

# Réussir le montage d'une opération immobilière

## Du foncier à la commercialisation du programme et son équilibre financier

2 jours 14 heures

- **Maîtriser le nouveau cadre urbanistique à jour de la loi ALUR et de la loi MACRON**
  - Déterminer les normes d'urbanisme applicables aux nouveaux projets
  - Déterminer le cadre du RNU (Règlement National d'Urbanisme) au SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), du PLH (plan local de l'habitat) au PLU intercommunal
  - Intégrer les impacts des lois ALUR, ELAN et divers décrets MACRON
  - Identifier les modes de construction et/ou d'aménagement
  - Connaître la portée et les limites du certificat d'urbanisme opérationnel
  - Cerner les incidences des réformes du droit de l'environnement ; la concertation et l'étude d'impact
  - Faire le point sur le droit à construire, le permis à lotir et le permis de construire
  - Quelles sont les autorisations connexes dont le permis de démolir
  
- **Apprécier la potentialité socio-économique d'un foncier**
  - Réaliser les études préliminaires, études de faisabilité
  - Maîtriser le mécanisme du compte à rebours promoteur
  - Savoir distinguer l'affectation différenciée et la péréquation financière
  - Présentation d'un modèle et mise en pratique sous Excel
  - La vente en bloc (VEFA) et l'art 55 de la loi SRU
  - Comprendre les notions de surface de plancher, surface utile et de surface habitable
  - Savoir apprécier et négocier la charge foncière admissible
  - Appréhender le régime de droit commun (taxe d'aménagement)
  - Le nouveau projet urbain partenarial (PUP)

- **Comment acquérir la maîtrise foncière : méthodes, moyens et procédures administratives**
  - Savoir négocier le mode contractuel d'acquisition
  - Maîtriser les protocoles d'accords et les promesses de vente (PUV & PSV)
  - Recenser les clauses essentielles des promesses de vente
  - La dation en paiement (par l'exemple sur un bilan prévisionnel)
  - La DIA, la préemption forcée et l'expropriation
  - Marketing et définition du produit :
  - Veille marché et études spécifiques sur projet (notions de « sortie » et rentabilité financière)
  - Cahier des charges primaires (technique & commercial)
  
- **Analyser un bilan promoteur et ses équilibres financiers**
  - Quelle méthode de calcul de la charge foncière (exemple sur tableur)
  - Comprendre le bilan prévisionnel à travers un exemple
  - Qu'est-ce que le plan de trésorerie VEFA
  - Maîtriser les équilibres financiers chez l'opérateur social (notion d'amortissement)
  - Comprendre les effets de leviers, les ratios intermédiaires et le RTI
  - Comment réaliser le « bouclage » opérationnel d'une opération immobilière
  - Les pré accords de garanties financières (GFA)
  - Les diverses taxes (pré-calcul) et les modes dérogatoires