

MONTAGE FINANCIER D'UNE OPÉRATION DE LOGEMENT SOCIAL

Savoir utiliser tous les outils de financement

2 JOURS, 14 HEURES

IMMOBILIER ET LOGEMENT SOCIAL

CODE : LS08

Objectifs de la formation

- Indiquer les modalités de l'équilibre financier d'une opération de logement locatif social (construction neuve, acquisition-amélioration, VEFA)
- Déterminer les financements mobilisables et leurs spécificités
- Organiser le montage financier d'une opération de logement locatif social
- Élaborer le bilan et le compte prévisionnel d'exploitation
- Intégrer l'impact des évolutions réglementaires récentes (RLS, Vente HLM...) sur l'équilibre d'une opération

Animée par

- PARIS Jean-Marie
Consultant,
CQFD
- SABADEL Thierry
DG SEM et SPL,

Public concernés

- Direction de l'habitat, de la construction et du logement ; Directeur, responsable de programme ; Responsable financier

Dates

- Paris

Acquérir les fondamentaux du logement social

- Maîtriser le zonage, les plafonds de ressources et les plafonds de loyer
- Suivre la décision de financement de l'État
- Comprendre la délégation des aides à la pierre
- Comprendre le conventionnement APL
- Appréhender les concepts de réservataires et contingents de réservation

Connaître les composantes du prix de revient d'une opération

- Charges foncières, honoraires techniques et frais annexes

Identifier les aides accordées par l'État ou d'autres organismes

16-17/09/2020

25-26/11/2020

■ Classe virtuelle

4 matinées non consécutives : 21, 23, 27 et 28 oct.

1 journée le 16 déc. et 2 demi-journées le 17 et 18 déc.

■ Marseille

18-19/11/2020

■ Lyon

18-19/11/2020

■ Bordeaux

30/11-01/12/2020

Critères d'admission

- Aucun prérequis n'est nécessaire

Prérequis

- Aucun prérequis n'est nécessaire

Modalités pédagogiques

- Tous nos stages de formations sont limités, dans la mesure du possible, à une douzaine de participants.
- Les formations se déroulent en présentiel ou en classe virtuelle avec un équilibre théorie / pratique. Chaque fois que cela est pertinent des études de cas et des mises en pratique ou en situation sont proposées aux stagiaires.
- Un questionnaire préalable dit 'questionnaire pédagogique' est envoyé aux participants pour recueillir leurs besoins et attentes spécifiques. Il est transmis aux intervenant(e)s avant la formation, leur permettant de s'adapter aux publics.
- Toute formation se clôture par une évaluation à chaud de la satisfaction du stagiaire sur le déroulement, l'organisation et les activités pédagogiques de la formation. Les intervenant(e)s évaluent également la session.
- Une auto-évaluation des acquis pré et post formation est effectuée en ligne afin de permettre à chaque participant de mesurer sa progression à l'issue de la formation.
- Une évaluation à froid systématique sera effectuée à 6 mois et 12 mois pour s'assurer de

■ Clarifier les subventions principales de l'État PLUS/PLAI : les différentes subventions, l'assiette de subvention, le coefficient de structure et son impact, surface habitable et utile, loyers accessoires etc.

- Appréhender les notions de subventions pour surcharge foncière
- Savoir gérer des prêts de la Caisse des Dépôts
- Intégrer d'autres aides fiscales : TVA à taux réduit, livraison à soi-même, exonération de la taxe foncière sur la propriété bâtie
- Connaître les autres aides mobilisables : celles des collectivités locales et celles d'Action Logement

Comment déterminer le loyer

- Adapter le programme à la demande locative locale et à la nécessité d'équilibrer les opérations
- Définir le loyer plafond, le loyer moyen de zone et le loyer de marché
- Comprendre les modalités de calcul du loyer, plafonnements et modulation
- Optimiser l'utilisation des marges locales
- Prendre en compte l'impact de la Réduction de loyer de solidarité

Simuler le financement d'une opération avec des cas pratiques

- Appréhender les critères retenus par l'État, la Caisse des Dépôts et l'union Sociale pour l'Habitat
- Savoir décomposer des postes de dépenses et recettes
- Détailler les ratios utilisés pour la simulation d'une opération locative sociale : présentation, limites, utilisation recommandée (notamment progressivité des dépenses et recettes, frais de gestion interne, PGR, vacances et impayés, TFPB, taux du Livret A à retenir)
- Compléter son savoir sur les outils de simulation d'opération

l'ancrage des acquis et du transfert de compétences en situation professionnelle, soit par téléphone soit par questionnaire en ligne.

Tarifs

■ Tarif général _____ 1495,00 €HT

■ Bien interpréter des résultats d'une simulation financière d'opération

■ Étudier l'impact d'une politique de vente à terme sur le financement de l'opération et l'équilibre d'exploitation prévisionnel

■ Maîtriser les caractéristiques du financement des logements spécifiques

■ Bien différencier les catégories de logements spécifiques

■ Étudier les règles particulières de financement