

# Formation S24 : Comment (bien) piloter votre projet immobilier

⌚ 2 jours (1 en distanciel, 1 en présentiel)

📅 Dernière modification le 8 février 2023

## Présentation

Le secteur social, médico-social et sanitaire traverse une période charnière : les financements publics se raréfient tandis que les exigences de transformation augmentent.

Pour réussir ce virage, les associations doivent considérer l'immobilier non plus comme une contrainte, mais comme un levier stratégique au service de leur mission sociale : amélioration de l'expérience usager, économies d'énergie, optimisation des coûts et création de nouvelles ressources.

Cette formation s'appuie sur une méthode développée par notre partenaire formateur qui aborde la performance immobilière selon quatre dimensions complémentaires : administrative, financière, usage et technique (AFUT'). Dans ces dimensions, tout le volet immobilier est abordé et il est mis en miroir de vos enjeux de PPI, PAI, CEPOM, besoins, parcours usagers, et stratégie d'exploitation

Une formation pratique et interactive, nourrie de retours d'expérience, de cas concrets et d'un accompagnement personnalisé pour transformer la vision immobilière des associations.

## Objectifs de la formation

- ✓ Comprendre la chaîne complète d'un projet immobilier associatif.
- ✓ Redéfinir la relation entre direction, maîtrise d'ouvrage et architecte.
- ✓ Construire une stratégie immobilière globale, orientée usages.
- ✓ Évaluer la valeur de son patrimoine et définir un budget d'investissement en 1h.

## Public

- ✓ Cadres de direction, DAF, responsables patrimoine et cadres fonctionnels du secteur associatif.  
Cette formation est accessible aux personnes en situation de handicap

## Pré-requis

Aucun, si ce n'est venir avec vos certitudes... et la curiosité de les challenger

## Programme

### Administratif – Structurer et sécuriser les rôles

- 💡 Un projet immobilier ne se résume pas à des plans et des devis. Il repose avant tout sur une chaîne claire de responsabilités :
  - Donneur d'ordre, Maître d'Ouvrage, AMO, Architecte, Maîtrise d'Œuvre.
  - Distinction entre les missions et les responsabilités légales.
  - Risques pénaux du dirigeant et du DAF en cas de confusion contractuelle

### Cas d'usage

- 💡 Exemple d'un projet qui, faute de contractualisation rigoureuse, a conduit à la mise en cause d'un dirigeant. (ou cas transmis par les participants lors de la première journée)
- 💡 Votre projet nécessite plusieurs autorisations au titre du code de l'Urbanisme, du Code de la Construction et de l'Habitation, du Code de l'action sociale et des familles, etc.
- 💡 L'objectif est ici de vous permettre de comprendre ces différents cadres réglementaires et d'acquérir les bons réflexes afin de ne pas passer à côté d'une autorisation. Les plus classiques sont le Permis de Construire, l'agrément social et votre plan pluriannuel d'investissement (PPI).

- Exemple d'un projet qui, pour cause d'autorisation manquée, a pris 1 an de retard.

#### Financier – Piloter la valeur et le budget

- L'immobilier est un levier de performance économique.
- Dans cette séquence, vous apprendrez à :
  - Identifier la valeur réelle de votre parc (propriété ou location).
  - Distinguer la valeur comptable de la valeur de marché.
  - Déterminer les priorités : rénovation, démolition ou cession.
  - Construire un Budget d'Investissement (BI) fiable en intégrant l'ensemble des coûts : études, honoraires, assurances, taxes, frais de portage, etc.
  - Se familiariser avec un outil conçu pour permettre la construction d'un BI à partir notamment des surfaces d'un projet immobilier.

#### Cas d'usage

- Exemple d'un bâtiment en bail à construction valorisé à 4 M€ par le propriétaire mais seulement à 1,3 M€ par le service des domaines et finalement cédé 1 M€.  
(ou cas transmis par les participants lors de la première journée.)

#### Usage – Concevoir un immobilier au service de la mission

- Un projet immobilier réussi est un projet pensé pour les personnes accompagnées avant d'être conçu pour les murs.
- Cette partie aborde :
  - L'importance d'un audit préalable pour comprendre les usages réels.
  - La définition d'une stratégie immobilière orientée expérience de la personne accompagnée.
  - L'élaboration du programme fonctionnel avant la consultation de l'architecte.
  - L'articulation entre espaces, flux, bien-être et performance sociale.

#### Cas d'usage

- Exemple d'un projet chiffré à 3 M€ qui, faute d'audit initial, a coûté 5 M€ et pris deux ans de retard.  
(ou cas transmis par les participants lors de la première journée.)

#### Technique – Méthode, phasage et maîtrise du risque

- Une fois les besoins et objectifs clarifiés, place à la méthode :
  - Les étapes clés du projet immobilier, de l'esquisse à la livraison.
  - Les indicateurs de suivi à chaque phase.
  - L'identification et la maîtrise des risques techniques, juridiques et calendaires.
  - Les outils d'aide à la décision et de coordination des acteurs.

#### Cas d'usage

- Exemple d'un EHPAD livré avec retard et surcoût faute de coordination technique en phase de conception.  
(ou cas transmis par les participants lors de la première journée.)

## Les plus de la formation

- Formation sur-mesure, adaptée à vos enjeux associatifs.
- Approche systémique via la méthode AFUT' conçue et éprouvée par notre partenaire formateur.
- Formateur issu du terrain, expert en immobilier social et médico-social.
- Une réunion préalable par visioconférence afin de recueillir les problématiques de votre organisation et personnaliser la formation.

- ✓ Alternance d'apports méthodologiques, de cas pratiques, de quizz et de mises en situation.
- ✓ Approche pragmatique et participative, basée sur les retours d'expérience de notre partenaire formateur.

## Évaluation

- ✓ Validation des acquis par des exercices d'application et des études de cas réels.
- ✓ Questionnaire d'évaluation en fin de session.
- ✓ Attestation de formation délivrée à chaque participant.

## Formation disponible en intra

Une formation intra c'est :

- ✓ Une analyse précise de votre demande
- ✓ Une proposition détaillée de formation
- ✓ Une formation planifiée en concertation avec le centre de formation

Sur devis seulement.

Organisme de formation enregistré  
sous le numéro 11 75 54735 75.  
Cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat.

[nexem.fr/formation](http://nexem.fr/formation)  
[formation@nexem.fr](mailto:formation@nexem.fr)  
Tél : 01 55 45 33 02