

Responsable de montage d'opérations immobilières – Parcours 7 jours

Certification Lefebvre Dalloz

Code
114121

Durée
7
jours

Tarif Inter*
4 795 €
HT

*Repas inclus (en présentiel)

PUBLIC

Promoteurs – Responsables de la maîtrise d'ouvrage – Responsables d'opérations immobilières – Avocats

PRÉ-REQUIS

Aucun prérequis nécessaire

MOYENS PÉDAGOGIQUES

- Dispositif de formation structuré autour du transfert des compétences
- Acquisition des compétences opérationnelles par la pratique et l'expérimentation
- Apprentissage collaboratif lors des moments synchrones
- Parcours d'apprentissage en plusieurs temps pour permettre engagement, apprentissage et transfert
- Formation favorisant l'engagement du participant pour un meilleur ancrage des enseignements

SATISFACTION ET EVALUATION

L'évaluation est la garantie de la qualité et de l'efficacité du transfert de compétences durant le parcours. En présentiel ou distanciel, en synchrone ou asynchrone, pendant ou à l'issue du parcours, la réussite de l'évaluation donnera lieu à un certificat « Lefebvre Dalloz ».

ACCOMPAGNEMENT FORMATION À DISTANCE

En cas de nécessité, une assistance technique et pédagogique est joignable entre 8h30 et 18h (jours ouvrés):

- par téléphone : 01 83 10 10 10
- par mail : care-formation@lefebvre-dalloz.fr

Une réponse immédiate est apportée ; si besoin, le demandeur est mis en relation avec un expert dans un délai maximum de 48h.

Objectifs pédagogiques

- Analyser les règles juridiques, techniques et financières d'une opération immobilière
- Identifier les risques et sécuriser juridiquement le projet à chacune des étapes
- Piloter et coordonner un montage immobilier
- Gérer les éventuels sinistres, en lien avec l'assureur

Programme de la formation

Engagement

Vous vous engagez dans votre formation. Connectez-vous sur votre espace participant et complétez votre questionnaire préparatoire. Votre formateur recevra vos objectifs de progrès. Auto-évaluez vos compétences pour suivre vos progrès à l'issue de votre formation.

Construction – réhabilitation : étapes-clés du montage d'opérations immobilières (2 jours)

- Atelier fil rouge : tout au long de la formation, le formateur illustre les apports techniques par l'étude d'une opération de construction dans toutes ses étapes

Décrire les éléments déterminant d'une opération de construction : contexte, acteurs contrats et documents administratifs

Déterminer le contexte du montage d'opération

- Aspect foncier de l'opération : constructibilité et fiscalité de la zone
- Outils de programmation de l'opération
- Impact du développement durable et des réglementations environnementales
- Étape administrative : permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable ...
- Mise en situation : distinguer les différentes règles d'urbanisme : RNU/ SRADDET/SCOT/PLU/POS/Cartes communales.

Définir les rôles et responsabilités des acteurs de la construction

- Obligations et responsabilités du maître d'ouvrage

- Obligations du maître d'œuvre à l'égard du maître d'ouvrage
- Atelier pratique : construction d'un schéma opérationnel avec les participants

Suivre le bon déroulé de chacune des étapes d'une opération de construction : phase de conception, rédaction des contrats, exécution des travaux, réception des travaux étapes post réception

Conduire la phase contractuelle du montage d'opération

- Types de marchés et clauses essentielles, rédaction des clauses d'indexation, de révision et d'actualisation, la prise en compte de l'imprévision
- Pièces constitutives du marché, application des normes
- Contrats d'architecte et de contrôle technique
- Contrats d'entreprise : entreprise générale, lots séparés, groupements d'entreprise
- Précautions à prendre en cas de recours à la sous-traitance ou à la cotraitance
- Particularités du marché public
- Atelier pratique : distinguer les documents contractuels et les documents informatifs

Suivre la bonne exécution du chantier

- L'ordre de service de démarrage
- Le sous-traitant : définition et missions, paiement du prix par le maître d'ouvrage, responsabilité
- La défaillance d'entreprise
- Sécurisation de la reprise du chantier par une autre entreprise
- Intervention en cas de malfaçons en cours de travaux
- Défaillance de l'entreprise prestataire
- Les bons réflexes en toute circonstance
- Le relevé de forclusion en cas d'absence de déclaration de créances dans les délais
- Atelier pratique : distinguer le contrat de sous-traitance, d'une simple fourniture de prestation

Réceptionner les travaux

- Enjeux de la réception, déclencher l'acte de réception
- Mise à disposition anticipée ne valant pas réception
- Désordres apparents
- Mise en situation : comment refuser la réception du chantier ?

Distinguer les garanties et les assurances construction

Déterminer le régime de garantie du maître d'ouvrage

- Garantie de parfait achèvement, biennale, décennale des malfaçons, trentenaire

- Dommages intermédiaires
- Exonérations de responsabilité
- Atelier pratique : lister les conditions nécessaires à l'indemnisation du préjudice, les bonnes attitudes du maître d'ouvrage pour conserver ses garanties

Identifier les assurances construction

- Assurance responsabilité décennale
 - DO
 - CNR
 - TRC
 - CCRD
 - RC et RC PRO
 - Mise en situation : quelle responsabilité doit être assurée et pour quels travaux ?
- Cas pratique de synthèse : Réalisation d'un planning d'opération et d'un bilan d'opération
Opérations de promotion immobilière (2 jours)

Prospecter en vue d'exploiter un bien immobilier

Examiner l'environnement immobilier

- Identification du terrain et contact des propriétaires
- Vérification du risque de préemption et de la possibilité de construire
- Mise en situation : examiner les conséquences du droit de préemption

Adapter le terrain au projet de construction

- Remembrement urbain et regroupement de parcelles
- Division de propriété et lotissements
- Etude de cas: examiner l'actualité juridique en matière de lotissement

Effectuer les études préalables et pré-opérationnelles d'une opération de promotion immobilière

Déterminer les contraintes d'urbanisme

- Réglementation
- Servitudes
- Mise en situation : gérer la présence de servitudes

Procéder à l'étude environnementale du site

- Caractéristiques physiques et naturelles
- Ressources locales et réseaux, risques naturels et technologiques
- Contraintes locales et de voisinage
- Recours aux énergies renouvelables
- Organisation d'un chantier à faible nuisances
- Brainstorming : identifier les contraintes d'une étude environnementale permettant la prise de décision d'acquisition d'un terrain

Mener à bien le chantier en sécurisant le montage de l'opération immobilière

Examiner le cadre juridique et financier de son montage immobilier

- Étude de marché en vue de monter un programme adapté
- Établissement des différents bilans financiers prévisionnels
- Synthèse: étude d'opportunité et étude de faisabilité et programmation
- Cas pratique : établir un bilan prévisionnel (démarches, recherches de données...)

Sécuriser le montage juridique et opérationnel

- Acquisition de la propriété du terrain ou des droits de construire sans transfert de propriété
 - Sélection de la bonne de forme de société pour porter le projet
 - Mise en situation : examiner le contrat de promotion immobilière
- Ingénierie financière appliquée au montage d'opérations immobilières (1 jour)

Constituer le dossier financier d'une opération immobilière

Préparer le dossier financier

- Distinguer les opérations à court terme (promotion, rénovation...) et opérations à long terme (investissement locatif, valorisation...)
- Mener les études préalables

Etablir le dossier financier

- Etablir le bilan provisoire
- Procéder à l'examen des risques et des potentialités
- Etablir le bilan définitif

Déterminer les flux de trésorerie (cash-flow)

- Les caractéristiques communes des opérations immobilières
- Les flux de trésorerie dans une opération court terme/dans une opération long terme
- Les flux de financement
- Les autres aspects du calcul des flux (fiscalité, inflation)

Mesurer les indicateurs d'un programme d'investissement immobilier

Calculer les principaux ratios d'un programme de promotion immobilière (plan de financement et bilan d'opération)

- Ratio de risque
- Risque foncier/risque travaux
- La détermination du besoin de financement et coût financier/plan de financement/bilan prévisionnel



- Cas pratique : utiliser un modèle prévisionnel d'une opération de promotion-construction

Modéliser un investissement immobilier locatif

- Le coût de l'investissement
- L'entretien récurrent et les gros entretiens
- Les perspectives locatives
- Le problème de la vacance des locaux
- Les ratios de risques
- Financement et refinancement
- Cas pratique : utiliser un modèle prévisionnel d'investissement immobilier à LT

Analyser la rentabilité financière et l'incidence du financement de l'investissement long terme

Analyser la rentabilité financière du projet immobilier

- Les outils mathématiques d'analyse financière
- Mesurer la rentabilité d'un investissement/taux de rendement moyen (ROI)
- Le délai de récupération du capital investi (pay back)
- La valeur actuelle nette (VAN)
- Le taux de rendement interne (TRI)
- Cas pratique : calculer un ROI, le pay back, une VAN, un indice de profitabilité, un TRI

Déterminer l'incidence du financement de l'investissement long terme

- Quelle stratégie privilégier et avec quels outils ? effet de levier de l'endettement (ou effet massue)
- Quand recourir à l'emprunt ? les différents types d'emprunts et instruments financiers (swap, cap...)
- Mesurer l'incidence du financement sur le taux de rentabilité
- Cas pratique : simulations financières et incidences du financement

Déterminer les risques inhérents à l'investissement immobilier

- Le risque propre aux flux
- Le risque sur le capital
- Étude de cas : la notion de bris de ratios, comment les surmonter ? Responsabilités et assurances des constructeurs : notions-clés (2 jours)
- Atelier fil rouge : mise en situation tout au long de la formation autour de cas concrets et illustrations par la jurisprudence récente

Analyser le régime des différentes garanties en matière d'assurance construction

Identifier le cadre réglementaire de l'assurance construction et ses implications pratiques

- Intervenants à l'acte de construire et missions respectives (shéma)
- Grands principes portant sur la responsabilité des constructeurs
- Rôle du Bureau central de tarification
- Notion d'ouvrages exclus de l'obligation d'assurance construction
- Notion de dommages causés aux existants
- Plafonnement de la garantie obligatoire
- Notion d'ouverture de chantier
- Quiz : distinguer les différents acteurs de la construction

Décrypter les principes de responsabilité liés à la réception des travaux et les garanties légales associés

- Caractéristiques et effets de la réception de l'ouvrage (art. 1792-6 du Code civil)
- Garantie de parfait achèvement (art. 1792-6 du Code civil) : quelle obligation pour l'entrepreneur ?
- Garantie responsabilité décennale (art. 1792 et s. du Code civil) : quelles obligations pour les constructeurs ?
- Garantie de bon fonctionnement (art. 1792-3 du Code civil), dommages immatériels consécutifs et garanties complémentaires à la décennale
- Quiz: distinguer les garanties légales et les garanties d'assurance

Déterminer les principales responsabilités et obligations des constructeurs sur un chantier

Distinguer le régime de la responsabilité contractuelle et quasi délictuelle des constructeurs avant et après réception

- Cadre général de la responsabilité civile professionnelle des constructeurs avant et après réception
- Troubles anormaux de voisinage et dommages Intermédiaires
- Quiz : indiquer les éléments caractérisant la réception de chantier

Analyser les mécanismes portant sur les assurances de chantier

- Contenu des garanties dommages-ouvrage, assurance décennale Constructeur Non Réalisateur (CNR) et Contrat Collectif de Responsabilité Décennale (CCRD)
- Souscription du contrat dommages-ouvrage et la portée des attestations d'assurance responsabilité civile décennale
- Assurance tous risques chantier et assurance dommages-ouvrage
- Quiz : distinguer l'assurance tout risque chantier de l'assurance dommages-ouvrage

Appliquer les garanties et gérer les sinistres

Déclarer un sinistre dommages-ouvrage

- Enjeux pratiques au stade de la souscription
- Modalités de mise en œuvre

- Mise en situation : établir la chronologie des actions à réaliser pour déclencher l'assurance dommages-ouvrage

Se conformer à la prescription biennale (Art L114-1 CA)

- Principe et limites des garanties souscrites par les constructeurs
- Modalités de mise en œuvre
- Mise en situation : indiquer si la prescription rentre en jeu dans une situation donnée

Réussir son expertise

- Déroulement de l'expertise
- Prescription des actions
- Mise en situation : comment réagir lors de la survenance d'un dommage et de son suivi en phase d'expertise ?

Transfert

Votre parcours de formation se poursuit dans votre espace participant. Connectez-vous pour accéder aux ressources, auto-évaluer vos compétences acquises pendant votre formation et faciliter la mise en œuvre de vos engagements dans votre contexte professionnel.

A noter

... —————

En amont et en aval de la formation, le positionnement pédagogique sera effectué à l'aide d'un questionnaire d'auto-positionnement.

Prochaines sessions

...

A DISTANCE, PARIS

- 13 Oct. au 27 Nov. 2026

