

› OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

DE LOTISSEMENTS ET DE ZONES D'ACTIVITÉS

› MODULE 1

• LA GESTION FINANCIÈRE, BUDGÉTAIRE ET COMPTABLE



› OBJECTIFS DE LA FORMATION

- **ASSURER LE PILOTAGE COMPLET D'UNE OPÉRATION**
 - › Garantir une gestion optimale en intégrant les objectifs financiers.
- **DÉFINIR UNE MÉTHODOLOGIE EFFICACE**
 - › Assurer le suivi pluriannuel des projets grâce à des outils de contrôle performants.
 - › Intégrer une gestion anticipée des résultats prévisionnels pour mieux orienter les actions stratégiques.
- **AMÉLIORER LA COMMUNICATION INTERNE ET LA TRANSVERSALITÉ**
 - › Développer des outils d'aide à la décision pour optimiser les processus collaboratifs.
- **MAÎTRISER LES TECHNIQUES COMPTABLES ET BUDGÉTAIRES**
 - › Optimiser la gestion des stocks et améliorer la performance globale.

› LE PLAN DE FORMATION

GÉNÉRALITÉS ET PRINCIPES DES ACTIVITÉS DE LOTISSEMENT ET AMÉNAGEMENTS DE ZONE RÈGLES BUDGÉTAIRES

- Maîtrise des budgets annexes et des opérations d'aménagement
- Organisation et méthodologie
- Interactions budgétaires
- Architecture budgétaire
- Spécificités comptables et budgétaires
- Contrôle des CRC

APPROCHE FINANCIÈRE D'UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

- Coût global estimatif
- Ventilation des coûts
- Coût de production et prix de revient
- Prix de vente et valeur vénale
- Gestion des déficits et excédents structurels
- Programmation pluriannuelle et trésorerie
- Financements relais
- Étude de cas
- Agrégation et suivi

GESTION DES STOCKS ET RESSOURCES PROPRES

- Principes généraux
- Mécanismes comptables
- Calcul des stocks

ÉCRITURES COMPTABLES ET BUDGÉTAIRES ÉTUDES DE CAS PRATIQUES

- Avances remboursables
- Subventions d'équilibre
- Prestations internes
- Reversements et pertes
- Cessions de biens
- Bail à construction
- Écritures interdites

LE VOLET FONCIER MISE À JOUR DES ACTIFS À LA CLÔTURE D'UNE OPÉRATION

- Les cessions foncières.
- Incorporation des voiries et des équipements dans les actifs à la clôture d'une opération.

1

› FORMATEUR

Les sessions sont animées par **Jean-Claude DORGERE**, Directeur général, auteur de publications professionnelles sur la fiscalité et le traitement comptable et budgétaire des opérations d'aménagement et des baux à construction, ou par **Florian DIAZ**, Directeur administratif et financier, co-auteur de l'ouvrage *Bail à construction - Fiscalité, comptabilisation, gestion budgétaire et financière*.



› DURÉE DE LA FORMATION

MODULE 1 : 1 JOURNÉE



› LIEU DE FORMATION

- LYON (69000) › 22 avril 2026
- ST GILLES CROIX DE VIE (85800) › 10 juin 2026
- RENNES (35000) › 16 septembre 2026
- PARIS (75014) › 13 octobre 2026



› OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT DE LOTISSEMENTS ET DE ZONES D'ACTIVITÉS

› MODULE 2

• LA TVA DES ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES ET LES COLLECTIVITÉS LOCALES



› OBJECTIFS DE LA FORMATION

- **MAÎTRISER L'ENVIRONNEMENT FISCAL DES ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES**
 - › Comprendre les spécificités fiscales des collectivités locales et sécuriser le montage fiscal de chaque opération.
- **APPLIQUER LES RÈGLES EN MATIÈRE DE TVA**
 - › Déterminer les bases d'imposition.
 - › Gérer la TVA sur marge et la TVA sur le prix total.
 - › Calculer les droits à déduction.
- **TRAITER LES DROITS D'ENREGISTREMENT ET LES LASM (LIVRAISONS À SOI-MÊME)**
- **DÉFINIR UNE STRATÉGIE DE COMMERCIALISATION**
 - › Adapter la stratégie aux enjeux financiers et fiscaux pour optimiser les résultats.
- **EXPLORER ET METTRE EN ŒUVRE LES OPTIONS FISCALES**
 - › Identifier les options fiscales applicables aux activités immobilières (option pour la TVA, exonérations, etc.).
 - › Évaluer l'impact des choix fiscaux sur les opérations.
 - › Sécuriser les déclarations et anticiper les contrôles fiscaux.

› LE PLAN DE FORMATION

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- **Introduction**
 - › L'environnement fiscal des activités immobilières.
 - › Les activités économiques et commerciales assujetties à la TVA (de droit ou sur option).
 - › Les cessions non soumises à la TVA (exonérations, dispenses...).
- **Régime fiscal des cessions immobilières**
 - › TVA sur le prix total / TVA sur la marge.
- **Doctrine administrative et jurisprudence française**
 - › Conditions cumulatives à remplir pour appliquer la TVA sur la marge.
- **Jurisprudence Cour du Justice de l'Union Européenne (CJUE) arrêt du 30/09/2021**
 - › Des conditions plus restrictives imposées par la CJUE pour l'application de la TVA sur marge
- **Transposition de l'arrêt dans la doctrine administrative et outils pratiques**
 - › Transposition de l'arrêt de la CJUE dans la doctrine administrative.
- **Tableaux de concordances et schémas de synthèse pour appliquer la TVA sur la marge ou sur le prix.**

L'APPLICATION DES DISPOSITIONS FISCALES EN VIGUEUR

- **Calcul de l'assiette de la TVA sur marge**
 - › Le calcul de l'assiette.
- **Autres dispositions fiscales**
 - › Droits d'enregistrement - Droits de mutation à titre onéreux (DMTO).
 - › L'exercice des droits à déduction.
 - › Les livraisons à soi-même (LASM) applicables aux cessions foncières.
 - › Le FCTVA : quand, comment et pourquoi l'appliquer dans certains montages ?
 - › Les formalités fiscales.
- **Etudes de cas pratiques**

2

› FORMATEUR

Les sessions sont animées par **Jean-Claude DORGERE**, Directeur général, auteur de publications professionnelles sur la fiscalité et le traitement comptable et budgétaire des opérations d'aménagement et des baux à construction, ou par **Florian DIAZ**, Directeur administratif et financier, co-auteur de l'ouvrage *Bail à construction - Fiscalité, comptabilisation, gestion budgétaire et financière*.



› DURÉE DE LA FORMATION

MODULE 2 : 1 JOURNÉE



› LIEU DE FORMATION

- LYON (69000) ➤ 23 avril 2026
- ST GILLES CROIX DE VIE (85800) ➤ 11 juin 2026
- RENNES (35000) ➤ 17 septembre 2026
- PARIS (75014) ➤ 14 octobre 2026



› LE BAIL À CONSTRUCTION

› MODULE 3

- FISCALITE, COMPTABILISATION,
- GESTION BUDGETAIRE ET FINANCIERE



› OBJECTIFS DE LA FORMATION

- **QUALIFIER, SÉCURISER ET DÉCIDER DU RECOURS AU "BAIL À CONSTRUCTION" (BAC)**
 - › Identifier les conditions d'usage, les enjeux et les points de vigilance.
- **ARBITRER ET METTRE EN ŒUVRE LA STRATÉGIE FISCALE**
 - › Analyser l'option de TVA sur les loyers, l'exigibilité et les obligations déclaratives, identifier les points sensibles (dont LASM le cas échéant).
- **STRUCTURER LA STRATÉGIE FINANCIÈRE ET LA REDEVANCE**
 - › Comprendre les méthodes de fixation de la redevance, anticiper les équilibres économiques et les incidences financières dans la durée.
- **CHOISIR LE BON SUPPORT BUDGÉTAIRE ET SÉCURISER LES TRANSFERTS**
 - › Déterminer le bon support selon l'origine du terrain et le régime de TVA, maîtriser le transfert du terrain entre budget.
- **PRODUIRE LES ÉCRITURES ET SÉCURISER LA LECTURE BUDGÉTAIRE/COMPTABLE (M57)**
 - › Comptabiliser les loyers, piloter l'affectation du résultat, distinguer mouvements réels / opérations d'ordre et effets sur les équilibres.
- **ASSURER LE SUIVI PATRIMONIAL, LE CONTROLE INTERNE ET LA TRACABILITÉ DU BAIL À CONSTRUCTION**
 - › Organiser le suivi de l'actif et des engagements hors bilan.

› LE PLAN DE FORMATION

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Définition, logique économique, points structurants du bail à construction.
- Étapes de mise en œuvre, acteurs et points de vigilance.

LE RÉGIME FISCAL ET FINANCIER DU BAIL À CONSTRUCTION

- Préparation et sécurisation amont
- TVA : option sur les loyers, schémas, obligations déclaratives, sécurisation (dont LASM selon les cas).
- Redevance : fixation, versement, impacts financiers ; focus sur le bail "inversé".
- Fin de bail : conséquences, points d'attention.

LE CHOIX DU SUPPORT BUDGÉTAIRE POUR GÉRER LE BAIL

- Critères de choix : origine du terrain, régime de TVA, articulation budgets.
- Cas d'application.

TRANSFERT D'UN TERRAIN AMÉNAGÉ D'UN BUDGET D'AMÉNAGEMENT VERS UN AUTRE BUDGET

- Finalités et principes du transfert.
- Enjeux TVA, schémas déclaratifs et impacts.
- Incidences comptables et budgétaires.

MODALITÉS COMPTABLES ET BUDGÉTAIRES

- Comptabilisation des redevances : logique et impacts.
- Distinction mouvements réels / opérations d'ordre et effets sur les équilibres.
- Affectation du résultat.
- Schéma récapitulatif des flux et synthèse des points clés.

LA SUIVI DE L'ACTIF ET DES ENGAGEMENTS HORS BILAN D'UN BAIL À CONSTRUCTION

- Suivi patrimonial : actif, contrôle interne, pièces justificatives.
- Engagements hors bilan.
- Reprise des constructions en fin de bail.

3

› FORMATEUR

Les sessions sont animées par **Jean-Claude DORGERE**, Directeur général, auteur de publications professionnelles sur la fiscalité et le traitement comptable et budgétaire des opérations d'aménagement et des baux à construction, ou par **Florian DIAZ**, Directeur administratif et financier, co-auteur de l'ouvrage *Bail à construction - Fiscalité, comptabilisation, gestion budgétaire et financière*.



› DURÉE DE LA FORMATION

MODULE 3 : 1 JOURNÉE



› LIEU DE FORMATION

- LYON (69000) › 24 avril 2026
- ST GILLES CROIX DE VIE (85800) › 12 juin 2026
- RENNES (35000) › 18 septembre 2026
- PARIS (75014) › 15 octobre 2026



• Une formation interactive

Des outils de gestion informatique seront mis à disposition des participants (Directeurs des services, cadres financiers et élus...) afin de travailler plus efficacement sur de nombreux cas pratiques, de simuler plusieurs scénarii de gestion et de contrôler ainsi la pertinence de certains choix ou de certaines stratégies.

• Un livret de formation

Le livret de formation sera remis gratuitement à chaque participant en début de session.

• Frais de participation

› MODULE 1

- LA GESTION FINANCIÈRE, BUDGÉTAIRE ET COMPTABLE

SESSION de formation **1 journée**
410 € HT par personne*

› MODULE 2

- LA TVA DES ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES ET LES COLLECTIVITÉS LOCALES

SESSION de formation **1 journée**
410 € HT par personne*

› MODULE 3

- LE BAIL À CONSTRUCTION

SESSION de formation **1 journée**
410 € HT par personne*

› MODULE 1 ET 2

- LA GESTION FINANCIÈRE, BUDGÉTAIRE ET COMPTABLE
- LA TVA DES ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES ET LES COLLECTIVITÉS LOCALES

SESSION de formation **2 journées**
750 € HT par personne*

› MODULE 1, 2 ET 3

- LA GESTION FINANCIÈRE, BUDGÉTAIRE ET COMPTABLE
- LA TVA DES ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES ET LES COLLECTIVITÉS LOCALES
- LE BAIL À CONSTRUCTION

SESSION de formation **3 journées**
990 € HT par personne*

* Déjeuner inclus

Pour les formations en intra, merci de bien vouloir nous contacter au 02 51 55 01 37

› BULLETIN D'INSCRIPTION

M57.fr - Organisme de formation N° 52 85 01445 85 - Siret 44411678200011 - Code APE 7022Z

› Désignation de la collectivité ou de l'organisme

SIRET : N° Engagement : Code service :

Dénomination :

Adresse :

Code postal : Ville :

Tél. : E-mail :

Nom du contact : Fonction :

› Modules de formation 2026

Intitulé du module	Date	Lieu	Nbe de participant(s)	Unitaire (HT)	Total (HT)
Module 1 (1 journée)				410 €	
Module 2 (1 journée)				410 €	
Modules 1 et 2 (2 journées)				750 €	
Module 3 (1 journée)				410 €	
Modules 1, 2 et 3 (3 journées)				990 €	

› Participants

Nom : Prénom : Fonction :

Email :

Nom : Prénom : Fonction :

Email :

Nom du signataire :

Date, cachet et signature

Les informations recueillies sur ce formulaire sont enregistrées dans un fichier automatisé M57.fr, 5C rue des Folles Brises 85800 Saint Gilles Croix de Vie, afin de répondre aux demandes de contact, de communiquer de l'information ou bien dans le cadre de la prospection commerciale. Les informations seront conservées 2 ans et ne font l'objet d'aucun transfert ni d'aucune transmission. Conformément au Règlement Général sur la Protection des Données et à la loi « Informatique et Libertés », vous disposez d'un droit à la portabilité de vos données, de droits d'accès, d'effacement, de rectification, de limitation et d'opposition. Vous disposez également de la possibilité d'introduire une réclamation auprès de la CNIL. Pour exercer vos droits, merci de contacter le responsable de la protection des données à l'adresse suivante : rgpd@m57.fr

M57.fr
 5C rue des Folles Brises
 85800 Saint Gilles Croix de Vie
 ☎ 02 51 55 01 37
 En ligne : www.m57.fr
 ✉ info@m57.fr

