# PROGRAMME DE FORMATION

## Les enjeux de la transformation immobilière complexe : de la monovalence à l'hybridation

## ORGANISATION

**Durée :** 14 heures

**Mode d'organisation :** Présentiel

## CONTENU PEDAGOGIQUE

### *PUBLIC VISE*

Directeur général, directeur de projets, chargé d'opérations, chef de projets immobiliers, responsable patrimoine, asset manager

### *OBJECTIFS PEDAGOGIQUES*

- Distinguer monovalence, mixité fonctionnelle, hybridation et réversibilité, et partager un vocabulaire commun
- Identifier les conditions de faisabilité réglementaire, technique et fiscale d'une transformation immobilière
- Mobiliser les nouveaux outils d'urbanisme en faveur de la transformation (loi du 16 juin 2025)
- Comparer plusieurs scénarios : conserver, restructurer, transformer, démolir-reconstruire ou hybrider
- Construire l'équation économique d'une opération multiusage et identifier les leviers pour la rendre viable

### *DESCRIPTION*

**Accueil et recueil des attentes**

*Journée 1 – Comprendre et qualifier le potentiel de transformation*

#### Introduction : sortir de la monovalence, les mots pour le dire

- La fin de la monovalence : évolution des modes de vie et de travail, ville du quart d'heure, rareté foncière et trajectoire ZAN, obligations environnementales, vacance structurelle de bureaux.
- Les mots font le projet : monovalence, juxtaposition, mixité fonctionnelle, réversibilité, hybridation.

## Le multiusage : concept, freins et champ des possibles

- Définition et benchmarks différenciants.
- Usages et destinations d'un immeuble : ce que permet le code de l'urbanisme.
- La mutualisation des espaces et des fonctions : jouer la chronotopie.
- Soutenir le temps long de la transformation : l'urbanisme transitoire.

## Le cadre réglementaire de la transformation

- Autorisations d'urbanisme : changement de destination, dérogations au PLU.
- La loi du 16 juin 2025 : permis à destinations successives, dérogation aux règles de destination du PLU, majorité simple en copropriété, mesures fiscales.
- Sécurité incendie, accessibilité, réglementation environnementale : ce qui change quand l'usage change.

## La transformation de bureaux en logements : un potentiel à qualifier

- Une réponse à la vacance tertiaire et aux besoins résidentiels : état des lieux.
- Critères de transformabilité : profondeur de plateau, trames, hauteurs, façades, desserte, réseaux.
- Accélérer sur les autres usages (commerce, activité, équipement, résidences gérées) : identifier les freins, définir un programme cible.

## Cas pratique

- Exercice sémantique.
- Grille de transformabilité appliquée à un immeuble de bureaux.

*Journée 2 – Rendre la transformation opérationnelle*

## Concevoir la réversibilité dès le montage

- Penser la réversibilité dès la conception : structure, trames, réseaux, normes de sécurité.
- Raisonner en coût global pour lutter contre l'obsolescence* (approfondi dans le module D3).

## Comparer les scénarios et arbitrer

- Analyse de performance de l'actif existant : technique, locative, financière.
- Conserver, restructurer, transformer partiellement ou totalement, démolir-reconstruire : critères de choix.
- Les modes de détention et de gestion d'un actif multiusage : copropriété, division en volumes, bail à construction, gestion déléguée

## L'équation financière de la transformation et du multiusage

- Spécificités du bilan de transformation : prix d'acquisition, coûts de restructuration, aléas, délais.
- La fiscalité du multiusage : TVA, droits de mutation, régimes selon les usages.
- Leviers d'équilibre et partage de la valeur entre acteurs** (approfondis dans le module A2).

## Cas pratique

- Transformation d'un actif commercial en projet urbain mixte ou d'un immeuble de bureaux en logements.
- Réalisation d'un bilan promoteur multiusage et comparaison de scénarios.

**Synthèse et bilan de la formation**

*Pour approfondir l'approche en coût global appliquée à l'immobilier, découvrez également notre formation "SCET - État financier de l'immobilier : coût complet et performance des actifs".

**Pour aller plus loin dans l'optimisation du bilan promoteur, découvrez notre formation complémentaire : "SCET – Bilan promoteur : sortir de l'impasse et retrouver l'équilibre"

## PREREQUIS

Aucun pré-requis

## MOYENS ET SUPPORTS PEDAGOGIQUES

**Moyens pédagogiques**

- Apports théoriques pour chaque sous-partie puis présentation d'une mise en situation pour assimiler les informations en relation avec un cas concret
- Réalisation de cas pratiques afin d'assurer la bonne compréhension des outils
- Préparation de matrice Excel pour une prise en main des outils

**Supports pédagogiques**

Le support de formation sera transmis, en format numérique, à chaque stagiaire.

## MODALITES D'EVALUATION ET DE SUIVI

**En amont de la formation**

- Recueil des attentes des stagiaires afin de disposer des informations essentielles au bon déroulé de la formation (profil, niveau, attentes particulières…)
- Auto-positionnement des stagiaires afin d'évaluer le niveau de départ

**Tout au long de la formation**

- Évaluation des acquis en fonction des objectifs visés avec des questions orales, des exercices, des QCM, des cas pratiques ou mises en situation...

**A la fin de la formation**

- Auto-positionnement des stagiaires afin de mesurer l'acquisition des compétences
- Questionnaire de satisfaction en ligne