

Le Répertoire National des Certifications Professionnelles (RNCP)

Résumé descriptif de la certification **Code RNCP : 29193**

Intitulé

Gestionnaire d'actifs et de patrimoines immobiliers

AUTORITÉ RESPONSABLE DE LA CERTIFICATION	QUALITÉ DU(ES) SIGNATAIRE(S) DE LA CERTIFICATION
Sciences-U Lille - EFAB, Sciences-U Lyon, Sciences-U Paris	Directrice, Directeur Sciences U Paris, Président

Chaque certificateur est en mesure de délivrer la certification en son nom propre

Niveau et/ou domaine d'activité

II (Nomenclature de 1969)

6 (Nomenclature Europe)

Convention(s) :

Code(s) NSF :

313 Finances, banque, assurances, immobilier

Formacode(s) :

Résumé du référentiel d'emploi ou éléments de compétence acquis

Le Gestionnaire d'Actifs et de Patrimoines Immobiliers est un expert en gestion, valorisation et optimisation de tout type de patrimoines immobiliers placés sous sa responsabilité : habitations détenues par des particuliers ou des entreprises, logements sociaux, immeubles de bureaux, locaux commerciaux, résidences étudiantes, résidences de loisirs et de vacances, EHPAD, patrimoine de collectivités...

Au sein d'une entreprise spécialisée dans l'immobilier ou d'une direction ou branche immobilière d'une entreprise d'un autre secteur d'activités, le Gestionnaire d'Actifs et de Patrimoines Immobiliers satisfait et concilie les intérêts de l'ensemble des utilisateurs (personnes physique ou morale) d'un parc immobilier mixte et hétérogène, assure la performance des biens qui constituent ce parc immobilier et développe son portefeuille d'actifs immobiliers.

Les capacités attestées :

Bloc 1 : Satisfaire & concilier les intérêts des utilisateurs du parc immobilier

§ Validation de la conformité du bien au Code de l'Habitation

§ Validation du candidat locataire (personne physique ou morale)

§ Médiation entre propriétaires et locataires

§ Médiation au sein du parc et de son environnement

§ Implication des acteurs dans les enjeux quotidiens du développement durable

Bloc 2 : Assurer la performance des biens du parc immobilier

§ Définition, en lien avec la Direction Générale, de la stratégie de développement du patrimoine

§ Optimisation locative

§ Optimisation des charges

§ Pérennisation de la location

§ Encaissement et recouvrement des loyers

§ Traitement du changement de locataire

Bloc 3 : Développer un portefeuille immobilier économique et/ou de syndic

§ Production de valeur

§ Recherche de biens

§ Développement du portefeuille clients

§ Digitalisation de l'offre

§ Supervision de l'exercice du mandat administratif et comptable de syndic

§ Commercialisation des biens dans le cadre du mandat de gestion

§ Contrôle l'exercice du mandat technique de syndic

Secteurs d'activité ou types d'emplois accessibles par le détenteur de ce diplôme, ce titre ou ce certificat

Le Gestionnaire d'actifs et de patrimoines immobiliers exerce ses missions dans :

- une entreprise du secteur immobilier (agence immobilière, Société Civile Immobilière (SCI), société de Marchands de Biens, Office public ou semi-public de logement)

- une entreprise dont les actifs comportent un parc immobilier

- Syndic de copropriété / Gestionnaire de copropriétés

- Gérant de parc d'immeubles

- Responsable de Parc Immobilier Social / Gestionnaire de Site de logement social

- Gestionnaire de portefeuille locatif / Gestionnaire de portefeuille immobilier / Gestionnaire de parc immobilier / Gestionnaire de patrimoine immobilier

- Assistant au Directeur de Parc immobilier ou au Directeur immobilier

- Chef d'agence locatif immobilier

- Responsable administratif de la gestion locative / Responsable d'agence / Responsable de centre de gestion (résidences à thème)

- Responsable technique de site / Facility manager

- Administrateur de biens

Codes des fiches ROME les plus proches :

C1501 : Gérance immobilière

Réglementation d'activités :

- Il n'existe pas de réglementation d'activités car cette certification permet à elle seule d'exercer le métier quand le Gestionnaire d'Actifs et de Patrimoines Immobiliers relève d'une structure dans laquelle le dirigeant lui délivre une attestation d'habilitation pour justifier de sa qualité et de l'étendue de ses pouvoirs, et l'habiliter à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte du titulaire de la carte professionnelle. (Cartes S pour le syndic de copropriété et G pour la gestion immobilière).

- Si le Gestionnaire de Patrimoine Immobilier exerce pour son propre compte, en tant que mandataire social ou franchisé, il est soumis à l'obligation de détention d'une carte professionnelle pour exercer les activités afférentes à ces mandats, selon les mêmes conditions que celles présentées à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 (loi HOGUET). (La loi ALUR a modifié l'organisation des cartes sans redéfinir les conditions d'aptitudes).

Modalités d'accès à cette certification**Descriptif des composantes de la certification :**

3 blocs de compétences font l'objet d'évaluation des capacités, aptitudes et compétences des candidats à la certification. Les modalités d'évaluation attesteront de la maîtrise des compétences, savoir-faire et savoir-être caractérisant la qualification professionnelle objet de la certification à travers des études de cas contextualisées, une soutenance de rapport d'activités et la production de notes de synthèse de dossiers documentaires professionnels et contextualisés.

Bloc de compétence :

INTITULÉ	DESCRIPTIF ET MODALITÉS D'ÉVALUATION
<p>Bloc de compétence n°1 de la fiche n° 29193 - Développer un portefeuille immobilier économique et/ou de syndic</p>	<p>Compétences :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Estimer au plus juste la valeur des actifs grâce à des données fiables et régulières pour démontrer la valeur de son portefeuille - Sélectionner des biens nouveaux pour étoffer son offre - Assurer la montée en compétence de ses collaborateurs dans l'utilisation des outils numériques pour démultiplier la visibilité de l'offre sur ses marchés. - Superviser la gestion des mandats reçus pour les faire renouveler - Traduire en langage commun les arrêtés de compte de la copropriété, les budgets prévisionnels N+1, pour une présentation aisée en assemblée par les responsables de copropriété. - Rédiger les ordres du jour et les Convocations des Assemblées Générale des AFUL, ASL-copropriétés et sous-copropriétés, pour coordonner les organes exécutifs d'une copropriété en volume. - Assurer la bonne présentation des mandats de syndic en Assemblée Générale sur de nouvelles copropriétés ou à échéance des mandats. - Préparer les futurs dossiers d'immatriculation des copropriétés pour anticiper les futures obligations de la loi ALUR. - Superviser jusqu'à la vente ou la location de l'actif la bonne application de l'obligation de moyen découlant du mandat de gestion. - Gérer la commercialisation des nouvelles opérations et la re-commercialisation des biens existants pour optimiser le patrimoine pour le compte de sociétés immobilières et foncières. - Constituer des bases documentaires numériques (data rooms) à destination des assets managers, pour faciliter la mise en vente de l'actif. - Superviser le suivi de l'état technique de ses immeubles pour qu'ils respectent les réglementations en vigueur (amiante, légionellose, plomb, etc.) et environnementaux par la réalisation d'audits et par la labellisation (HQE exploitation, etc.). - Mettre en place une grille de lecture technique simplifiée pour identifier facilement les pathologies propres à l'immeuble. - Hiérarchiser les priorités d'action pour définir le plan pluriannuel de travaux et le déployer dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage déléguée. <p>Modalités d'évaluation :</p> <p>1. Etude de cas A partir des données relatives à un ensemble d'actifs hétérogènes, le GAPI constitue des portefeuilles cohérents en termes d'objectifs de vente. Dans le cadre d'une stratégie de développement de portefeuille axée soit sur des investissements de type CORE (investissement sans risque), VALUADED (rapport risque/rentabilité moyen), OPPORTUNIST (fonds à risque et à potentiel), le GAPI fournit des préconisations d'investissements appuyées sur une recherche numérique, et ce dans un délai très contraint. Une équipe de gestionnaire de biens, de personnels administratifs et de commerciaux est confronté à un enjeu de visibilité de l'offre sur internet et sur les réseaux sociaux. Le GAPI élabore un plan d'action d'acquisition des compétences numériques de ses collaborateurs.</p> <p>2. Etude de cas et soutenance : Un ensemble de données sur une copropriété est mis à disposition. Le candidat formalise à l'écrit la procédure qu'il applique pour garantir la convocation de l'AG en conformité avec l'ensemble des éléments législatifs et réglementaires Il élabore les projets de résolutions et le budget prévisionnel en fonction des dépenses de l'année N, du carnet d'entretien de l'immeuble ou du cahier des charges du lotissement. Le GAPI défend à l'oral sa stratégie et son budget prévisionnel</p> <p>3. Note de synthèse prenant en compte un bilan initial de copropriété pour expliquer sa méthode pour établir le dossier d'immatriculation.</p> <p>4. Etude de cas Cas pratique sur la base d'actifs en copropriétés mixtes découpées en portefeuilles de valeurs et qualités de biens inégales. Le GAPI rédige une note de synthèse des paramètres économiques et sociologiques permettant de déterminer la date optimale de vente de tout ou partie du bien. Un Asset manager doit exploiter une data room en vue de valoriser un portefeuille. Le GAPI sélectionne les pièces essentielles relatives à chacun des actifs et les classifie sous forme de tableur de sorte à pouvoir également les transmettre à un opérateur de Maquette Numérique de l'Immeuble (BIM, Building Integration Modelling) ;</p> <p>5. Note de synthèse Un ensemble de pièces écrites et graphiques relatives à des parcs immobiliers mixtes est mis à disposition. Le GAPI rédige une note de synthèse présentant les actions à initier et les chantiers à mettre en œuvre.</p>

Bloc de compétence n°2 de la fiche n° 29193 - Assurer la performance des biens du parc

Compétences :

- Soumettre à sa hiérarchie ou à la copropriété les projets d'évolution du parc nécessaires pour anticiper le risque d'obsolescence programmée des biens en englobant les critères de développement durable
- Préconiser les travaux en veillant à la rentabilité économique des opérations pour faire évoluer le parc dans une perspective fiscale et patrimoniale
- Consulter des experts pour formuler des préconisations correctives ou préventives
- Déterminer des prix locatifs à partir d'études de marché
- Minimiser la vacance locative mais garantir un taux de vacance nécessaire pour assurer la fluidité des relocations
- Assurer la valeur faciale numérique du bien sur le marché pour pérenniser sa valeur.
- Déterminer les conditions du bail pour optimiser la valeur du bien.
- Superviser le suivi des consommations et les utilisations des ressources pour les ajuster en permanence aux besoins réels et aux évolutions technologiques et réglementaires
- Négocier les contrats de maintenance, d'entretien et de prestations multi techniques et multi services (chaudières, ascenseurs, électricité, réseaux informatiques, modes de communication numériques, ventilation, climatisation, points de vente, équipements partagés) associés au parc immobilier pour améliorer la qualité des prestations et les productions d'énergie.
- Choisir les assureurs et les polices adaptées pour optimiser le trio « risques /retour sur investissements / prime d'assurances » et, ce, sans redondance de couverture.
- Déterminer les configurations et les prestations locatives pour développer, dans une logique d'économie de partage, une qualité de vie propre à rendre le bien attractif
- Analyser les desideratas des locataires et les informer des solutions individuelles ou collectives qui seront mise en œuvre de manière réactive.
- Contrôler la mise en œuvre des solutions retenues pour garantir la satisfaction client.
- Désamorcer les litiges avec les locataires en situation de retard ou de non-paiement pour éviter les voies d'exécution.
- Superviser les conditions de sortie du bail, pour déterminer les conditions financières et les responsabilités de la remise en état
- Superviser la coordination des travaux d'entretien-rénovation.

Modalités d'évaluation :

1. Etude de cas :

Le GAPI est en charge d'un dossier de valorisation et de rentabilisation d'actifs immobiliers hétérogènes, et d'optimisation d'un portefeuille immobilier de l'entreprise. A partir des baux de différents types d'actifs, il formule les recommandations d'amélioration propres à contrer le risque l'obsolescence. Des informations sur les modalités locatives de la concurrence et les prix pratiqués à secteur géographique équivalent sont présentées au travers des études de professionnels et des articles de presse. Il doit préparer les conditions de mise en location.

Dans le cadre d'une galerie marchande ou d'un parc commercial ou industriel, le GAPI détermine les conditions du bail, incluant le prix du loyer à l'intention d'un locataire personne morale, permettant d'assurer le MGR (loyer minimum garanti par le bien). Lui sont fournis le compte de résultats et le bilan de l'exercice comptable du candidat locataire ainsi que le(s) bail(baux) en vigueur s'il en existe.

Le candidat reçoit un dossier présentant une population au (x) profil(s) imposé(s) et les caractéristiques d'un immeuble sous forme de "coquille vide". Il livre son business plan chiffré incluant des recommandations d'organisation de l'espace et de choix d'installations, de communication numérique et de prestations propres à satisfaire les besoins des locataires ciblés

2. Soutenance d'un rapport d'activités :

Le GAPI présente de manière argumentée le plan d'action et d'information qu'il a mené pour répondre aux desideratas de locataires dans un contexte de mixité et d'hétérogénéité techniques des différents actifs appelés à fonctionner ensemble.

3. Cas pratique :

A partir de situations diverses d'impayés de loyer, le GAPI formalise à l'écrit les étapes et les solutions de procédures amiables et légales selon les cas de figure.

4. Note de synthèse :

Dans une situation de sortie de bail d'une petite ou moyenne surface commerciale ou industrielle et sur la base de devis de réfection ou d'amélioration, le GAPI formule des préconisations de répartition des coûts en charges locatives ou charges propriétaire(s).

INTITULÉ	DESCRIPTIF ET MODALITÉS D'ÉVALUATION
Bloc de compétence n°3 de la fiche n° 29193 - Satisfaire & concilier les intérêts des utilisateurs du parc immobilier	<p>Compétences :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tirer les conclusions des diagnostics techniques pour confirmer la conformité réglementaire du bien ou mettre en œuvre le plan d'actions nécessaire - Apprécier l'adéquation entre le profil des locataires (personne physique ou morale), et le référentiel locatif, (personne physique ou morale), social, ou public pour contractualiser le mandat de gestion, la location ou pour intégrer le changement statutaire du locataire - Instruire les demandes de mutation et les changements de situations pour faire évoluer le bail - Concilier des intérêts disparates et divergents liés aux obligations de mixité sociale et statutaire pour sécuriser par son expertise le bon fonctionnement d'un ensemble immobilier - Négocier avec les acteurs privés ou publics les réponses aux problèmes et enjeux socio-culturels propres à assurer la sécurité et la paix sociale au sein du parc. - Développer une politique de formation des usagers au développement durable pour mettre en œuvre les bonnes pratiques. - Susciter l'adhésion générale des utilisateurs aux règles et enjeux du développement durable pour faire régir l'ensemble du parc immobilier selon le principe de Valeur Verte. <p>Modalités d'évaluation :</p> <p>1. Etude de cas :</p> <p>Un propriétaire d'actif souhaite vendre ou louer un ou plusieurs biens immobiliers. Les résultats détaillés des diagnostics réglementaires sont transmis au GAPI. A partir de l'analyse qu'il en fait, il livre ses conclusions.</p> <p>Le GAPI reçoit un portefeuille de biens immobiliers et les profils d'une population hétérogène de candidats à la location ou de locataires sujets à mutation ou changements de situation. Il opère les choix les plus adaptés aux situations rencontrées dans le souci de satisfaire les parties.</p> <p>A partir d'une expérience contextualisée de situation problématique complexe et multi-acteurs, le GAPI explicite son analyse de la situation et présente les solutions qu'il a mises en œuvre.</p> <p>2. Soutenance d'un rapport d'activités ou d'un rapport d'enquête :</p> <p>Le GAPI présente les actions de communication et de formation déployées au sein du parc et analyse des indicateurs de l'adhésion des usagers.</p>

Validité des composantes acquises : illimitée

CONDITIONS D'INSCRIPTION À LA CERTIFICATION	OUINON	COMPOSITION DES JURYS
Après un parcours de formation sous statut d'élève ou d'étudiant	X	- 1 président(e) votant, membre d'un co-certificateur - 4 professionnels externes (2 employé(e)s et 2 employeurs)
En contrat d'apprentissage	X	- 1 président(e) votant, membre d'un co-certificateur - 4 professionnels externes (2 employé(e)s et 2 employeurs)
Après un parcours de formation continue	X	- 1 président(e) votant, membre d'un co-certificateur - 4 professionnels externes (2 employé(e)s et 2 employeurs)
En contrat de professionnalisation	X	- 1 président(e) votant, membre d'un co-certificateur - 4 professionnels externes (2 employé(e)s et 2 employeurs)
Par candidature individuelle		X
Par expérience dispositif VAE prévu en 2016	X	- 1 président(e) votant, membre d'un co-certificateur - 4 professionnels externes (2 employé(e)s et 2 employeurs)

	OUI	NON
Accessible en Nouvelle Calédonie		X

Base légale**Référence du décret général :****Référence arrêté création (ou date 1er arrêté enregistrement) :**

Arrêté du 28 juillet 2017 publié au Journal Officiel du 05 août 2017 portant enregistrement au répertoire national des certifications professionnelles. Enregistrement pour cinq ans, au niveau II, sous l'intitulé "Gestionnaire d'actifs et de patrimoines immobiliers" avec effet au 26 septembre 2013, jusqu'au 05 août 2022.

Référence du décret et/ou arrêté VAE :**Références autres :****Pour plus d'informations****Statistiques :**

En moyenne 20 à 25 lauréats par an

Autres sources d'information :

www.sciences-u-pris.fr

www.sciences-u-lyon.fr

www.efab-lille.fr

Lieu(x) de certification :

Sciences-U Lille - EFAB : Nord-Pas-de-Calais Picardie - Nord (59) [Lille (59)]

Sciences-U Lyon : Auvergne Rhône-Alpes - Rhône (69) [Lyon]

Sciences-U Paris : Île-de-France - Hauts-de-Seine (92) [Montrouge]

Sciences-U Lille EFAB : 146 rue Nationale 59000 Lille

Sciences-U Lyon: 53 cours Albert Thomas 69003 Lyon

Sciences-U Paris : 11/13 rue Camille Pelletan 92120 Montrouge

Lieu(x) de préparation à la certification déclarés par l'organisme certificateur :

Sciences-U Lille EFAB : 146 rue Nationale 59000 Lille

Sciences-U Lyon: 53 cours Albert Thomas 69003 Lyon

Sciences-U Paris : 11/13 rue Camille Pelletan 92120 Montrouge

Historique de la certification :