

Module 4.7

Montage et financement d'une opération immobilière en quartier ancien dégradé

- Saisir le caractère spécifique de chaque opération et donc de la pluralité des « équilibres » et les relation entre les différents bilan
- Déterminer les attentes et les problématiques de chaque profil d'investisseurs
- Appréhender les contextes différents et voir que les aides d'ALS pour ACV peuvent être modulées en fonction des profils et des opérations

Enseignants

Guillaume Bourlier, Consultant expert concernant les dispositifs d'intervention en direction du parc privé (Dévelop'toit)

Jean-Pierre Troche, Architecte-Urbaniste, expert en politiques de l'habitat (Ville & Habitat)

Cette formation s'adresse aux stagiaires disposant déjà d'une connaissance du contexte et des outils d'intervention portant sur le parc privé.

Si besoin, suivre le stage 4.6 requalification des quartiers anciens au préalable.

Programme

9h00... 9h30

Accueil des stagiaires

9h30... 10h30

Les concepts de base du modèle économique d'une opération de renouvellement urbain en quartier ancien : Bilan global d'aménagement et équilibre des opérations investisseur de requalification et de recyclage

- Les différentes composantes du bilan global de l'opération de renouvellement urbain
- Le bilan des opérations de recyclage ou de requalification des immeubles (pour les différents type d'investisseurs locatifs, en accession à la propriété dans l'ancien etc...)
- Les relation entre les différents bilan
- Rappel de ce qui compose la notion d'équilibre de opérations pour les investisseurs du parc privé :
 - Rentabilité locative
 - Rentabilité patrimoniale
 - Défiscalisation
- Recherche d'un effort de trésorerie minimal, d'un gain après revente maximisé à différentes périodes, de l'impact fiscal qui est différent suivant le profil des investisseurs
- Rappel du bilan des opérations et les différentes forme d'accession dans l'ancien

10h30... 11h30

Les différentes catégories d'investisseurs locatif et les équilibres d'opération

Portrait-robot des différents investisseurs, quels sont leurs attentes, leurs cibles, les postes à prendre en compte pour anticiper les bilans

11h30... 12h30

Etudes de cas : Quels équilibres pour quels profils ?

Etude d'un cas concret et quels sont les impacts en fonction des profils. Présentation des outils disponibles pour aller plus loin (logiciel MOPI)

12h30... 13h30

Déjeuner

Programme

13h30 ... 14h00

Débriefing de la matinée

14h00 ... 17h00

La notion de recyclage, outils et approche bilantielle

1. Les outils du « recyclage »

- Procédures acquiesitives
- DUP aménagement
- DUP ORI
- Loi Vivien
- Cibles / enjeux / calendrier

2. Modalités de financement

- RHI/THIRORI
- Pour mémoire parallèle recyclage d'îlot ANRU
- Les étapes du dossier

3. Les enjeux financiers du recyclage

- Appréhender les bilans de recyclage RHI/THIRORI
- Lien bilan recyclage / bilan « promoteur »

4. Atelier / exemple

- Échanges autour d'un ou plusieurs exemples de projets
- Atelier pour appréhender les enjeux

17h00 ... 17h30

Bilan de la formation