



# MONTER UNE OPÉRATION DE LOGEMENT SOCIAL

Gérer les problématiques de construction spécifiques liées au secteur social

L'étude des différentes étapes dans la construction des logements sociaux amène à découvrir de nouveaux outils de maîtrise foncière et immobilière. Ces outils sont destinés à aider et à solutionner toutes les problématiques juridiques, sociales et financières rencontrées actuellement, dans la réalisation de nouveaux programmes.

FORMATIONS COURTES

PERFECTIONNEMENT

Ref. : 8973144

Durée :  
2 jours - 14 heures

Tarif :  
Salarié - Entreprise : 1630 € HT

## OBJECTIFS

- Identifier les spécificités du secteur social à chaque étape de l'opération de construction
- Analyser le rôle des différents acteurs publics et privés pour optimiser la conduite de l'opération
- Développer les objectifs de développement durable dans la réflexion

## EVALUATION

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

## POUR QUI ?

- Responsables de la politique de la ville, de l'habitat et de l'urbanisme
- Bailleurs sociaux, promoteurs et gestionnaires de sociétés immobilières
- Toute personne impliquée dans le montage d'une opération de logement social

## PRÉREQUIS

Connaître les bases du montage d'opérations immobilières

## COMPÉTENCES ACQUISES

Mesurer les spécificités du secteur social pour élaborer une opération

## PROGRAMME

Pendant  
Monter une opération de logement social

### Identifier le contexte économique et réglementaire du logement social

#### Faire le point sur la réglementation

- Les règles après la loi SRU, la mixité urbaine, la mixité sociale et le développement durable
- Les dispositifs mis en place et leur bilan
- Les communes carencées

### Identifier les étapes clés du montage d'opération et maîtriser le foncier



## Utiliser les instruments de prospection foncière

- Les outils d'acquisition et d'intervention foncière
- La prospection du terrain
- Loi ELAN
- La publicité foncière, le notaire, le foncier public, les enchères publiques
- Les outils d'acquisition et d'intervention foncière : la préemption, la dation
- La reconversion de sites industriels
- Les études préliminaires
- La transformation de bureaux
- Les zones prioritaires

## Tenir compte des instruments juridiques permettant de construire sans acheter un terrain

- Le bail emphytéotique
- Le bail à réhabilitation
- Le bail à construction et à rénovation

## Analyser les risques d'un terrain

- Les zones des plans de prévention des risques
- Le risque lié aux sites industriels
- Les études de sols (G)

## Prendre en compte le rôle spécifique des structures d'intervention foncière

### Mettre à disposition le terrain dans des conditions privilégiées

- La vente du terrain avec une décote
- L'exonération de plus-value et l'exonération des droits d'enregistrement en fonction des lieux

## Organiser la construction

### Définir le rôle des acteurs de la construction sociale

- Les 4 HLM : les offices HLM, les entreprises sociales de l'habitat, les coop...
- Le regroupement des organismes de logements sociaux
- La société de coordination
- Les SEM
- La Banque des Territoires ex-Caisse des dépôts et consignations
- Les promoteurs privés et la VEFA

### Cerner les mesures fiscales destinées à encourager la construction sociale

### Déterminer les aides financières à la construction de logements sociaux

- Exemple concret d'un programme de logements
- Les différentes surfaces
- La TVA à 5,5 %, 10 % ou 20 %
- La TFPB
- Les acteurs et le financement du logement social
- Les subventions d'Etat
- Qui donne les aides à la pierre ? La décentralisation et les délégations de compétence
- Les subventions du département, de la région et d'action logement (ou prêt)
- La surcharge foncière
- Le total des subventions, le calcul des prêts dont celui terrain
- Le calcul des loyers conventionnés
- L'APL
- Le taux des prêts PLAI, PLUS, PLS, PLI, PLSA



- Le prêt à taux zéro

Maîtriser les montages juridiques spécifiques à la construction sociale

- La vente en démembrement et l'usufruit locatif social (ULS)
- Le BRS (Bail Réel Solidaire) et l'OFS (Organisme Foncier Solidaire)

### Cerner les étapes et critères d'attribution des logements sociaux

- Les plafonds de ressources
- La désignation des candidats
- Les commissions d'attribution
- Les plafonds de ressources
- La plus grande transparence

### Inscrire le logement social dans le développement durable

- La loi sur l'accessibilité handicapés
- Les perspectives de "constructions intelligentes"
- Les économies de fonctionnement

**Exercice d'application** : élaboration d'une opération de logement social étape par étape dans un contexte choisi par chaque participant

## INTERVENANTS

Christine MEROT  
CEBAI

## MODALITÉS PÉDAGOGIQUES

Équipe pédagogique :

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 :

Alternance de théorie, de démonstrations par l'exemple et de mise en pratique grâce à de nombreux exercices individuels ou collectifs. Exercices, études de cas et cas pratiques rythment cette formation.

Pour les sessions en distanciel, notre Direction Innovation a modélisé une matrice pédagogique adaptée pour permettre un apprentissage et un ancrage mémoriel optimisés.

Cette matrice prévoit une alternance de temps de connexion en groupe et de séquences de déconnexion pour des travaux de mise en pratique individuels.

Ressources pédagogiques :

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

Retrouvez également des ressources complémentaires ainsi que les quiz amont/aval sur notre plateforme dédiée.

Accessibilité aux personnes en situation de handicap



## LIEUX ET DATES

Paris

14 et 15 oct. 2025