

Module 6.3

Montage et financement d'une opération immobilière dans un quartier ancien dégradé

- Comprendre les logiques d'opérations en chaîne (bilans d'opérations / bilans de recyclage) ;
- Appréhender les aspects de la fiscalité des opérations en quartiers anciens (déficit foncier, Malraux, Pinel, conventionnement, etc.) ;
- Savoir analyser simplement la rentabilité d'une opération privée ;
- Savoir monter un bilan de recyclage suivant une logique transversale (parallèle entre RHI/THIRORI et requalification d'îlots d'habitat dégradés ANRU).

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

Jour 1

9h00 ... 9h30

Accueil des stagiaires

9h30 ... 9h45

Présentation du programme et de ses objectifs, tour de table, les attentes, les projets.

9h45 ... 12h30

La rentabilité des opérations privées

- Exposé des principes autour de la rentabilité et de la notion d'équilibre qui est largement utilisée
- Quels facteurs influencent la rentabilité d'une opération ?
- Comparaison des différents types de montages et de fiscalité et variations des paramètres : approches des effets correctifs des dispositifs : conventionnement, Malraux, Pinel, déficit foncier...

12h30 ... 13h45

Déjeuner

13h45 ... 16h45

Atelier de travail sur la modélisation d'opérations privées et étude de la rentabilité

- Etude de cas en atelier basées sur des modèles préparés à l'avance
- Simulations opérées sur le logiciel MOPI (base Excel)

16h45 ... 17h15

Débriefing de la journée avec les stagiaires

Programme

Jour 2

9h00 ... 9h30

Accueil des stagiaires

09h30 ... 11h30

Comprendre les mécanismes économiques

- Bref rappel des opérations « à bilans », les outils de production et de financement de ces opérations : rappel ORI/RHI, maîtrise foncière et financements RHI/THIRORI, ANRU.
- Comprendre la logique d'opération « bilan aval » et celle des opérations « amont », le bilan de recyclage, comment s'effectue le chaînage économique.
- Exemple de bilan de recyclage, et modélisation des coûts pour un porteur de projet avec une mauvaise évaluation économique...

Travail autour d'un exemple relativement simple permet d'immerger les stagiaires dans une situation pratique, dans laquelle ils devront analyser la situation et déterminer, en fonction des outils et procédures, le montage d'une opération. Un focus particulier sera développé sur l'articulation entre le marché existant, les produits de sortie et le financement de l'opération.

L'exemple donnera lieu au montage et au calcul d'un bilan d'opération.

11h30 ... 12h30

Travail sur différents types de bilans

Approche au travers de la logique de bilan « recyclage d'îlot d'habitat dégradé » et d'un « bilan RHI » des similitudes et des différences entre les approches.

12h30 ... 13h45

Déjeuner

13h45 ... 15h45

Travail sur différents types de bilans (suite)

Retour sur le lien entre rentabilité des opérations et établissement d'un bilan de recyclage

15h45 ... 16h30

FAQ et échanges avec les stagiaires

16h30 ... 17h00

Bilan de la formation