FORMATION
Territoires, villes, mobilités et transport
Urbanisme et projets d'aménagement
Projets urbains
Mis à jour le 13/10/2026

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'experience

EVALUATION DES CONNAISSANCES

Exemples d'application, étude de cas, quiz…

COORDINATION

Pierre BEJJAJI, Conseil financier en aménagement urbain & investissements publics, Pdt Fondateur de Cytis conseil, é, CYTIS CONSEIL

PROGRAMME DÉTAILLÉ

Journée **Les fondamentaux**	Présentation de la session et tour de table Les fondamentaux : une opération d'aménagement est une opération économique Les principaux entrants du bilan d'aménagement Les postes de dépenses : - Acquisition du foncier, proto-aménagement, travaux d'équipements publics, honoraires - Les différentes compétences à mobiliser par l'aménageur et leur cout - Le programme des équipements publics - La rémunération de l'aménageur - Le cout des financements relais - Les frais divers, les charges fiscales, … Les postes de recettes : - Le lien entre le programme, le marché immobilier et les recettes : la charge foncière et le compte à rebours du promoteur - Le financement des équipements publics - Les subventions - Le cas de baux à long terme Le résultat final à terminaison - Les facteurs de risques principaux, leur traduction et la gestion des aléas - Marge et équilibre de l'opération Présentation de quelques exemples simplifiés de bilans d'opérations variées
Les leviers d'optimisation du bilan d'aménagement et du montage	Le lancement opérationnel, les éléments de définition d'une stratégie intégrant les données foncières, commerciales et techniques - La logique de captation de la valeur - Les différents leviers pour optimiser le bilan Présentation d'un cas pratique en fil rouge : les données opérationnelles d'entrée, situation foncière, cout des équipements publics, programmation, marché immobilier. Remise d'un bilan Excel
Journée **Approfondissements techniques**	- La fiscalité de l'aménagement : TVA et FCTVA, - Les spécificités liées à la gestion d'une opération d'aménagement en régie publique - Les spécificités liées à la gestion d'une opération sous concession d'aménagement (après mise en concurrence ou en SPL) - La fiscalité des entreprises publiques locales (SEM ou SPL) - Les obligations comptables chez l'aménageur, la gestion de stocks - Financement d'une opération d'aménagement : emprunts, fonds propres, avances de la collectivité - Les subventions et les cofinancements (aménagement et intercommunalité) - Traitement comptable et fiscal des déficits d'opération
Atelier pratique	Atelier : Travail itératif sur l'optimisation du bilan d'opération à partir du cas pratique, maîtrise du « compte à rebours promoteur » 16H15 Conclusion et synthèse : du bilan d'aménagement au pilotage financier et politique de l'opération Retours sur la formation Évaluation à chaud Questions diverses