



## DÉVELOPPEMENT & MONTAGE

# Analyse de risques et maîtrise des points de vigilance

1 jour

Présentiel ou visio

Réf. ARM-360

### Horaires :

9h - 12h / 13h - 17h

### Modalités et délais d'accès :

Présentiel ou visio au choix, les dates sont définies avec le client exprimant le besoin

### Prérequis :

Aucun prérequis

### Moyens pédagogiques :

Apports ciblés - échange d'expertise - certificat de réussite ou attestation de suivi

### Accessibilité :

Places limitées, locaux accessibles aux personnes à mobilité réduite

### Moyens d'évaluation de la formation :

Débriefing oral structuré en fin de formation permettant de vérifier l'atteinte des objectifs - grille d'évaluation

## Objectifs pédagogiques

- Identifier et catégoriser les risques d'une opération de promotion immobilière selon leur nature, leur probabilité et leur niveau d'impact
- Analyser les signaux faibles annonciateurs de dérives ou de blocages à chaque stade du cycle de projet
- Évaluer la criticité des risques pour prioriser les actions de prévention et arbitrer en situation de crise
- Concevoir un dispositif de reporting des risques adapté aux attentes du COMEX ou des investisseurs
- Construire une grille de risques opérationnelle personnalisée et les indicateurs de suivi associés

# Analyse de risques et maîtrise des points de vigilance

## Programme

### Jour 1 :

- ▶ 9h - 10h30 : Cartographie complète des risques en promotion immobilière
  - Risques fonciers : pollution et dépollution, servitudes, absence de maîtrise totale, délais liés aux négociations
  - Risques réglementaires : annulation de permis, recours des tiers, contraintes ABF, évolutions législatives (loi Climat et Résilience, ZAN, RE2020)
  - Risques techniques : pathologies du sol, surcoûts travaux, aléas chantier, non-conformité réglementaire
  - Risques financiers : sous-estimation des coûts, dépassement de budget, décalage de trésorerie, défaillance bancaire ou investisseur
  - Risques commerciaux : rythme de commercialisation, évolution du marché, solvabilité des acquéreurs, retournement de conjoncture
  - Risques partenariaux : défaillance d'un bureau d'études, du maître d'œuvre, d'une entreprise de travaux, d'un co-investisseur
  - Illustration par des affaires réelles : échecs ou contentieux emblématiques et enseignements opérationnels
  - Mise en situation : identification croisée des risques déjà rencontrés par les participants et enrichissement de la cartographie collective
- ▶ 10h45 - 12h : Signaux faibles et points de vigilance
  - Définition et intérêt du signal faible dans le pilotage de projet : détecter avant que le risque ne se matérialise
  - Foncier et réglementaire : recours tardif, demande de pièces complémentaires, sollicitation de l'ABF en cours d'instruction
  - Technique : écart entre CCTP et exécution réelle, retard de planning entreprise, réserves de chantier répétées
  - Financier : glissement de trésorerie, retard de commercialisation, dossier bancaire en suspens
  - Partenarial : turn-over chez le maître d'œuvre, réponses imprécises de l'entreprise, retards de facturation inexpliqués
  - Grille de lecture des signaux : les capter, les documenter, les escalader
  - Outils de détection : revues de chantier, reportings intermédiaires, tableaux de bord de suivi

- ▶ 13h - 15h : Méthode d'élaboration d'une grille de risques projet
  - Identification des risques : brainstorming structuré par catégorie
  - Évaluation (probabilité x gravité) et classement en matrice 3x3 ou 5x5
  - Mesures de prévention et de mitigation pour chaque risque identifié
  - Suivi et révision périodique : fréquence, responsable, déclencheurs de mise à jour
  - Grille type adaptée à la promotion : catégories foncier, juridique, technique, financier, commercial, partenarial
  - Indicateurs de suivi : seuils d'alerte, responsables désignés, échéances de révision
  - Étude de cas : élaboration guidée d'une grille de risques appliquée à un projet en cours ou à un cas simulé, livrable directement réutilisable
- ▶ 15h15 - 17h : Reporting des risques et pilotage COMEX / investisseurs
  - Système de reporting des risques : fréquence, destinataires, format et niveau de détail selon l'interlocuteur
  - Outils de pilotage : tableau de bord risques / opportunités, cartographie actualisée aux jalons clés, revues de projet (ordre du jour type et posture)
  - Adapter le discours selon l'interlocuteur : COMEX, investisseur, partenaire bancaire
  - Cas pratique : simulation d'une réunion de pilotage risques et compte rendu synthétique à destination d'un investisseur
  - Évaluation des acquis : débriefing oral structuré avec le formateur