OBJECTIF

Apprécier la valeur d'une exploitation et des parts qui la portent.

Immobilier professionnel et financement bancaire

Bureaux, commerces, locaux d'activité, entrepôts, hôtels, murs : six familles d'actifs, six logiques de valeur.

PUBLIC	DURÉE	EFFECTIF	TARIF
Services engagements, chargés d'affaires, financements immobiliers	1 demi-journée (3 h)	Jusqu'à 15 participants	1 200 € HT par session, frais de déplacement inclus

PROGRAMME

- **Typologies d'actifs**
Ce qui distingue bureaux, commerces, locaux d'activité, entrepôts et hôtels.
- **Taux de rendement**
Ce qu'il traduit du risque, et pourquoi un taux de marché ne s'applique pas tel quel.
- **Qualité du bail et du locataire**
Durée ferme restante, solidité du preneur, charges et travaux.
- **Valeur locative de marché**
Écart au loyer en place, effet d'un loyer sur- ou sous-évalué sur la valeur.
- **Réversibilité et obsolescence**
Divisibilité, normes, performance énergétique, coût de remise en état.
- **Murs de commerce**
Le lien entre la valeur des murs et l'exploitation qu'ils abritent.

OBJECTIF

Évaluer la solidité d'une garantie immobilière avant décision.

RÉCAPITULATIF

Les cinq formations en un tableau

Formation	Public	Durée	Effectif	Tarif / session
F1 · Financer sans surévaluer	Engagements et risques, conseillers pro, chargés d'affaires, directeurs d'agence	½ j (4 h)	jusqu'à 15	1 200 € HT
F2 · Fonds de commerce	Engagements, conseillers pro et chargés d'affaires	1 j (6 h)	jusqu'à 15	1 800 € HT
F3 · Évaluation d'entreprise	Engagements et risques, chargés d'affaires entreprises	1 j (6 h)	jusqu'à 15	1 800 € HT
F4 · Entreprises agricoles	Engagements, conseillers et chargés d'affaires agricoles	1 j (6 h)	jusqu'à 15	1 800 € HT
F5 · Immobilier professionnel	Engagements, chargés d'affaires, financements immobiliers	½ j (3 h)	jusqu'à 15	1 200 € HT

- Tarifs par session, quel que soit le nombre de participants inscrits.
- Aucun frais annexe : déplacement et hébergement de l'intervenant inclus.

CONDITIONS

Des formations intra-établissement

Format

Intra-établissement uniquement : vos équipes, vos dossiers, votre organisation.

Tarif

Par session, quel que soit le nombre de participants, dans la limite de 15.

Contractualisation

Convention de formation, programme détaillé et convocations fournis.

Lieu

Dans vos locaux, en centre de formation ou à distance.

Frais annexes

Aucun : déplacement et hébergement de l'intervenant sont inclus dans le tarif.

Prise en charge

Les actions s'inscrivent dans votre plan de développement des compétences.

Organisme de formation : EXPERCIA Formation. Les actions font l'objet d'une convention de formation.

MISE EN ROUTE

Trois étapes jusqu'à la première session

1

Un échange de cadrage

Le choix des formations, vos marchés, vos dossiers types et le niveau de vos équipes.

2

Une proposition chiffrée

Programme détaillé, calendrier et devis, adressés après l'échange de cadrage.

3

La convention et les dates

Convention de formation signée, dates arrêtées, supports remis aux participants.

Une session pilote peut être organisée sur un premier périmètre avant tout déploiement à l'échelle du réseau.

PARLONS-EN

Offrez de l'expertise à vos équipes



EXPERCIA Formation — Évaluation immobilière, foncière et d'entreprises

● 09 51 00 37 52

● secretariat@expercia-formation.fr