



école du renouvellement urbain

Objectifs

- 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'habitats dégradés ANRU)

Module 10.5

Montage et financement d'opération immobilière en quartiers anciens dégradés

Enseignant principal

Guillaume BOURLIER, expert en habitat privé/quartiers anciens, Dévelop'Toit

Durée

2 jours (14 heures)

Public

En charge du programme d'un quartier en politique de la ville, ou renouvellement urbain (bailleurs, collectivités, service de l'État, aménageurs...)

Prérequis *Connaissances générales des processus de requalification des quartiers anciens dégradés, si ce n'est pas le cas, suivre la formation 10.4*

Approche pédagogique et évaluation

Alternance entre exposés théoriques, exemples opérationnels et mise en situation. Accès à une documentation pédagogique à l'issue de la formation au format numérique. Une évaluation des acquis est organisée à la fin de la formation (questionnaire individuel).

Programme

Jour 1

9h00-9h30	Accueil des stagiaires
9h30-09h45	Présentation du programme et de ses objectifs Tour de table et recueil des attentes des stagiaires
09h45-10h45	Introduction sur la logique d'opération <ul style="list-style-type: none">- Les types d'opérations, de portages et les acteurs intervenants- Les modalités d'opérations « à bilans », les outils de production et de financement de ces opérations- Les outils de l'habitat : rappel ORI/RHI, maîtrise foncière et financements RHI/THIRORI, ANRU
10h45-12h30	Comprendre les mécanismes économiques <ul style="list-style-type: none">- 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...
12h30-13h45	Pause déjeuner
13h45-16h45	Atelier sur la production de bilan de recyclage <ul style="list-style-type: none">- Présentation des différents outils utilisables pour la réalisation des bilans- Sur la base d'un exemple type, les stagiaires sont amenés et guidés en petit groupe dans la production d'un bilan de recyclage de type RHI- Exemple de cas RHI dans une ville ACV
16h45-17h15	Débriefing de la formation avec les stagiaires

Jour 2

9h00-9h30

Accueil des stagiaires

- Quels sont les enseignements retirés, quels sont les points nécessitant un approfondissement ?
- Tour de table des problématiques opérationnelles des stagiaires

9h30-10h45

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 ?

10h45-12h30

Les types de montages et la fiscalité

- 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

Pause déjeuner

13h45-16h45

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

En deux temps et en petit groupe

- Une étude de cas en atelier basée sur des modèles préparés à l'avance
- Un travail spécifique sur le lien entre les modélisations d'opérations privées et les bilans de recyclage

16h45-17h15

Débriefing de la formation avec les stagiaires

- Où trouver des ressources ? Les sources d'informations sur les outils, les méthodes, les enjeux
- Comment compléter ses connaissances, avec présentation notamment des stages « copropriétés », « quartiers anciens » et « diversification »
- Les bons réflexes