

**RESPONSABLE D'OPERATION IMMOBILIERE**

**REFERENTIELS D'ACTIVITES, DE COMPETENCES ET D'EVALUATION**

Article L6113-1 [En savoir plus sur cet article...](#) Créé par [LOI n°2018-771 du 5 septembre 2018 - art. 31 \(V\)](#)

« Les certifications professionnelles enregistrées au répertoire national des certifications professionnelles permettent une validation des compétences et des connaissances acquises nécessaires à l'exercice d'activités professionnelles. Elles sont définies notamment par un **référentiel d'activités** qui décrit les situations de travail et les activités exercées, les métiers ou emplois visés, un **référentiel de compétences** qui identifie les compétences et les connaissances, y compris transversales, qui en découlent et un **référentiel d'évaluation** qui définit les critères et les modalités d'évaluation des acquis. »

- La certification est composée de 5 blocs de compétences.
- La validation cumulative des 5 blocs est nécessaire à l'obtention de la certification.
- Chaque bloc fait l'objet d'une attestation et peut être capitalisé.

REFERENTIEL D'ACTIVITES <i>décrit les situations de travail et les activités exercées, les métiers ou emplois visés</i>	REFERENTIEL DE COMPETENCES <i>identifie les <b>compétences et les connaissances, y compris transversales</b>, qui découlent du référentiel d'activités</i>	REFERENTIEL D'EVALUATION <i>définit les critères et les modalités d'évaluation des acquis</i>	
		MODALITÉS D'ÉVALUATION	CRITÈRES D'ÉVALUATION
<b>Bloc de compétences 01</b>			
<b>Diagnostiquer la situation juridique d'un bien immobilier en lui-même et dans son contexte</b>			
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 susceptibles de faire l'objet d'une opération immobilière (ou de l'opération immobilière envisagée) en consultant la documentation foncière (cadastre, géofoncier...) et en mobilisant son réseau de	La validation du bloc de compétences 01 suppose la réussite aux <b>deux épreuves</b> suivantes :	
		Épreuve écrite de culture juridique générale appliquée à	

	<p>contacts (agents immobiliers, notaires, aménageurs, services administratifs...).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Déterminer le statut de propriété du bien immobilier identifié afin de déterminer si, compte tenu de ses caractéristiques (propriété privée ou publique, propriété individuelle ou collective - indivision, copropriété...-, propriété privée ou publique, volume immobilier) son acquisition est pertinente pour réaliser une opération immobilière (ou l'opération immobilière envisagée) et non excessivement compliquée.</li> <li>• Identifier les différents titulaires de droits de jouissance réels (usufruit, droit de jouissance spéciale...) ou personnels (bail d'habitation, commercial...) sur le bien immobilier identifié, ainsi que les occupants sans titre, afin d'apprécier si leur présence ne constitue pas un obstacle à la réalisation d'une opération immobilière (ou de l'opération immobilière envisagée) ou à l'acquisition du bien.</li> <li>• 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, si cela permet de convaincre le propriétaire – personne publique notamment – de mettre à disposition son bien, ou si cela conduit à réduire significativement le coût de l'opération immobilière (et donc d'augmenter le rendement).</li> </ul>	<p><b>l'immobilier (cas pratiques et autres exercices de mise en professionnelle) d'une durée de 3 à 4 heures, permettant d'évaluer la mise en œuvre professionnelle des connaissances suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sources des règles de droit</li> <li>- statut des personnes privées (notamment sociétés) et publiques</li> <li>- distinction des biens (choses et droits)</li> <li>- relations contractuelles</li> <li>- responsabilités</li> <li>- juridictions et actions en justice</li> </ul> <p><b>Épreuve écrite de mise en situation professionnelle (cas pratique) d'une durée de 3 à 4 heures, permettant d'évaluer les compétences suivantes de diagnostic d'un bien immobilier :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- consulter la documentation foncière appropriée</li> <li>- déterminer le statut du ou des propriétaires</li> <li>- identifier les titulaires de droits de jouissance et déterminer leur statut</li> <li>- évaluer les procédés de maîtrise foncière disponibles, en propriété voire en jouissance</li> <li>- régler les difficultés tenant aux limites séparatives (incertitude, empiètement)</li> </ul>	<p><b>Aptitude générale au maniement des règles de droit dans un contexte professionnel immobilier :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- compréhension des problèmes et questions posés</li> <li>- identification correcte des règles applicables aux faits énoncés</li> <li>- rigueur du langage (juridique et professionnel) utilisé</li> <li>- aisance rédactionnelle (aptitude à être bien compris)</li> <li>- qualité du raisonnement juridique</li> <li>- exactitude des réponses apportées et/ou pertinence des propositions exposées</li> </ul> <p><b>Compréhension des fonctions des règles juridiques dans l'exercice d'activités professionnelles immobilières :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le candidat démontre qu'il recherche le respect des règles de droit pour prévenir les contentieux (sécurité juridique)</li> <li>- le candidat démontre qu'il recherche le respect des règles de droit pour leur dimension morale (équilibre et clarté des relations professionnelles, protection de la partie économiquement faible...)</li> </ul>
<p><b>Collecte et analyse des informations relatives aux contraintes de voisinage et de desserte du bien immobilier identifié pour la réalisation d'une opération immobilière.</b></p>	<p><i>• Détecter, par l'observation des lieux et la consultation des titres de propriété et autres documents, les difficultés relatives aux limites séparatives du bien immobilier identifié (position incertaine, empiètement...), et provoquer éventuellement le bornage ou la régularisation foncière pour prévenir tout litige ultérieur à ce sujet avec les voisins.</i></p>		

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Rechercher sur les titres de propriété, le fichier immobilier ou autres documents, les servitudes (passage, non aedificandi...) grevant le bien immobilier identifié ou profitant à celui-ci, évaluer les inconvénients ou avantages qu'elles présentent pour la réalisation d'une opération immobilière (ou de l'opération immobilière envisagée), et négocier éventuellement avec les voisins leur modification ou suppression.</i></li>   <li>• <i>Vérifier, par l'observation des lieux et la consultation des services administratifs et concessionnaires concernés, que la desserte (actuelle ou en voie de réalisation) du bien immobilier identifié par la voirie et les réseaux divers (eau, énergie, assainissement...) est (ou sera) suffisante pour la réalisation d'une opération immobilière (ou de l'opération immobilière envisagée).</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- déterminer les rapports de voisinage résultant de servitudes</li> <li>- vérifier la desserte par la voirie et les réseaux divers</li> </ul>	<p><b>Capacité à appréhender la situation juridique d'un bien immobilier, tant de manière globale que dans le détail de ses différentes particularités, afin d'être en mesure de résoudre les difficultés rencontrées et de faire des choix en connaissance de cause :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- compréhension des problèmes et questions posés</li> <li>- identification correcte des règles applicables aux faits énoncés</li> <li>- précision des connaissances juridiques mobilisées</li> <li>- rigueur du langage (juridique et professionnel) utilisé</li> <li>- aisance rédactionnelle (aptitude à être bien compris)</li> <li>- qualité juridique du raisonnement</li> <li>- exactitude des réponses apportées et/ou pertinence des propositions exposées</li> </ul>
--	--	--	---

*Bloc de compétences 02*

**Analyser et valider administrativement le potentiel de valorisation d'un bien immobilier au regard des contraintes d'environnement, d'urbanisme et de patrimoine.**

<p><b>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.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réunir toute information sur l'évolution prévisible du secteur dans lequel est situé le bien immobilier identifié (changement de réglementation, réalisation d'équipements publics, opération publique d'aménagement urbain, et autre évolution susceptible d'avoir des conséquences sur les possibilités de construire) et organiser si nécessaire des rencontres avec les élus ou services administratifs concernés, afin d'évaluer la pertinence du lancement sur ce bien d'une opération immobilière compte tenu de son délai de réalisation et (le cas échéant) de commercialisation.</li> <li>• Inventorier l'intégralité des réglementations applicables (plan local d'urbanisme, règles de protection patrimoniale, contraintes d'archéologie préventive, obligation de dépollution, réglementation des installations classées...) afin d'établir la faisabilité juridique d'une opération immobilière (ou de l'opération immobilière envisagée) et d'esquisser, compte-tenu de ce cadre, ses principales caractéristiques.</li> <li>• Explorer les possibilités de dérogation aux règles en vigueur et d'octroi de bonus de constructibilité, notamment en faveur de la réalisation de logements en zones tendues ou de la performance environnementale des bâtiments, et proposer d'orienter l'opération immobilière en ce sens.</li> <li>• Déposer en mairie ou en préfecture une demande de certificat d'urbanisme ou de certificat de projet, afin de bénéficier de la garantie, inhérente à la délivrance de ces certificats, que ne seront pas opposables les évolutions</li> </ul>	<p><i>La validation du bloc de compétences 02 suppose la réussite aux deux épreuves suivantes :</i></p> <p><b>Épreuve écrite de mise en situation professionnelle (cas pratique) d'une durée de 3 à 4 heures, permettant d'évaluer les compétences suivantes relatives aux contraintes d'environnement à prendre en compte à l'occasion du projet de valorisation d'un bien immobilier :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- évaluer l'évolution prévisible du secteur en termes de contraintes environnementales</li> <li>- inventorier les réglementations environnementales applicables</li> <li>- identifier les dérogations envisageables</li> <li>- demander et obtenir un certificat de projet</li> <li>- concevoir un projet en fonction des contraintes environnementales</li> <li>- déterminer les autorisations environnementales requises</li> <li>- établir les dossiers de demande d'autorisations environnementales</li> </ul>	<p><b>Capacité à appréhender les problématiques environnementales, tant de manière globale que dans le détail de chacune d'elles, à l'occasion du projet de valorisation d'un bien immobilier :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- compréhension des problèmes et questions posés</li> <li>- identification correcte des règles applicables aux faits énoncés</li> <li>- précision des connaissances juridiques mobilisées</li> <li>- rigueur du langage (juridique et professionnel) utilisé</li> <li>- aisance rédactionnelle (aptitude à être bien compris)</li> <li>- qualité juridique du raisonnement</li> <li>- exactitude des réponses apportées et/ou pertinence des propositions exposées</li> </ul>
--	---	--	--

	<p>défavorables de la réglementation d'urbanisme et d'environnement pendant la durée de la conception et du montage d'une opération immobilière (ou de l'opération immobilière envisagée).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Encadrer la réalisation par un architecte et/ou par les services techniques de l'esquisse du projet de construction ou de rénovation à partir de contraintes réglementaires inventoriées et en considération du résultat des diagnostics effectués (géotechnique, pollution, archéologie, risques naturels...), en vue d'une prise de décision quant à l'acquisition et à la poursuite des études.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- suivre l'instruction des demandes d'autorisations environnementales jusqu'à leur délivrance et la purge des recours</li> </ul>	
<p><b>Identification et obtention des autorisations administratives requises et suivi de leur mise en œuvre.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Déterminer, sur la base de l'esquisse du projet ou de l'avant-projet sommaire (APS) établi par l'architecte, l'ensemble des autorisations administratives requises (permis de construire, permis de démolir, autorisation d'exploitation commerciale, autorisation de changement d'usage, autorisation environnementale, accord de l'architecte des bâtiments de France...), leurs modalités et délais d'obtention ainsi que leur articulation procédurale, afin d'intégrer ces données dans le planning de l'opération immobilière et de rédiger les conditions suspensives de l'acte d'acquisition.</li> <li>• Superviser, à partir de l'avant-projet définitif (APD) élaboré par la maîtrise d'œuvre de conception (architecte et bureaux d'étude technique), la constitution du dossier de demande du permis de construire et des autres autorisations administratives puis, après un éventuel dialogue avec les services instructeurs, procéder au dépôt des demandes.</li> <li>• Suivre l'instruction administrative des demandes d'autorisation dans un esprit d'échanges constructifs avec l'administration puis, après la délivrance des autorisations,</li> </ul>	<p><b>Épreuve écrite de mise en situation professionnelle (cas pratique) d'une durée de 3 à 4 heures, permettant d'évaluer les compétences suivantes relatives aux contraintes d'urbanisme et de patrimoine à prendre en compte à l'occasion du projet de valorisation d'un bien immobilier :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- évaluer l'évolution prévisible du secteur en termes de contraintes d'urbanisme et de patrimoine</li> <li>- inventorier les réglementations d'urbanisme et de patrimoine applicables</li> <li>- identifier les dérogations envisageables</li> <li>- demander et obtenir un certificat d'urbanisme</li> </ul>	<p><b>Capacité à appréhender les problématiques d'urbanisme et de patrimoine, tant de manière globale que dans le détail de chacune d'elles, à l'occasion du projet de valorisation d'un bien immobilier :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-compréhension des problèmes et questions posés</li> <li>- identification correcte des règles applicables aux faits énoncés</li> <li>- précision des connaissances juridiques mobilisées</li> <li>- rigueur du langage (juridique et professionnel) utilisé</li> </ul>

	<p>s'assurer de leur « purge » des délais de recours et de retrait et donc de la levée de la condition suspensive inscrite dans la promesse de vente (ou de bail).</p> <p>• S'assurer, avec la maîtrise d'œuvre d'exécution, de la bonne exécution technique et administrative des autorisations obtenues : déclaration de l'ouverture du chantier, vérification tout au long du chantier de la conformité des travaux réalisés, sollicitation éventuelle des autorisations modificatives ou de régularisation puis, au terme du chantier, dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- concevoir un projet en fonction des contraintes d'urbanisme et de patrimoine</li> <li>- déterminer les autorisations d'urbanisme (et autorisations connexes) requises</li> <li>- établir les dossiers de demande autorisations d'urbanisme (et autorisations connexes)</li> <li>- suivre l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme (et autorisations connexes) jusqu'à leur délivrance et la purge des recours</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aisance rédactionnelle (aptitude à être bien compris)</li> <li>- qualité juridique du raisonnement</li> <li>- exactitude des réponses apportées et/ou pertinence des propositions exposées</li> </ul>
--	---	---	--

*Bloc de compétences 03*

**Étudier la faisabilité économique et financière d'une opération immobilière.**

<p><b>Appréciation de la rentabilité économique d'une opération de promotion au regard des caractéristiques des marchés immobiliers (logement, bureaux, commerce...) et de ses implications fiscales.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réaliser, en relation avec le service commercial et/ou en sollicitant une expertise extérieure, une étude du marché local et régional des différentes typologie de locaux (logement, résidence-service, bureau, commerces, activité industrielle, logistique...) permettant de connaître, compte-tenu de la concurrence et des fluctuations prévisibles de la conjoncture économique, les besoins et moyens de la clientèle, afin de définir la nature et le programme d'une opération de promotion sur le bien immobilier identifié.</li> <li>• Établir, en relation avec le service commercial, le bilan prévisionnel de l'opération de promotion, en déterminant par induction le prix d'achat acceptable du bien immobilier identifié compte-tenu du montant prévisionnel des travaux et autres frais (honoraires divers, frais financiers, assurances...), du prix de sortie (tel que défini par l'étude de marché) des locaux construits ou rénovés et de la marge de promotion attendue.</li> <li>• Évaluer l'intégralité des implications fiscales de l'opération immobilière tant en termes de charges pesant sur son bilan (TVA immobilière, droits d'enregistrement, taxes d'urbanisme...) que d'avantages en termes de commercialisation (défiscalisation au profit de clients investisseurs).</li> <li>• Rédiger un dossier explicitant l'opportunité, la rentabilité et les risques de l'opération immobilière et le présenter en comité d'engagement en vue de statuer sur le lancement de</li> </ul>	<p><i>La validation du bloc de compétences 03 suppose la réussite aux trois épreuves suivantes :</i></p> <p><b>Épreuve écrite de mise en situation professionnelle (cas pratique) d'une durée de 3 à 4 heures, permettant d'évaluer les compétences suivantes relatives à la pertinence économique d'investissements immobiliers ou d'opérations de développement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- effectuer une étude du marché des différentes typologies de biens immobiliers</li> <li>- effectuer le bilan et évaluer le rendement et/ou la rentabilité d'investissements immobiliers ou d'opérations de développement immobilier</li> <li>- éclairer la prise de décision sur l'opportunité et les risques de l'engagement d'investissements ou d'opérations de développement</li> </ul> <p><b>Épreuve écrite de mise en situation professionnelle (cas pratique) d'une durée de 2 à 3</b></p>	<p><b>Capacité à déterminer la pertinence économique d'investissements immobiliers ou d'opérations de développement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-compréhension du projet dans son contexte économique</li> <li>- identification correcte des données économiques utiles</li> <li>- précision des connaissances économiques mobilisées</li> <li>- rigueur du langage (économique et professionnel) utilisé</li> <li>- aisance rédactionnelle (aptitude à être bien compris)</li> <li>- qualité du raisonnement économique</li> <li>- exactitude des réponses apportées et/ou pertinence des propositions exposées</li> </ul>
---	---	---	--

	<p>l'opération (et, pour commencer, sur l'acquisition du bien immobilier identifié).</p>	<p><b>heures, permettant d'évaluer les compétences suivantes relatives à la fiscalité des opérations immobilières :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- estimation des conséquences fiscales des acquisitions et cessions</li> <li>- estimation des conséquences fiscales de la réalisation des constructions ou rénovations</li> <li>- estimation de l'imposition des profits immobiliers</li> <li>- prise en compte des avantages de défiscalisation dont pourront bénéficier les clients acquéreurs</li> </ul>	<p><b>Capacité à appréhender les conséquences fiscales d'une opération immobilière :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>--compréhension du projet dans aspects générateurs d'impositions</li> <li>- identification correcte des règles fiscales applicables</li> <li>- précision des connaissances fiscales mobilisées</li> <li>- rigueur du langage (juridique et fiscal) utilisé</li> <li>- aisance rédactionnelle (aptitude à être bien compris)</li> <li>- qualité du raisonnement fiscal</li> <li>- exactitude des réponses apportées et/ou pertinence des propositions exposées</li> </ul>
<p><b>Détermination des possibilités et modalités de financement de l'opération immobilière.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Déterminer avec le service financier les fonds propres mobilisables pour financer l'opération et participer éventuellement à la constitution du « tour de table » en vue de réaliser l'opération en co-promotion.</li> <li>• Engager au plus tôt avec le service commercial la pré-commercialisation des locaux à construire ou à rénover (signature de contrats de réservation) afin d'atteindre le montant de réservation requis pour l'obtention d'un crédit bancaire.</li> <li>• Participer, aux côtés du service financier, à la négociation avec l'établissement bancaire en vue de l'octroi d'un crédit en complément des fonds propres et des recettes de commercialisation, sur la base de l'étude de marché et du plan de trésorerie.</li> </ul>	<p><b>Épreuve écrite de mise en situation professionnelle (cas pratique) d'une durée de 2 à 3 heures, permettant d'évaluer les compétences suivantes relatives au financement des investissements ou opérations de développement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- déterminer les fonds propres mobilisables</li> <li>- mener la pré-commercialisation des locaux à construire ou rénover nécessaire pour l'obtention d'un crédit bancaire</li> <li>- établir les éléments permettant de négocier le crédit avec les banques</li> <li>- évaluer les risques des investissements ou opérations de développement</li> </ul>	<p><b>Capacité à déterminer les modalités de financement d'investissements immobiliers ou d'opérations de développement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>--compréhension du projet et des besoins de financement</li> <li>- identification correcte des données financières utiles</li> <li>- précision des connaissances financières mobilisées</li> <li>- rigueur du langage (économique, financier et professionnel) utilisé</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Évaluer les risques techniques et commerciaux susceptibles de grever le bilan de l'opération et mettre en place les parades adéquates (structure juridique assurant le cantonnement de l'opération, ligne de crédit spécifique, souscription d'une garantie financière d'achèvement au profit des clients...).</li> <li>• Mobiliser éventuellement les mécanismes alternatifs de financement immobilier (financement participatif) et les nouvelles technologies financières (blockchain) en suivant de près les rapides évolutions technologiques et juridiques en la matière.</li> </ul>	-mobiliser éventuellement les mécanismes alternatifs de financement immobilier	- aisance rédactionnelle (aptitude à être bien compris) - qualité du raisonnement financier - exactitude des réponses apportées et/ou pertinence des propositions exposées
--	---	--	--

## *Bloc de compétences 04*

### **Elaborer le montage contractuel et suivre une opération de promotion immobilière.**

<b>Constitution de la structure support de l'opération immobilière, conclusion des contrats avec les clients et suivi de la relation contractuelle.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place avec le notaire, l'avocat ou le service juridique la structure support de l'opération immobilière (société civile de construction-vente ou autre) afin de cantonner le risque de l'opération et/ou de donner un cadre à un accord de co-promotion.</li> <li>• Préparer, en relation avec le géomètre et le notaire, les documents contractuels destinés à être joints aux actes de vente d'immeuble à construire ou à rénover et relatifs à l'organisation juridique des bâtiments à commercialiser : l'état descriptif de division et le règlement de copropriété ou, dans le cas de division en volumes, l'état descriptif de division en volumes, les statuts de l'association syndicale libre et le cahier des servitudes.</li> </ul>	<p><i>La validation du bloc de compétences 04 suppose la réussite aux <b>trois épreuves</b> suivantes :</i></p> <p><b>Épreuve écrite de mise en situation professionnelle (cas pratique) d'une durée de 3 à 4 heures, permettant d'évaluer les compétences suivantes relatives au montage d'une opération de promotion immobilière :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- choisir et mettre en place la structure support de l'opération</li> <li>- préparer les documents contractuels des ventes</li> </ul>	<p><b>Capacité à appréhender les relations contractuelles nouées dans le cadre du montage d'une opération de promotion, tant de manière globale que dans le détail de chacune d'elles :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-compréhension des problèmes et questions posés</li> </ul>
---	--	---	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Établir, avec le service commercial, la grille des prix des locaux à réaliser et remettre au notaire la trame des contrats de vente d'immeuble à construire ou à rénover).</li> <li>• Préparer, en relation avec le service commercial, le lancement de la commercialisation des locaux à construire ou à rénover (rédaction des argumentaires commerciaux, formation des commerciaux internes ou externes, supervision des campagnes publicitaires...), puis contrôler le rythme des ventes pour s'assurer du respect du planning opérationnel.</li> <li>• Participer avec le service commercial aux échanges avec les clients-acquéreurs en procédant aux appels de fonds au fur et à mesure de l'avancement des travaux, en organisant les animations (pose de la première pierre, visite de cloisonnement, bulletin d'information...) et en apportant les réponses adéquates à leurs questionnements.</li> <li>• 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) pour la réalisation d'une opération immobilière, analyser le dossier de consultation, y répondre éventuellement puis suivre la rédaction des contrats avec le notaire, l'avocat ou le service juridique.</li> <li>• Organiser la livraison aux clients (acquéreurs en VEFA ou maîtres d'ouvrages délégants) des bâtiments ou locaux, jumelée éventuellement avec la réception des travaux ou la constatation contradictoire de l'achèvement, et précédée éventuellement d'une visite de pré-livraison destinée à prévenir les réserves lors de la livraison.</li> </ul>	<p>d'immeuble à construire ou à rénover et suivre le processus de vente jusqu'à la signature, puis assurer leur bonne exécution</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- préparer les documents des contrats de promotion immobilière ou de délégation de maîtrise d'ouvrage et suivre le processus jusqu'à leur signature, puis assurer leur bonne exécution</li> </ul> <p><b>Épreuve orale de mise en situation professionnelle (cas pratique) d'une durée de 20 à 30 minutes, permettant d'évaluer les compétences suivantes relatives à la négociation de l'acquisition et de la vente (voire la location) de biens immobiliers :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- établir le prix (ou loyers) de négociation</li> <li>- mettre en place une stratégie d'acquisition ou de commercialisation en choisissant les techniques appropriées de négociation</li> <li>- animer la relation clients jusqu'à la livraison des locaux à construire ou rénover</li> </ul> <p><b>Épreuve écrite de mise en situation professionnelle (cas pratique) d'une durée de 3 à 4</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- identification correcte des règles applicables aux faits énoncés</li> <li>- précision des connaissances juridiques mobilisées</li> <li>- rigueur du langage (juridique et professionnel) utilisé</li> <li>- aisance rédactionnelle (aptitude à être bien compris)</li> <li>- qualité juridique du raisonnement</li> <li>- exactitude des réponses apportées et/ou pertinence des propositions exposées</li> </ul> <p><b>Aptitude à conduire une négociation immobilière efficace :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bonne compréhension des objectifs, du contexte réglementaire et des modes opératoires de la négociation</li> <li>- pertinence de la stratégie proposée</li> <li>- qualité du langage et du comportement adopté</li> <li>- attention portée au respect des principes déontologiques</li> </ul>

<p><b>Mobilisation des outils spécifiques du montage d'une opération mixte logements libres / logements sociaux.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 (dérogations, bonus de constructibilité).</li> <li>• Proposer des partenariats ponctuels ou pérennes 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 construits ou rénovés, soit par association au sein de sociétés civiles de construction-vente constituée en vue de réaliser de tels programmes mixtes.</li> <li>• 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.</li> <li>• Mobiliser l'ensemble des moyens juridiques, financiers et fiscaux favorisant la réalisation de logements sociaux.</li> </ul>	<p><b>heures, permettant d'évaluer les compétences suivantes relatives à la réalisation d'opérations intégrant des logements sociaux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- identifier les contraintes administratives de réalisation de logements sociaux</li> <li>- négocier et mener des opérations mixtes associant promoteurs et organismes de logement social</li> <li>- mobiliser tous les moyens juridiques, financier et fiscaux en faveur de la réalisation de logements sociaux</li> </ul>	<p><b>Capacité à appréhender les particularités d'une opération de logement social et son éventuelle articulation avec une opération de promotion privée :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-compréhension des problèmes et questions posés</li> <li>- identification correcte des règles applicables aux faits énoncés</li> <li>- précision des connaissances juridiques mobilisées</li> <li>- rigueur du langage (juridique et professionnel) utilisé</li> <li>- aisance rédactionnelle (aptitude à être bien compris)</li> <li>- qualité juridique du raisonnement</li> <li>- exactitude des réponses apportées et/ou pertinence des propositions exposées</li> </ul>
--	--	---	--

*Bloc de compétences 05*

**Piloter la conception et la réalisation d'un projet immobilier.**

<p><b>Coordination de la conception du projet de construction ou de rénovation à partir du programme défini.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constituer les dossiers de consultation en vue de la désignation de l'architecte et des autres prestataires de maîtrise d'œuvre de conception et d'exécution (bureaux d'étude structure, façades, fluides..., coordonnateur sécurité et protection de la santé, bureau de contrôle, économiste de la construction...).</li> <li>• Conduire la procédure de sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre, du lancement des appels d'offre jusqu'à la conclusion des contrats en passant par l'analyse comparative des offres et la négociation avec les candidats, et garantir, le cas échéant, le strict respect des règles de passation des marchés publics de service.</li> <li>• Coordonner l'équipe de maîtrise d'œuvre de conception dans les différentes phases de l'élaboration du projet (esquisse, avant-projet sommaire, avant-projet détaillé, projet) et de la constitution du dossier de permis de construire, en facilitant leur collaboration par la mise en œuvre d'outils technologiques adaptés (data room, maquette numérique), et en veillant au respect du programme et des délais.</li> <li>• Organiser, superviser et tirer, en relation avec le maîtrise d'œuvre, le bilan de la participation du public (habitants et usagers du quartier, associations locales...) à la conception du projet immobilier, en choisissant les modalités, notamment numériques, permettant de recueillir les observations du plus grand nombre de personnes intéressées,</li> </ul>	<p><i>La validation du bloc de compétences 05 suppose la réussite aux quatre épreuves suivantes :</i></p> <p><b>Deux épreuves écrites de mise en situation professionnelle (cas pratique) d'une durée de 2 à 3 heures chacune, permettant d'évaluer les compétences suivantes relatives à la conclusion et au suivi des marchés <u>privés</u> (1<sup>re</sup> épreuve) ou <u>publics</u> (2<sup>e</sup> épreuve) de maîtrise d'œuvre et de travaux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- constituer les dossiers de consultation en vue de la désignation de l'architecte et autres prestataires de maîtrise d'œuvre</li> <li>- conduire la procédure de sélection jusqu'à la signature des marchés de maîtrise d'œuvre</li> <li>- coordonner le travail de l'équipe de maîtrise d'œuvre</li> <li>- mener l'éventuelle concertation en relation avec la maîtrise d'œuvre</li> <li>- constituer le dossier de consultation des entreprises</li> </ul>	<p><b>Capacité à appréhender, dans sa globalité comme dans ses détails, le processus de passation puis de suivi de l'exécution des marchés <u>privés</u> et <u>publics</u> de maîtrise d'œuvre et de travaux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- compréhension des problèmes et questions posés</li> <li>- identification correcte des règles applicables aux faits énoncés</li> <li>- précision des connaissances juridiques mobilisées</li> <li>- rigueur du langage (juridique et professionnel) utilisé</li> <li>- aisance rédactionnelle (aptitude à être bien compris)</li> <li>- qualité juridique du raisonnement</li> <li>- exactitude des réponses apportées et/ou pertinence des propositions exposées</li> </ul>
--	--	---	---

	et en s'assurant du strict respect de la législation en la matière.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- conduire la procédure de sélection jusqu'à la signature des marchés de travaux</li> <li>- négocier les éventuels avenants aux marchés de travaux</li> <li>- élaborer les plans d'exécution du projet avec la maîtrise d'œuvre</li> <li>- préparer le chantier avec la maîtrise d'œuvre</li> <li>- réaliser les interventions préparatoires sur le terrain</li> <li>- adresser les ordres de service aux entreprises</li> <li>- coordonner le chantier</li> <li>- constater les malfaçons et non conformités aux marchés de travaux et y faire remédier</li> <li>- procéder à la réception des travaux</li> <li>- contrôler la levée des réserves</li> </ul>	
<b>Sélection des entreprises et conclusion de marchés de travaux.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Établir avec la maîtrise d'œuvre de conception, pour chaque lot de travaux, le dossier de consultation des entreprises (DCE : règlement de la consultation, acte d'engagement, cahier des clauses administratives, cahier des clauses techniques, bordereau des prix...), en vérifiant sa conformité au programme et au projet.</li> <li>• Conduire la procédure de sélection des entreprises, du lancement des appels d'offre jusqu'à la conclusion des marchés de travaux en passant par l'analyse comparative des offres et la négociation avec les entreprises candidates, et garantir, le cas échéant, le strict respect des règles de passation des marchés publics de travaux.</li> <li>• Négocier tout au long de la réalisation du projet, avec les entreprises concernées, les avenants à leur marché de travaux afin d'intégrer les modifications de la consistance des travaux et du prix rendus nécessaires par des changements souhaités par le maître d'ouvrage ou par des événements imprévus.</li> </ul>	<p><b>Épreuve écrite de culture générale du bâtiment d'une durée de 2 à 3 heures, permettant d'évaluer les connaissances suivantes relatives aux caractéristiques constructives des bâtiments :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sols, voies et réseaux, fondations</li> <li>- bâti, clos et couvert</li> <li>- réseaux intérieurs et équipements techniques</li> <li>- second œuvre</li> </ul>	<p><b>Compréhension d'un bâtiment dans son ensemble et dans ses différentes parties constitutives :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- exactitude de la description du bâtiment et des différents éléments le composant</li> <li>- exactitude de la description des procédés de mise en œuvre des différentes parties du bâtiment (matériaux, gestes techniques)</li> </ul>
<b>Coordination de l'exécution du projet de construction ou de rénovation de l'ouverture du chantier la réception des travaux.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 en tenant compte des méthodes et technologies propres aux entreprises.</li> <li>• Organiser et préparer le chantier, en lien avec la maîtrise d'œuvre (et notamment le coordonnateur sécurité et protection de la santé), obtenir des gestionnaires des voies et réseaux publics les autorisations nécessaires pour les</li> </ul>		

	<p>occupations, accès et branchements temporaires et déposer la déclaration administrative d'ouverture du chantier.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planifier et réaliser, préalablement au démarrage des travaux de construction ou de rénovation, les interventions préparatoires sur le terrain : dépollution du sol, déplacement d'espèces protégées, fouilles archéologiques, étaieement des bâtiments voisins, éviction d'occupants sans titres...</li> <li>• Adresser aux entreprises les ordres de service précisant les modalités d'exécution des travaux et suivre, en lien avec la maîtrise d'œuvre d'exécution, le déroulement du chantier en s'assurant à tout moment du respect du permis de construire, des marchés de travaux et des règles de l'art, ainsi que du planning et du plan de trésorerie.</li> <li>• Coordonner, pendant toute la durée du chantier, les missions respectives de chacun des intervenants (maîtrise d'œuvre d'exécution et entreprises) à l'aide des outils adaptés (maquette numérique, data room), et dialoguer avec les différentes administrations concernées (urbanisme, inspection du travail...).</li> <li>• Contrôler, avec la maîtrise d'œuvre, lors de visites régulières du chantier, les travaux en cours de réalisation et, en cas de constatation de malfaçons ou de non-conformité au marché, demander aux entreprises concernées les modifications ou réparations nécessaires afin de limiter les réserves au stade de la réception ou les contentieux ultérieurs avec le maître d'ouvrage et/ou, le cas échéant, ses clients.</li> <li>• Procéder, avec la maîtrise d'œuvre d'exécution, à la réception contradictoire des travaux et rédiger le procès-verbal de réception constatant (réserves) les travaux qui n'ont pas été réalisés et ou qui présentent des malfaçons ou des non-conformités au regard du marché.</li> </ul>	<p><i>(NB - une base de connaissances en bâtiment est indispensable pour dialoguer avec la maîtrise d'œuvre et les entreprises)</i></p> <p><b>Épreuve écrite de mise en situation professionnelle (cas pratique) d'une durée de 3 à 4 heures, permettant d'évaluer les compétences suivantes relatives aux responsabilités et assurances des constructeurs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- organiser en référé préventif une expertise contradictoire avec les voisins</li> <li>- tenir un tableau de suivi des malfaçons et non conformités apparues après la réception</li> <li>- constater les malfaçons et non conformités relevant de la garantie annale de parfait achèvement et mettre en jeu éventuellement l'assurance dommages-ouvrages</li> <li>- constater les défauts dans les équipements relevant de la garantie biennale de bon fonctionnement et obtenir leur réparation ou remplacement</li> <li>- constater les désordres apparus dans les 10 ans et obtenir leur réparation ou remplacement et mettre en jeu éventuellement l'assurance dommages-ouvrages</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- précision du langage technique utilisé</li> <li>- aptitude à lire des plans d'exécution</li> </ul> <p><b>Capacité à appréhender, dans leur globalité comme dans les spécificités propres à chacune, les différentes responsabilités encourues en cas de dommage dans la réalisation des travaux, et le régime assurantiel applicable :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-compréhension des problèmes et questions posés</li> <li>- identification correcte des règles applicables aux faits énoncés</li> <li>- précision des connaissances juridiques mobilisées</li> <li>- rigueur du langage (juridique et professionnel) utilisé</li> <li>- aisance rédactionnelle (aptitude à être bien compris)</li> <li>- qualité juridique du raisonnement</li> <li>- exactitude des réponses apportées et/ou pertinence des propositions exposées</li> </ul>
--	---	---	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contrôler la levée des réserves mentionnées au procès-verbal de réception, en s'assurant que les modifications ou réparations nécessaires soient effectuées par les entreprises dans le délai contractuellement prévu et soient de nature à satisfaire le maître d'ouvrage et, le cas échéant, ses clients.</li> </ul>		
<p><b>Prévention et gestion des litiges relatifs à l'exécution des travaux.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Organiser une rencontre avec les propriétaires contigus, afin de leur présenter, documents à l'appui, le projet immobilier et les modalités de sa réalisation et, si nécessaires (bâtiment en limite séparative...), de définir avec eux, dans le cadre d'une expertise contradictoire (référé préventif), les moyens de limiter les troubles et de prévenir les désordres à leur bien immobilier.</li> <li>• Mettre en place un tableau de suivi des malfaçons et non-conformités apparues après la réception et, en cas d'opération de promotion, gérer en liaison avec le service commercial les plaintes des clients (acquéreurs de locaux à construire ou rénover, maître d'ouvrage délégant).</li> <li>• Dresser le constat, avec le service technique ou un expert extérieur, des malfaçons et non-conformités apparues dans l'année de la réception et, dans le cadre de la garantie de parfait achèvement, déterminer avec les entreprises concernées les modalités et le délai de réalisation des modifications ou réparations nécessaires ; actionner l'assurance dommages-ouvrages en cas d'inertie.</li> <li>• Dresser le constat, avec le service technique ou un expert extérieur, dans les deux ans de la réception, des défauts survenus dans le fonctionnement des équipements dissociables des bâtiments (portes, radiateurs, faux plafonds...) et, dans le cadre de la garantie de bon fonctionnement, déterminer avec les entreprises concernées</li> </ul>		

	<p>les modalités et le délai de remplacement des équipements défectueux.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Dresser le constat, avec le service technique ou un expert extérieur, dans les dix ans de la réception, des désordres affectant la solidité des bâtiments ou les rendant impropres à leur destination et, dans le cadre de la garantie décennale, mettre en jeu l'assurance dommages-ouvrages afin d'obtenir le préfinancement de la réparation des désordres en l'attente d'un accord amiable ou d'une décision de justice désignant les prestataires responsables (maîtres d'œuvres et/ou entreprises) ; participer aux expertises avec les assureurs de responsabilité décennale des prestataires.</li></ul>		
--	--	--	--

---

Le cas échéant, description de tout autre document constitutif de la certification professionnelle