

# 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

## Animée par

- PARIS Jean-Marie  
Consultant,  
LA CONDITION URBAINE

## Public concernés

- Chargé(e) de programmes, directeur/trice de programme ; Assistant(e) de programme ; AMO ; Gestionnaire de parc de logement social

## Dates

- Paris  
25-26/11/2019  
21-22/01/2020  
16-17/03/2020  
22-23/06/2020  
14-15/09/2020  
23-24/11/2020

## Critères d'admission

- Aucun prérequis n'est nécessaire

## Prérequis

## Evaluer 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 vigilant, 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 (Etat, 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

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

## Tarifs

- Tarif général Dom-Tom \_\_\_\_\_ 1695,00 €HT
- Tarif général \_\_\_\_\_ 1495,00 €HT

- 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'Etat 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'Etat 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, ...)

