

Chargé d'opérations d'habitat social

RNCP34053 · RNCP · Publiée

L'essentiel

Niveau de qualification	Niveau 7
Code(s) NSF	313m
Formacode(s)	42171
Code(s) ROME	C1503
Type d'enregistrement	Enregistrement sur demande
Date d'enregistrement	05/07/2019
Date d'échéance	05/07/2024

Certificateur(s)

A F P O L S · SIRET : 78435388000023

Résumé de la certification

OBJECTIFS ET CONTEXTE

Pour faire face à l'activité croissante de construction, aux nombreux programmes de réhabilitation ou de rénovation urbaine, aux évolutions stratégiques, techniques et réglementaires, les organismes de logement social organisent le déploiement et le renouvellement des équipes de maîtrise d'ouvrage. Ces opérateurs accompagnent l'actualisation et la montée en compétences de leurs équipes de chargés d'opérations, recrutent de nouveaux collaborateurs et/ou permettent à des personnels en poste, techniciens par exemple, d'évoluer vers le métier de chargé d'opérations.

ACTIVITÉS VISÉES

Chargé(e) d'opérations d'habitat social : activités

- 1 - Pilotage général des opérations ;
- 2 - Conduite des études préalables ;
- 3 - Management de la phase de conception des projets ;
- 4 - Suivi de la réalisation des projets.

COMPÉTENCES ATTESTÉES

Le titulaire de la certification est capable de :

- 1 - Pilotage général des opérations

Activités cœur de métier

- Participer à la politique de stratégie patrimoniale de son entreprise ;
- Piloter la mise en œuvre des opérations : planification, tableaux de bord, évaluation, reporting ;
- Constituer des équipes projets avec les ressources internes ;
- Animer les partenariats institutionnels ;
- Représenter le bailleur auprès des interlocuteurs locaux en restant dans le cadre de sa délégation ;
- Manager les prestataires ;
- Conduire des réunions techniques et participe aux comités d'engagement.

Activités complémentaires

- Manager et collaborer avec l'assistant(e) de programme immobilier dédié(e) à l'opération ;
- Intervenir en prestataire de service pour un partenaire institutionnel ou associatif ;
- Mobiliser un réseau de partenaires sur un projet complexe multi-opérateurs.

- 2 - Conduite des études préalables

Activités cœur de métier

- Réaliser les études d'opportunités foncières en lien avec le marché local ;
- Réaliser les études de faisabilité des projets ;
- Finaliser les études pré-opérationnelles et élaborer le programme ;
- Préparer le montage financier initial et identifier les budgets correspondants.

Activités complémentaires

- Assurer la prospection foncière ;
- Mener les négociations foncières ;
- Négocier les achats de patrimoine en bloc ou de terrains aménagés ;
- Participer à la vente de logements ou de locaux commerciaux ;
- Réaliser les études de faisabilité d'un projet d'aménagement et/ou de renouvellement urbain.

3 - Management de la phase de conception des projets

Activités cœur de métier

- Consulter et sélectionner les intervenants pour la conception et la réalisation du projet ;
- Piloter les 4 phases de la mise au point du projet ;
- Déposer les dossiers d'autorisation d'urbanisme et en assurer le suivi ;
- Assurer la passation des marchés de travaux ;
- Élaborer le montage financier de l'opération et déposer les dossiers auprès des financeurs ;
- Préparer la mise en place de copropriété.

Activités complémentaires

- Gérer la relation avec les locataires dans les programmes de réhabilitation ;
- Monter les dossiers d'accession ;
- Conduire des opérations spécifiques ou en partenariat ;
- Parachever le montage financier ;
- Proposer et conduire des démarches expérimentales ;
- Conduire des projets dans le cadre de procédures conception-réalisation.

4 - Suivi de la réalisation des projets

Activités cœur de métier

- Organiser la préparation du chantier ;
- Assurer le suivi et le contrôle technique, administratif et financier des travaux ;
- Gérer les interfaces avec les tiers ;
- Contrôler les opérations préalables à la réception ;
- Organiser la réception des travaux ;
- Effectuer la clôture financière et administrative des opérations ;
- Organiser la livraison au gestionnaire ou au client ;
- Suivre les levées de réserves et l'application des garanties.

Activités complémentaires :

- Gérer les réclamations techniques sous garantie et les sinistres en Dommage Ouvrage ;
- Suivre le dossier de rétrocession des voiries.

Blocs de compétences

RNCP34053BC01 — Pilotage transverse des opérations

LISTE DE COMPÉTENCES

1.

conduire des opérations immobilières dans le respect des orientations patrimoniales de son entreprise, notamment la Convention d'Utilité Sociale – CUS et le Plan Stratégique du Patrimoine – PSP et dans le respect des procédures internes

2. situer son intervention dans le cadre réglementaire et législatif de l'habitat social, notamment la loi Maîtrise d'Ouvrage Publique – MOP, le Code de l'Urbanisme – CDU, le Code de la Construction et de l'Habitation – CCH

3. mesurer les impacts des dispositifs visant le développement du patrimoine immobilier : aménagement, construction locative neuve, acquisition amélioration, renouvellement urbain, réhabilitation, Vente en l'État Futur d'Achèvement – VEFA, Prêt Social à la Location Accession – PSLA, usufruit social ...

4. inventorier les caractéristiques des produits adaptés aux besoins sociologiques du territoire : établissements spécifiques, habitat d'urgence, foyers, résidences étudiantes, EHPAD ...

5. bâtir le calendrier prévisionnel des opérations et repérer les échéances du montage et de la livraison
6. gérer l'activité sur la base du calendrier prévisionnel et les tableaux de bord
7. sélectionner les partenaires susceptibles d'intervenir sur un projet donné : collectivités, institutions, associations, services internes et animer des groupes de travail
8. mobiliser les acteurs financiers au regard des spécificités du programme : Collectivités locales et territoriales, Action Logement, Fonds Européen de Développement Régional – FEDER ...
9. argumenter la position de l'organisme auprès des partenaires

MODALITÉS D'ÉVALUATION

3 études de cas : le candidat répond à 3 situations liées au pilotage général des opérations

- 1 portant sur les politiques et le financement du logement social
- 1 portant sur le cadre législatif et réglementaire du logement social
- 1 portant sur les partenariats institutionnels et internes

RNCP34053BC02 — Conduite des études préalables

LISTE DE COMPÉTENCES

1. vérifier la cohérence des propositions foncières ou immobilières avec les orientations stratégiques et patrimoniales ainsi qu'avec les champs de compétences techniques et financières de son entreprise, valider les risques, à moyen et long termes
2. collecter et contrôler les exigences initiales relatives au projet d'achat d'un terrain : les attentes et demandes des propriétaires ou apporteurs d'affaires, obligations réglementaires et législatives, conditions financières et données socio-économiques spécifiques...
3. définir les moyens humains et les compétences à mettre en œuvre pour la réalisation des études de faisabilité
4. analyser le relevé des potentialités du site au regard de son environnement, des services et dessertes dont il bénéficie et des évolutions pressenties sur le territoire
5. analyser les contraintes du terrain pour une urbanisation nouvelle ou la réhabilitation d'un site, sous tous ses aspects : administratifs et juridiques (règles d'urbanisme, statut du terrain), techniques (topographie, dessertes, structure du sous sol, existants et mitoyennetés, réseaux...), financiers (surcoût d'une réalisation, fiscalité...)
6. déterminer la constructibilité du terrain, définir la morphologie du futur programme, spécifier la typologie de l'opération et évaluer la valeur foncière en réalisant ou faisant réaliser une étude de capacité
7. analyser les états des lieux et l'analyse fonctionnelle, urbanistique, architecturale et technique du cadre bâti en réalisant ou faisant réaliser les études de diagnostic d'ensembles immobiliers existants (réhabilitation, acquisition/amélioration)
8. établir le préprogramme d'amélioration du bâti existant dans le respect des objectifs du Plan Stratégique du Patrimoine – PSP et/ou des collectivités
9. argumenter le dossier de synthèse de l'étude de faisabilité, le proposer pour validation en comité d'engagement et le soumettre au Conseil d'Administration
10. définir la nature des investigations et diagnostics à mener en fonction du projet pour constituer le dossier technique du programme
11. rédiger le programme de la Maîtrise d'œuvre à partir des données de faisabilité et du cahier des charges de l'organisme : définir les priorités en termes de clientèle et de produits, préciser les prescriptions architecturales et urbanistiques, fixer les délais et les coûts de l'opération
12. planifier les grandes étapes de la mise en œuvre du montage du projet, de la réalisation des travaux et de la commercialisation
13. argumenter les demandes de mise en place des budgets en finalisant la simulation financière d'après les résultats des études de faisabilité
14. valider la pré-programmation d'une opération auprès des financeurs en vue de bloquer les fonds qui seront sollicités

MODALITÉS D'ÉVALUATION

3 études de cas : le candidat répond à 3 situations liées études préalables

- 1 portant sur les politiques foncières
- 1 portant sur les études préalables
- 1 portant sur le financement des investissements et l'ingénierie financière

RNCP34053BC03 — Pilotage de la conception d'un projet

LISTE DE COMPÉTENCES

1. choisir la procédure de consultation de Maîtrise d'œuvre appropriée au projet dans le respect de la règle des marchés et de la loi Maîtrise d'Ouvrage Publique – MOP et définir les compétences indispensables qui constitueront l'équipe de maîtrise d'œuvre
2. élaborer le dossier final de consultation de concepteurs en intégrant les données des études et lancer la procédure de désignation ou la suivre en appui du service marchés
3. choisir les candidats et les offres de la maîtrise d'œuvre en argumentant sa position, mener la négociation et finaliser les termes du marché
4. organiser les consultations et définir les missions des autres prestataires externes nécessaires aux études : géomètres, géotechniciens, bureau de contrôle, contrôleur SPS et les compétences complémentaires suivant les spécificités de l'opération : certificateurs pour labellisations, bureau d'études démolition, dépollution, qualité environnementale, accompagnement social...
5. planifier le bilans d'étape entre l'équipe de maîtrise d'œuvre, la maîtrise d'ouvrage et les autres prestataires pour planifier les bilans d'étapes de la conception
6. faire une lecture concertée du programme de la maîtrise d'œuvre et organiser la première visite du site et de ses mitoyennetés
7. analyser au crible les objectifs du programme, les propositions des concepteurs suivant le niveau de précisions de chaque phase de la conception - Esquisse (ou diagnostic pour la réhabilitation), Avant Projet Sommaire - APS et Avant Projet Définitif - APD, Projet - et faire procéder aux mises au point nécessaires
8. analyser les écarts entre les propositions de la maîtrise d'œuvre et le cahier des charges et valider les éventuelles modifications
9. organiser les revues de projet aux différentes étapes de la conception ; consigner, diffuser et préciser les actions à mener
10. analyser les études à chaque phase et les valider auprès du maître d'œuvre en signifiant les éventuelles modifications ou adaptations du programme et en rédigeant un avenant au contrat sur la base du programme définitif
11. identifier les critères de contrôle pour valider l'avancement des missions des prestataires au fil des phases, en assurer les éventuelles modifications, en suivre les paiements
12. définir avec la maîtrise d'œuvre le contenu du dossier de permis de construire et/ou toute autre forme d'autorisation d'urbanisme – permis de démolir, déclaration préalable, dossier « loi sur l'eau », autorisation de défrichement... afin d'assurer sa complétude
13. animer les réunions de pré-instruction des demandes d'autorisations avec les services de la collectivité – service instructeur, service voirie, architecte des bâtiments de France...
14. analyser les états de propriétés foncières et rassembler les pièces techniques, juridiques ou fiscales devant être jointes au dossier d'autorisation : plans et notices, étude thermique, sismique, constitution d'association syndicale pour un PC valant division
15. analyser les décisions d'autorisation en prenant en compte les incidences des éventuelles prescriptions et les diffuser à l'ensemble des intervenants, internes et externes, faire procéder à l'affichage sur le terrain

MODALITÉS D'ÉVALUATION

3 études de cas : le candidat répond à 3 situations liées à la conception du projet

- 1 portant sur les consultations et marchés
- 1 portant sur le déroulement des opérations
- 1 portant sur les autorisations d'urbanisme

RNCP34053BC04 — Montage technique et financier d'une opération

LISTE DE COMPÉTENCES

1. définir les procédures de consultation appropriées aux spécificités de l'opération dans le respect des règles des marchés applicables et le contenu du Dossier de Consultation des Entreprises – DCE / partie technique et en rassembler les pièces
2. rédiger les pièces administratives du DCE des marchés de prestataires ou communiquer au service des marchés les spécificités de l'opération à intégrer dans ces pièces administratives : délais, visite de site, critères d'analyse...
3. analyser la cohérence de l'ensemble des pièces techniques et administratives avant diffusion ou transmission au service des marchés pour valider la publicité et les modalités de la diffusion des dossiers de consultations et de la

réception des offres

4. définir les critères de recevabilité des offres pour planifier le cas échéant la commission d'ouverture des plis et mener les négociations éventuellement décidées
5. parachever le montage financier en intégrant les derniers calages de programme et d'estimations prévisionnelles ou des offres des entreprises
6. formaliser la convention locative, conventionnement APL – Aide Personnalisée au Logement, en concertation avec la gestion locative en prenant en compte le marché locatif en présence
7. élaborer et argumenter le(s) dossier(s) de demande d'agrément et/ou de financement en fonction des critères des différents financeurs et le(s) déposer
8. définir un dispositif de suivi d'instruction des dossiers de financement et diffuser à tous les intervenants internes les agréments et accords dès leur obtention
9. définir en concertation avec le futur exploitant l'organisation de la copropriété et/ou de la division en volume
10. identifier les enjeux de la copropriété pour missionner le géomètre et/ou le prestataire compétent en charge de l'élaboration du règlement de la copropriété
11. analyser et valider les éléments techniques du futur règlement de copropriété et transmettre au service juridique ou au notaire

MODALITÉS D'ÉVALUATION

3 études de cas : le candidat répond à 3 situations liées au montage technique et financier des opérations

1 portant sur les marchés de travaux,

2 portant sur le financement des investissements, l'ingénierie financière et les garanties d'emprunts

RNCP34053BC05 — Conduite de travaux et livraison

LISTE DE COMPÉTENCES

1. identifier les dispositifs réglementaires et contractuels engageant la responsabilité du Maître d'ouvrage en rassemblant tous les éléments constituant le dossier du chantier, point foncier, accès, financement...
2. établir et émettre les ordres de service déclenchant les délais contractuels en lien avec l'élaboration du planning général
3. constituer le dossier de demande de l'assurance dommage ouvrage et le cas échéant l'assurance tous risques chantier
4. instituer un mode de communication spécifique avec la maîtrise d'œuvre de chantier, et le cas échéant le futur gestionnaire, pour les validations d'échantillons, de prototypes...et des adaptations ou modifications éventuelles
5. veiller à la bonne exécution en temps et en heure des obligations contractuelles des prestataires, visas de la maîtrise d'œuvre, validation du bureau de contrôle, intervention du Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé – CSPS, suivi chantier propre, clause d'insertion et prendre les mesures en cas de dérapage
6. définir les modalités de contrôle par la maîtrise d'œuvre de chantier des demandes de paiement des entreprises – situations mensuelles, certificat de paiement standard, suivi informatique...
7. analyser les demandes de modifications de prestations, en mesurer les incidences et formaliser les avenants si nécessaire
8. analyser le suivi budgétaire et financier (marchés, avenants, réclamations, les frais et taxes divers ...) et engager les mesures nécessaires en fonction des évolutions des tableaux de bord
9. gérer la relation avec les tiers, les administrations, les riverains, les associations de quartier et les interfaces en cas de négociations spécifiques
10. élaborer les contrats concessionnaires et faire valider l'exécution conforme des travaux
11. contrôler la composition des Dossiers des Ouvrages Exécutés - DOE, des Dossiers d'Intervention Ulérieur sur l'Ouvrage - DIUO
12. valider la proposition de réception par la maîtrise d'œuvre, définir les modalités de la réception. et les procédures en cas de non-conformité des résultats des contrôles
13. établir le procès-verbal de réception et la liste des réserves éventuelles planifiées
14. obtenir de chaque prestataire et entreprise le Décompte Général Définitif - DGD, procéder et faire valider la clôture financière de l'opération pour procéder aux soldes des paiements et lever les sûretés financières
15. organiser la livraison aux services concernés pour organiser la commercialisation
16. informer des planifications de levée de réserves et lister les travaux complémentaires éventuels
17. organiser les interventions dans le cadre de la garantie de parfait achèvement voire garantie biennale

MODALITÉS D'ÉVALUATION

4 études de cas : le candidat répond à 4 situations liées à la conduite des travaux et à la livraison

1 portant sur la préparation des travaux

1 portant sur le suivi des travaux

1 portant sur la réception des travaux et les réserves

1 portant sur la livraison

Secteur d'activité et type d'emploi

SECTEURS D'ACTIVITÉS

Logement social

Offices Publics de l'Habitat, Entreprises Sociales pour l'Habitat, EPL immobilières, Sociétés Coopératives Hlm, Promotion immobilière.

TYPE D'EMPLOIS ACCESSIBLES

Chargé(e) d'opérations

Responsable ou Chargé(e) de programmes immobiliers, Monteur(teuse) d'opérations, Chargé(e) de développement immobilier.

Marché du travail

Indicateurs au niveau des familles professionnelles (FAP) des métiers visés, agrégés au niveau national — France Travail / DARES (open data).

Tension de recrutement (DARES 2024)	Élevée (4/5) Moyenne pondérée par l'emploi ; les familles ci-dessous s'échelonnent de 1 à 5 sur 5.
Facteurs principaux	Intensité d'embauche, Non-attractivité salariale
Salaire médian (mensuel)	2 313 €
Familles professionnelles (FAP)	R3X84 — Employés et professions intermédiaires de l'immobilier · tension 5/5 (Très élevée) R4X93 — Cadres agents immobiliers et syndics · tension 1/5 (Très faible)
Projets de recrutement (BMO 2026)	11 605
Jugés difficiles à recruter	53 %
Emplois saisonniers	4 %
Familles professionnelles (FAP)	R3X84 — Employés et professions intermédiaires de l'immobilier R4X93 — Cadres agents immobiliers et syndics

Voies d'accès

MODALITÉS D'ACCÈS

Formation continue, Apprentissage, Contrat de professionnalisation, Candidature individuelle, VAE

PRÉREQUIS À L'ENTRÉE EN FORMATION

Prérequis pour les entrées en formation des demandeurs d'emploi :

- Bac +2 à Bac +4 dans le domaine de la construction immobilière, l'aménagement, l'urbanisme, jeune architecte
- Et/ou expériences professionnelles dans des métiers proches de la maîtrise d'ouvrage
- Maîtrise de l'outil informatique (traitement de texte, tableur, Internet, ...)
- Capacités transversales (évaluées par test) : aisance sociale, compétences relationnelles, hauteur de vue, autonomie, esprit d'équipe, respect des procédures, sens de l'organisation

Évaluation des prérequis : test de positionnement et entretien

COMPOSITION DU JURY — FORMATION CONTINUE, APPRENTISSAGE, CANDIDATURE INDIVIDUELLE

Le jury, composé de 3 à 5 membres, a minima :

- du Président de jury (Afpols)
- de représentants RH et de représentants opérationnels des organismes en proportion à peu près égale,
- et éventuellement, d'autres partenaires impliqués dans le projet (secteur professionnel, financeur, locataire ...)

COMPOSITION DU JURY — CONTRAT DE PROFESSIONNALISATION

Le jury, composé de 3 à 5 membres, a minima :

- du Président de jury (Afpols)
- de représentants RH et de représentants opérationnels des organismes en proportion à peu près égale,
- et éventuellement, d'autres partenaires impliqués dans le projet (secteur professionnel, financeur, locataire ...)

COMPOSITION DU JURY — VAE

Le jury, composé de 3 à 5 membres, a minima :

- le Directeur de l'Afpols ou son représentant
- 1 à 2 représentants RH (collègue employeurs)
- 1 à 2 représentants opérationnels (chargé d'opérations, directeur de la maîtrise d'ouvrage) d'organismes de logement social, non employeurs du candidat, à part égale employeurs/ salariés,
- et éventuellement un représentant du secteur professionnel (USH, Association Régionale Hlm, Fédération ESH ou OPH)

La présidence du jury est confiée à un des professionnels représentés (collègue employeur ou salarié)

Financement en alternance (NPEC)

Niveau de prise en charge d'un contrat d'apprentissage par les OPCO, fixé par France compétences par branche professionnelle (CPNE).

Prise en charge usuelle	10 064 €
Selon la branche	7 000 € – 10 064 €
Prise en charge	Branches concernées
10 064 €	Valeur par défaut · 211 branches
8 396 €	CPNEFP de la blanchisserie, laverie, location de linge, nettoyage à sec, pressing et teinturerie
7 000 €	CPNEFP de la métallurgie

Base légale

Date de décision	05/07/2019
Durée de l'enregistrement	5 ans
Date d'échéance de l'enregistrement	05/07/2024

Statistiques

Année	Certifiés	Dont VAE	Insertion 6 mois	Métier 2 ans
2018	5	0	100 %	—
2017	6	0	100 %	100 %
2016	5	0	100 %	100 %
2015	5	0	100 %	100 %
2013	7	0	100 %	83 %

Liens avec d'autres certifications

NOUVELLE(S) CERTIFICATION(S)
RNCP39370

Pour plus d'informations

LIEN VERS LE DESCRIPTIF

<https://www.afpols.fr/formations-certifiantes/les-parcours-certifiants/charge-e-d2019operations>

Fiche officielle (France Compétences)

<https://www.francecompetences.fr/recherche/rncp/34053/>

Entrées et sorties de formation

Entrées en formation	15
Parcours menés à terme	19
Taux d'achèvement	127 %
Période	10/2022 – 11/2024

Entrées et sorties — Caisse des Dépôts (open data), tous organismes confondus.

Demande CPF — formations engagées

Dossiers CPF engagés	21
Montant total engagé	73 936 €
Coût moyen par dossier	3 521 €
Durée moyenne	71 h
Période	09/2021 – 11/2023
France compétences	65 %
Entreprise	32 %
Reste à charge titulaire	3 %

Formations engagées via le CPF — Caisse des Dépôts (open data), tous organismes confondus.