

# LE BILAN FINANCIER D'UN PROJET URBAIN

---

## Organisation

Cette formation est dispensée sur **2 journées de 14 heures (9h - 17h)** pour un effectif de 3 à 15 participants.

Dates des sessions consultable sur le site [bcompetences.com](http://bcompetences.com)

## Objectif

Comprendre, analyser et savoir suivre le bilan financier d'un projet urbain est indispensable pour s'assurer de l'atteinte des objectifs poursuivis, anticiper les éventuels écarts et prendre les bonnes mesures correctives.

## Formateur

Guillaume DE LA LUBIE, Président chez Urbanisme et Patrimoine

## Public et prérequis

Tout professionnel du foncier, de l'aménagement, de l'urbanisme, de l'immobilier, du logement, de l'architecture, de l'ingénierie et de la construction.

Avoir déjà exercé dans le domaine du foncier, de l'aménagement, de l'urbanisme, de l'immobilier, du logement, de l'architecture, de l'ingénierie, et de la construction.

## Tarifs

Tarif Session en présentiel ou à distance : **1 720 € HT**

**Pour connaître le tarif réservé aux abonnés contactez nous [formations@bcompetences.com](mailto:formations@bcompetences.com)**

---

## Contenu de la formation

Comprendre, analyser et savoir suivre le bilan financier d'un projet urbain est indispensable pour s'assurer de l'atteinte des objectifs poursuivis, anticiper les éventuels écarts et prendre les bonnes mesures correctives.

Cette formation vise à maîtriser les leviers d'un bilan financier d'une opération d'aménagement.

### **Introduction : présentation d'un bilan financier d'un projet urbain : éléments de de compréhension**

- Les règles de base du financement de l'aménagement
- Les préalables à maîtriser pour comprendre un bilan
- Présentation d'un bilan financier d'une opération d'aménagement
- Les types de bilans financiers et leurs finalités
- L'articulation bilan de construction / bilan d'aménagement

## **Savoir analyser un bilan financier statique d'un projet urbain : éléments de méthode**

- L'impérative exhaustivité du bilan
- Quels éléments et méthodes à prendre en compte pour estimer les différents postes du bilan ?
- Les dépenses (charges de l'opération)
- Les recettes (produits de l'opération)
- Les liens entre les différents postes de dépenses et de recettes
- Des indicateurs pour vérifier la pertinence d'un bilan
- Etude de cas : analyse critique d'un bilan financier

## **Approfondissements**

- Zoom sur l'évaluation des terrains
- Zoom sur la méthode du compte à rebours des constructeurs pour déterminer le montant des charges foncières
- Zoom sur le financement des équipements publics
- Etude de cas

## **Des pistes pour résoudre l'équation entre équilibre financier et qualité du projet**

- Agir sur le programme
- Agir sur le projet urbain
- Agir sur les modalités de réalisation du projet
- Réfléchir en coût global
- Etude de cas

## **Des pistes pour rendre soutenable financièrement le projet pour la collectivité**

- Optimiser les moyens d'intervention financière/foncière de la collectivité
- Rappel des ratios de la loi Galland
- Enjeu des participations au regard du budget (section investissement/fonctionnement)
- Mobiliser des aides financières
- Transférer la charge de l'opération à un tiers
- Répartir la charge de l'opération entre tous les acteurs
- Intervenir sur toute la chaîne de valeur
- Etude de cas

## **Savoir analyser un bilan financier dynamique d'une opération d'aménagement**

- Le bilan financier dans le temps : interaction avec le phasage de l'opération (moyen et long terme)
- Quels éléments et méthodes à prendre en compte pour affecter les dépenses et les recettes sur toute la durée de l'opération ?
- Les liens entre les différents postes de dépenses et de recettes
- La trésorerie et la détermination des besoins en financement
- Le plan de financement et ses incidences sur les frais financiers
- Des indicateurs pour vérifier la cohérence d'un bilan
- Etude de cas : analyse critique d'un bilan financier dynamique

## **Point particulier : la fiscalité applicable à une opération d'aménagement**

- La fiscalité sur les mutations
- La TVA sur les dépenses et les produits
- Que faire en cas de TVA résiduelle ou non récupérable

## Point particulier : l'analyse et le partage du risque financier de l'opération

- L'appréciation du risque : définition, type de risques, conséquences en cas de survenance
- Le calcul financier d'un risque et ses conséquences pour la collectivité
- Les modalités de partage entre la collectivité et l'aménageur

## Le suivi financier d'un projet urbain en cours de réalisation

- Un autre type de bilan financier : les compléments indispensables au suivi
- Actualiser un bilan financier d'une opération d'aménagement pendant la phase exécution de l'opération : finalités, périodicité
- Savoir analyser un compte rendu financier annuel (CRACL) : contenu, clarté des informations et des explications, éléments de méthode de compréhension et d'analyse
- Arbitrer sur les choix financiers pour revenir à un équilibre financier
- Etude de cas : analyse d'un CRACL

## La clôture financière de l'opération d'aménagement

- Le bilan de pré-liquidation
- Le bilan de liquidation
- Le quitus

## Quiz de synthèse et bilan de la formation

---

### Modalités pédagogiques

Cette formation est dispensée en **présentiel** ou en **distanciel** (zoom ou équivalent) ou en **hybride** (un groupe de stagiaires en présentiel et un groupe en distanciel en simultané).

Une approche **théorique** et **méthodologique** à travers de **cas pratiques ou ateliers ou exercices, de mise en situation** par des jeux d'acteurs et **partage des compétences** par **des échanges** entre stagiaires et formatrices/formateurs.

### Supports pédagogiques

Les **supports** sont envoyés par **mail** ou accessible les **espaces apprenant** sous format PDF avant ou pendant la formation.

*Des documents supplémentaires pourront être transmis par la formatrice ou le formateur lors de la formation.*

### Evaluation des compétences

Avant chaque formation, il est demandé aux stagiaires de remplir une **fiche des recueils et des attentes**, ainsi qu'un **questionnaire d'auto-évaluation**, disponible sur l'espace apprenant

Au début de la formation, un **tour de table** est prévu pour reformuler les attentes des stagiaires

A l'issue de la formation, les stagiaires devront répondre à **une évaluation sous forme de QCM**, ou ils seront évalués à partir d'une **grille de compétences** lors de la réalisation d'un cas pratique, ce qui nous permettra de nous assurer la **bonne acquisition des compétences**.

## Accessibilité aux personnes en situation de handicap

Les lieux de formation sont **accessibles aux personnes à mobilité réduite**.

Pour toute autre demande spécifique liée au handicap d'un potentiel stagiaire, merci de contacter **Clarisse PUL** ou **Isabelle BIANCHI**, par mail : [formations@bcompetences.com](mailto:formations@bcompetences.com), par téléphone : 01 86 95 72 10.

*Il s'agira de connaître les compensations nécessaires mobilisables. Nous analyserons ensuite la situation particulière du potentiel stagiaire avec notre réseau de partenaires.*

## Lieu

### Paris 2ème

Salle adaptée à la formation. L'adresse est communiquée au moment de l'envoi de la convocation (J-15)

---

Toutes participations à nos formations doivent **être contractées par une convention de formations**.

**Les demandes d'inscription** se font soit en ligne via notre site internet **bcompetences.com** soit en contactant **Clarisse PUL** (assistante formations) par mail à l'adresse **formations@bcompetences.com**

***Possibilités d'inscription sous réserve de places disponible, jusqu'à 5 jours ouvrés avant la formation.***