

Responsable d'opération immobilière

RNCP35957 · RNCP · Publiée

L'essentiel

Niveau de qualification	Niveau 6
Code(s) NSF	313, 232, 341
Formacode(s)	42186, 13286, 22269
Code(s) ROME	C1503
Type d'enregistrement	Enregistrement sur demande
Date d'enregistrement	15/10/2021
Date d'échéance	15/10/2024

Certificateur(s)

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS · SIRET : 19753471200017

Partenaires habilités

22 organismes habilités, d'après la liste publiée par France compétences : 22 à former et organiser l'évaluation.

Organisme	SIRET	Habilitation
ASSOCIATION DE GESTION DU CNAM DE MARTINIQUE	39064039900015	Former et organiser l'évaluation
ASSOCIATION DE GESTION DU CNAM EN REGION OCCITANIE	49189213900016	Former et organiser l'évaluation
ASSOCIATION DE GESTION DU CONSERVATOIRE DES ARTS ET METIERS	34896746400028	Former et organiser l'évaluation
ASSOCIATION DE GESTION DU CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS DE LA REUNION	44338132200025	Former et organiser l'évaluation
ASSOCIATION DE GESTION DU CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS EN GUADELOUPE	39174243400015	Former et organiser l'évaluation
ASSOCIATION DE GESTION DU CONSERVATOIRE NATION DES ARTS ET METIERS AUVERGNE-RHONE-ALPES	44320628900045	Former et organiser l'évaluation
CNAM BOURGOGNE FRANCHE-COMTE	34022316300023	Former et organiser l'évaluation
CNAM BRETAGNE - AGCNAM	43411361900119	Former et organiser l'évaluation
CNAM CENTRE-VAL DE LOIRE - AGCNAM	44911357000013	Former et organiser l'évaluation
CNAM GRAND EST	82304134800017	Former et organiser l'évaluation

Liste complète des 22 partenaires habilités : <https://data.aktaconseil.fr/certifications/rncp35957-responsable-d-operation-immobiliere/partenaires>

Résumé de la certification

OBJECTIFS ET CONTEXTE

La certification vise à proposer sur le marché de l'emploi des responsables d'opération immobilière aptes, par le large champ et la précision des compétences acquises, à étudier la faisabilité économique, financière, technique, administrative et juridique d'opérations de construction ou de rénovation et à suivre leur réalisation en coordonnant les divers intervenants. Il peut aussi être chargé de la prospection des terrains et de la commercialisation des locaux à construire ou à rénover.

Le secteur est dynamisé par d'importantes évolutions sociétales en cours :

- L'impératif climatique de transition énergétique et environnementale,
- L'apparition de nouvelles technologies numériques,
- La profonde mutation en cours des modes d'habiter, de travailler et de consommer,
- Le lancement, dans la plupart des grandes agglomérations, de vastes et ambitieuses opérations d'urbanisme,
- L'essor de la construction de logements sociaux.

ACTIVITÉS VISÉES

Le responsable d'opération immobilière :

identifie, en vue de leur acquisition, les terrains nus ou bâtis susceptibles de faire l'objet d'une opération de construction ou de rénovation ;

détermine leur potentiel au regard des règles d'utilisation du sol en vue de l'obtention des autorisations administratives (permis de construire, autorisation environnementale...) ;

vérifie la faisabilité économique (analyse des marchés immobiliers) et financière (bilan financier) de l'opération envisagée ;

met en place puis assure le suivi de la relation contractuelle avec les clients ;

coordonne le processus de réalisation du programme défini depuis la conception des bâtiments à construire ou rénover (marchés d'architecture et d'études techniques) jusqu'à leur réception, en passant par la sélection des entreprises et la conclusion des marchés de travaux.

Selon la nature et la dimension de la structure dans laquelle il exerce, le responsable d'opération immobilière peut être chargé de tout ou partie des activités énoncées ci-dessus.

COMPÉTENCES ATTESTÉES

La certification atteste des compétences suivantes :

Collecte et analyse des informations relatives au bien immobilier identifié ;

Analyse du potentiel de valorisation (construction, rénovation) d'un bien immobilier ;

Étude de la faisabilité économique d'une opération immobilière ;

Constitution de la structure support d'une opération de promotion ;

Définition du programme immobilier et pilotage de sa réalisation depuis l'établissement du projet de construction ou de rénovation jusqu'à la réception des bâtiments.

Blocs de compétences

RNCP35957BC01 — Diagnostiquer la situation juridique d'un bien immobilier en lui-même et dans son contexte

LISTE DE COMPÉTENCES

Collecte et analyse des informations relatives au statut de propriété du bien immobilier identifié pour la réalisation d'une opération immobilière ainsi qu'aux différents titulaires de droits sur ce bien :

- Rechercher ou participer à la recherche de biens immobiliers nus ou bâtis.
- Déterminer le statut de propriété du bien immobilier identifié .
- Identifier les différents titulaires de droits de jouissance réels ou personnels sur le bien immobilier identifié.
- Proposer, dans le cas de construction ou rénovation de bâtiments destinés à être exploités par le maître d'ouvrage, la conclusion d'un bail réel de longue durée comme alternative à l'acquisition.

Collecte et analyse des informations relatives aux contraintes de voisinage et de desserte du bien immobilier identifié pour la réalisation d'une opération immobilière :

- Détecter les difficultés relatives aux limites séparatives du bien immobilier identifié.
- Rechercher les servitudes grevant le bien immobilier identifié.
- Vérifier que la desserte du bien immobilier identifié par la voirie et les réseaux divers est (ou sera) suffisante.

MODALITÉS D'ÉVALUATION

La validation du bloc de compétences 01 suppose la réussite aux deux épreuves suivantes :

1.

Épreuve écrite de culture juridique générale appliquée à l'immobilier (cas pratiques et exercices divers) d'une durée de 3 à 4 heures, permettant d'évaluer les connaissances suivantes :

- sources des règles de droit,
- statut des personnes privées (notamment sociétés) et publiques,
- distinction des biens (choses et droits),
- relations contractuelles,
- responsabilités,
- juridictions et actions en justice.

2.

Épreuve écrite de mise en situation professionnelle (cas pratique) d'une durée de 3 à 4 heures, permettant d'évaluer les compétences de diagnostic d'un bien immobilier.

RNCP35957BC02 — Analyser et valider administrativement le potentiel de valorisation d'un bien immobilier

LISTE DE COMPÉTENCES

Détermination des possibilités de valorisation (construction, rénovation) du bien immobilier identifié au regard de la réglementation de l'urbanisme, de l'environnement et du patrimoine :

? Réunir toutes informations sur l'évolution prévisible du secteur dans lequel est situé le bien immobilier identifié (réglementation, opérations d'aménagement urbain...);

? Inventorier l'intégralité des réglementations applicables (urbanisme, environnement, patrimoine);

? Explorer les possibilités de dérogation aux règles en vigueur et d'octroi de bonus de constructibilité;

? Déposer une demande de certificat d'urbanisme ou de certificat de projet pour protéger l'opération en cours de conception et de montage contre l'évolution défavorable de la réglementation;

? Encadrer la réalisation de l'esquisse du projet de construction ou de rénovation à partir de contraintes réglementaires inventoriées et du résultat des diagnostics effectués (géotechnique, pollution, archéologie, risques naturels...).

Identification et obtention des autorisations administratives requises et suivi de leur mise en œuvre :

? Déterminer l'ensemble des autorisations administratives requise, leurs modalités et délais d'obtention ainsi que leur articulation procédurale;

? Superviser, à partir de l'avant-projet définitif, la constitution du dossier des demandes d'autorisations administratives et procéder à leur dépôt;

? Suivre l'instruction administrative des demandes d'autorisation puis s'assurer de la « purge » des autorisations délivrées (absence de recours ou de retrait);

? S'assurer de la bonne exécution technique et administrative des autorisations obtenues : ouverture du chantier, vérification de la conformité des travaux réalisés, sollicitation des autorisations modificatives, attestation de l'achèvement des travaux.

MODALITÉS D'ÉVALUATION

La validation du bloc de compétences 02 suppose la réussite aux deux épreuves suivantes :

1. Épreuve écrite de mise en situation professionnelle (cas pratique) d'une durée de 3 à 4 heures, permettant d'évaluer les compétences relatives aux contraintes d'environnement à prendre en compte à l'occasion du projet de valorisation d'un bien immobilier.

2. Épreuve écrite de mise en situation professionnelle (cas pratique) d'une durée de 3 à 4 heures, permettant d'évaluer les compétences relatives aux contraintes d'urbanisme et de patrimoine à prendre en compte à l'occasion du projet de valorisation d'un bien immobilier.

RNCP35957BC03 — Étudier la faisabilité économique et financières d'une opération immobilière

LISTE DE COMPÉTENCES

Appréciation de la rentabilité économique d'une opération de promotion au regard des caractéristiques des marchés immobiliers (logement, bureau, commerce...) et de ses implications fiscales :

- Réaliser une étude du marché local et régional des différentes typologies de locaux afin de définir la nature et les caractéristiques d'une opération de promotion sur le bien immobilier identifié
- Établir le bilan prévisionnel de l'opération de promotion

- Évaluer l'intégralité des implications fiscales de l'opération immobilière
- Rédiger un dossier explicitant l'opportunité, la rentabilité et les risques de l'opération immobilière et le présenter en comité d'engagement.

Détermination des possibilités et modalités de financement de l'opération immobilière :

- Déterminer les fonds propres mobilisables et participer éventuellement au « tour de table » en vue de réaliser l'opération en co-promotion
- Engager au plus tôt la pré-commercialisation des locaux afin d'atteindre le montant critique de réservation ouvrant droit au crédit bancaire
- Participer à la négociation avec l'établissement bancaire en vue de l'octroi du crédit
- Évaluer les risques de l'opération et mettre en place les parades adéquates (cantonnement de l'opération, ligne de crédit spécifique, garantie financière d'achèvement...).
- Mobiliser éventuellement les mécanismes alternatifs et les nouvelles technologies du financement immobilier.

MODALITÉS D'ÉVALUATION

La validation du bloc de compétences 03 suppose la réussite aux trois épreuves suivantes :

1. Épreuve écrite de mise en situation professionnelle (cas pratique) d'une durée de 3 à 4 heures, permettant d'évaluer les compétences relatives à la pertinence économique d'un investissement immobilier ou d'une opération de développement.
2. Épreuve écrite de mise en situation professionnelle (cas pratique) d'une durée de 2 à 3 heures, permettant d'évaluer les compétences relatives à la fiscalité des opérations immobilières.
3. Épreuve écrite de mise en situation professionnelle (cas pratique) d'une durée de 2 à 3 heures, permettant d'évaluer les compétences relatives au financement des investissements ou opérations de développement.

RNCP35957BC04 — Elaborer le montage contractuel et suivre une opération de promotion immobilière

LISTE DE COMPÉTENCES

Constitution de la structure support de l'opération immobilière, conclusion des contrats avec les clients et suivi de la relation contractuelle :

- Mettre en place la structure support de l'opération immobilière (société civile de construction-vente ou autre)
- Préparer les documents contractuels relatifs à l'organisation juridique des bâtiments à commercialiser (notamment l'état descriptif de division et le règlement de copropriété)
- Établir, avec le service commercial, la grille des prix et remettre au notaire la trame des contrats de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).
- Préparer le lancement de la commercialisation des locaux puis contrôler le rythme des ventes
- Participer aux échanges avec les clients-acquéreurs (appels de fonds, animations...) tout au long des travaux
- Consulter les appels d'offre diffusés par les maîtres d'ouvrage recherchant un délégataire (contrat de promotion immobilière, contrat de délégation de maîtrise d'ouvrage) et y répondre éventuellement

Organiser la livraison aux clients (acquéreurs en VEFA ou maîtres d'ouvrages délégants) des bâtiments ou locaux

Mobilisation des outils spécifiques du montage d'une opération mixte logements libres / logements sociaux :

- Repérer, dans les plans locaux d'urbanisme, les secteurs dans lesquels les programmes de logement doivent comporter une part de logements sociaux, ainsi que les mesures incitatives à la réalisation de tels logements
- Proposer des partenariats avec des organismes de logement social en vue de la réalisation de programmes de logements mixtes, soit par vente en VEFA d'une partie des logements, soit par association au sein de sociétés civiles de construction-vente.
- Concevoir, en tant que responsable d'opération au sein d'un organisme de logement social, des opérations mixtes avec vente en VEFA d'une part de logements (libres) à des investisseurs privés.
- Mobiliser l'ensemble des moyens juridiques, financiers et fiscaux favorisant la réalisation de logements sociaux.

MODALITÉS D'ÉVALUATION

La validation du bloc de compétences 04 suppose la réussite aux trois épreuves suivantes :

1. Épreuve écrite de mise en situation professionnelle (cas pratique) d'une durée de 3 à 4 heures, permettant d'évaluer les compétences relatives au montage d'une opération de promotion immobilière.
2. Épreuve orale de mise en situation professionnelle (cas pratique) d'une durée de 20 à 30 minutes, permettant d'évaluer les compétences relatives à la négociation de l'acquisition et de la vente (voire la location) de biens immobiliers.
3. Épreuve écrite de mise en situation professionnelle (cas pratique) d'une durée de 3 à 4 heures, permettant d'évaluer les compétences relatives à la réalisation d'opérations intégrant des logements sociaux.

RNCP35957BC05 — Piloter la conception et la réalisation d'un projet immobilier

LISTE DE COMPÉTENCES

Coordination de la conception du projet de construction ou de rénovation à partir du programme défini :

- Constituer les dossiers de consultation en vue de la désignation de l'architecte et des autres prestataires de maîtrise d'œuvre
- Conduire la procédure de sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre
- Coordonner l'équipe de maîtrise d'œuvre de conception dans les différentes phases de l'élaboration du projet et de la constitution du dossier de permis de construire, à l'aide éventuellement d'une maquette numérique
- Organiser, superviser et tirer le bilan de la concertation avec le public sur le projet immobilier (le cas échéant)

Sélection des entreprises et conclusion de marchés de travaux :

- Établir avec la maîtrise d'œuvre de conception, pour chaque lot de travaux, le dossier de consultation des entreprises
- Conduire la procédure de sélection entreprises dans le respect, le cas échéant, des règles de passation de marchés publics de travaux
- Gérer tout au long de la réalisation du projet les modifications de la consistance des travaux et du prix en négociant avec les entreprises concernées les avenants aux marchés.

Coordination de l'exécution du projet de construction ou de rénovation de l'ouverture du chantier la réception des travaux :

- Élaborer, avec la maîtrise d'œuvre d'exécution et les entreprises, les plans d'exécution du projet et la définition des modalités d'organisation du chantier
- Organiser et préparer le chantier, obtenir des gestionnaires des voies et réseaux publics les autorisations nécessaires et déposer la déclaration administrative d'ouverture du chantier
- Planifier et réaliser les interventions préparatoires sur le terrain (dépollution, fouilles archéologiques...)
- Coordonner les missions respectives de chacun des intervenants (maîtrise d'œuvre d'exécution et entreprises) à l'aide des outils adaptés (maquette numérique...) et dialoguer avec les administrations concernées (urbanisme, inspection du travail...)
- Lancer aux entreprises les ordres de service et suivre le déroulement des travaux en s'assurant du respect du permis de construire, des marchés de travaux, des règles de l'art, du planning et du plan de trésorerie
- Procéder, avec la maîtrise d'œuvre d'exécution, à la réception contradictoire des travaux et rédiger le procès-verbal de réception
- Contrôler la levée des réserves mentionnées au procès-verbal de réception dans le délai prévu contractuellement

Prévention et gestion des litiges relatifs à l'exécution des travaux :

- Définir avec les voisins, dans le cadre d'une expertise contradictoire, les moyens de limiter les troubles et de prévenir les désordres à leur bien immobilier
- Contrôler minutieusement les travaux en cours de réalisation afin de limiter au maximum les réserves au stade de la réception ou les contentieux ultérieurs.
- Mettre en place un tableau de suivi des malfaçons et non-conformités apparues après la réception et, en cas d'opération de promotion, gérer les plaintes des clients
- Constater les malfaçons et non-conformités couvertes par la garantie annale de parfait achèvement et actionner l'assurance dommages-ouvrages en cas d'inertie des entreprises
- Constater les défauts couverts par la garantie de bon fonctionnement des équipements dissociables et obtenir des entreprises concernées leur remplacement.
- Constater les désordres couverts par la garantie décennale, mettre en jeu l'assurance dommages-ouvrages et participer aux expertises avec les assureurs de responsabilité décennale des prestataires.

MODALITÉS D'ÉVALUATION

La validation du bloc de compétences 05 suppose la réussite aux quatre épreuves suivantes :

Deux épreuves écrites de mise en situation professionnelle (cas pratique) d'une durée de 2 à 3 heures chacune, permettant d'évaluer les compétences relatives à la conclusion et au suivi des marchés privés (1re épreuve) ou publics (2e épreuve) de maîtrise d'œuvre et de travaux.

1.
Épreuve écrite de culture générale du bâtiment d'une durée de 2 à 3 heures, permettant d'évaluer les connaissances relatives aux caractéristiques constructives des bâtiments

- sols, voies et réseaux, fondations
- bâti, clos et couvert

- réseaux intérieurs et équipements techniques
- second œuvre

(NB - une base de connaissances en bâtiment est indispensable pour dialoguer avec la maîtrise d'œuvre et les entreprises)

2.

Épreuve écrite de mise en situation professionnelle (cas pratique) d'une durée de 3 à 4 heures, permettant d'évaluer les compétences relatives aux responsabilités et assurances des constructeurs.

Secteur d'activité et type d'emploi

SECTEURS D'ACTIVITÉS

Promotion immobilière, secteur de l'immobilier construisant pour elles-mêmes, telles que les organismes HLM ou les sociétés foncières.

Banque, compagnie d'assurance ou mutuelle plaçant dans l'immobilier l'épargne collectée (investisseurs institutionnels), entreprise industrielle développant ses sites de production, entreprise de la grande distribution créant de nouveaux magasins, association en charge de personnes en difficulté créant des locaux d'hébergement, collectivité publique réalisant des équipements d'intérêt général, etc.

TYPE D'EMPLOIS ACCESSIBLES

- À l'entrée dans la profession : Assistant ou chargé ou attaché de programme immobilier, assistant ou chargé ou attaché de projet immobilier, assistant ou chargé ou attaché d'opération immobilière, assistant ou chargé ou attaché de développement foncier, chargé d'affaire foncière, assistant foncier...
- Avec quelques années d'expérience : Responsable de programme immobilier, responsable de projet immobilier, responsable d'opération immobilière, conducteur d'opération immobilière, monteur d'opération immobilière, responsable de développement foncier, responsable d'affaire foncière, prospecteur foncier...
- Évolution de carrière : Directeur de programme immobilier, directeur de projet immobilier, directeur du développement foncier...

RÈGLEMENTATIONS D'ACTIVITÉ

Code de la construction et de l'habitation, Livre II : Statut des constructeurs.

Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dite loi Huguot, réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce ; décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972 ; décret n° 2015-1090 du 25 août 2015 fixant les règles constituant le code de déontologie applicable à certaines personnes exerçant les activités de transaction et de gestion des immeubles et des fonds de commerce.

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 %

Voies d'accès

MODALITÉS D'ACCÈS

Formation continue, Apprentissage, Contrat de professionnalisation, VAE

PRÉREQUIS À L'ENTRÉE EN FORMATION

Il n'y a pas de niveau minimal requis pour l'entrée en formation.

Toutefois, les candidats sont informés préalablement à leur inscription :

- ? qu'une bonne culture générale est nécessaire pour suivre la formation ;
- ? qu'une expérience professionnelle dans l'immobilier ou dans des métiers connexes (architecture, bâtiment, notariat, administration publique de l'urbanisme, assurance, banque...) permet de profiter au mieux des enseignements ;
- ? que des connaissances, au moins générales, en droit et en économie sont un atout supplémentaire important pour réussir.

COMPOSITION DU JURY — FORMATION CONTINUE, APPRENTISSAGE, CONTRAT DE PROFESSIONNALISATION

- le directeur de l'ICH-Cnam, président du jury
- un enseignant-chercheur du domaine
- deux professionnels du secteur possédant une qualification supérieure à celle de la certification

COMPOSITION DU JURY — VAE

Le jury de VAE est constitué conformément aux dispositions de l'article L. 6412-1 du code du travail, qui renvoie :

- à l'article L. 613-4 du code de l'éducation (dans les établissements publics d'enseignement supérieur, « ce jury comprend, outre les enseignants-chercheurs qui en constituent la majorité, des personnes compétentes pour apprécier la nature des acquis, notamment professionnels ») ;
- et à l'article L. 335-5 du même code (« présence significative de représentants qualifiés des professions concernées »), précisé par l'article R. 335-8 (« au moins deux représentants qualifiés des professions, représentant au moins un quart des membres du jury »).
- l'enseignant-chercheur responsable national de la certification, président du jury.
- deux autres enseignants-chercheurs du domaine.
- deux professionnels du secteur possédant une qualification à minima égale à celle du titre.

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	7 950 €
Selon la branche	6 844 € – 8 793 €
Prise en charge	Branches concernées
7 950 €	Valeur par défaut · 208 branches
8 793 €	CPNEF des Entreprises Sociales pour l'Habitat, CPNEFP de la branche de la promotion immobilière
6 844 €	CPNEFP des commerces et services de l'audiovisuel, de l'électronique et de l'équipement ménager, CPNEFP du Négoce de l'ameublement
8 100 €	CPNE de l'ingénierie, des services informatiques et du conseil

Base légale

Date de décision	15/10/2021
-------------------------	------------

Durée de l'enregistrement	3 ans
Date d'échéance de l'enregistrement	15/10/2024

Statistiques

Année	Certifiés	Dont VAE	Insertion 6 mois	Métier 2 ans
2018	51	0	98 %	68 %
2017	46	1	100 %	63 %
2016	79	1	88 %	52 %

Liens avec d'autres certifications

ANCIENNES VERSIONS
RNCP24861

Pour plus d'informations

LIEN VERS LE DESCRIPTIF
<https://ich.cnam.fr/formations/diplome-de-l-ich/>
<https://ich.cnam.fr/>

Fiche officielle (France Compétences)

<https://www.francecompetences.fr/recherche/rncp/35957/>

Entrées et sorties de formation

Entrées en formation	174
Parcours menés à terme	117
Taux d'achèvement	67 %
Période	02/2022 – 06/2025

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

Demande CPF — formations engagées

Dossiers CPF engagés	193
Montant total engagé	360 563 €
Coût moyen par dossier	1 868 €
Durée moyenne	109 h
Période	11/2021 – 10/2024
France compétences	78 %
Régions	14 %
Reste à charge titulaire	5 %
Entreprise	2 %
France Travail	1 %

Compte d'engagement citoyen	0 %
------------------------------------	-----

OPCO	0 %
-------------	-----

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