# MONTAGE D'OPÉRATIONS DE LOGEMENT SOCIAL

De l'opportunité foncière au projet

2 JOURS, 14 HEURES

IMMOBILIER ET LOGEMENT SOCIAL

CODE : LS07

## Objectifs de la formation

Intégrer les fondamentaux pour réussir le montage d'une opération de logement social

S'approprier le nouveau cadre réglementaire en matière d'urbanisme dans ses pratiques

## Parmi nos formateurs

- **RUBINO Yannick**
  Formateur indépendant et AMO,
  YR FORMATIONS ET CONSEILS
- **GBALLOU Aristophane**
  Responsable de programmes,
  CDC HABITAT

## Public concernés

- Chargé(e) de programmes, directeur/trice de programme ; Assistant(e) de programme ; AMO ; Gestionnaire de parc de logement social ; Gestionnaires d'opération ; Promoteur immobilier ; Gestionnaire de bien ou de patrimoine 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 ou e-learning : 1 525,50 €HT
- Tarif Session en classe virtuelle : 1 595,00 €HT
- Tarif Session en présentiel : 1 695,00 €HT

Le secteur du logement social a beaucoup évolué ces dix dernières années. Les nouvelles législations se sont multipliées, aide au logement, loi Elan, loi 3DS, autant de réformes qui transforment en profondeur l'organisation du logement social en France. Le montage d'opération de logement social s'en trouvent impacté. Ainsi, savoir évaluer l'opportunité et définir un programme en tenant compte du nouveau cadre réglementaire en matière d'urbanisme, les nouveaux produits pouvant être proposés, déterminer les différentes phases du montage d'opérations, comprendre les principes de financement sont aujourd'hui

des enjeux majeurs pour les acteurs de logement social.

Avec les exercices et exemples concrets proposés par notre expert, cette formation vous permettra d'acquérir les fondamentaux pour monter une opération de logement social.

## Évaluer l'opportunité d'une opération

- Recueillir les données générales relatives à une opportunité foncière : savoir lire et utiliser un cadastre, un PLU…
- Visiter le terrain ou le bien à acquérir : à quoi faut-il être vigilent, que faut-il regarder
- Consulter les titres de propriété : que nous apprennent-ils

## Définir le programme de l'opération

- Calculer la Surface de plancher réalisable : comprendre les contraintes d'application d'un PLU
- Vérifier si l'opération s'inscrit bien dans la stratégie et les objectifs de l'organisme : PSP, CUS…
- Vérifier si l'opération s'inscrit bien dans les objectifs des partenaires (État, collectivités locales…) : PLH, loi SRU, contrats de mixité sociale…
- Définir le programme avec le choix du produit : logement familial (PLAI, PLS, PLS, PLI), logement spécifique (généraliste (CHRS, CHU, RHVS…), spécialisé (CADA…), logements-foyers (FTM, RS, RPA…) ou accession sociale
- Appliquer les préconisations internes en matière de maîtrise d'ouvrage pour définir le programme
- Cas fil rouge : étude du PLU pour l'opération

## Approcher le montage financier d'une opération de logement locatif social

- Comprendre les principes de financement : les zonages 123 et ABC, plafonds de ressources, plafonds de loyers, l'autorisation de l'État et le conventionnement, les réservataires, les composantes du prix de revient de l'opération (foncier, travaux, honoraires), les différentes composantes du plan de financement d'une opération de LLS (subventions de l'État et éventuellement délégataire), prêts principaux de la Caisse des dépôts, aides des collectivités locales, aides et prêts d'Action logement, aides fiscales (LASM et TVA à 5,5%, exonération de Taxe Foncière sur la Propriété Bâtie, TVA), le calcul du loyer et la modulation des loyers
- Réaliser une première esquisse financière de son opération
- Cas fil rouge : présentation du montage financier de l'opération.

## Découvrir les montages alternatifs à la maîtrise d'ouvrage directe : VEFA, Usufruit, baux emphytéotiques, …

- Rappel du cadre réglementaire qui régit la VEFA : écarts entre ce qui est autorisé et pratiqué
- Produire en VEFA pour un OLS : savoir mixer l'acte d'achat et les compétences de maître d'ouvrage.
- Mettre en place le Contrat de réservation : points de vigilance.
- Le fonctionnement en copropriété : enjeux et points de vigilance (rappel succinct des règles applicables, règles de majorité, EDD, la question de la répartition des charges…)
- Présenter les autres modes de productions alternatifs

## Dates

| Paris | Classe virtuelle |
|---|---|
| 30-31/10/2025 | 27-28/11/2025 |

## 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.