

Diplôme de l'ICH - Responsable d'opération immobilière

À l'ICH, devenez Responsable d'opération immobilière

Intitulé officiel : Titre RNCP Niveau 6 Responsable d'opération immobilière

Présentation

Publics / conditions d'accès

Le contrôle des connaissances et compétences se fait à la sortie et non à l'entrée en formation. Toute personne motivée a donc la possibilité de préparer à l'ICH le diplôme de *Responsable d'opération immobilière*. Il n'est dès lors posé **aucune condition rédhibitoire de niveau d'étude pour s'inscrire**.

Toutefois, les enseignements étant de niveau 6, une **bonne culture générale** est en pratique indispensables pour les suivre dans de bonnes conditions et les valider. Par ailleurs, une **expérience professionnelle dans l'immobilier ou dans des métiers connexes** (architecture, bâtiment, notariat, administration publique de l'urbanisme, assurance, banque...) permet de profiter au mieux des enseignements de l'ICH. Enfin, des **connaissances générales en droit et en économie** constituent un atout majeur.

Objectifs

Le diplôme de l'ICH *Responsable d'opération immobilière* entend **proposer sur le marché de l'emploi des responsables d'opération immobilière** aptes, par **le large champ et la précision des compétences acquises**, à étudier la faisabilité économique, financière, technique, administrative et juridique d'opérations de construction ou de rénovation et à suivre leur réalisation en coordonnant les divers intervenants. Il peut aussi être chargé de la prospection des terrains et de la commercialisation des locaux à construire ou à rénover.

Le profil recherché a beaucoup évolué ces dernières années. En particulier, la **complexité croissante des projets de construction**, en raison de l'évolution rapide des procédés constructifs, de la mixité croissante des programmes (logements/commerces/bureaux, logements libre/logements sociaux), de leur intégration dans les grandes opérations d'urbanisme publiques qui marquent le développement métropolitain, appellent des **compétences techniques à la fois plus pointues** (en termes d'ingénierie technologique, juridique, économique et financière) **et plus larges** (capacité à appréhender la diversité des problématiques).

Modalités de validation

La délivrance du diplôme de l'ICH *Responsable d'opération immobilière* suppose d'avoir validé :

- l'ensemble des **unités d'enseignement (UE)** composant le diplôme ; cette validation peut se faire :
 - par succès à l'examen,
 - par validation des études supérieures antérieures (VES),
 - ou par validation des acquis de l'expérience (VAE) ;
- l'**unité d'activité (UA) d'expérience professionnelle** correspondant à l'expérience professionnelle acquise avant la demande du diplôme ; il s'agit :
 - soit d'une **activité immobilière**, salariée ou indépendante, d'au moins **deux ans** (équivalent plein temps) ;
 - soit d'une **activité non immobilière**, salariée ou indépendante, d'au moins **trois ans** (équivalent plein temps), mobilisant des compétences communes à celle requises dans l'exercice d'une activité immobilière

Mis à jour le 12-02-2024



Enregistré pour 3 ans le 15-10-2021

Fin d'accréditation au 15-10-2024

Code : CPN9700A

Titre RNCP Niveau 6

Responsabilité nationale :
EPN14 - Droit et immobilier /
Gilles GODFRIN

Niveau CEC d'entrée requis :
Sans niveau spécifique

Niveau CEC de sortie : Niveau 6 (ex Niveau II)

Mention officielle : Enregistré pour 3 ans

Mode d'accès à la certification :

- Validation des Acquis de l'Expérience
- Formation continue
- Contrat de professionnalisation

NSF : Finances, banque, assurances, immobilier (313) , Aménagement du territoire, urbanisme (341)

Métiers (ROME) : Responsable de programme immobilier (C1503) , Promoteur-constructeur / Promotrice-constructrice (C1503) , Monteur / Monteuse d'opérations immobilières (C1503) , Gestionnaire de programmes immobiliers (C1503) , Constructeur / Constructrice de maisons individuelles (C1503) , Chargé / Chargée d'opérations logement social (C1503) , Chargé / Chargée de prospection et de développement foncier (C1503) , Responsable programme réhabilitation immobilière (C1503) , Chargé / Chargée d'opérations immobilières (C1503) , Chargé / Chargée de

(compétences de gestion, de finance, de droit, de relation client, de management d'équipe...);

- soit, dans les autres cas, d'un ou plusieurs **stages en entreprise** – ou autre organisme d'accueil privé ou public – dans l'immobilier d'une durée minimale totale de **trois mois** (équivalent plein temps); dans ce cas, une convention de stage doit être conclue entre l'élève, l'organisme d'accueil et le Cnam.

Compétences

Les compétences visées par le cursus menant au diplôme de l'ICH *Responsable d'opération immobilière* sont les suivantes:

Diagnostic de la situation juridique d'un bien immobilier en lui-même et dans son contexte

- Collecte et analyse des informations relatives au statut de propriété du bien immobilier identifié pour la réalisation d'une opération immobilière ainsi qu'aux différents titulaires de droits sur ce bien
- Collecte et analyse des informations relatives aux contraintes de voisinage et de desserte du bien immobilier identifié pour la réalisation d'une opération immobilière

Analyse et validation administrative du potentiel de valorisation d'un bien immobilier au regard des contraintes d'environnement, d'urbanisme et de patrimoine

- Détermination des possibilités de valorisation (construction, rénovation) du bien immobilier identifié au regard de la réglementation de l'urbanisme, de l'environnement et du patrimoine
- Identification et obtention des autorisations administratives requises et suivi de leur mise en œuvre

Étude de la faisabilité économique et financières d'une opération immobilière

- Appréciation de la rentabilité économique d'une opération de promotion au regard des caractéristiques des marchés immobiliers (logement, bureau, commerce...) et de ses implications fiscales
- Détermination des possibilités et modalités de financement de l'opération immobilière

Montage contractuel et suivi d'une opération de promotion immobilière

- Constitution de la structure support de l'opération immobilière, conclusion des contrats avec les clients et suivi de la relation contractuelle
- Mobilisation des outils spécifiques du montage d'une opération mixte logements libres / logements sociaux

Pilotage de la conception et de la réalisation d'un projet immobilier

- Coordination de la conception du projet de construction ou de rénovation à partir du programme défini
- Sélection des entreprises et conclusion de marchés de travaux
- Coordination de l'exécution du projet de construction ou de rénovation de l'ouverture du chantier la réception des travaux
- Prévention et gestion des litiges relatifs à l'exécution des travaux

programme immobilier neuf
(C1503)

Code répertoire : RNCP35957

Code CertifInfo : 77531

Contact national :

ICH

2 rue Conté

75003 Paris

01 40 27 25 79

Sylvie Molina

sylvie.molina@lecnam.net

Enseignements

Initiation aux études juridiques immobilières	DRM001
Droit de la propriété immobilière	DRM002
Droit du logement social	DRM110
Enjeux environnementaux et immobilier	DRM119
Introduction à la technologie des bâtiments	DRM138
Planification urbaine et autorisations d'urbanisme	DRM101
Financement immobilier privé	DRM129
Marchés privés de travaux et de maîtrise d'oeuvre	DRM131
Marchés publics de travaux et de maîtrise d'oeuvre	DRM132
Droit de la promotion et des sociétés immobilières	DRM104
Fiscalité de l'opération immobilière	DRM141
Responsabilité et assurance des constructeurs	DRM115
Économie immobilière	DRM108
Techniques de négociation immobilière	DRM137
Expérience professionnelle	UADR0J

Blocs de compétences

Code, N° et intitulé du bloc

Liste de compétences

CPN97B10

RNCP35957BC01

ICH - Bloc ROI.01 - Fondamentaux juridiques des activités immobilières (Diagnostiquer la situation juridique d'un bien immobilier en lui-même et dans son contexte)

Collecte et analyse des informations relatives au statut de propriété du bien immobilier identifié pour la réalisation d'une opération immobilière ainsi qu'aux différents titulaires de droits sur ce bien :

- Rechercher ou participer à la recherche de biens immobiliers nus ou bâtis.
- Déterminer le statut de propriété du bien immobilier identifié .
- Identifier les différents titulaires de droits de jouissance réels ou personnels sur le bien immobilier identifié.
- Proposer, dans le cas de construction ou rénovation de bâtiments destinés à être exploités par le maître d'ouvrage, la conclusion d'un bail réel de longue durée comme alternative à l'acquisition.

Collecte et analyse des informations relatives aux contraintes de voisinage et de desserte du bien immobilier identifié pour la réalisation d'une opération immobilière :

- Détecter les difficultés relatives aux limites séparatives du bien immobilier identifié.
- Rechercher les servitudes grevant le bien immobilier identifié.

- Vérifier que la desserte du bien immobilier identifié par la voirie et les réseaux divers est (ou sera) suffisante.

CPN97B20

RNCP35957BC02

ICH - Bloc ROI.02 - Projets immobiliers et contraintes d'urbanisme et d'environnement (Analyser et valider administrativement le potentiel de valorisation d'un bien immobilier au regard des contraintes d'environnement, d'urbanisme et de patrimoine)

Détermination des possibilités de valorisation (construction, rénovation) du bien immobilier identifié au regard de la réglementation de l'urbanisme, de l'environnement et du patrimoine :

Réunir toutes informations sur l'évolution prévisible du secteur dans lequel est situé le bien immobilier identifié (réglementation, opérations d'aménagement urbain...);

Inventorier l'intégralité des réglementations applicables (urbanisme, environnement, patrimoine);

Explorer les possibilités de dérogation aux règles en vigueur et d'octroi de bonus de constructibilité;

Déposer une demande de certificat d'urbanisme ou de certificat de projet pour protéger l'opération en cours de conception et de montage contre l'évolution défavorable de la réglementation;

Encadrer la réalisation de l'esquisse du projet de construction ou de rénovation à partir de contraintes réglementaires inventoriées et du résultat des diagnostics effectués (géotechnique, pollution, archéologie, risques naturels...).

Identification et obtention des autorisations administratives requises et suivi de leur mise en œuvre :

Déterminer l'ensemble des autorisations administratives requise, leurs modalités et délais d'obtention ainsi que leur articulation procédurale;

Superviser, à partir de l'avant-projet définitif, la constitution du dossier des demandes d'autorisations administratives et procéder à leur dépôt;

Suivre l'instruction administrative des demandes d'autorisation puis s'assurer de la « purge » des autorisations délivrées (absence de recours ou de retrait);

S'assurer de la bonne exécution technique et administrative

des autorisations obtenues : ouverture du chantier, vérification de la conformité des travaux réalisés, sollicitation des autorisations modificatives, attestation de l'achèvement des travaux.

CPN97B30

RNCP35957BC03

ICH - Bloc ROI.03 - Faisabilité économique et financière de projets immobiliers (Étudier la faisabilité économique et financières d'une opération immobilière)

Appréciation de la rentabilité économique d'une opération de promotion au regard des caractéristiques des marchés immobiliers (logement, bureau, commerce...) et de ses implications fiscales :

- Réaliser une étude du marché local et régional des différentes typologies de locaux afin de définir la nature et les caractéristiques d'une opération de promotion sur le bien immobilier identifié
- Établir le bilan prévisionnel de l'opération de promotion
- Évaluer l'intégralité des implications fiscales de l'opération immobilière
- Rédiger un dossier explicitant l'opportunité, la rentabilité et les risques de l'opération immobilière et le présenter en comité d'engagement.

Détermination des possibilités et modalités de financement de l'opération immobilière :

- Déterminer les fonds propres mobilisables et participer éventuellement au « tour de table » en vue de réaliser l'opération en co-promotion
- Engager au plus tôt la pré-commercialisation des locaux afin d'atteindre le montant critique de réservation ouvrant droit au crédit bancaire
- Participer à la négociation avec l'établissement bancaire en vue de l'octroi du crédit
- Évaluer les risques de l'opération et mettre en place les parades adéquates (cantonnement de l'opération, ligne de crédit spécifique, garantie financière d'achèvement...).
- Mobiliser éventuellement les mécanismes alternatifs et les nouvelles technologies du financement immobilier.

Constitution de la structure support de l'opération immobilière, conclusion des contrats avec les clients et suivi de la relation contractuelle :

- Mettre en place la structure support de l'opération immobilière (société civile de construction-vente ou autre)
- Préparer les documents contractuels relatifs à l'organisation juridique des bâtiments à commercialiser (notamment l'état descriptif de division et le règlement de copropriété)
- Établir, avec le service commercial, la grille des prix et remettre au notaire la trame des contrats de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).
- Préparer le lancement de la commercialisation des locaux puis contrôler le rythme des ventes
- Participer aux échanges avec les clients-acquéreurs (appels de fonds, animations...) tout au long des travaux
- Consulter les appels d'offre diffusés par les maîtres d'ouvrage recherchant un délégataire (contrat de promotion immobilière, contrat de délégation de maîtrise d'ouvrage) et y répondre éventuellement
- Organiser la livraison aux clients (acquéreurs en VEFA ou maîtres d'ouvrages délégants) des bâtiments ou locaux

CPN97B40

RNCP35957BC04

ICH - Bloc ROI.04 - Réalisation d'opérations de promotion immobilière (Elaborer le montage contractuel et suivre une

Mobilisation des outils spécifiques du montage d'une opération mixte logements libres / logements sociaux :

- Repérer, dans les plans locaux d'urbanisme, les secteurs dans lesquels les programmes de logement doivent comporter une part de logements sociaux, ainsi que les mesures incitatives à la réalisation de tels logements
- Proposer des partenariats avec des organismes de logement social en vue de la réalisation de programmes de logements mixtes, soit par vente en VEFA d'une partie des logements, soit par association au sein de sociétés civiles de construction-vente.
- Concevoir, en tant que responsable d'opération au sein d'un organisme de logement social, des opérations mixtes avec vente en VEFA d'une part de logements (libres) à des investisseurs privés.
- Mobiliser l'ensemble des moyens juridiques, financiers et fiscaux favorisant la réalisation de logements sociaux.

CPN97B50

RNCP35957BC05

ICH - Bloc ROI.05 - Conception et exécution des travaux de construction (Piloter la conception et la réalisation d'un projet immobilier)

Coordination de l'exécution du projet de construction ou de rénovation de l'ouverture du chantier la réception des travaux :

- Élaborer, avec la maîtrise d'œuvre d'exécution et les entreprises, les plans d'exécution du projet et la définition des modalités d'organisation du chantier
- Organiser et préparer le chantier, obtenir des gestionnaires des voies et réseaux publics les autorisations nécessaires et déposer la déclaration administrative d'ouverture du chantier
- Planifier et réaliser les interventions préparatoires sur le terrain (dépollution, fouilles archéologiques...)
- Coordonner les missions respectives de chacun des intervenants (maîtrise d'œuvre d'exécution et entreprises) à l'aide des outils adaptés (maquette numérique...) et dialoguer avec les administrations concernées (urbanisme, inspection du travail...)
- Lancer aux entreprises les ordres de service et suivre le déroulement des travaux en s'assurant du respect du permis de construire, des marchés de travaux, des règles de l'art, du planning et du plan de trésorerie
- Procéder, avec la maîtrise d'œuvre d'exécution, à la réception contradictoire des travaux et rédiger le procès-verbal de réception
- Contrôler la levée des réserves mentionnées au procès-verbal de réception dans le délai prévu contractuellement

Prévention et gestion des litiges relatifs à l'exécution des travaux :

- Définir avec les voisins, dans le cadre d'une expertise contradictoire, les moyens de limiter les troubles et de prévenir les désordres à leur bien immobilier
- Contrôler minutieusement les travaux en cours de réalisation afin de limiter au maximum les réserves au stade de la réception ou les contentieux ultérieurs.
- Mettre en place un tableau de suivi des malfaçons et non-conformités apparues après la réception et, en cas d'opération de promotion, gérer les plaintes des clients
- Constater les malfaçons et non-conformités couvertes par la garantie annale de parfait achèvement et actionner l'assurance dommages-ouvrages en cas d'inertie des entreprises
- Constater les défauts couverts par la garantie de bon fonctionnement des équipements dissociables et obtenir des

entreprises concernées leur remplacement.

- Constaté les désordres couverts par la garantie décennale, mettre en jeu l'assurance dommages-ouvrages et participer aux expertises avec les assureurs de responsabilité décennale des prestataires.