

Formation : Transformation et changement d'usage des actifs immobiliers

Évaluer la faisabilité, sécuriser le montage et valoriser d'un parc existant

Formation pratique - 1j - 7h00 - Réf. IGM

NEW

La transformation d'actifs est présentée comme une réponse à la vacance tertiaire et à la crise du logement. Mais toute vacance n'est pas un gisement : un actif n'est transformable que si l'équation technique, réglementaire, économique et politique est réunie. Cette formation apporte les éléments d'analyse à cette transformation.

Objectifs pédagogiques

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

- ✓ Comprendre la dynamique de la transformation et du changement d'usage, en France et à l'international
- ✓ Évaluer la faisabilité technique d'une transformation et identifier les facteurs disqualifiants
- ✓ Maîtriser le cadre réglementaire renouvelé (lois de 2025 sur la transformation et la simplification de l'urbanisme, dérogations au PLU, permis multi-destinations...)
- ✓ Déterminer la destination la plus adaptée à l'aide d'une grille d'analyse multicritère
- ✓ Situer la transformation dans une stratégie plus large de valorisation du parc existant

Public concerné

Promoteurs, aménageurs, maîtres d'ouvrage, SEM et acteurs publics, monteurs d'opérations, directions de programme et de développement ; investisseurs, foncières et financeurs impliqués dans des projets de reconversion d'actifs

Prérequis

Aucun

PARTICIPANTS

Promoteurs, aménageurs, maîtres d'ouvrage, SEM et acteurs publics, monteurs d'opérations, directions de programme et de développement ; investisseurs, foncières et financeurs impliqués dans des projets de reconversion d'actifs

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.

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 Comprendre le phénomène : un mouvement international, une priorité française

Compétences visées

- Déterminer le moteur commun : vacance tertiaire, obsolescence du parc et crise du logement
- Visualiser le panorama international des leviers activés (dérégulation, planification, incitation fiscale)
- Analyser la situation française : chiffres clés, paradoxe de la vacance, qualification de l'obsolescence

Activités pédagogiques

- Analyse illustrée d'opérations récentes

2 S'appropriier le cadre réglementaire renouvelé (2025) : ce qui change concrètement

Compétences visées

- Etudier la Loi du 16 juin 2025 (dite « Daubié »)
- Décrypter la Loi du 26 novembre 2025 (simplification de l'urbanisme, dite « Huwart »)
- Réaliser une lecture pratique du PLU et articulation des dérogations : conditions, avis du maire, motifs de refus encadrés
- Vérifier les points de vigilance : dispositifs renvoyés à décret, sécurité juridique de la motivation des décisions

Activités pédagogiques

- Travail en sous-groupe sur l'analyse des lois

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.

3 Évaluer la faisabilité : freins, leviers et critères d'analyse

Compétences visées

- Evaluer les critères physiques et techniques déterminants : profondeur des plateaux, trame de façade, hauteur sous plafond, structure porteuse
- Contrôler la sécurité incendie et accessibilité PMR du logement : des exigences souvent disqualifiantes
- Analyser l'impact sur les surfaces : la « double peine » et le ratio SHAB/SDP en transformation
- Analyser l'impact économique : principaux ratios et indicateurs (coûts, aléas), leviers d'optimisation
- Se renseigner sur la volonté politique locale : condition primordiale en amont
- Cartographier les indices qui disqualifient un actif avant toute hypothèse de projet

Activités pédagogiques

- Etude de cas sur un dossier concret

4 Choisir la bonne destination d'un bien : logement ou autre usage ?

Compétences visées

- Comprendre pourquoi le logement « classique » n'est pas toujours la sortie optimale.
- Connaître les destinations alternatives : résidences gérées (étudiant, coliving), résidences services et senior, hôtellerie
- Créer l'arbre de décision : conserver, restructurer, mixer ou convertir ?
- Utiliser la matrice multicritère : faisabilité technique, compatibilité réglementaire, profondeur de marché, qualité urbaine.

Outils et méthodes

- Le travail de décision

5 Élargir la perspective : valoriser le parc existant

Compétences visées

- Passer du cas de la transformation à une stratégie d'ensemble de valorisation d'actifs obsolètes
- Arbitrer et trouver les nouveaux leviers entre la réhabilitation, la restructuration lourde, la surélévation et la densification de l'existant

Activités pédagogiques

- Du diagnostic à la décision - qualifier un actif tertiaire obsolète, évaluer sa transformabilité et choisir la destination la plus adaptée.

Ce programme est une création originale, conçu par les équipes pédagogiques d'ORSYS Formation. Toute reproduction, représentation, adaptation ou exploitation, totale ou partielle, sans autorisation préalable 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.