



Les métiers de l'immobilier : responsable de programmes

La Sorbonne – Master GESIIC

1^{er} février 2024

1. **Présentation de l'intervenant**
2. **Le promoteur immobilier**
3. **Le développeur foncier**
4. **Le responsable de programmes**
5. **Les qualités du responsable de programme**

Candice Carrere

Expériences professionnelles :

Responsable de programmes pendant 6 ans chez ALTAREA COGEDIM

Responsable de programmes depuis 2,5 ans chez VINCI IMMOBILIER (suivi du chantier du Village des Athlètes)

Parcours scolaire :

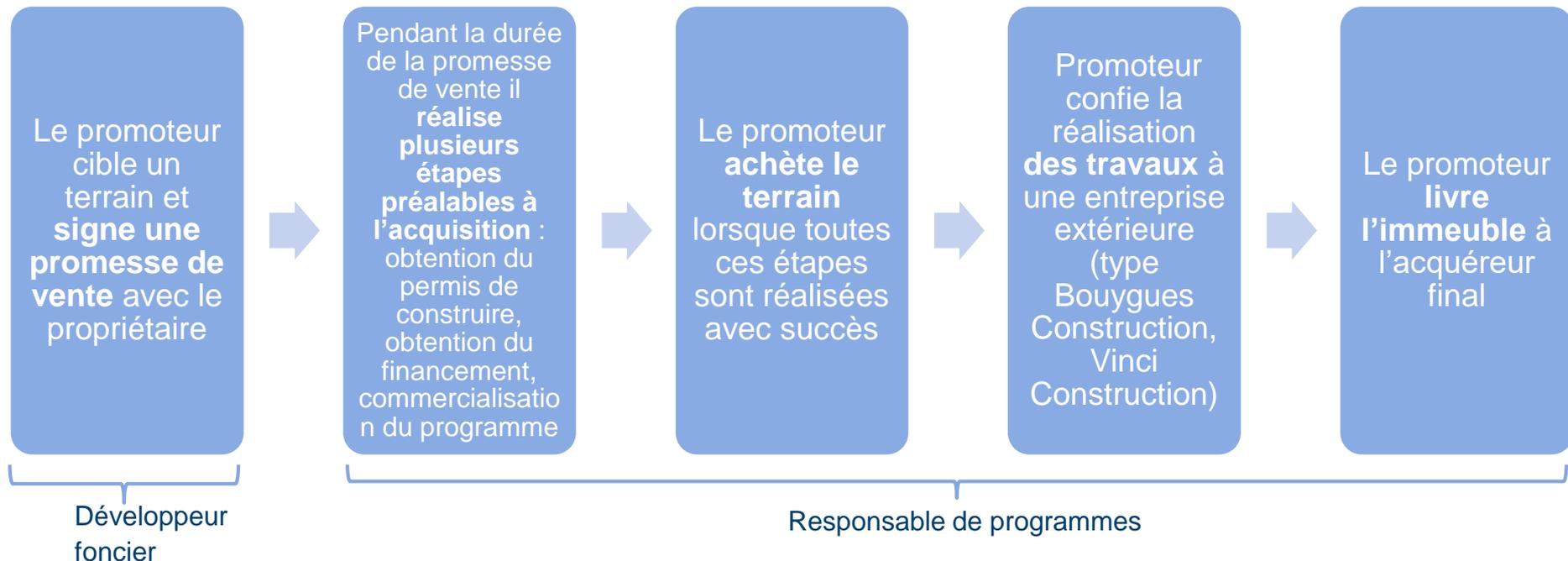
L1 & L2 : Classe préparatoire ENS CACHAN Economie Gestion

L3 : Licence économie gestion à la Sorbonne

M1 : Erasmus

M2 : Master 2 GESIIC

Un promoteur achète des terrains pour faire construire pour son compte un immeuble de logements, de bureaux, un hôtel, une résidence de tourisme... Il peut soit réaliser un projet de construction neuve soit la réhabilitation d'un immeuble.



Phase 1 : la recherche de terrain > métier de développeur foncier

La durée de cette phase est variable, de quelques mois à quelques années, il faut pendant cette phase :

- Cibler un terrain
- S'assurer de la constructibilité du site
- Etablir le bilan de l'opération
- Négocier avec les propriétaires
- Négocier avec les villes
- Valider juridiquement le montage du projet
- Valider le projet en comité de direction
- Signer une promesse de vente avec les propriétaires

Le développeur est un négociateur, il doit construire son réseau, il fait de la représentation. Il doit être créatif, il intervient en équipe réduite.

Phase 2 : réalisation du projet immobilier > responsable de programmes

Le responsable de programmes doit réaliser les différentes étapes clés de la promesse de vente (environ 1 à 2 ans):

- Il doit constituer une équipe projet pour réaliser le permis de construire
- Il doit trouver des investisseurs pour son projet
- Si une partie du projet est vendue en accession il doit préparer le lancement commercial de l'opération avec l'équipe commerciale et marketing
- Il doit constituer avec la même équipe projet le dossier marché de l'opération (toutes les pièces écrites et graphiques qui permettent à une entreprise de réaliser les travaux)
- Il s'appuie du notaire pour préparer le cadre juridique du programme : rédaction du règlement de copropriété et préparer l'acte d'acquisition du terrain

Lorsque le terrain est acheté, le chantier peut démarrer (environ 2 ans)

- Il suit le chantier, il s'assure que la qualité et le planning sont respectés. Il est accompagné d'un maître d'œuvre d'exécution pour cette mission.

Tout au long du programme immobilier : le responsable de programmes identifie les potentiels risques, arbitre, il est le garant du bilan de l'opération et de la compatibilité juridique du projet, il suit l'avancement de la commercialisation, **il est le chef d'orchestre du projet et l'interlocuteur privilégié.**

Les qualités du responsable de programmes sont :

- Être organisé : garant du planning et des tâches à réaliser
- Être curieux : vous travaillez avec tous types d'intervenants (architectes, géomètre, notaire, ville, particuliers, financier, commerciaux...)
- Savoir trancher / prendre des décisions
- S'assurer que l'équipe projet avance dans de bonnes conditions en interne et en externe

Beaucoup de formation mènent à ce métier : le droit, les écoles d'ingénieur, éco gestion, l'urbanisme

Il n'est pas possible de maîtriser chaque mission parfaitement, il faut s'appuyer sur ses ressources et sur les ressources des autres.

Chaque jour et chaque projet sont différents, nous apprenons de nouvelles choses continuellement.

L'immobilier est un secteur d'activité qui évolue en permanence et qui doit s'adapter à tous les enjeux de notre société.

MERCI