

**FORMATION**

Territoires et villes en transition  
Urbanisme et projets d'aménagement  
Projets urbains  
Mis à jour le 20/03/2025

## Optimiser le montage opérationnel et financier d'un projet d'aménagement

### > CETTE FORMATION S'ADRESSE À

Responsables des opérations d'aménagement des collectivités territoriales et EPCI, des organismes d'aménagement (SEM, EPA, EPF...), de logement social (OPH) DDT(M). Agences d'urbanisme, bureaux d'études, programmistes, paysagistes, géomètres, promoteurs et constructeurs.

### > PRÉ-REQUIS

Aucun

### > INFORMATIONS PRATIQUES

Modalité : Présentiel  
Durée : 2,00 jours

### EN BREF

Quel que soit le mode de réalisation d'une opération d'aménagement, il est indispensable d'en maîtriser les aspects fiscaux et comptables pour optimiser son pilotage.

### OBJECTIFS

SECURISER toutes les phases du montage d'un projet d'aménagement, IDENTIFIER et COMPRENDRE les règles et mécanismes de base financiers, fiscaux et comptables, SAVOIR ELABORER les documents de pilotage financier de l'opération, SAVOIR ANALYSER un bilan d'opération.

### THÉMATIQUES

Le montage opérationnel du projet. Les évolutions fiscales liées à l'aménagement : TVA immobilière, TLA, PUP, PFAC. La gestion financière et comptable d'une opération d'aménagement en régie et en concession. Le pilotage du bilan d'aménagement

### PRINCIPES ET MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

-Questionnaire d'autopositionnement (prérequis, expériences, attentes), fil rouge assuré par le coordinateur expert ou un référent de PFC, temps d'interaction avec le(s) expert(s) et les apprenants, apports théoriques et méthodologiques, illustrations concrètes, exemples d'application, étude de cas, quiz, retour d'expérience

### EVALUATION DES CONNAISSANCES

Exemples d'application, étude de cas, quiz...

### COORDINATION

Pierre BEJAJI, Consultant, Cytis Conseil

PROGRAMME DÉTAILLÉ

<p><b>Journée</b> <b>Le montage juridique du projet</b></p>	<p>Présentation de la session et tour de table</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•La notion juridique d'aménagement, les opérations d'aménagement, les actions d'aménagement</li> <li>•Les différentes procédures d'aménagement : ZAC, Permis d'aménager, permis valant division...</li> <li>•Procédures d'aménagement et procédures d'urbanisme, articulation</li> <li>•Les exigences du code de l'environnement</li> <li>•Les principes juridiques de financement des équipements publics</li> <li>•La répartition des maîtrises d'ouvrage : les choix envisageables en fonction des procédures utilisées,</li> <li>•Le choix du mode opératoire : régie, mandat d'aménagement, concession</li> <li>•Les modalités de désignation d'un concessionnaire</li> <li>•Les montages alternatifs à la concession d'aménagement</li> </ul> <p>Pause déjeuner de 13h à 14h30</p>
<p><b>Les leviers d'optimisation du bilan d'aménagement et du montage</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•La stratégie opérationnelle, retour sur le mode réalisation et le choix d'un concessionnaire, enjeux repérés techniques, financiers, programmatiques, organisationnels,</li> <li>•Le lancement opérationnel : les éléments de définition d'une stratégie intégrant les données foncières, commerciales et techniques ; le phasage et l'échéancier de réalisation.</li> <li>•Les principaux entrants du bilan d'aménagement</li> <li>•Les dépenses : acquisition du foncier, travaux d'équipements publics, honoraires</li> <li>•Le financement des équipements publics ( participation en ZAC, PUP, TAM...)</li> <li>•Les différents postes de recettes</li> <li>•Le lien entre le marché immobilier et les recettes de cession de charge foncière, « le compte à rebours promoteur »</li> <li>•Traduction des risques et gestion des aléas</li> </ul> <p>Présentation du cas pratique fil rouge</p> <p>Fin de la journée à 18h00</p>
<p><b>Journée</b> <b>Le montage financier</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•La fiscalité de l'aménagement : TVA et FCTVA,</li> <li>•Les spécificités liées à la gestion d'une opération d'aménagement en régie</li> <li>•Les spécificités liées à la gestion d'une opération sous concession d'aménagement (après mise en concurrence ou en SPL)</li> <li>•La fiscalité des entreprises publiques locales (SEM ou SPL)</li> <li>•Les obligations comptables chez l'aménageur</li> <li>•Financement d'une opération d'aménagement</li> <li>•Traitement comptable et fiscal des déficits d'opération</li> </ul> <p>Pause déjeuner de 12h30 à 14h</p>
<p><b>Atelier pratique</b></p>	<p>Elaboration d'un bilan d'opération à partir du cas pratique présenté</p> <p>Debriefing</p> <p>Evaluation de la session</p> <p>Fin de la journée à 17h</p>