

## U6– LE MONTAGE FINANCIER D'OPÉRATIONS EN LOCATIF NEUF

2x2  
JOURS

### Objectifs

- Appréhender les contraintes réglementaires et financières du montage des opérations
- Avoir tous moyens d'analyse contribuant à l'équilibre d'exploitation des projets de construction

### Contenu

#### **Les principaux paramètres des études de faisabilité financière**

La détermination du prix de revient d'une opération.  
 Le plan de financement  
 La notion de fonds propres  
 La LASM, cas particulier des opérations de réhabilitation.  
 La détermination des paramètres de gestions de leur revalorisation.  
 La PRG et les autres provisions

#### **Simulation micro d'une opération réelle**

Les principes de calcul d'un simulateur de gestion locative.  
 La définition d'une opération équilibrée.  
 La détermination des fonds propres, utilisation du solveur d'Excel.  
 Les ordres de grandeurs.  
 Les limites de la modélisation.

#### **Le montage politique, administratif et financier d'une opération.**

Les relations avec les collectivités locales et les garanties d'emprunt.  
 Les dossiers de demande d'agrément et de subventions PLUS et PLA-I, le calendrier, les règles d'instruction des dossiers, le calcul des subventions.  
 La surface utile (réglementation et études de cas) calculs et optimisation du loyer et de l'assiette de subvention, approche qualitative des projets, la notion de coût global.  
 Le montant des subventions.  
 Le conventionnement, quels engagements ?

#### **L'impact d'une opération sur les équilibres de gestion de l'organisme.**

#### **La marge d'autofinancement.**

#### **La structure financière et les fonds propres.**

#### **Le financement d'une politique de développement.**

**Public :** Monteurs d'opérations, responsables des services promotion, investissements...