



# MONTER UNE OPÉRATION DE LOGEMENT SOCIAL

Gérer les problématiques de construction spécifiques liées au secteur social

L'étude des différentes étapes dans la construction des logements sociaux amène à découvrir de nouveaux outils de maîtrise foncière et immobilière. Ces outils sont destinés à aider et à solutionner toutes les problématiques juridiques, sociales et financières rencontrées actuellement, dans la réalisation de nouveaux programmes.

FORMATIONS COURTES

PERFECTIONNEMENT



Ref. : 8973144

Durée :  
2 jours - 14 heures

Tarif :  
Salarié - Entreprise : 1510 € HT  
Collectivité : 1345 € HT

## OBJECTIFS

- Identifier les spécificités du secteur social à chaque étape de l'opération de construction.
- Analyser le rôle des différents acteurs publics et privés pour optimiser la conduite de l'opération.
- Développer les objectifs de développement durable dans la réflexion.

## EVALUATION

Les compétences visées par cette formation font l'objet d'une évaluation.

## POUR QUI ?

- Responsables de la politique de la ville, de l'habitat et de l'urbanisme
- Bailleurs sociaux, promoteurs et gestionnaires de sociétés immobilières
- Toute personne impliquée dans le montage d'une opération de logement social

## PRÉREQUIS

Connaître les bases du montage d'opérations immobilières

## COMPÉTENCES ACQUISES

Mesurer les spécificités du secteur social pour élaborer une opération.

## PARCOURS PÉDAGOGIQUE

- E-quiz amont
- Présentiel
- E-quiz aval

## PROGRAMME

Monter une opération de logement social

### Identifier le contexte économique et réglementaire du logement social

Faire le point sur la réglementation

- Les règles après la loi SRU, la mixité urbaine, la mixité sociale et le développement durable
- Les dispositifs mis en place et leur bilan - Les communes carencées

### Identifier les étapes clés du montage d'opération et maîtriser le foncier

Utiliser les instruments de prospection foncière

- Les outils d'acquisition et d'intervention foncière
- La prospection du terrain
- Loi ELAN
- La publicité foncière, le notaire, le foncier public, les enchères publiques
- La Reconversion de sites industriels
- Les études préliminaires - La transformation de bureaux





- Les Zones prioritaires

Tenir compte des instruments juridiques permettant de construire sans acheter un terrain

- Le bail emphytéotique, le bail à réhabilitation, le bail à construction et à rénovation

Analyser les risques d'un terrain

- Les zones des plans de prévention des risques
- Le risque lié aux sites industriels - Les études de sols (G )
- Les contraintes locales et de voisinages

Prendre en compte le rôle spécifique des structures d'intervention foncière

Mettre à disposition le terrain dans des conditions privilégiées

- La vente du terrain avec une décote

### **Organiser la construction**

Définir le rôle des acteurs de la construction sociale

- Les offices HLM, les SEM, la Caisse des dépôts et consignations et les promoteurs privés

Cerner les mesures fiscales destinées à encourager la construction sociale

- La TVA à 5,5 %, l'exonération de plus-value et l'exonération des droits d'enregistrement

Déterminer les aides financières à la construction de logements sociaux

- Les prêts PLAI, PLUS, PLS, PLI, PLSA et prêt à taux zéro

Maîtriser les montages juridiques spécifiques à la construction sociale

- La vente en démembrement
- Le BRS, Bail Réel Solidaire et OFS, Organisme Foncier Solidaire

### **Cerner les étapes et critères d'attribution des logements sociaux**

- La désignation des candidats
- Les commissions d'attribution
- Les plafonds de ressources
- La nécessité d'une plus grande transparence

Inscrire le logement social dans le développement durable

- Les perspectives de "constructions intelligentes"
- Les économies de fonctionnement
- Le recours aux nouvelles technologies
- La place du bois dans le logement social

Exercice d'application : élaboration d'une opération de logement social étape par étape dans un contexte choisi par chaque participant

Vidéo : Comment trouver un foncier ?

Vidéo : Quelle valorisation du foncier ?

Vidéo : Comment obtenir les autorisations d'urbanisme ?

## **INTERVENANTS**

Christine MEROT

Architecte DPLG - Monteur d'opération

CEBAI

## **LIEUX ET DATES**

[À distance](#)

10 et 11 oct. 2022

