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

Parmi nos formateurs

- **JOUBERT Patrick**
  Formateur et Assistant à Maîtrise d'ouvrage ,
- **RUBINO Yannick**
  Formateur indépendant et AMO,
  YR FORMATIONS ET CONSEILS
- **SABADEL Thierry**
  DG SEM et SPL,

Public concernés

- Directeur de l'habitat, de la construction et du logement ; Directeur, responsable de programme ; Responsable financier ; Gestionnaires de projets sociaux ; Promoteur immobilier

Critères d'admission

- Aucun prérequis n'est nécessaire

Prérequis

- Aucun prérequis n'est nécessaire

Tarifs

- Promotion d'été -10% : Sessions en virtuel : 1 435,50 €HT
- Promotion d'été -10% : Sessions en présentiel : 1 525,50 €HT
- Tarif Session en classe virtuelle : 1 595,00 €HT
- Tarif Session en présentiel : 1 695,00 €HT

Le montage financier est au cœur de la mise en place d'une opération de logement social. Le montage et le financement d'opérations dans le logement social exigent des connaissances spécifiques. C'est une

opération complexe qui doit être prise en compte aussi bien sur le plan financier que sur la politique locale. Les modalités de l'équilibre financier, les aides accordées par l'État et d'autres organismes, les outils de financement à utiliser sont autant de points sur lesquels cette formation portera. De plus, les cas pratiques proposés par notre expert permettront aux participants d'effectuer une simulation financière d'opérations de logement social.

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

- 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
- 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

Dates

Classe virtuelle	Paris
08-09/09/2025	08-09/09/2025
13-14/11/2025	13-14/11/2025
17-18/12/2025	17-18/12/2025

Modalités pédagogiques, d'évaluation et techniques

- **Modalités pédagogiques:**

Pour les formations synchrones-présentiel ou classes virtuelles (formations à distance, en direct), les stages sont limités, dans la mesure du possible, à une douzaine de participants, et cherchent à respecter un équilibre entre théorie et pratique. Chaque fois que cela est possible et pertinent, des études de cas, des mises en pratique ou en situation, des exercices sont proposées aux stagiaires, permettant ainsi de valider les acquis au cours de la formation. Les stagiaires peuvent interagir avec le formateur ou les autres participants tout au long de la formation, y compris sur les classes virtuelles durant lesquelles le formateur, comme en présentiel peut distribuer des documents tout au long de la formation via la plateforme. 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. Pour les formations en E-learning (formations à distance, asynchrones), le stagiaire peut suivre la formation à son rythme, quand il le souhaite. L'expérience alterne des vidéos de contenu et des activités pédagogiques de type quizz permettant de tester et de valider ses acquis tout au long du parcours. Des fiches mémos reprenant l'essentiel de la formation sont téléchargeables. La présence d'un forum de discussion permet un accompagnement pédagogique personnalisé. Un quizz de validation des acquis clôture chaque parcours. Enfin, le blended-learning est un parcours alternant présentiel, classes virtuelles et/ou e-learning.

- **Modalités d'évaluation:**

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. La validation des acquis se fait en contrôle continu tout au long des parcours, via les exercices proposés. Sur certaines formations, une validation formelle des acquis peut se faire via un examen ou un QCM en fin de parcours. 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 l'ancrage des acquis et du transfert de compétences en situation professionnelle, soit par téléphone soit par questionnaire en ligne.

- **Modalités techniques FOAD:**

Les parcours sont accessibles depuis un simple lien web, envoyé par Email aux stagiaires. L'accès au module de E-learning se fait via la plateforme 360Learning. La durée d'accès au module se déclenche à partir de la réception de l'invitation de connexion. L'accès aux classes virtuelles se fait via la plateforme Teams. Le(a) stagiaire reçoit une invitation en amont de la session lui permettant de se connecter via un lien. Pour une bonne utilisation des fonctionnalités multimédia, vous devez disposer d'un poste informatique équipé d'une carte son et d'un dispositif vous permettant d'écouter du son (enceintes ou casque). En ce qui concerne la classe virtuelle, d'un microphone (éventuellement intégré au casque audio ou à la webcam), et éventuellement d'une webcam qui permettra aux autres participants et au formateur de vous voir. En cas de difficulté technique, le(a) stagiaire pourra contacter la hotline au 01 70 72 25 81, entre 9h et 17h ou par mail au logistiqueformations@infopro-digital.com et la prise en compte de la demande se fera dans les 48h.