

Le bilan financier d'un projet urbain

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.

Prérequis et publics visés

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.

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.

Programme

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. Grâce à cette formation, vous sécuriserez votre bilan 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

Formations complémentaires :

- Les nouveaux modes de commercialisation et de cession en aménagement (AMI, Appels à projets...)
- Nouveaux Montages d'Opérations d'Aménagement : aspects juridiques et opérationnels
- PUP, PUP inversés et AFUP, les nouveaux outils de l'aménagement

Cette formation vous offre l'accès au pack "Aménagement"

Moyens & supports pédagogiques

- ▶ La formation sera adaptée en fonction des connaissances des stagiaires et de leurs attentes formulées par la fiche de recueil.
- ▶ La convocation est envoyée avant la formation par mail.
- ▶ La pédagogie et la documentation pédagogique seront adaptées en fonction des connaissances et des attentes formulées par les stagiaires.
- ▶ La documentation pédagogique est envoyée avant la formation par mail. Il est demandé aux stagiaires de l'avoir avec eux lors de la formation.
- ▶ Si la formation est en présentiel, le stagiaire devra signer une feuille d'émargement.
- ▶ Si la formation est en distanciel, le formateur valide la présence du stagiaire sur la plateforme numérique.
- ▶ La formation commence par un tour de table de présentation des stagiaires.
- ▶ Durant la formation, plusieurs outils pédagogiques pourront être mobilisés tels que des exercices, cas pratiques, quizz, questions/réponses ou jeux de rôle.
- ▶ Des éventuels documents complémentaires pourront être envoyés à posteriori le cas échéant.

Modalités d'évaluation & suivi

- ▶ Une évaluation des compétences, sous forme de quiz sera soumis aux stagiaires, afin d'évaluer leur atteinte des objectifs de la formation
- ▶ Un questionnaire de satisfaction et d'auto-évaluation sera à compléter par les stagiaires en ligne.
- ▶ Une attestation de présence sera envoyée à l'entreprise dans les jours suivant la formation.
- ▶ Une attestation de fin de formation sera envoyée aux stagiaires dans les jours suivant la formation.

Modalités pédagogiques

La formation prévoit des alternances entre l'apport théorique et des cas concrets/exercices

Modalités & délais d'accès

Vous êtes intéressés par une formation ? Vous avez une demande d'Intra ?

Vous pouvez nous contacter (Téléphone : 01 83 64 04 59 / Mail : isabelle.bianchi@cadredeville.com) pour vérifier s'il reste de la place disponible et si vous avez bien les pré-requis nécessaires cette formation. Vous pouvez télécharger la convention de formation et nous l'envoyer complétée par mail. Vous pouvez vous inscrire - sous réserve de places disponibles - jusqu'à 5 jours ouvrés avant la session de formation. Une réponse vous sera communiquée dans les 24h.

Accessibilités :

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 Nathalie AUBURTIN – nathalie.auburtin@cadredeville.com – 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.

Règlement intérieur & CGV, consultables sur le site cadredeville.com.

Contacts

Isabelle BIANCHI – Responsable Formations

Isabelle.bianchi@cadredeville.com

01 83 64 04 59 / 06 66 99 94 49

Ruth DIKINDA – Assistante Formations

formations@cadredeville.com

01 86 95 72 10 / 06 11 86 70 63

Nathalie AUBURTIN – Directrice du développement

Nathalie.auburtin@cadredeville.com

01 89 16 79 19 / 06 14 03 12 30

N.B. : [b]Compétences est la marque du service de formation Cadre de Ville.