



# CYCLE CERTIFIANT - RESPONSABLE DE MONTAGE D'OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

## Gérer une opération en sécurisant chaque étape

Le montage d'une opération immobilière requiert plusieurs étapes incontournables faisant appel à des notions très différentes mais indispensables à la bonne réussite du projet : financières, fiscales, techniques, juridiques, environnementales... Cette nécessaire polyvalence vous oblige à posséder l'ensemble des connaissances et compétences pour assurer la cohérence du montage de l'opération, de sa faisabilité à sa réalisation.

### Certification

Certification CP FFP validée par l'ISQ OPQF

Soutenance devant un jury professionnel d'un mémoire à l'issue du Cycle.

Sur les 2 dernières années, taux de réussite à la certification de 100%

### OBJECTIFS

Définir les règles d'urbanisme et foncières applicables au montage d'opérations

Mettre en œuvre les méthodologies et bonnes pratiques techniques, juridiques et financière

Gérer la prévention des risques liés au montage d'opérations et en garantir la sécurité

### EVALUATION

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

### POUR QUI ?

Responsables de la maîtrise d'ouvrage publique ou privée

Promoteurs et responsables d'opérations et de programmes immobiliers

Chefs de projet chargés du montage et/ou du suivi d'opérations immobilières

Toute personne amenée à travailler sur le montage d'opérations immobilières

### PRÉREQUIS

Connaître les bases du montage d'opérations immobilières

### COMPÉTENCES ACQUISES

Maîtriser la méthodologie, les étapes et les bonnes pratiques pour prendre en charge la conduite d'opérations immobilières

### PARCOURS PÉDAGOGIQUE

Communauté d'apprenants

E-quiz amont

Présentiel

Classe virtuelle méthodologique

E-quiz aval

Modules vidéos

Classe virtuelle retour d'expérience

### PROGRAMME

Module 1 - Cerner les fondamentaux du droit de l'urbanisme - 3 jours

Objectif

- Mesurer l'impact des règles d'urbanisme sur les opérations immobilières

## Cerner le cadre juridique

- Les textes sur la réglementation
- Les documents d'urbanisme : hiérarchie et compatibilité

## Déterminer les procédures d'aménagement

FORMATIONS LONGUES

PERFECTIONNEMENT



Ref. : 8973297

Durée :

15,14 jours - 107 heures

Tarif :

Salarié - Entreprise : 8690

€ HT

Collectivité : 7910 € HT

Particulier : 7300 € TTC

Code Dokelio : 21361





## possibles

- La ZAC, le lotissement et les divisions foncières, le PUP, la concession d'aménagement

Partage d'expériences : échanges sur les difficultés rencontrées dans la détermination de la procédure d'aménagement adaptée et identification des bonnes approches à retenir

## Analyser les règles fiscales en matière d'urbanisme et d'aménagement

- La TA et le VSD
- Les participations pour le financement des équipements, le PUP et la ZAC
- Les redevances
- Les taxes sur les terrains constructibles

## Obtenir le permis de construire

- Les liens entre la demande de permis de construire et les documents d'urbanisme
- Le dépôt de la demande de dossier de permis et les pièces constitutives
- Les points de vigilance à apprécier lors de la demande : conditions d'affichage, achèvement des travaux...
- Les règles en cas de modification ou de transfert du permis
- Connaître les contentieux liés aux règles d'urbanisme et aux permis

Exercice d'intersession : pour valider les acquis et préparer la session suivante

Module 2 - Déterminer les étapes préalables au montage immobilier - 3 jours

Objectifs

- Gérer la maîtrise foncière.
- Cerner les étapes préalables au montage d'opérations.

## Réussir la maîtrise foncière de son terrain

### Délimiter le périmètre de son assiette foncière

- Les contraintes urbanistiques, environnementales, techniques et financières
- La constructibilité du terrain
- La viabilité du projet immobilier face aux contraintes liées à la nature du bien : lotissement, terrain pollué, servitudes, espaces naturels, zones à risque...

### Choisir l'outil de maîtrise foncière adapté à son projet

- L'opportunité : le droit de préemption
- La nécessité : la procédure d'expropriation

Étude de cas : analyse commentée de cas de maîtrise foncière dans le cadre de projets immobiliers

## Mesurer les étapes préalables au montage immobilier

### Identifier les différents acteurs à l'acte de construire et les autres partenaires

### Réussir les études préalables au montage d'opérations

- L'étude approfondie du terrain du projet et sa constructibilité
- Les équipements existants et ceux à construire
- Les surfaces de plancher et les surfaces habitables
- Les risques liés à l'emprise du terrain
- Le coût de construction des ouvrages immobiliers
- Les intervenants au montage

### L'étude de faisabilité du projet immobilier

- La méthodologie à adopter
- Les objectifs du projet
- Les différentes options choisies et le choix approprié
- La faisabilité financière et fiscale du projet : le bilan prévisionnel et le calendrier de trésorerie
- Le phasage du projet

Exercice d'application : détermination graphique de la constructibilité d'un terrain sur la base d'un exemple réel

Exercice d'intersession : pour valider les acquis et préparer la session suivante





## Module 3 - Réussir le montage juridique et financier de l'opération - 3 jours

### Objectifs

- Valider les points clés du montage financier de l'opération : son coût et sa rentabilité.
- Maîtriser les contrats associés au montage.

## Déterminer le montage financier de l'opération immobilière

### Calculer le coût de l'opération

- Les différents postes budgétaire
- Le calcul des ratios
- Les différents coûts : travaux, taxes et participations d'urbanisme, frais annexes, charge foncière...
- La détermination du besoin en financement : les fonds propres, les emprunts, la commercialisation...
- Le budget des études préalables
- Le bilan prévisionnel
- La définition d'une matrice des risques
- Le bilan définitif de l'opération

### Mesurer la rentabilité du projet

- Les critères pertinents d'analyse financière
- Les endettements
- Les investissements
- Le calcul du prix de revient
- Le calcul de la marge et de la rentabilité des fonds investis

Exercice d'application : élaboration d'un budget, d'un plan de trésorerie et d'un plan de financement à partir de l'étude de constructibilité de l'exercice précédent

### Contractualiser le montage

- Les différents types de montages possibles : la VEFA, le marché public, le contrat de partenariat, le BEA...
- Les avantages et inconvénients de chacun
- Les clauses essentielles du contrat : indexation, révision, actualisation
- La nature des contrats avec les entreprises intervenant au montage
- Les obligations de chacun vis-à-vis du maître de l'ouvrage
- Le paiement du prix : la variation et l'actualisation, les modalités de paiement, les retards de paiements et les pénalités

Exercice d'application : détermination du montage adapté à différents projets immobiliers

Exercice d'intersession : pour valider les acquis et préparer la session suivante

Classe virtuelle : préparation à la soutenance (à distance, 1 heure)

Pour aider à formaliser son mémoire et préparer sa soutenance.

## Module 4 - Suivre l'exécution et réceptionner les travaux - 3 jours

### Objectifs

- Assurer l'exécution des marchés et la bonne réalisation des travaux
- Gérer la réception des travaux.
- Identifier et gérer les litiges

## Optimiser l'exécution des marchés de travaux lors de la réalisation de l'opération

### Le lancement du marché et la préparation

- Les préparations administrative, technique et comptable
- La phase de préparation du chantier par l'entrepreneur
- La notification et les ordres de services
- Le démarrage des travaux et le compte au prorata

### Organiser le dossier financier

- Les avances, garanties, retenues et cautions
- Les nantissements et les cessions de créances

### Maîtriser les aspects comptables

- Les prix et les variations
- Les décomptes, acomptes et règlements
- Les circuits de paiement et la sous-traitance

Exercice d'application : examen de décomptes et acomptes mensuels





## Optimiser la réalisation des travaux

- Le contrôle de l'exécution des travaux
- La gestion des délais et du planning contractuel
- Les modifications de prestations et les avenants
- Les défaillances et les cas de résiliation

Exercice d'application : examen de projets d'avenants

### Gérer les litiges en cours de chantier

- Le cas de l'entreprise défaillante ou en faillite
- Les retards de chantiers
- Les malfaçons

## Réceptionner les travaux

### Déterminer les opérations préalables à la réception

- La fin des travaux et la préparation de la réception
- L'objet et les conditions des opérations préalables à la réception

### Réussir la réception et le traitement des réserves

- Le suivi et la levée des réserves
- Les désordres apparents
- Les réfections
- La livraison de l'ouvrage et la prise de possession anticipé

Exercice d'intersession : pour valider les acquis et préparer la session suivante

Module 5 - Mesurer les responsabilités propres à chaque acteur du projet - 3 jours

Objectifs

- Définir les obligations de chacun et les responsabilités à mettre en œuvre.
- Identifier les cas de recours à l'assurance construction.

## Définir le champ d'application

- Les textes applicables : la loi Spinetta, ses évolutions et les différents régimes de responsabilité
- Les acteurs de la construction : rôle et responsabilité de chacun
- La passation des marchés : les différents montages et les clauses de responsabilité et d'assurance

Étude de cas : le groupement momentané d'entreprises

- Les obligations administratives du maître d'ouvrage et les responsabilités pénales

## Déterminer les responsabilités

- Les responsabilités avant réception
- La réception de l'ouvrage
- Les responsabilités après réception

Exercice d'application : détermination du régime applicable à un désordre

- Les délais de prescription : les différents délais, interruptions et suspensions
- Les pièges de la procédure judiciaire : les personnes habilitées à agir, le référé, l'expertise judiciaire et l'action au fond

Étude de cas : exemple de contentieux

## Recourir à l'assurance construction

- Le régime de l'assurance construction
- Le champ de l'obligation d'assurance décennale : les travaux et les personnes assujetties, les garanties obligatoires et les garanties facultatives
- L'assurance des risques avant réception
- L'assurance décennale des constructeurs : les garanties obligatoire et facultatives, les conditions de garantie, les exclusions et déchéances de garantie, l'action directe du maître d'ouvrage

Exercice d'application : savoir lire une attestation d'assurance décennale

- L'assurance dommages-ouvrage : la souscription et la vie du contrat, le bénéficiaire du contrat, les garanties facultatives, la prise d'effet et la fin de la garantie
- Les montants de garantie
- L'assurance responsabilité civile du maître d'ouvrage
- La gestion du sinistre amiable : la déclaration du sinistre, la procédure et le délai d'expertise, la CRAC, la prescription biennale

Étude de cas : exemple d'un sinistre dommages-ouvrage

Exercice d'intersession : pour valider les acquis





Vidéo : Quelles conditions pour lancer un projet ?

Vidéo : Quelles conditions pour lancer un projet ?

Vidéo : Comment communiquer efficacement en mode projet ?

Classe virtuelle retours d'expérience

Classe virtuelle Retours d'expérience : pour échanger avec l'animateur et vos pairs sur la mise en pratique des nouvelles compétences acquises

## MOYENS HUMAINS, TECHNIQUES ET PÉDAGOGIQUES

Équipe pédagogique :

Un consultant expert de la thématique et une équipe pédagogique en support du stagiaire pour toute question en lien avec son parcours de formation.

Techniques pédagogiques :

Cette formation, en plusieurs modules, alterne théorie et pratique et met l'accent sur les échanges et le mode collaboratif. Les exercices en salle et d'intersessions permettent d'évaluer la prise en main des outils, concepts et méthodologies vus en formation.

Parallèlement, chaque participant travaille sur un sujet personnel, choisi en lien avec l'équipe pédagogique. L'ensemble du parcours permet d'appréhender et de valider les différentes connaissances et compétences nécessaires à la réalisation de ce sujet/projet. Grâce à leur expertise, les intervenants conseillent et accompagnent les apprenants jusqu'à la présentation de leur travail.

En fin de formation, un retour d'expériences à distance est organisé, via un dispositif de classe virtuelle, pour un feedback à froid et des échanges sur les pratiques depuis la fin du présentiel.

Ressources pédagogiques :

Un support de formation présentant l'essentiel des points vus durant la formation et proposant des éléments d'approfondissement est téléchargeable sur notre plateforme.

## LIEUX ET DATES

Paris

04 oct. 2022 au 30 mai 2023

