

Responsable de montage d'opérations immobilières

Gérer une opération en sécurisant chaque étape

10 jours (70 heures)

Perfectionnement

à partir de

6 595 € HT par personne (TVA en vigueur)

 **Repas inclus en présentiel**

Contenu mis à jour le 25/09/2026. Document téléchargé le 10/10/2026.

Le montage d'une opération immobilière requiert plusieurs étapes incontournables faisant appel à des notions très différentes mais indispensables à la bonne réussite du projet : financières, fiscales, techniques, juridiques, environnementales... Cette nécessaire polyvalence vous oblige à posséder l'ensemble des connaissances et compétences pour assurer la cohérence du montage de l'opération, de sa faisabilité à sa réalisation.

Objectifs

- Définir les règles d'urbanisme et foncières applicables au montage d'opérations
- Mettre en œuvre les méthodologies et bonnes pratiques techniques, juridiques et financière
- Gérer la prévention des risques liés au montage d'opérations et en garantir la sécurité

Les compétences visées par cette formation font l'objet d'une évaluation.

Compétences acquises

Maîtriser la méthodologie, les étapes et les bonnes pratiques pour prendre en charge la conduite d'opérations immobilières

À qui s'adresse cette formation ?

- Responsables de la maîtrise d'ouvrage publique ou privée

- Promoteurs et responsables d'opérations et de programmes immobiliers
- Chefs de projet chargés du montage et/ou du suivi d'opérations immobilières
- Toute personne amenée à travailler sur le montage d'opérations immobilières

Prérequis

Connaître les bases du montage d'opérations immobilières

Programme

1 Pendant votre formation

MOD Bloc 1 – Module 1 – 8973456

Définir le rôle du maître d'ouvrage

- Commanditaire de l'ouvrage
- Assume les risques juridiques et financiers
- Responsable principal de l'ouvrage

Cerner les principaux acteurs territoriaux, leur rôle, leur logique

- En amont : collectivités locales, aménageurs, EPF, prescripteurs
- Pendant l'acte de construire : architectes, bureaux d'études, bureaux de contrôle, SPS, AMO, géotechniciens, géomètres, entreprises
- En soutien : notaires, commercialisateurs, syndic de copropriété

Organiser une veille opérationnelle

- Les marchés immobiliers
- Les réglementations nationales : techniques, fiscales, environnementales, urbaines, RSE, ZAN
- Les politiques locales
- Les pratiques des acteurs : maîtres d'ouvrages, architectes...
- Les sources d'informations
 - presse spécialisée
 - presse locale
 - participations aux événements locaux (salons, forums...)
 - sites spécialisés : Etalab, Pappers
 - les syndicats professionnels
 - les dictionnaires permanents...
 - les documents publiques : SCOT, PLH...

ETUDE DE CAS EN SOUS-GROUPE : Cerner les principaux éléments d'appréciation d'un territoire donné

Comprendre les fondamentaux du droit de l'urbanisme vus du maître d'ouvrage

- La loi SRU
- Les principes de hiérarchie et de compatibilité
- Le SCOT et le PLH
- Le PLU : PADD, OAP
- Les évolutions législatives : loi ALUR, LCAP, loi Elan, loi climat et résilience, ZAN
- Les avis des Architectes des Bâtiments de France

PARTAGE D'EXPERIENCE : Echanges sur les éventuelles difficultés rencontrées concernant l'application locale des règles d'urbanisme

Bloc 1 – Module 2 _ 8973456

Mettre en place les méthodes de prospection

- La prospection géographique
- La mise en place de réseaux de prescripteurs
- Le relationnel avec les collectivités locales
- L'utilisation d'outils digitaux
- La négociation

Définir sa stratégie foncière

- Acquisition sous condition suspensive
- Portage foncier
- Recyclage foncier
- Voies de diversification
- Formalisme juridique des accords fonciers

EXERCICE INDIVIDUEL : Identifier les voies d'optimisation de sa pratique actuelle

Bloc 1 – Module 3 _ 8973456

Cerner les enjeux environnementaux et le cadre général

- Climat et environnement : panorama global (GIEC, COP, trajectoires climat)
- Rôle du secteur du bâtiment dans la transition écologique
- Points clés de la réglementation française (loi Climat, RE2020, décret tertiaire, labels)
- Acteurs institutionnels : MTES, ADEME, collectivités

Prendre en compte les paramètres environnementaux

- Énergie et carbone : consommation, ENR, bilan carbone
- Biodiversité et eau : continuités écologiques, gestion durable
- Santé et confort : qualité de l'air, thermique, acoustique

- Notions essentielles : QSE, ICPE, zones protégées

Démarches et outils pour concevoir un bâtiment durable

- Les principales démarches environnementales : HQE, E+C-, BDM, Effinergie, BDF...
- Notions de cycle de vie (ACV) et d'étude d'impact
- Outils d'évaluation : RE2020, labels en conception et exploitation
- Intégration de l'environnement en phase de montage d'opération

De la conception à l'exploitation : vers la performance

- Suivi de la performance environnementale : commissionnement, IPMVP, CEE
- Rôle des différents acteurs : MOA, MOE, exploitants, FM
- Exemples d'actions correctives : plans d'action, leviers techniques ou organisationnels

Bloc 1 – Module 4 – 8973456

Etudier son marché et le contexte

- Marché immobilier
- Contexte socio-démographique
- Contexte économique, financier et monétaire
- Contexte sociétal
- Solvabilité client

Prendre en compte les contraintes programmatiques

- Le PLU
- La négociation en amont avec la collectivité locale
- Les aménageurs et les cahiers des charges de cession de terrain
- Les spécificités du foncier
- La concertation avec les riverains

Définir le programme

- Evaluer et transcrire les besoins des usagers
- Fixer le coût objectif
- Définir les éventuels objectifs environnementaux, sociétaux : décarbonation, gestion des déchets, labels...
- Laisser la possibilité au concepteur de proposer des solutions

Bloc 1 – Module 5 – 8973456

Vérifier les critères d'opportunité

- L'emplacement : caractéristiques objectives et subjectives
- La nature géologique du sous-sol
- Les risques de pollution
- L'archéologie préventive

- La fiscalité applicable aux autorisations d'urbanisme
- Les servitudes publiques
- Les servitudes privées
- Les évaluations environnementales

Calculer la constructibilité

- Rappel des définitions de surface : SDP, surface habitable, surface utile
- L'application graphique des règles du PLU
- L'anticipation des règles non écrites
- Evaluer les différents scénarios

Déterminer la charge foncière admissible

- Le calcul du compte à rebours
- La méthode par comparaison
- La méthode par capitalisation

Elaborer un premier bilan financier

- Appréciation des prix de sortie
- Evaluation des coûts travaux

EXERCICE D'APPLICATION EN SOUS GROUPE : À partir d'un exemple réel, avec un plan cadastral et le PLU, déterminer la constructibilité d'une emprise foncière urbaine, puis la charge foncière admissible.

EXERCICE INDIVIDUEL D'INTERSESSION**Bloc 2 – Module 1 – 8973456****Définir le champ d'application**

- Les textes applicables
- La passation des marchés

Déterminer les responsabilités

- Les responsabilités avant réception des travaux
- La réception de l'ouvrage
- Les responsabilités après réception

Recourir à l'assurance construction

Comprendre la VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) : droit et pratique

Bloc 2 – Module 2 – 8973456**La notion de budget glissant**

- Les phases opérationnelles
- Le bilan d'engagement

Assurer le montage financier des opérations destinées à la vente

- Bilan
- Plan de trésorerie
- Indicateurs financiers : marge, cash-flow, rentabilité des fonds propres
- Critères d'appréciation du financeur
- Compte centralisateur

Assurer le montage financier des opérations d'investissement

- Analyse en coût global
- Réversibilité des bâtiments
- Tableau d'amortissement d'un financement long terme
- Simulation d'exploitation locative
- Calculs de rendement
- Le TRI : taux de rentabilité interne
- La stratégie patrimoniale

EXERCICES D'APPLICATION EN SOUS-GROUPE

A partir d'exemples réels :

- Calculs de rentabilité de fonds propres
- Calculs de rendements locatifs
- Calculs de TRI sur Excel

Bloc 2 – Module 3 – 8973456**Concevoir le planning**

- Maîtrise foncière
- Investigations foncières : diagnostic géotechnique et pollution, relevé topographique périmétrique et des héberges
- Choix du concepteur
- Concertation avec la collectivité locale
- Dépôt de la demande de permis de construire
- Bilan financier d'engagement
- Gestion des éventuels recours

ETUDE DE CAS EN SOUS-GROUPE

- Maîtrise foncière et purge du droit de préemption urbain
- Dépôt de la demande de permis : pièces devant être jointes et pièces complémentaires pouvant être demandées
- Etude d'impact éventuelle
- Délais d'instruction
- Délais de recours

Obtenir les autorisations d'urbanisme

- Les liens entre la demande de permis et les documents d'urbanisme

- Le dépôt de la demande du dossier de permis
- Les points de vigilance
- Les règles sanctionnées par le permis
- Les contentieux
- L'indispensable concertation préalable
- Les montages spécifiques : lotissement, ZAC, permis de construire valant division, détachement primaire

ETUDE DE CAS EN SOUS-GROUPE

- Règles applicables à la demande : risque de sursis à statuer
- Refus de permis et contentieux
- Recours des tiers et régularisation

Bloc 2 – Module 4 – 8973456

Appréhender la différence entre marchés publics et privés

- La liberté contractuelle en marchés privés
- Les principes du Code de la commande publique
- Les Cahiers de Clauses Administratives Générales publics et privés

Identification des intervenants techniques et leurs missions

- La maîtrise d'œuvre
- La profession d'architecte
- Les bureaux d'études techniques
- Les autres maîtres d'œuvre
- Le marché de maîtrise d'œuvre
- Le contenu de la mission de maîtrise d'œuvre (de l'esquisse à la réception)
- La dévolution de la maîtrise d'œuvre (groupement, opérateurs séparés, sous-traitants)

Cerner les missions réglementaires obligatoires

- Contrôleur technique, cadre réglementaire et mission
- Coordinateur sécurité protection de la santé, cadre réglementaire et mission

Les garanties et assurances obligatoires

- Garantie de bon fonctionnement
- Garantie décennale
- Dommages-ouvrage
- Les désordres intermédiaires
- La police unique de chantier
- La tout-risques chantier

Préparer la consultation d'entreprises

- Le dossier de consultation des entreprises
- La consultation des entreprises
- Les procédures de consultation, les critères
- Le déroulement de la consultation

Choisir les entreprises de travaux

- La dévolution des travaux (corps d'état séparés, groupement, entreprise générale)
- La conception-réalisation
- Le marché global de performance

Financement

Plusieurs dispositifs de financement sont accessibles via les OPCO (Opérateurs de Compétences), organismes agréés par le ministère du Travail dont le rôle est d'accompagner, collecter et gérer les contributions des entreprises au titre du financement de la formation professionnelle.

Pour plus d'information, une équipe de gestionnaires SKOLAE Formation spécialisée vous accompagne dans le choix de vos formations et la gestion administrative.

[Nous contacter pour en savoir plus →](#)

Intervenants

Experts en opérations immobilières

Modalités pédagogiques

Un consultant expert de la thématique et une équipe pédagogique en support du stagiaire pour toute question en lien avec son parcours de formation.

Techniques pédagogiques :

Cette formation, en plusieurs modules, alterne théorie et pratique et met l'accent sur les échanges et le mode collaboratif. Les exercices en salle et d'intersessions permettent d'évaluer la prise en main des outils, concepts et méthodologies vus en formation.

Parallèlement, chaque participant travaille sur un sujet personnel, choisi en lien avec l'équipe pédagogique. L'ensemble du parcours permet d'appréhender et de valider les différentes connaissances et compétences nécessaires à la réalisation de

ce sujet/projet. Grâce à leur expertise, les intervenants conseillent et accompagnent les apprenants jusqu'à la présentation de leur travail.

Ressources pédagogiques :

Un support de formation présentant l'essentiel des points vus durant la formation et proposant des éléments d'approfondissement est téléchargeable sur notre plateforme.

[Accessibilité aux personnes en situation de handicap](#)