

# Formation : Analyser et maîtriser les risques d'une opération immobilière

Anticipez et gérez les risques pour sécuriser une opération immobilière de l'amont à la livraison

*Formation pratique - 2j - 14h00 - Réf. IFM*

NEW

Toute opération immobilière mobilise de nombreux acteurs dans un cadre de contraintes juridiques, techniques, financières et environnementales dans un marché plus en plus sélectif. Cette formation apporte une démarche structurée pour identifier et traiter chaque famille de risque.

## Objectifs pédagogiques

À l'issue de la formation, le participant sera en mesure de :

- ✓ Identifier les différentes familles de risques d'une opération immobilière et mesurer leur impact sur la faisabilité du projet
- ✓ Appliquer, pour chaque famille de risque, les méthodes de prévention et les leviers de sécurisation adaptés
- ✓ Calculer et interpréter les principaux indicateurs financiers de risque d'une opération
- ✓ Construire une grille d'analyse des risques cohérente et opérationnelle, transposable à ses propres opérations

## Public concerné

Directeurs et responsables de programme et de développement ; responsables juridiques ; contrôleurs de gestion ; analystes et chargés d'affaires crédit immobilier ; investisseurs ; chargés d'opérations en sociétés d'investissement ou foncières. Secteurs : promotion immobilière, filiales immobilières de groupes financiers ou d'assurance, sociétés foncières.

## Prérequis

Aucun

## Modalités d'évaluation

Le formateur évalue la progression pédagogique du participant tout au long de la formation au moyen de QCM, mises en situation, travaux pratiques...

Le participant complète également un test de positionnement en amont et en aval pour valider les compétences acquises.

## PARTICIPANTS

Directeurs et responsables de programme et de développement ; responsables juridiques ; contrôleurs de gestion ; analystes et chargés d'affaires crédit immobilier ; investisseurs ; chargés d'opérations en sociétés d'investissement ou foncières. Secteurs : promotion immobilière, filiales immobilières de groupes financiers ou d'assurance, sociétés foncières.

## PRÉREQUIS

Aucun

## COMPÉTENCES DU FORMATEUR

Les experts qui animent la formation sont des spécialistes des matières abordées. Ils ont été validés par nos équipes pédagogiques tant sur le plan des connaissances métiers que sur celui de la pédagogie, et ce pour chaque cours qu'ils enseignent. Ils ont au minimum cinq à dix années d'expérience dans leur domaine et occupent ou ont occupé des postes à responsabilité en entreprise.

## MODALITÉS D'ÉVALUATION

Le formateur évalue la progression pédagogique du participant tout au long de la formation au moyen de QCM, mises en situation, travaux pratiques...

Le participant complète également un test de positionnement en amont et en aval pour valider les compétences acquises.

## Programme de la formation

### 1 Cartographier les acteurs et cadrer l'opération

#### Compétences visées

- Identifier les acteurs d'une opération (promoteurs, marchands de biens, investisseurs, financeurs, collectivités...) et préciser leurs rôles, responsabilités et zones d'influence
- Analyser les interactions entre parties prenantes pour anticiper les points de convergence, de tension et de risque
- Situer le cadre réglementaire et environnemental applicable (ZAN, RE2020...) et son évolution récente
- Poser la méthode : construction d'une grille d'analyse des risques, fil conducteur de la formation

#### Activités pédagogiques

- Présentation du cas "fil rouge" (opération mixte tertiaire + résidentiel) et cartographie des acteurs, rôles et responsabilités.

### 2 Évaluer les risques juridiques et administratifs

#### Compétences visées

- Comparer les dispositifs de maîtrise foncière (promesse synallagmatique vs promesse unilatérale de vente) et leurs conditions suspensives
- Examiner les autorisations d'urbanisme et vérifier leur conformité au cadre réglementaire du projet
- Intégrer l'impact des évolutions récentes du droit de l'urbanisme sur la sécurisation des autorisations (raccourcissement des délais de recours, encadrement du permis modificatif...)
- Identifier les principaux risques fonciers et administratifs, de la faisabilité à l'achèvement, et les leviers à activer dès le montage

#### Activités pédagogiques

- Cas pratique - compléter une grille des risques, volet juridique et administratif

#### MOYENS PÉDAGOGIQUES ET TECHNIQUES

- Les moyens pédagogiques et les méthodes d'enseignement utilisés sont principalement : aides audiovisuelles, documentation et support de cours, exercices pratiques d'application et corrigés des exercices pour les formations pratiques, études de cas ou présentation de cas réels pour les séminaires de formation.
- À l'issue de chaque formation ou séminaire, ORSYS fournit aux participants un questionnaire d'évaluation du cours qui est ensuite analysé par nos équipes pédagogiques.
- Une feuille d'émargement par demi-journée de présence est fournie en fin de formation ainsi qu'une attestation de fin de formation si le participant a bien assisté à la totalité de la session.

#### MODALITÉS ET DÉLAIS D'ACCÈS

L'inscription doit être finalisée 24 heures avant le début de la formation.

#### ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES HANDICAPÉES

Pour toute question ou besoin relatif à l'accessibilité, vous pouvez joindre notre équipe PSH par e-mail à l'adresse [psh-accueil@orsys.fr](mailto:psh-accueil@orsys.fr).

### 3 Identifier les risques techniques et opérationnels

#### Compétences visées

- Repérer les points de vigilance liés aux choix techniques et leurs incidences sur la qualité, les coûts et les délais
- Structurer une due diligence technique et une check-list de prévention
- Analyser les causes de non-conformité, désordres et malfaçons ; définir mesures préventives et correctives

#### Activités pédagogiques

- Cas pratique - co-construire une due diligence et une check-list de prévention, volet technique et opérationnel

### 4 Analyser les risques financiers et économiques

#### Compétences visées

- Décomposer le bilan promoteur pour comprendre la structure économique de l'opération
- Identifier les principales sources de risque financier et les points de vigilance budgétaire
- Comprendre et interpréter les ratios prudentiels (LTV, LTC, ICR, DSCR) et la sensibilité aux coûts
- Exploiter ces indicateurs pour simuler différents scénarios et ajuster les choix de financement

#### Activités pédagogiques

- Cas pratique - décrypter le bilan de l'opération et porter une analyse critique sur les indicateurs clés

### 5 Anticiper les risques commerciaux et de marché

#### Compétences visées

- Analyser les tendances de marché (logement, bureaux, commerces) et les dynamiques territoriales
- Évaluer les cycles et mutations d'usage : sobriété foncière, logistique urbaine, nouveaux usages
- Examiner les risques de commercialisation : vacance, saturation de l'offre, dépendance à un segment
- Identifier les leviers de sécurisation du positionnement produit selon le type d'opération

#### Activités pédagogiques

- Cas pratique - intégrer les risques commerciaux dans la grille, puis simulation d'aléas (hausse des coûts travaux, retard de PC, dérive de marché) et recalibrage du bilan en continu

## 6 Sécuriser les relations contractuelles et partenariales

### Compétences visées

- Identifier les risques nés des interactions entre acteurs du projet
- Examiner les principales clauses contractuelles et en évaluer la portée et les conséquences
- Analyser les garanties usuelles assurant la continuité et la sécurité des engagements (clauses miroirs, articulation des actes)
- Définir les bonnes pratiques de négociation et de suivi contractuel sur toute la durée de l'opération

### Activités pédagogiques

- Cas pratique - analyser des contrats anonymisés pour repérer les clauses sensibles et compléter la grille.

## 7 Intégrer les risques réglementaires et environnementaux (ESG)

### Compétences visées

- Analyser les risques liés à l'application des obligations réglementaires et environnementales
- Situer les principes de la CSRD et l'état de son calendrier en 2026 (effets du paquet Omnibus)
- Évaluer les attentes des investisseurs responsables (ISR) et l'ESG comme risque autant que facteur de valeur

### Activités pédagogiques

- Cas pratique - intégrer les contraintes ESG, environnementales et réglementaires dans la grille

## 8 Consolider les leviers de sécurisation

### Compétences visées

- Recenser les outils de prévention et de maîtrise des risques d'une opération
- Analyser les dispositifs de contrôle, d'audit et de suivi renforçant traçabilité et fiabilité
- Synthétiser une démarche de diligence couvrant les volets juridique, financier, technique et environnemental

### Activités pédagogiques

- Cas pratique - consolider la grille finale des risques et présenter les résultats en groupe

*écrite d'ORSYS, est strictement interdite. ORSYS se réserve le droit d'engager toute action nécessaire à la protection de ses droits de propriété intellectuelle.*