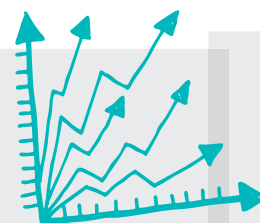


# 2025 FORMATIONS INTER- ENTREPRISES



## GESTION, FINANCE ET FISCALITÉ



COMPTABILITÉ  
BUDGET, CONTRÔLE DE GESTION ET FINANCE  
FISCALITÉ

# SOMMAIRE

## GESTION, FINANCE ET FISCALITÉ

---

	Vos formatrices et formateurs	3
	Mode d'emploi	4
	<b>COMPTABILITÉ</b>	
C0059	Comptabilité générale - Niveau 1 : Les bases et la pratique	5
C0060	Comptabilité générale - Niveau 2 : investissements et clôture des comptes	6
C0061	Annexes : premier outil de l'analyse financière	7
C0062	Les spécificités comptables de la gestion locative	8
C0064	La gestion comptable du patrimoine - les difficultés comptables et leur traitement	9
C0065	Fiches de situation financière et comptable : pratique et analyse	10
C0066	Réhabilitation et maintenance lourde : optimisation comptable, fiscale et financière	11
C0067	Accession : spécificités comptables, financières et fiscales	12
C0068	Copropriétés : gestion comptable et financière	13
	<b>BUDGET, CONTRÔLE DE GESTION ET FINANCE</b>	
C0046	Les concepts financiers indispensables pour les responsables	14
C0047	Budget et plan pluriannuel : méthodes et outils	15
C0051	Maîtriser Visial Web	16
C0052	Formation avancée à la prospective financière à l'aide de l'outil Visial	17
C0048	Le contrôle de gestion Niveau 1 : enjeux stratégiques et fondamentaux	18
C0049	Le contrôle de gestion Niveau 2 : Approfondissements et optimisation	19
C0289	Le tableau de bord : un outil de pilotage et d'aide à la décision	20
C0050	Le Dossier Individuel de Situation des ESH : renseigner l'enquête annuelle	21
C0053	L'analyse financière : outil de diagnostic des bailleurs sociaux	22
C0055	Stratégie financière & arbitrages patrimoniaux	23
C0056	Ingénierie financière dans le logement social	24
C0057	Restructurer sa dette pour s'adapter aux nouveaux enjeux	25
C0058	La gestion de la trésorerie : maîtrise et optimisation	26
	<b>FISCALITÉ</b>	
C0361	Les fondamentaux de la TVA des bailleurs sociaux	27
C0075	TVA : la gestion des opérations locatives et des constructions neuves	28
C0325	La fiscalité des opérations immobilières complexes	29
C0077	Impôt sur les sociétés et impôts connexes : les points critiques	30
C0078	Comprendre et réduire la taxe foncière	31
	<b>MODALITÉ D'INSCRIPTION</b>	32
	<b>BULLETIN D'INSCRIPTION</b>	33

# GESTION, FINANCE ET FISCALITÉ

## VOS FORMATRICES ET FORMATEURS

- › **Bernard ANDRIEU**  
Dirigeant fondateur d'une société spécialisée dans l'accompagnement des structures publiques et particulièrement des bailleurs sociaux sur les questions de financement et de restructuration de la dette.
- › **Stéphane ARNOLD**  
Intervenant en gestion comptable, financière, prévisionnelle et budgétaire avec une pédagogie ludique pour aborder des thématiques souvent arides.
- › **Frédéric BOUDET**  
Ancien directeur des investissements en organisme de logement social. Formateur spécialisé en finance.
- › **Basma CHERIF HADRIA**  
Basma a une expérience de plus de 15 ans sur des postes de contrôle de gestion dans l'habitat social. Elle est Responsable d'études financières au sein de la Fédération nationale des ESH et formatrice consultante.
- › **Valérie DELAROCHE**  
Directrice des affaires financières et de l'organisation en OPH. Dotée d'une expérience dans les secteurs privé, public, en EPCI et Hlm. Intervenante spécialisée en gestion financière, budgétaire, prospective et contrôle de gestion.
- › **Guillaume DROUIN de BOUVILLE**  
Administrateur fonctionnel de l'application VISIAL.
- › **Fabrice GRANDCLERC**  
Ancien Directeur Général d'organisme de logement social. Consultant-formateur en pilotage d'activité et maîtrise d'ouvrage sociale.
- › **Denis JUNG**  
Ancien directeur financier d'organisme de logement social depuis 15 ans. Une expérience avérée en analyse financière et contrôle de gestion dans divers secteurs d'activité.
- › **Mathilde LABROT**  
Fiscaliste de formation, Mathilde est Conseillère fiscaliste au sein de la Direction juridique et fiscale de l'USGH et formatrice spécialisée sur ces questions.
- › **Karen LALOUM**  
Directrice d'études financières à la Fédération des ESH. Karen est responsable du projet VISIAL Pilotage pour la Fédération.
- › **Amélie LECLERC**  
Consultante spécialiste de l'outil VISIAL.
- › **Pascale LOISEAUX**  
Responsable du département Fiscalité à l'USH.
- › **Marie-Ange MAYSOUNAVE**  
Intervenante spécialisée en finance et comptabilité de l'immobilier.
- › **Nicolas MERLIN**  
Directeur performance et RSE dans une ESH, Nicolas est formateur consultant sur les thématiques Comptables, Financières de Contrôle de Gestion et sur tous les sujets liés à la Qualité dans les organismes de logement social.
- › **Christian VOLPI**  
Consultant formateur spécialisé en gestion financière et comptable.
- › **Alexandre ZUBALSKI**  
Fiscaliste en organisme Hlm.



# MODE D'EMPLOI

## NOUVEAU STAGE

2025

## NOS PARTENAIRES

## LE CODE

À rappeler lors de l'inscription.

**MAÎTRISE D'OUVRAGE SOCIALE** RÉGLEMENTATION TECHNIQUE, RE2020 ET CONSTRUCTION DURABLE

2 JOURS

/École de la  
/Maîtrise  
de l'Ouvrage  
/Sociale  
DES CARREFOUS

## PILOTAGE D'UN PROJET DE CONSTRUCTION HORS-SITE DE A À Z

C0400

### ENJEUX

Capable de réduire la durée de chantier et les nuisances tout en garantissant un haut niveau de qualité, la construction hors site (ou "construction industrialisée") est de plus en plus plébiscitée mais nécessite un réel changement d'approche. Cette formation vous permettra d'acquérir les éléments essentiels pour la mise en place d'un projet de construction neuve en hors site, de la planification de projet, de l'engagement des parties prenantes jusqu'aux pratiques de gestion efficaces adaptées aux besoins des bailleurs sociaux.

### PUBLIC

Responsable de programmes, monteur ou chargé d'opérations et développeur. Responsable technique.

### OBJECTIFS

- › identifier le concept de construction hors-site
- › analyser la pertinence pour un bailleur social de déployer cette approche sur un projet donné
- › identifier les spécificités de la construction HS et la réalisation d'un chantier.

### PÉDAGOGIE & ÉVALUATION

Apports techniques et méthodologiques, échanges d'expériences. Apports pratiques sur la base d'exemples.

### PRÉ-REQUIS

Aucun.

### ANIMATION

Romain GERARD, Consultant formateur spécialisé en construction hors-site.

### DATES

19 et 20 mai 2025  
15 et 16 septembre 2025  
4 et 5 décembre 2025

### DÉROULÉ & CONTENU

1

#### AVANT

- À la rencontre de votre formateur
- Quels objectifs souhaitez-vous atteindre grâce à cette formation ?

2

#### PENDANT - EN GROUPE

- **Introduction I**
  - › présentation de la formation / tour de table / identification des attentes de chacun
- **Introduction à la construction hors site**
  - › qu'est-ce que la construction hors site ? Définition, historique, tendance
  - › avantages et limites, pourquoi choisir la construction hors site
  - › comprendre l'organisation de la filière et l'offre existante
- **Les spécificités de la construction hors site pour un bailleur social**
  - › identifier les enjeux et risques techniques spécifiques à ces procédés constructifs
  - › préfabrication en usine, étapes de fabrication clés
- **Gestion de projet dans la construction hors site**
  - › identification des nouveaux paramètres clés à intégrer dans la gestion de projet
  - › les outils et techniques spécifiques
- **Atelier : étude de cas**
  - › présentation d'un projet de construction hors site de logement social
  - › session interactive : Discussion sur les défis rencontrés et les solutions mises en œuvre
- **Construction Hors site et marchés publics**
  - › les spécificités en termes juridiques, techniques, normatifs et assurantiels
  - › quelle procédure d'achat, quelle organisation entre acteurs du projet ?
  - › discussion sur les normes et réglementations applicables à la construction hors site
  - › exploration des questions d'assurance et de responsabilité
- **Atelier : bailleurs sociaux, comment gérer les défis de la construction hors site ?**
  - › exercice pratique sur la gestion des défis techniques, normatifs et assurantiels dans un projet de construction hors site
- **Atelier : planification d'un projet de construction hors site pour un bailleur social.**

3

#### APRÈS - MISE EN ŒUVRE EN SITUATION DE TRAVAIL

- Qu'ai-je retenu de ma formation ?
- Les ressources pédagogiques qui m'accompagnent

**PRIX NET : 1410 EUROS** - 14 h de formation

Ce prix comprend l'accès à notre plateforme de formation ESPACE47.

Ce stage peut être organisé dans votre organisme ou dans votre région.

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS :** Anne de POULPIQUET - 06 61 15 23 39. [anne.de-poulpiquet@afpols.fr](mailto:anne.de-poulpiquet@afpols.fr)

Personne en situation de handicap : contacter Cécile CROQUIN - 06 76 72 65 07. [referenthandicap@afpols.fr](mailto:referenthandicap@afpols.fr)

FORMATION INTER-ENTREPRISES - AFPOLS 2025

275

## COORDONNÉES ASSISTANTE

Pour des informations plus détaillées.

# COMPTABILITÉ GÉNÉRALE

## NIVEAU 1 : LES BASES ET LA PRATIQUE

### ENJEUX

Cette formation permet de comprendre le lien entre les missions de l'organisme et leur traduction comptable, le rôle et les enjeux de chacun. Elle présente les objectifs du système comptable et ses principes. Ensuite, est abordée la saisie des pièces comptables pour chaque activité jusqu'à l'intégration dans les documents de synthèse. La démarche proposée permettra de produire une information de qualité.

### PUBLIC

Assistant administratif, assistant comptable ou gestionnaire. Chargé de comptabilité de gestion locative, de comptabilité fournisseurs ou de ressources humaines

### OBJECTIFS

- › identifier les principes et les mécanismes généraux de la comptabilité
- › analyser le cycle comptable jusqu'à l'établissement du bilan et du compte de résultat
- › utiliser le plan comptable général
- › définir et comptabiliser les opérations courantes
- › renforcer son autonomie et sa polyvalence.

### PÉDAGOGIE & ÉVALUATION

Exposés didactiques illustrés par des exemples.

Les participants sont invités à venir avec un bilan, un compte de résultat et l'annexe littéraire de leur organisme.

### PRÉ-REQUIS

Aucun.

### ANIMATION

Stéphane ARNOLD ou Christian Volpi,  
Formateurs spécialisés en gestion financière et comptable.

### DATES

CLASSE VIRTUELLE

3 - 4 mars et 10 mars 2025  
16 - 17 juin et 23 juin 2025  
19 - 20 et 21 novembre 2025

### DATES À PARIS

PRÉSENTIEL

19 - 20 et 21 novembre 2025

### DÉROULÉ & CONTENU

#### 1 AVANT

- À la rencontre de votre formateur
- Quels objectifs souhaitez-vous atteindre grâce à cette formation ?

#### 2 PENDANT - EN GROUPE

- **La comptabilité générale appliquée au logement social**
  - › la mission et les activités des organismes Hlm
  - › les besoins à couvrir
  - › les ressources de l'organisme
  - › le bilan et le compte de résultat
- **La comptabilité : mode d'emploi**
  - › charges, produits, emplois, ressources
  - › les principes comptables
  - › le principe de la partie double
  - › le compte et sa contrepartie : plan de compte spécifique Hlm
  - › le traitement des pièces comptables, le cycle comptable : les contrôles et l'imputation, les journaux et les balances, les états de synthèse
  - › les principales opérations courantes : le quittancement, les achats, les prestations de services, les produits financiers, les salaires, notion de charges récupérables et non récupérables, le paiement et l'encaissement
  - › prévenir et détecter les anomalies grâce au budget.

#### 3 APRÈS - MISE EN ŒUVRE EN SITUATION DE TRAVAIL

- Qu'ai-je retenu de ma formation ?
- Les ressources pédagogiques qui m'accompagnent

**PRIX NET : 2350 EUROS** - 21 h de formation

Ce prix comprend l'accès à notre plateforme de formation ESPACE47.

Ce stage peut être organisé dans votre organisme ou dans votre région.

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS :** Anne de POULPIQUET - 06 61 15 23 39. [anne.de-poulpiquet@afpols.fr](mailto:anne.de-poulpiquet@afpols.fr)

Personne en situation de handicap : contacter Cécile CROQUIN - 06 76 72 65 07. [referenthandicap@afpols.fr](mailto:referenthandicap@afpols.fr)



COO60

2 JOURS

GESTION, FINANCE ET FISCALITÉ COMPTABILITÉ

# COMPTABILITÉ GÉNÉRALE – NIVEAU 2 : INVESTISSEMENTS ET CLÔTURE DES COMPTES

## ENJEUX

### Savoir produire le résultat de l'exercice.

Cette formation, qui complète le niveau 1, permet d'être en capacité de calculer le résultat de fin d'exercice et de produire le bilan à travers tous les ajustements et les calculs à opérer lors de l'arrêté des comptes. Elle permet également d'effectuer toutes les opérations relatives aux investissements en dépenses et en recettes.

## PUBLIC

Comptable ou assistant comptable souhaitant maîtriser les arrêtés de comptes et le cycle comptable des investissements.

## OBJECTIFS

- › participer efficacement aux différentes étapes de la clôture des comptes qui ajustent le bilan et le compte de résultat
- › identifier et comptabiliser le cycle des immobilisations (écritures courantes et écritures liées à la clôture)
- › comptabiliser les financements (écritures courantes et écritures liées à la clôture)
- › identifier et comptabiliser les opérations d'inventaire liées impactant le résultat.

## PÉDAGOGIE & ÉVALUATION

Chaque thème sera illustré d'exemples et de cas pratiques. Les participants sont invités à venir avec un bilan, un compte de résultat et l'annexe littéraire de leur organisme (règles et méthodes comptables).

## PRÉ-REQUIS

Comptabilité générale - niveau 1 : les bases et la pratique (C0059) ou niveau équivalent.

## ANIMATION

Stéphane ARNOLD, Formateur spécialisé en gestion financière et comptable.

## DATES CLASSE VIRTUELLE

28 et 29 avril 2025  
3 et 4 juillet 2025  
8 et 9 décembre 2025

## DÉROULÉ & CONTENU

### 1 AVANT

- À la rencontre de votre formateur
- Quels objectifs souhaitez-vous atteindre grâce à cette formation ?

### 2 PENDANT - EN GROUPE

- **Rappels rapides**
  - › principes comptables
  - › calendrier comptable et états de synthèse
- **Hors cycle immobilier comment valoriser les opérations d'inventaire hors cycle immobilier ?**
  - › quels sont les règles et principes ?
  - › les différents rattachements des charges et des produits
  - › le temps fort de la régularisation des charges locatives
  - › les différentes provisions
- **Le cycle immobilier**
  - › les investissements : les opérations comptables courantes (achats, travaux, notion de composants)
  - › comment valoriser et comptabiliser les opérations d'inventaire ? (livraisons, amortissements)
  - › incidence sur les composants en cas de remplacement les financements :
    - les opérations comptables courantes (ressources d'emprunts, de subventions) et paiement des échéances d'emprunts
    - les opérations d'inventaire : ICNE, transfert des subventions au compte de résultat.

### 3 APRÈS - MISE EN ŒUVRE EN SITUATION DE TRAVAIL

- Qu'ai-je retenu de ma formation ?
- Les ressources pédagogiques qui m'accompagnent

**PRIX NET : 1610 EUROS** - 14 h de formation

Ce prix comprend l'accès à notre plateforme de formation ESPACE47.

Ce stage peut être organisé dans votre organisme ou dans votre région.

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS :** Anne de POULPIQUET - 06 61 15 23 39. [anne.de-poulpiquet@afpols.fr](mailto:anne.de-poulpiquet@afpols.fr)

Personne en situation de handicap : contacter Cécile CROQUIN - 06 76 72 65 07. [referenthandicap@afpols.fr](mailto:referenthandicap@afpols.fr)

# ANNEXES : PREMIER OUTIL DE L'ANALYSE FINANCIÈRE

## ENJEUX

### Construire de vrais outils d'aide à la décision.

Les annexes posent aux services comptables des difficultés théoriques et pratiques qu'il est indispensable de maîtriser. En effet, ces annexes constituent la matière première de l'analyse financière qui orientera les décisions qui vont engager l'organisme sur le long terme.

## PUBLIC

Responsable comptable et collaborateur immédiat. Cadre financier ayant à élaborer et analyser les états de synthèse.

## OBJECTIFS

- › identifier la place des annexes dans l'ensemble des outils de gestion
- › identifier le contenu et la finalité de chaque tableau
- › mettre en évidence les liens entre états de synthèse
- › élaborer les annexes les plus importantes
- › interpréter les annexes pour faciliter la prise de décision.

## PÉDAGOGIE & ÉVALUATION

Le stage s'appuiera sur des mini-cas d'application concrets. Chaque annexe fera l'objet d'une étude détaillée en insistant sur les tableaux les plus délicats, en travaillant sur leur contenu, leur structure et leur utilisation comme outil de gestion.

## PRÉ-REQUIS

Une bonne maîtrise de la comptabilité générale est requise.

## ANIMATION

Nicolas MERLIN, Formateur consultant sur les thématiques Comptables, Financières de Contrôle de Gestion.

## DATES CLASSE VIRTUELLE

22 et 23 mai 2025  
24 et 25 novembre 2025

## DÉROULÉ & CONTENU

### 1 AVANT

- À la rencontre de votre formateur
- Quels objectifs souhaitez-vous atteindre grâce à cette formation ?

### 2 PENDANT - EN GROUPE

- **Des concepts financiers à maîtriser**
  - › équilibre de l'exploitation : capacité d'autofinancement, autofinancement net
  - › les équilibres financiers : fonds propres, fonds de roulement net, besoin en fonds de roulement
  - › analyse des documents
  - › étude des difficultés rencontrées
- **Étude approfondie des annexes soulevant des difficultés particulières**
  - › soldes intermédiaires de gestion
  - › capacité d'autofinancement
  - › tableaux de financement
  - › analyse de la maintenance
  - › états du passif
  - › ventilation des charges et produits SIEG et hors SIEG
  - › autres états : commentaires sur l'arrêté du 30 novembre 2017
- **Les méthodes d'élaboration et les contrôles de cohérence**
  - › étude d'un cas de synthèse.

### 3 APRÈS - MISE EN ŒUVRE EN SITUATION DE TRAVAIL

- Qu'ai-je retenu de ma formation ?
- Les ressources pédagogiques qui m'accompagnent

**PRIX NET : 1610 EUROS** - 14 h de formation

Ce prix comprend l'accès à notre plateforme de formation ESPACE47.

Ce stage peut être organisé dans votre organisme ou dans votre région.

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS :** Anne de POULPIQUET - 06 61 15 23 39. [anne.de-poulpiquet@afpols.fr](mailto:anne.de-poulpiquet@afpols.fr)

Personne en situation de handicap : contacter Cécile CROQUIN - 06 76 72 65 07. [referenthandicap@afpols.fr](mailto:referenthandicap@afpols.fr)

**C0062****2 JOURS****GESTION, FINANCE ET FISCALITÉ** COMPTABILITÉ

# LES SPÉCIFICITÉS COMPTABLES DE LA GESTION LOCATIVE

## ENJEUX

Cœur de métier des organismes de logement social, la gestion locative et sa comptabilité comportent de nombreuses difficultés et subissent régulièrement des évolutions importantes. La comptabilité de la gestion locative impose une bonne maîtrise des règles d'enregistrement. Au-delà de la simple saisie des opérations, c'est la qualité des états de synthèse et leur interprétation qui sont en jeu.

## PUBLIC

Comptable confirmé et encadrement des services comptables et financiers.

## OBJECTIFS

- › identifier les principaux comptes de la gestion locative
- › analyser les difficultés comptables pour fiabiliser la saisie et l'imputation correcte des pièces comptables
- › résoudre les problèmes pratiques liés à la comptabilité des loyers, de l'ensemble des charges et des opérations d'inventaire
- › identifier les conséquences comptables de la phase contentieuse
- › évaluer les particularités de la régularisation annuelle des charges.

## PÉDAGOGIE & ÉVALUATION

Exposés didactiques illustrés par des exemples..

## PRÉ-REQUIS

Comptabilité générale - Niveau 2 : investissements et clôture des comptes (C0060) ou niveau équivalent.

## ANIMATION

Stéphane ARNOLD, Intervenant en gestion comptable, financière, prévisionnelle et budgétaire.

## DATES CLASSE VIRTUELLE

22 et 23 mai 2024

2 et 3 octobre 2025

4 et 5 décembre 2025

## DÉROULÉ & CONTENU

### 1 AVANT

- À la rencontre de votre formateur
- Quels objectifs souhaitez-vous atteindre grâce à cette formation ?

### 2 PENDANT - EN GROUPE

- **De la signature du bail au quittancement**
  - › le bail et les obligations réciproques
  - › l'analyse de la formation du loyer
  - › le dépôt de garantie
  - › l'enregistrement de l'avis d'échéance : loyer de base, APL, provisions de charges, régularisation annuelle des charges récupérables, incidence de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS)
  - › les différentes formes de règlement
  - › le supplément de loyer de solidarité (SLS)
- **Les écritures comptables en phase contentieuse**
  - › les rejets de règlements
  - › la provision pour créances douteuses : calcul, constitution et reprise
  - › les admissions en non-valeur
- **La fin du contrat**
  - › le décompte définitif
- **La gestion des immeubles en période locative**
  - › les écritures comptables relatives : aux principaux contrats, à l'entretien courant, aux réparations locatives, aux sinistres.

### 3 APRÈS - MISE EN ŒUVRE EN SITUATION DE TRAVAIL

- Qu'ai-je retenu de ma formation ?
- Les ressources pédagogiques qui m'accompagnent

**PRIX NET : 1610 EUROS** - 14 h de formation

Ce prix comprend l'accès à notre plateforme de formation ESPACE47.

Ce stage peut être organisé dans votre organisme ou dans votre région.

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS :** Anne de POULPIQUET - 06 61 15 23 39. [anne.de-poulpiquet@afpols.fr](mailto:anne.de-poulpiquet@afpols.fr)

Personne en situation de handicap : contacter Cécile CROQUIN - 06 76 72 65 07. [referenthandicap@afpols.fr](mailto:referenthandicap@afpols.fr)



# LA GESTION COMPTABLE DU PATRIMOINE – LES DIFFICULTÉS COMPTABLES ET LEUR TRAITEMENT

## ENJEUX

La comptabilisation des opérations liées au patrimoine, depuis sa construction jusqu'à sa cession ou sa démolition, nécessite une spécialisation poussée du fait de l'évolution constante des normes comptables et fiscales. Les personnes en charge de cette mission doivent renforcer leurs compétences dans ce domaine afin de garantir que le patrimoine soit correctement valorisé en emplois et en ressources et ainsi, permettre de donner une image fidèle de la situation financière de l'organisme.

## PUBLIC

Comptable en charge du patrimoine et encadrement des services comptables et financiers.

## OBJECTIFS

- › traiter les difficultés comptables relatives :
  - aux opérations neuves
  - à la maintenance
  - aux réhabilitations
  - aux démolitions
  - aux cessions
- › examiner les difficultés comptables liées aux opérations de fin d'exercice.

## PÉDAGOGIE & ÉVALUATION

Les exposés de l'animateur sont suivis d'exercices d'application.

## PRÉ-REQUIS

Connaître les bases de la comptabilité générale

## ANIMATION

Christian VOLPI, Consultant formateur spécialisé en gestion financière et comptable.

## DATES CLASSE VIRTUELLE

3 – 4 et 7 février 2025  
19 – 20 mai et 2 juin 2025  
8 – 9 septembre et 18 septembre 2025  
8 – 9 décembre et 16 décembre 2025

## DÉROULÉ & CONTENU

### 1 AVANT

- À la rencontre de votre formateur
- Quels objectifs souhaitez-vous atteindre grâce à cette formation ?

### 2 PENDANT - EN GROUPE

- **En cours d'exercice**
  - › traitement détaillé du coût de production - éléments de la charge foncière - contenu de la base amortissable
  - › la comptabilisation par composants
  - › les financements : subventions - emprunts - fonds propres
  - › le déroulement fiscal de l'opération - récupération de la TVA – l'assiette de tva et la livraison à soi-même
  - › le gros entretien : typologie des opérations, les seuils significatifs
  - › la réhabilitation du patrimoine et les remplacements de composants
  - › les démolitions et les cessions : traitement des coûts et des financements, apurement de l'actif et des emprunts, les plus-values et leur affectation
- **Lors des opérations de fin d'exercice**
  - › la gestion du plan pluriannuel d'entretien : la mise à jour du plan et l'ajustement de la provision
  - › les coûts internes
  - › la TVA
  - › l'amortissement des composants
  - › les provisions pour dépréciation
  - › le rapprochement avec la Fiche de Situation Financière et Comptable.

### 3 APRÈS - MISE EN ŒUVRE EN SITUATION DE TRAVAIL

- Qu'ai-je retenu de ma formation ?
- Les ressources pédagogiques qui m'accompagnent

**PRIX NET : 2350 EUROS** - 21 h de formation

Ce prix comprend l'accès à notre plateforme de formation ESPACE47.

Ce stage peut être organisé dans votre organisme ou dans votre région.

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS :** Anne de POULPIQUET - 06 61 15 23 39. [anne.de-poulpiquet@afpols.fr](mailto:anne.de-poulpiquet@afpols.fr)

Personne en situation de handicap : contacter Cécile CROQUIN - 06 76 72 65 07. [referenthandicap@afpols.fr](mailto:referenthandicap@afpols.fr)

# C0065

## 2 JOURS

GESTION, FINANCE ET FISCALITÉ COMPTABILITÉ

# FICHES DE SITUATION FINANCIÈRE ET COMPTABLE : PRATIQUE ET ANALYSE

## ENJEUX

Dans un contexte économique difficile, il apparaît plus que jamais indispensable pour un OLS de posséder une parfaite maîtrise de ses investissements. Croisant des informations de nature comptable, financière et technique, la fiche de situation financière et comptable (FSFC) est un outil parfaitement adapté au contrôle du bon déroulement des opérations d'investissement. Elle nous renseigne sur l'affectation des fonds propres et apporte une vision "à terminaison des opérations", apportant ainsi un préalable indispensable à l'analyse financière.

## PUBLIC

Collaborateur des services comptable, financier ou technique ayant en charge la tenue des fiches de situation financière et comptable. Chargé d'opérations participant à leur élaboration. Collaborateur utilisant les fiches comme outil de gestion.

## OBJECTIFS

- › analyser le contenu des FSFC
- › identifier les différentes sources d'information nécessaire à leur alimentation
- › analyser les évolutions du montage financier des investissements impactant la mise à jour des FSFC
- › interpréter la fiche de situation aux fins d'analyse financière
- › catégoriser des actions concrètes à mettre en place pour effectuer les contrôles de cohérences.

## PÉDAGOGIE & ÉVALUATION

Exposés didactiques illustrés par des exemples.

## PRÉ-REQUIS

Aucun.

## ANIMATION

Christian VOLPI, Consultant formateur spécialisé en gestion financière et comptable.

## DATES CLASSE VIRTUELLE

27 et 28 mars 2025

26 et 27 juin 2025

30 et 31 octobre 2025

## DÉROULÉ & CONTENU

### 1 AVANT

- À la rencontre de votre formateur
- Quels objectifs souhaitez-vous atteindre grâce à cette formation ?

### 2 PENDANT - EN GROUPE

- **Logique et intérêt des fiches de situation financière et comptable**
  - › le contexte réglementaire
  - › les objectifs de la comptabilité de programme
  - › l'impact de l'investissement locatif sur la structure financière de l'organisme
  - › les composantes du plan de financement
- **Méthode et pratique des fiches de situation financière et comptable**
  - › la fiche de situation pas à pas
  - › les aspects organisationnels
  - › les éléments de contrôle et la validation
  - › le traitement de la restructuration de la dette (remboursement, réaménagement...)
  - › le traitement des sorties d'actifs, cessions, démolitions, remplacements de composants
- **L'analyse des fiches de situation financière et comptable**
  - › utilisation des fiches comme outil de contrôle de gestion
  - › la place des fiches de situation dans l'analyse financière.

### 3 APRÈS - MISE EN ŒUVRE EN SITUATION DE TRAVAIL

- Qu'ai-je retenu de ma formation ?
- Les ressources pédagogiques qui m'accompagnent

**PRIX NET : 1610 EUROS** - 14 h de formation

Ce prix comprend l'accès à notre plateforme de formation ESPACE47.

Ce stage peut être organisé dans votre organisme ou dans votre région.

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS :** Anne de POULPIQUET - 06 61 15 23 39. [anne.de-poulpiquet@afpols.fr](mailto:anne.de-poulpiquet@afpols.fr)

Personne en situation de handicap : contacter Cécile CROQUIN - 06 76 72 65 07. [referenthandicap@afpols.fr](mailto:referenthandicap@afpols.fr)

# RÉHABILITATION ET MAINTENANCE LOURDE : OPTIMISATION COMPTABLE, FISCALE ET FINANCIÈRE

## ENJEUX

Les travaux de réhabilitation représentent un coût de plus en plus important pour les organismes de logement social. Le traitement comptable de ces travaux est rendu plus complexe par la gestion des composants concernés, en entrée et en sortie d'actifs. Le compte d'exploitation des réhabilitations peut être amélioré sensiblement par l'adaptation des financements et par l'obtention de dégrèvements sur la TFPB pour les travaux éligibles ou la revente de Certificats d'économie d'énergie.

## PUBLIC

Responsable comptable ou financier. Gestionnaire d'investissements. Responsable ou monteur d'opérations. Technicien travaillant avec les services financiers ou comptables.

## OBJECTIFS

- › différencier la notion de maintenance lourde et de réhabilitation relevant de l'investissement du gros entretien et de l'entretien courant relevant de l'exploitation
- › construire une nomenclature des travaux partagés par tous les acteurs
- › mettre en œuvre les bonnes pratiques en matière de traitement comptable, fiscal et financier des réhabilitations
- › dégager des pistes d'optimisation.

## PÉDAGOGIE & ÉVALUATION

Exposés méthodologiques illustrés par des exemples concrets et des études de cas présentés par l'animateur ou des problématiques apportées par les participants. Synthèse sous la forme de cas pratique.

## PRÉ-REQUIS

Aucun.

## ANIMATION

Christian VOLPI, Consultant formateur spécialisé en gestion financière et comptable.

## DATES

12 et 13 mai 2025  
29 et 30 septembre 2025

## DÉROULÉ & CONTENU

### 1 AVANT

- À la rencontre de votre formateur
- Quels objectifs souhaitez-vous atteindre grâce à cette formation ?

### 2 PENDANT - EN GROUPE

- **Aspects comptables**
  - **Différences entre réhabilitation et maintenance : notions comptables de maintenance lourde et de réhabilitation lourde**
    - › comptabilisation des réhabilitations (entrée et sortie de composants)
    - › comptabilisation des avantages financiers
    - › dégrèvements de taxe foncière
    - › vente de Certificats d'économie d'énergie
    - › amortissements des réhabilitations
    - › anticiper la sortie des anciens équipements
    - › provisions pour dépréciations
    - › amortissements exceptionnels
    - › amortissement des composants nouveaux
    - › couverture des amortissements financiers
- **Aspects fiscaux**
  - › la TVA facturée et la TVA retenue à la livraison à soi-même
  - › l'incidence sur la taxe foncière et sur la taxe sur les salaires
  - › l'incidence sur l'impôt sur les sociétés
  - › l'incidence sur la cotisation à la CGLLS
- **Aspects financiers**
  - › approche par la VAN, le TRI et le délai de récupération des fonds propres
  - › application à un programme de réhabilitation
  - › le financement des travaux de réhabilitation
  - › le portage financier : préfinancement, lignes de trésorerie
  - › l'analyse marginale : produits marginaux générés et charges marginales
- **Le compte d'exploitation de réhabilitation**
  - › exemple de synthèse.

### 3 APRÈS - MISE EN ŒUVRE EN SITUATION DE TRAVAIL

- Qu'ai-je retenu de ma formation ?
- Les ressources pédagogiques qui m'accompagnent

**PRIX NET : 1610 EUROS** - 14 h de formation

Ce prix comprend l'accès à notre plateforme de formation ESPACE47.

Ce stage peut être organisé dans votre organisme ou dans votre région.

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS :** Anne de POULPIQUET - 06 61 15 23 39. [anne.de-poulpiquet@aafpols.fr](mailto:anne.de-poulpiquet@aafpols.fr)

Personne en situation de handicap : contacter Cécile CROQUIN - 06 76 72 65 07. [referenthandicap@aafpols.fr](mailto:referenthandicap@aafpols.fr)

**C0067****2 JOURS****GESTION, FINANCE ET FISCALITÉ** COMPTABILITÉ

# ACCESSION : SPÉCIFICITÉS COMPTABLES, FINANCIÈRES ET FISCALES

## ENJEUX

Un produit particulier nécessitant des compétences de gestion adaptées.

L'accession à la propriété est l'une des activités stratégiques des organismes de logement social et constitue un métier à part entière. Il importe que les professionnels des services comptables et financiers puissent intégrer les techniques particulières à ce métier dans leur pratique et procéder dans les règles aux enregistrements des mouvements comptables relatifs à l'acquisition des terrains, à la construction, à la période locative (PSLA) et à la vente du bien.

## PUBLIC

Responsable comptable. Comptable en charge des activités d'accession.

## OBJECTIFS

- › identifier les flux financiers de l'accession à la propriété
- › faciliter la préparation et le montage de l'opération
- › effectuer les opérations comptables correspondant à chacune des phases de l'opération
- › identifier les règles fiscales applicables.

## PÉDAGOGIE & ÉVALUATION

Ce module fera alterner exposés théoriques et études de cas concrets. Une place sera laissée aux questions des participants.

## PRÉ-REQUIS

Les participants doivent posséder les connaissances équivalentes à celles développées dans les formations comptables niveau 1 (C0059) et niveau 2 (C0060).

## ANIMATION

Stéphane ARNOLD, Formateur spécialisé en gestion financière et comptable.

## DATES

 CLASSE VIRTUELLE

10 et 11 juin 2025  
27 et 28 novembre 2025

## DÉROULÉ & CONTENU

### 1 AVANT

- À la rencontre de votre formateur
- Quels objectifs souhaitez-vous atteindre grâce à cette formation ?

### 2 PENDANT - EN GROUPE

- La spécificité de l'accession sociale
- La comptabilité de l'accession
  - › la période de construction :
    - enregistrement du foncier
    - enregistrement des travaux
    - opérations d'inventaire (régularisation des charges, variation de stocks)
  - › la comptabilisation des ventes de lots :
    - actes de vente
    - remise des clefs
    - clôture de l'opération (détermination des marges)
  - › les écritures relatives à la TVA
  - › le financement et la gestion de la trésorerie :
    - modes de financement
    - équilibre financier
    - plan de trésorerie
- La fiscalité des opérations d'accession
  - › la TVA immobilière
  - › opérations soumises à l'impôt sur les sociétés
- Conséquences comptables de contrats spécifiques
  - › la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)
  - › la location-accession en prêt social location-accession (PSLA)
- Traitement des cas particuliers
  - › la mise en jeu de l'option de rachat
  - › les ventes hors PSLA
  - › la requalification en immobilisation
  - › le bail réel solidaire (BRS) : principes, rôle de l'OFS, celui de l'opérateur.

### 3 APRÈS - MISE EN ŒUVRE EN SITUATION DE TRAVAIL

- Qu'ai-je retenu de ma formation ?
- Les ressources pédagogiques qui m'accompagnent

**PRIX NET : 1610 EUROS** - 14 h de formation

Ce prix comprend l'accès à notre plateforme de formation ESPACE47.

Ce stage peut être organisé dans votre organisme ou dans votre région.

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS :** Anne de POULPIQUET - 06 61 15 23 39. [anne.de-poulpiquet@aafpols.fr](mailto:anne.de-poulpiquet@aafpols.fr)

Personne en situation de handicap : contacter Cécile CROQUIN - 06 76 72 65 07. [referenthandicap@aafpols.fr](mailto:referenthandicap@aafpols.fr)

# COPROPRIÉTÉS : GESTION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

## ENJEUX

**Se donner les moyens d'exercer en toute sécurité cette activité spécifique.**

Le développement des activités de vente Hlm et d'accession a notamment pour conséquence l'apparition d'un nouveau métier : celui de syndic. Obéissant à des règles spécifiques éloignées des procédures habituelles, il demande une technicité et une culture soumises à d'importantes évolutions : comptabilité d'engagement, double présentation des comptes, nomenclature comptable et annexes spécifiques... Le plan comptable des copropriétés obéit à des normes et à des règles de fonctionnement strictes en matière de tenue, de clôture et de présentation des comptes.

## PUBLIC

Gestionnaire de copropriété. Comptable chargé du suivi des comptes de copropriétés.

## OBJECTIFS

- › prendre en charge les écritures courantes d'une copropriété
- › adapter la comptabilité aux spécificités de la réglementation
- › établir, présenter et justifier les comptes lors des assemblées
- › renseigner et analyser les annexes réglementaires.

## PÉDAGOGIE & ÉVALUATION

Exposés didactiques illustrés par des exemples

## PRÉ-REQUIS

Aucun.

## ANIMATION

Marie-Ange MAYSOUNAVE, Formatrice spécialisée en gestion immobilière.

## DÉROULÉ & CONTENU

### 1 AVANT

- À la rencontre de votre formateur
- Quels objectifs souhaitez-vous atteindre grâce à cette formation ?

### 2 PENDANT - EN GROUPE

- **La comptabilité des syndicats de copropriétaires**
  - › une comptabilité d'engagement
  - › une comptabilité séparée par syndicat
  - › des annexes spécifiques
- **Un plan comptable adapté**
  - › charges et produits des opérations courantes
  - › travaux et opérations exceptionnelles
- **L'enregistrement des mouvements comptables**
  - › les actes courants
  - › les contrats, travaux, l'entretien
  - › les appels de fonds : trésorerie, travaux non décidés, travaux décidés, travaux en cours
  - › la régularisation des comptes individuels
  - › les autres financements : emprunts, subventions
  - › la constitution et l'utilisation des provisions pour travaux
- **Les annexes à établir en fin d'exercice**
  - › comptes de gestion générale
  - › état des dettes et des créances après répartition
  - › autres états financiers
  - › compte de gestion des opérations courantes
  - › compte de gestion travaux
  - › état des travaux et opérations exceptionnelles
- **Conséquences comptables de la copropriété sur la comptabilité du bailleur-copropriétaire**
  - › la réciprocité des comptes.

### 3 APRÈS - MISE EN ŒUVRE EN SITUATION DE TRAVAIL

- Qu'ai-je retenu de ma formation ?
- Les ressources pédagogiques qui m'accompagnent

## DATES

CLASSE VIRTUELLE

27 et 28 février 2025  
2 et 3 juin 2025  
25 et 26 septembre 2025  
8 et 9 décembre 2025

## DATES À PARIS

PRÉSENTIEL

15 et 16 septembre 2025

**PRIX NET : 1610 EUROS** - 14 h de formation

Ce prix comprend l'accès à notre plateforme de formation ESPACE47.

Ce stage peut être organisé dans votre organisme ou dans votre région.

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS :** Anne de POULPIQUET - 06 61 15 23 39. [anne.de-poulpiquet@afpols.fr](mailto:anne.de-poulpiquet@afpols.fr)

Personne en situation de handicap : contacter Cécile CROQUIN - 06 76 72 65 07. [referenthandicap@afpols.fr](mailto:referenthandicap@afpols.fr)

COO46

2 JOURS

GESTION, FINANCE ET FISCALITÉ BUDGET, CONTRÔLE DE GESTION ET FINANCE

# LES CONCEPTS FINANCIERS INDISPENSABLES POUR LES RESPONSABLES

## ENJEUX

Les bases pour comprendre les enjeux financiers de son périmètre.

Exploitation, investissement, autofinancement, potentiel financier, coûts de fonctionnement, loyer d'équilibre : autant de notions de gestion à maîtriser pour décrypter la stratégie d'un projet, d'un service ou d'un organisme, pour appréhender des objectifs budgétaires, pour suivre l'évolution de la santé financière d'une unité et anticiper les résultats à venir.

Que vous soyez responsable d'un service, d'une agence décentralisée, d'un projet ou en situation d'intégrer de nouvelles responsabilités.

## PUBLIC

Cadre opérationnel. Responsable d'agence. Chef de service.. Toute personne souhaitant utiliser les principaux indicateurs de gestion.

## OBJECTIFS

- › définir les concepts de base de la culture financière
- › argumenter et négocier avec les partenaires financiers (décrire les principaux mécanismes en jeu)
- › communiquer avec les services internes
- › identifier les marges de manœuvre.

## PÉDAGOGIE & ÉVALUATION

Apports techniques et méthodologiques, échanges d'expériences. Apports pratiques sur la base d'exemples.

## PRÉ-REQUIS

Aucun.

## ANIMATION

Stéphane ARNOLD, Consultant-formateur en gestion financière et comptable.

## DATES CLASSE VIRTUELLE

30 et 31 janvier 2025  
31 mars et 1er avril 2025  
11 et 12 septembre 2025  
11 et 12 décembre 2025

## DÉROULÉ & CONTENU

### 1 AVANT

- À la rencontre de votre formateur
- Quels objectifs souhaitez-vous atteindre grâce à cette formation ?

### 2 PENDANT - EN GROUPE

- **Les notions de base**
  - › les états financiers : compte de résultat, bilan
  - › les mécanismes d'amortissement, les provisions
- **Les points-clefs de la stratégie financière**
  - › la structure exploitation
  - › le loyer
  - › l'annuité
  - › l'autofinancement
  - › la CAF
  - › la structure financière
  - › les grandes masses : fonds de roulement, besoin de fonds de roulement, trésorerie
  - › le potentiel financier, les fonds propres
  - › les principaux ratios (à partir du Dossier Individuel de Situation)
  - › les marges de manœuvre d'un organisme
  - › production neuve et réhabilitation : pourquoi des fonds propres ?
- **Les principaux budgets gérés par une agence décentralisée**
  - › les frais de fonctionnement et la maintenance
  - › les loyers, les notions de vacance et d'impayés
- **Le financement et l'équilibre des opérations**
  - › un financement à coût variable : l'emprunt
  - › un financement rare et précieux : la subvention
  - › un financement délimité : la trésorerie issue des fonds propres
  - › un financement à rechercher : l'autofinancement.

### 3 APRÈS - MISE EN ŒUVRE EN SITUATION DE TRAVAIL

- Qu'ai-je retenu de ma formation ?
- Les ressources pédagogiques qui m'accompagnent

**PRIX NET : 1560 EUROS** - 14 h de formation

Ce prix comprend l'accès à notre plateforme de formation ESPACE47.

Ce stage peut être organisé dans votre organisme ou dans votre région.

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS :** Anne de POULPIQUET - 06 61 15 23 39. [anne.de-poulpiquet@aafpols.fr](mailto:anne.de-poulpiquet@aafpols.fr)

Personne en situation de handicap : contacter Cécile CROQUIN - 06 76 72 65 07. [referenthandicap@aafpols.fr](mailto:referenthandicap@aafpols.fr)

# BUDGET ET PLAN PLURIANNUEL : MÉTHODES ET OUTILS

C0047

## ENJEUX

### Évaluer ses capacités à agir.

Préparer l'avenir et mettre en cohérence les ambitions de l'organisme avec ses nouveaux moyens est le rôle principal du gestionnaire. Il se trouve confronté à une nouvelle problématique d'arbitrage entre développement et entretien du parc avec des ressources financières de plus en plus limitées. Le contrôle budgétaire contribue à la maîtrise de cette contradiction. Il constitue un outil fédérateur au service des choix stratégiques de l'organisation et est le socle indispensable à toute démarche prospective.

## PUBLIC

Responsable comptable. Collaborateur chargé de l'élaboration du budget et de sa présentation. Contrôleur de gestion en charge du contrôle budgétaire.

## OBJECTIFS

- › identifier les rôles du budget et du plan pluriannuel
- › préparer les étapes de la construction budgétaire pour l'élaborer au plus juste
- › repérer l'impact des décisions stratégiques sur les postes du budget, optimiser le budget
- › présenter le budget
- › modifier le budget et passer du budget à la prospective.

## PÉDAGOGIE & ÉVALUATION

Au-delà des apports techniques, une place sera faite à la réflexion sur les différentes méthodes pour bâtir un budget. Des cas concrets illustrent les étapes de préparation budgétaire par poste de dépenses et de recettes.

## PRÉ-REQUIS

Aucun.

## ANIMATION

Denis JUNG, Formateur spécialisé en finance.

## DATES CLASSE VIRTUELLE

10 et 11 avril 2025  
25 et 26 septembre 2025

## DÉROULÉ & CONTENU

### 1 AVANT

- À la rencontre de votre formateur
- Quels objectifs souhaitez-vous atteindre grâce à cette formation ?

### 2 PENDANT - EN GROUPE

- **La place du budget dans la gestion de l'organisme**
  - › articulation avec la comptabilité, outils de synthèse et de projection
  - › le cadre réglementaire
  - › l'EPRD, le budget d'exploitation et le tableau de financement
  - › les objectifs stratégiques vus à travers les orientations budgétaires liés :
    - au développement du patrimoine et à la maintenance
    - à la gestion locative
    - à la structure de l'organisme
  - › les liens entre budget et tableau de bord
- **Préparer le budget**
  - › le calendrier et le processus
  - › les différents postes budgétaires
  - › dégager la logique d'évaluation des différents postes budgétaires
  - › identifier les contraintes externes et internes
- **Présenter le budget**
  - › la maquette budgétaire
  - › préparer un argumentaire (rapport débat d'orientation budgétaire + rapport du directeur)
  - › présentation au conseil d'administration
- **Assurer le suivi budgétaire**
  - › la logique de l'engagement
  - › le suivi des consommations de crédit
  - › les ajustements budgétaires
- **La prospective : du budget à une projection pluriannuelle**
  - › les enjeux d'une gestion pluriannuelle
  - › les outils de la prospective, les choix de présentation
  - › les hypothèses internes et externes à retenir.

### 3 APRÈS - MISE EN ŒUVRE EN SITUATION DE TRAVAIL

- Qu'ai-je retenu de ma formation ?
- Les ressources pédagogiques qui m'accompagnent

**PRIX NET : 1560 EUROS** - 14 h de formation

Ce prix comprend l'accès à notre plateforme de formation ESPACE47.

Ce stage peut être organisé dans votre organisme ou dans votre région.

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS :** Anne de POULPIQUET - 06 61 15 23 39. [anne.de-poulpiquet@aafpols.fr](mailto:anne.de-poulpiquet@aafpols.fr)

Personne en situation de handicap : contacter Cécile CROQUIN - 06 76 72 65 07. [referenthandicap@aafpols.fr](mailto:referenthandicap@aafpols.fr)

# C0051

## 2 JOURS

GESTION, FINANCE ET FISCALITÉ BUDGET, CONTRÔLE DE GESTION ET FINANCE

# MAÎTRISER VISIAL WEB

## ENJEUX

S'initier à l'outil pour une prospective financière efficace.

Au moins une fois par an, les organismes Hlm, les EPL et plus généralement tous les gestionnaires d'actifs immobiliers doivent mener une analyse financière prévisionnelle pour piloter leur stratégie patrimoniale et financière à moyen-long terme. Cette formation permettra de découvrir l'ensemble des fonctionnalités de l'outil et son apport en matière d'arbitrage et de pilotage financiers.

## PUBLIC

Directeur financier ou collaborateur des services financiers ou comptables. Toute personne dont l'activité suppose une utilisation courante de l'outil de prospective financière Visial.

## OBJECTIFS

- › paramétrer l'application Visial Web
- › réaliser une première simulation financière par saisie et importation des données
- › identifier l'ensemble des menus de l'outil et leur utilisation
- › utiliser l'ensemble des principes et modèles de calcul de l'application
- › exécuter l'ensemble des fonctionnalités de l'outil.

## PÉDAGOGIE & ÉVALUATION

Sur la base d'un poste informatique par participant, le stage permettra à chacun d'aborder concrètement l'outil Visial Web, avec une interactivité constante avec le formateur.

## PRÉ-REQUIS

Aucun.

## ANIMATION

Guillaume DROUIN de BOUVILLE, Administrateur fonctionnel de l'application Visial et Amélie LECLERC, Consultante externe, spécialiste de l'outil Visial.

## DATES

CLASSE VIRTUELLE

6 et 7 février 2025  
7 et 8 avril 2025  
30 juin et 1<sup>er</sup> juillet 2025  
18 et 19 septembre 2025  
17 et 18 novembre 2025

## DÉROULÉ & CONTENU

### 1

#### AVANT

- À la rencontre de votre formateur
- Quels objectifs souhaitez-vous atteindre grâce à cette formation ?

### 2

#### PENDANT - EN GROUPE

- Présentation de l'application : historique et finalités de la perspective financière
- Présentation de l'ergonomie (navigation dans la liste des simulations et dans les simulations financières)
- Créations d'utilisateurs
- Construction d'une simulation en 5 grandes étapes :
  - › calage de l'année de référence
  - › import du patrimoine de référence et plafonnement des loyers
  - › choix des paramètres macro-économique
  - › alimentation des produits et charges au fil de l'eau
  - › modéliser l'ensemble des activités logements locatifs, structures collectives, accession et autres activités
- Procédure de fusion et d'agrégation de simulations
- Partage de simulation aux financeurs ou aux fédérations.

### 3

#### APRÈS - MISE EN ŒUVRE EN SITUATION DE TRAVAIL

- Qu'ai-je retenu de ma formation ?
- Les ressources pédagogiques qui m'accompagnent

## DATES À PARIS

PRÉSENTIEL

30 juin et 1<sup>er</sup> juillet 2025

**PRIX NET : 1610 EUROS** - 14 h de formation

Ce prix comprend l'accès à notre plateforme de formation ESPACE47.

Ce stage peut être organisé dans votre organisme ou dans votre région.

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS :** Anne de POULPIQUET - 06 61 15 23 39. [anne.de-poulpiquet@afpols.fr](mailto:anne.de-poulpiquet@afpols.fr)

Personne en situation de handicap : contacter Cécile CROQUIN - 06 76 72 65 07. [referenthandicap@afpols.fr](mailto:referenthandicap@afpols.fr)



# FORMATION AVANCÉE À LA PROSPECTIVE FINANCIÈRE À L'AIDE DE L'OUTIL VISIAL

C0052

## ENJEUX

Les marges de manœuvre financières s'étant significativement réduites, l'établissement de prévisions financières est devenu un exercice incontournable depuis quelques années. Donner de la visibilité à la gouvernance pour arbitrer la programmation des investissements et leur mode de financement s'imposent dorénavant dans les agendas. Ce stage vous propose d'aborder les questions avancées liées à l'analyse financière prévisionnelle sur 1 journée au travers de cas pratiques et de mise en situation.

## PUBLIC

Directeur financier ou collaborateur des services financiers ou comptable. Toute personne intervenant ou concernée par le processus d'élaboration du pilotage financier à moyen terme de son organisme.

## OBJECTIFS

- › analyser la situation financière de départ d'un organisme Hlm
- › interpréter les résultats de la projection financière à moyen terme
- › identifier les leviers d'amélioration des équilibres financiers
- › pratiquer des contrôles de cohérence sur la simulation
- › réaliser des scénarii alternatifs.

## PÉDAGOGIE & ÉVALUATION

Apports techniques et méthodologiques, échanges d'expériences. Apports pratiques sur la base d'exemples.

## PRÉ-REQUIS

Avoir déjà utilisé le logiciel Visial ou avoir suivi le stage Maîtriser Visial web (C0051).

## ANIMATION

Karen LALOUM, Directrice des études et de la prospective financière, Fédération des ESH.

## DATES CLASSE VIRTUELLE

25 mars 2025  
17 juin 2025  
20 novembre 2025

## DÉROULÉ & CONTENU

### 1 AVANT

- À la rencontre de votre formateur
- Quels objectifs souhaitez-vous atteindre grâce à cette formation ?

### 2 PENDANT - EN GROUPE

**SIMULATION VISIAL** : au travers d'une simulation construite à partir d'un cas réel, vous serez en mesure de :

- Élaborer un diagnostic de la santé financière initiale de l'organisme et le comparer aux standards du secteur Hlm
- Interroger toutes les hypothèses de la simulation, notamment les anticipations des paramètres macroéconomiques à 10 ans
- Mesurer l'impact de la stratégie patrimoniale sur les ratios financiers clés et savoir retrouver les informations pertinentes pour interpréter les résultats
- Appliquer une liste de contrôle à la simulation Visial pour détecter d'éventuelles erreurs
- Identifier tous les leviers à disposition des organismes Hlm pour ajuster leurs trajectoires financières
- Tester des scénarios sous stress et les comparer entre eux
- Communiquer sur le plan à moyen terme auprès du conseil d'administration en synthétisant les hypothèses et les résultats.

### 3 APRÈS - MISE EN ŒUVRE EN SITUATION DE TRAVAIL

- Qu'ai-je retenu de ma formation ?
- Les ressources pédagogiques qui m'accompagnent

**PRIX NET : 830 EUROS** - 7 h de formation

Ce prix comprend l'accès à notre plateforme de formation ESPACE47.

Ce stage peut être organisé dans votre organisme ou dans votre région.

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS** : Anne de POULPIQUET - 06 61 15 23 39. [anne.de-poulpiquet@aafpols.fr](mailto:anne.de-poulpiquet@aafpols.fr)

Personne en situation de handicap : contacter Cécile CROQUIN - 06 76 72 65 07. [referenthandicap@aafpols.fr](mailto:referenthandicap@aafpols.fr)

C0048

2 JOURS

GESTION, FINANCE ET FISCALITÉ BUDGET, CONTRÔLE DE GESTION ET FINANCE

# LE CONTRÔLE DE GESTION NIVEAU 1 : ENJEUX STRATÉGIQUES ET FONDAMENTAUX

## ENJEUX

Dans un environnement en évolution permanente et face à la raréfaction des aides, les organismes de logement social doivent de plus en plus compter sur leurs ressources propres pour assurer leur mission de bailleur social. Dans ce contexte, les organismes doivent se doter d'outils de pilotage de leur gestion afin d'optimiser leur fonctionnement et de générer les capacités financières suffisantes. La mise en place d'un contrôle de gestion efficace se révèle aujourd'hui indispensable pour prendre les bonnes décisions au bon moment et optimiser les performances. Cette formation aborde la totalité du processus de mise en place du contrôle de gestion adapté au contexte des organismes de logement social.

## PUBLIC

Directeur général. Directeur général adjoint. Directeur ou responsable financier. Contrôleur de gestion. Responsable opérationnel.

## OBJECTIFS

- › identifier les enjeux du contrôle de gestion adapté au milieu du logement social
- › analyser les activités, métiers et processus pour mettre en place un contrôle de gestion adapté à l'organisme
- › définir les outils de contrôle
- › développer la recherche d'efficacité par la fixation d'objectifs, la diffusion et la communication sur les résultats.

## PÉDAGOGIE & ÉVALUATION

Exposés didactiques illustrés par des exemples.

## PRÉ-REQUIS

Aucun.

## ANIMATION

Denis JUNG, Formateur en gestion financière ou Fabrice GRANDCLERC, Consultant-formateur en pilotage d'activité.

## DATES

CLASSE VIRTUELLE

19 et 20 mai 2025  
6 et 7 octobre 2025

## DÉROULÉ & CONTENU

### 1 AVANT

- À la rencontre de votre formateur
- Quels objectifs souhaitez-vous atteindre grâce à cette formation ?

### 2 PENDANT - EN GROUPE

- **Le contrôle de gestion**
  - › définition et finalités
  - › différences avec le contrôle budgétaire et le contrôle interne
  - › le profil, le rôle et la place du contrôleur de gestion
- **La mise en place du contrôle de gestion : la production des données**
  - › la création d'un contexte favorable, l'adhésion des responsables à la mise en place du contrôle de gestion, la communication
  - › le champ de l'étude : l'analyse de l'organisme par métiers, fonctions, secteurs et entités
  - › la constitution des données et informations (comptabilité, budget, études prévisionnelles, plans stratégiques) en 3 axes principaux : le suivi de l'activité, le contrôle de l'exploitation, le contrôle de la trésorerie et des finances
  - › prise en compte des objectifs
  - › différence avec le budget, les prévisions
  - › mise en place des outils de pilotage principaux : les comptes d'exploitation par activités et par entités
- **Approche de l'exploitation du contrôle de gestion : l'analyse des données**
  - › l'analyse par les écarts entre les objectifs fixés et les résultats atteints
  - › la diffusion des résultats
  - › la mise en place des plans d'action et des mesures correctives : l'accompagnement des responsables par la communication sur les résultats.

### 3 APRÈS - MISE EN ŒUVRE EN SITUATION DE TRAVAIL

- Qu'ai-je retenu de ma formation ?
- Les ressources pédagogiques qui m'accompagnent

## DATES À PARIS

PRÉSENTIEL

26 et 27 juin 2025

**PRIX NET : 1610 EUROS** - 14 h de formation

Ce prix comprend l'accès à notre plateforme de formation ESPACE47.

Ce stage peut être organisé dans votre organisme ou dans votre région.

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS :** Anne de POULPIQUET - 06 61 15 23 39. [anne.de-poulpiquet@aafpols.fr](mailto:anne.de-poulpiquet@aafpols.fr)

Personne en situation de handicap : contacter Cécile CROQUIN - 06 76 72 65 07. [referenthandicap@aafpols.fr](mailto:referenthandicap@aafpols.fr)

# LE CONTRÔLE DE GESTION NIVEAU 2 : APPROFONDISSEMENTS ET OPTIMISATION

## ENJEUX

Pour ceux qui souhaitent conforter leur pratique et renforcer leur action.

Dans les organismes où le contrôle de gestion est en place et produit des données et des indicateurs, il est nécessaire d'aller plus loin et d'améliorer les performances par l'analyse de plus en plus précise des cycles d'investissement et d'exploitation. Pour cela, il existe des pistes d'analyse telles que l'analyse charges fixes/charges variables, le seuil de rentabilité, l'étude des coûts spécifiques, et d'autres pistes telles que le benchmarking, le budget base zéro et l'analyse des coûts cachés.

## PUBLIC

Contrôleur de gestion. Responsable d'agence ou responsable de service. Directeur ou responsable financier.

## OBJECTIFS

- › approfondir la mission du contrôleur de gestion
- › renforcer l'analyse des processus principaux constitutifs ou consommateurs de ressources
- › définir des pistes d'amélioration des résultats.

## PÉDAGOGIE & ÉVALUATION

Alternance de présentation de nouvelles approches et d'échanges entre les participants autour de la confrontation de leurs expériences.

## PRÉ-REQUIS

Aucun.

## ANIMATION

Denis JUNG, Formateur en gestion financière et Fabrice GRANDCLERC, Consultant-formateur en pilotage d'activité.

## DATES CLASSE VIRTUELLE

5 et 6 juin 2025  
20 et 21 octobre 2025

## DÉROULÉ & CONTENU

### 1 AVANT

- À la rencontre de votre formateur
- Quels objectifs souhaitez-vous atteindre grâce à cette formation ?

### 2 PENDANT - EN GROUPE

- Pistes d'amélioration du contrôle de gestion
  - › au titre des loyers : analyse du loyer théorique au loyer réel, la constitution du loyer et son optimisation
  - › recouvrement des loyers et charges
- Pistes d'amélioration des charges
  - › étude des sous-processus consommateurs de charges :
    - coût du recouvrement ou de la vacance
    - récupération des charges locatives
    - autres coûts d'exploitation
- Pistes d'amélioration de la production immobilière
  - › analyse globale d'une étude prévisionnelle : recherche de l'équilibre de l'opération par l'action sur les loyers, le prix de revient, le financement
  - › analyse marginale : affecter des coûts marginaux (et non forfaitaires) aux opérations
- Les autres pistes d'analyse
  - › charges fixes et variables
  - › calcul et analyse du seuil de rentabilité d'exploitation
  - › calcul du seuil de rentabilité financier
  - › budget base zéro
  - › benchmarking interne et externe
  - › recherche et atténuation des coûts cachés
- Renforcement de la culture du contrôle de gestion.

### 3 APRÈS - MISE EN ŒUVRE EN SITUATION DE TRAVAIL

- Qu'ai-je retenu de ma formation ?
- Les ressources pédagogiques qui m'accompagnent

**PRIX NET : 1610 EUROS** - 14 h de formation

Ce prix comprend l'accès à notre plateforme de formation ESPACE47.

Ce stage peut être organisé dans votre organisme ou dans votre région.

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS :** Anne de POULPIQUET - 06 61 15 23 39. [anne.de-poulpiquet@afpols.fr](mailto:anne.de-poulpiquet@afpols.fr)

Personne en situation de handicap : contacter Cécile CROQUIN - 06 76 72 65 07. [referenthandicap@afpols.fr](mailto:referenthandicap@afpols.fr)

C0289

2 JOURS

GESTION, FINANCE ET FISCALITÉ BUDGET, CONTRÔLE DE GESTION ET FINANCE

# LE TABLEAU DE BORD : UN OUTIL DE PILOTAGE ET D'AIDE À LA DÉCISION

## ENJEUX

### Construire des tableaux de bord efficaces.

Face aux évolutions de l'environnement et aux exigences de mesure de performance, il devient primordial pour un organisme de logement social de perfectionner les instruments de mesure de son activité. Le tableau de bord, outil d'aide à la décision, permet de communiquer les éléments nécessaires au pilotage de l'activité d'une unité, d'un service ou de l'organisme pour favoriser la réactivité.

## PUBLIC

Responsable d'activité. Responsable qualité. Responsable d'agence, chargé de mission. Responsable financier, contrôleur de gestion et directeur général récemment nommés.

## OBJECTIFS

- › utiliser les bases méthodologiques de construction des tableaux de bord
- › repérer les conditions nécessaires pour réussir leur élaboration et leur suivi
- › définir les actions à conduire pour diffuser le tableau de bord
- › améliorer les performances de sa structure par la communication des résultats.

## PÉDAGOGIE & ÉVALUATION

Exposés présentant les méthodes d'élaboration du tableau de bord et des principaux indicateurs à suivre. Études de cas. Élaboration collective du tableau-type d'une direction générale.

## PRÉ-REQUIS

Aucun.

## ANIMATION

Denis JUNG, Formateur en gestion financière et Fabrice GRANDCLERC, Consultant-formateur en pilotage d'activité.

## DATES CLASSE VIRTUELLE

20 et 21 mars 2025  
18 et 19 septembre 2025

## DÉROULÉ & CONTENU

### 1 AVANT

- À la rencontre de votre formateur
- Quels objectifs souhaitez-vous atteindre grâce à cette formation ?

### 2 PENDANT - EN GROUPE

- **Rappel sur le nouveau contexte du secteur du logement social et les contraintes financières**
- **Le tableau de bord au service de la stratégie de l'organisme**
  - › outil de suivi et de contrôle des points-clés de l'activité et de ses objectifs
  - › mise en place du système de tableau de bord : les différents niveaux, le lien avec la stratégie
  - › la construction d'un tableau de bord : la sélection des indicateurs, le choix des références, la périodicité, la présentation du tableau
- **Le tableau de bord, outil de mobilisation**
  - › diffusion des tableaux de bord et communication des données
  - › réaliser un tableau de bord motivant adapté aux destinataires et aux évolutions de l'environnement : élaboration du tableau de bord type d'une direction générale
  - › animer le tableau de bord.

### 3 APRÈS - MISE EN ŒUVRE EN SITUATION DE TRAVAIL

- Qu'ai-je retenu de ma formation ?
- Les ressources pédagogiques qui m'accompagnent

**PRIX NET : 1610 EUROS** - 14 h de formation

Ce prix comprend l'accès à notre plateforme de formation ESPACE47. Ce stage peut être organisé dans votre organisme ou dans votre région.

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS :** Anne de POULPIQUET - 06 61 15 23 39. [anne.de-poulpiquet@aafpols.fr](mailto:anne.de-poulpiquet@aafpols.fr)  
Personne en situation de handicap : contacter Cécile CROQUIN - 06 76 72 65 07. [referenthandicap@aafpols.fr](mailto:referenthandicap@aafpols.fr)

# LE DOSSIER INDIVIDUEL DE SITUATION DES ESH : RENSEIGNER L'ENQUÊTE ANNUELLE

## ENJEUX

### Obtenir des diagnostics pertinents dans le DIS.

Le DIS est l'outil central du dispositif fédéral d'autocontrôle et de prévention. En outre, son rôle s'accroît en tant que tableau de bord interne et en tant que document d'analyse remis par la société à sa gouvernance et à ses partenaires. Une bonne maîtrise de l'enquête est donc nécessaire pour la fiabilité du diagnostic financier et des analyses comparatives qui y sont restitués.

## PUBLIC

Comptable, directeur ou responsable financier, contrôleur de gestion... nouvellement en charge du DIS.

## OBJECTIFS

- › orienter les participants dans leur collecte et leur analyse des informations à fournir
- › éviter les erreurs les plus fréquentes
- › résoudre les difficultés et cas particuliers rencontrés.

## PÉDAGOGIE & ÉVALUATION

Exposés et échanges complétés et illustrés par des supports visuels permettant notamment de confronter sources comptables et rubriques de l'enquête, et d'analyser les tableaux de résultats.

## PRÉ-REQUIS

Aucun.

## ANIMATION

Basma CHERIF HADRIA, Chargée d'études financières, Fédération des ESH.

## DATES CLASSE VIRTUELLE

3 avril 2025  
19 juin 2025

## DÉROULÉ & CONTENU

### 1 AVANT

- À la rencontre de votre formateur
- Quels objectifs souhaitez-vous atteindre grâce à cette formation ?

### 2 PENDANT - EN GROUPE

- Rappels sur le dispositif fédéral d'autocontrôle et de prévention
- Précisions sur le contenu et la finalité des rubriques de l'enquête
- Sources à utiliser pour y répondre
- Les cohérences nécessaires avec les documents comptables et avec l'enquête Activité des sociétés
- Rappels sur la tenue des documents comptables
- Analyses de cohérences possibles avec l'année N - 1 et entre les rubriques de l'enquête
- Examen des principales notions financières restituées dans le DIS
- Précisions sur les fonctionnalités du système Harmonia.

### 3 APRÈS - MISE EN ŒUVRE EN SITUATION DE TRAVAIL

- Qu'ai-je retenu de ma formation ?
- Les ressources pédagogiques qui m'accompagnent

**PRIX NET : 830 EUROS** - 7 h de formation

Ce prix comprend l'accès à notre plateforme de formation ESPACE47.

Ce stage peut être organisé dans votre organisme ou dans votre région.

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS :** Anne de POULPIQUET - 06 61 15 23 39. [anne.de-poulpiquet@afpols.fr](mailto:anne.de-poulpiquet@afpols.fr)

Personne en situation de handicap : contacter Cécile CROQUIN - 06 76 72 65 07. [referenthandicap@afpols.fr](mailto:referenthandicap@afpols.fr)

C0053

2 JOURS

GESTION, FINANCE ET FISCALITÉ BUDGET, CONTRÔLE DE GESTION ET FINANCE

# L'ANALYSE FINANCIÈRE : OUTIL DE DIAGNOSTIC DES BAILLEURS SOCIAUX

## ENJEUX

### Analyser la constitution des flux financiers et la solidité de la structure.

La très nette réduction des aides de l'État et des collectivités en faveur du logement social impose à ses organismes de constituer leurs propres ressources financières pour pérenniser leur structure et se développer. Par conséquent, il est indispensable de se doter d'outils et de pratiques efficaces en matière financière permettant d'identifier tout déséquilibre au niveau du bilan comme de l'exploitation, et de pouvoir prendre des mesures correctives.

## PUBLIC

Responsable financier. Cadre comptable dans des structures privées ou maîtres d'ouvrage intervenant en secteur locatif.

## OBJECTIFS

- › établir un diagnostic financier pour vérifier la santé financière de l'organisme
- › évaluer la solidité financière de son organisme et repérer les risques éventuels
- › déterminer l'autofinancement et les ressources en fonds propres
- › s'appuyer sur des analyses externes : DIS, Banque de France, INSEE
- › analyser les principaux indicateurs financiers.

## PÉDAGOGIE & ÉVALUATION

Exposés didactiques illustrés par des exemples.

## PRÉ-REQUIS

Aucun.

## ANIMATION

Denis JUNG, Formateur en gestion financière et Nicolas MERLIN, Consultant-formateur sur les thématiques comptables, financières et de contrôle de gestion.

## DATES CLASSE VIRTUELLE

24 et 25 mars 2025

16 et 17 juin 2025

6 et 7 novembre 2025

## DÉROULÉ & CONTENU

### 1 AVANT

- À la rencontre de votre formateur
- Quels objectifs souhaitez-vous atteindre grâce à cette formation ?

### 2 PENDANT - EN GROUPE

- **Les spécificités des états de synthèse**
  - › analyse des flux financiers de l'investissement
  - › analyse des flux financiers de l'exploitation
- **Principes d'analyse de la structure financière**
  - › analyse du bilan : analyse classique, le fonds de roulement net, le besoin en fonds de roulement, analyse de l'origine de la trésorerie et son utilisation, adaptation aux organismes de logement social, le potentiel financier, le fonds de roulement net à terminaison
  - › analyse de l'exploitation : les différents niveaux de résultat, la capacité d'autofinancement, l'autofinancement net, les soldes intermédiaires de gestion
- **Approche du diagnostic financier**
  - › les principes du diagnostic financier : règle d'équilibre des masses du bilan et du compte de résultat
  - › les solutions de rééquilibrage de la trésorerie et des financements
- **Étude par les ratios**
  - › principaux ratios
  - › analyse comparative (DIS, Banque de France, INSEE).

### 3 APRÈS - MISE EN ŒUVRE EN SITUATION DE TRAVAIL

- Qu'ai-je retenu de ma formation ?
- Les ressources pédagogiques qui m'accompagnent

**PRIX NET : 1610 EUROS** - 14 h de formation

Ce prix comprend l'accès à notre plateforme de formation ESPACE47.

Ce stage peut être organisé dans votre organisme ou dans votre région.

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS :** Anne de POULPIQUET - 06 61 15 23 39. [anne.de-poulpiquet@aafpols.fr](mailto:anne.de-poulpiquet@aafpols.fr)

Personne en situation de handicap : contacter Cécile CROQUIN - 06 76 72 65 07. [referenthandicap@aafpols.fr](mailto:referenthandicap@aafpols.fr)

## STRATÉGIE FINANCIÈRE &amp; ARBITRAGES PATRIMONIAUX

C0055

## ENJEUX

Construction, acquisition, amélioration, vente, démolition... Comment faire les bons choix dans un environnement en constante évolution, dans lequel les financements se raréfient ?

Maîtriser ses capacités financières, dégager suffisamment d'autofinancement, deux notions qui permettront aux dirigeants de projeter leur stratégie et d'en connaître les implications financières alors que la loi instituant la RLS grève de plus en plus l'autofinancement.

## PUBLIC

Directeur général. Directeur général adjoint. Responsable de service prenant part à la définition de la stratégie. Responsable patrimoine.

## OBJECTIFS

- › identifier le rôle central de l'autofinancement, les composantes de la structure financière et les principaux ratios financiers de l'organisme
- › appréhender les leviers financiers d'une stratégie et se doter des concepts nécessaires pour construire une vision à moyen terme
- › renforcer les capacités de dialogue avec les partenaires externes et le conseil d'administration ou de surveillance.

## PÉDAGOGIE &amp; ÉVALUATION

Exposés didactiques illustrés par des exemples.

## PRÉ-REQUIS

Les concepts financiers indispensables pour les responsables (C0046) ou niveau équivalent.

## ANIMATION

Frédéric BOUDET, Formateur spécialisé en finance.

DATES  CLASSE VIRTUELLE

5 - 6 juin et 19 - 20 juin 2025  
20 - 21 novembre et 4 - 5 décembre 2025

## DÉROULÉ &amp; CONTENU

## 1 AVANT

- À la rencontre de votre formateur
- Quels objectifs souhaitez-vous atteindre grâce à cette formation ?

## 2 PENDANT - EN GROUPE

## MODULE 1

**Le diagnostic financier de l'organisme, ses marges de manœuvre, points-clés de la santé financière**

- **Structure d'exploitation**
  - › principaux ratios : frais de structure, maintenance, endettement, TFPB, loyers, vacance, impayés, etc.
  - › autofinancement : capacité et besoins
- **Structure financière**
  - › fonds propres, portage des investissements
  - › cycle d'exploitation, trésorerie
  - › projection et optimisation

## MODULE 2

**Les leviers financiers au service de la stratégie patrimoniale de l'organisme**

- **Production, réhabilitation**
  - › du loyer d'équilibre aux cash-flows actualisés
  - › stratégies de retour des fonds propres
  - › réhabilitation : marges sur les loyers, désendettement, spécificités des opérations éco-énergétiques
- **Acquisitions, cessions, démolitions, échanges**
  - › techniques financières de l'évaluation patrimoniale : TRI, VAN
  - › cessions : détermination du prix d'équilibre
  - › démolition : perte d'autofinancement
  - › fusions, rapprochements
- **L'environnement financier**
  - › taux d'intérêt : marché monétaire et obligataire
  - › réaménagement de la dette
- **Vision stratégique à long terme**
  - › prévisionnel à 10 ans
  - › marges de manœuvre
  - › critères de validation d'un scénario viable.

Cette formation n'aborde pas les techniques financières "Ingénierie financière dans le logement social" (Code C0056).

## 3 APRÈS - MISE EN ŒUVRE EN SITUATION DE TRAVAIL

- Qu'ai-je retenu de ma formation ?
- Les ressources pédagogiques qui m'accompagnent

**PRIX NET : 3000 EUROS** - 28 h de formation

Ce prix comprend l'accès à notre plateforme de formation ESPACE47.

Ce stage peut être organisé dans votre organisme ou dans votre région.

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS :** Anne de POULPIQUET - 06 61 15 23 39. [anne.de-poulpiquet@aafpols.fr](mailto:anne.de-poulpiquet@aafpols.fr)

Personne en situation de handicap : contacter Cécile CROQUIN - 06 76 72 65 07. [referenthandicap@aafpols.fr](mailto:referenthandicap@aafpols.fr)

C0056

2 + 1 JOURS

GESTION, FINANCE ET FISCALITÉ BUDGET, CONTRÔLE DE GESTION ET FINANCE

# INGÉNIERIE FINANCIÈRE DANS LE LOGEMENT SOCIAL

## ENJEUX

Afin d'assurer leur pérennité, les organismes doivent adapter leur stratégie de développement en activant tous les leviers financiers à leur disposition.

Des techniques financières appropriées permettront d'effectuer les meilleurs arbitrages pour une maîtrise de l'équilibre global à long terme.

## PUBLIC

Directeur ou responsable financier. Contrôleur de gestion. Comptable désireux de se perfectionner.

## OBJECTIFS

- › identifier la viabilité financière du scénario stratégique de l'organisme
- › analyser les interactions entre équilibre structurel et équilibre financier des opérations
- › utiliser les techniques financières d'actualisation et de rendement
- › monter une faisabilité financière d'opération et en identifier les paramètres et les conditions d'équilibre
- › coappliquer les techniques financières à la production, aux arbitrages patrimoniaux et aux modes de financement.

## PÉDAGOGIE & ÉVALUATION

Exposés didactiques illustrés par des exemples.

## PRÉ-REQUIS

Les participants doivent être des financiers confirmés..

## ANIMATION

Nicolas MERLIN, Consultant-formateur sur les thématiques comptables et Fabrice GRANDCLERC, Consultant-formateur en pilotage d'activité.

## DATES CLASSE VIRTUELLE

17 - 18 et 25 février 2025

2 - 3 et 12 juin 2025

15 - 16 et 23 septembre 2025

1<sup>er</sup> - 2 et 9 décembre 2025

## DÉROULÉ & CONTENU

1

### AVANT

- À la rencontre de votre formateur
- Quels objectifs souhaitez-vous atteindre grâce à cette formation ?

2

### PENDANT - EN GROUPE

#### ÉLÉMENTS STRUCTURELS ET APPROCHES DE L'ÉQUILIBRE FINANCIER

- **Le diagnostic financier de l'organisme**
  - › de la situation de départ aux enjeux patrimoniaux à venir
  - › structure d'exploitation : principaux ratios, schéma simplifié de couverture des besoins de FP pour la stratégie envisagée
  - › structure financière et niveau minimum des réserves
- **La projection financière de la stratégie de l'entreprise**
  - › objectifs et phases d'élaboration d'une analyse prévisionnelle
- **Calculs financiers, les fondamentaux**
  - › capitalisation, actualisation, conversion de taux ; valeur actuelle nette
  - › taux de rendement interne, rentabilité des fonds propres et rentabilité économique, effets de levier
- **La production de logements sociaux**
  - › du loyer d'équilibre aux approches par les cash-flows
  - › application : équilibre d'opération après la RLS

#### LES ARBITRAGES FINANCIERS DANS LE LOGEMENT SOCIAL

- **Un modèle économique à repenser avec des outils financiers adaptés**
- **Les arbitrages liés aux interventions sur le patrimoine**
  - › l'équilibre des réhabilitations et la prise en compte du désendettement
  - › la problématique de la démolition
- **Les arbitrages basés sur l'évaluation du patrimoine**
  - › la méthode des cash-flows actualisés
  - › acquisition de patrimoine ; application : détermination du prix d'équilibre
  - › vente de patrimoine et effet de levier
  - › arbitrage entre vente et maintien en locatif
- **Les arbitrages liés au coût du financement**
  - › les taux d'intérêts, le marché monétaire, le marché obligataire, le Livret A
  - › valeur actuelle d'un emprunt, arbitrages actif/passif
- **Le Prêt Haut de Bilan : un produit hybride.**

3

### APRÈS - MISE EN ŒUVRE EN SITUATION DE TRAVAIL

- Qu'ai-je retenu de ma formation ?
- Les ressources pédagogiques qui m'accompagnent

**PRIX NET : 2350 EUROS** - 21 h de formation

Ce prix comprend l'accès à notre plateforme de formation ESPACE47.

Ce stage peut être organisé dans votre organisme ou dans votre région.

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS :** Anne de POULPIQUET - 06 61 15 23 39. [anne.de-poulpiquet@aafpols.fr](mailto:anne.de-poulpiquet@aafpols.fr)

Personne en situation de handicap : contacter Cécile CROQUIN - 06 76 72 65 07. [referenthandicap@aafpols.fr](mailto:referenthandicap@aafpols.fr)



# RESTRUCTURER SA DETTE POUR S'ADAPTER AUX NOUVEAUX ENJEUX

## ENJEUX

### Compenser les pertes de recettes en renégociant sa dette.

Les bailleurs sont confrontés à des baisses de ressources importantes dans un contexte de réorganisation structurelle nécessitant une réflexion approfondie sur les différents paramètres de leur endettement. Ainsi la compréhension des mécanismes des établissements bancaires et la gestion active de la dette sont des leviers essentiels pour prendre les bonnes décisions.

Ce stage permet de gérer sa dette avec 2 objectifs principaux : savoir bien emprunter/maîtriser les étapes d'une consultation bancaire réussie et reprofiler/renégocier son encours de dette pour l'adapter aux nouveaux enjeux auxquels les organismes sont confrontés.

## PUBLIC

Directeur général adjoint. Directeur financier. Responsable comptable ou financier. Gestionnaire de dette et Contrôleur de gestion.

## OBJECTIFS

- › définir l'environnement financier du monde bancaire
- › décrypter les caractéristiques des offres de financement et réussir sa consultation
- › analyser les enjeux et mener à bien une restructuration de dette.

## PÉDAGOGIE & ÉVALUATION

Exposés didactiques illustrés par des exemples.

## PRÉ-REQUIS

Aucun.

## ANIMATION

Bernard ANDRIEU, Consultant-formateur spécialisé en gestion de la dette.

## DATES CLASSE VIRTUELLE

17 et 18 juin 2025

18 et 19 novembre 2025

## DÉROULÉ & CONTENU

### 1 AVANT

- À la rencontre de votre formateur
- Quels objectifs souhaitez-vous atteindre grâce à cette formation ?

### 2 PENDANT - EN GROUPE

- **Connaître les différents types de financement**
  - › les typologies de contrats bancaires (conventionnés et libres) proposés aux organismes
  - › les caractéristiques financières des contrats (construction de tableau d'amortissement, calcul d'intérêts, de profils d'amortissement et d'annuités, calcul et exploitation de la notion de vie moyenne résiduelle)
- **Organiser une consultation bancaire pour sélectionner le financement adapté**
  - › rédiger le cahier des charges et définir une grille d'analyse des offres : quels critères
  - › analyser les offres
  - › négocier avec les différents établissements : points de vigilance et bonnes pratiques de la proposition commerciale au contrat : relire et mettre en œuvre
- **Optimisation financière et gestion active de la dette**
  - › auditer le stock de dette (indicateurs pertinents et utilité de ces derniers)
  - › resituer les objectifs de gestion active
  - › sécuriser son risque de taux à partir de contrats de swap de taux ou d'opérations dérivées
  - › désensibiliser les encours toxiques
  - › pourquoi et comment arbitrer sa dette
  - › profiler et reprofiler sa dette en fonction des capacités financières de l'organisme (mettre en place des opérations de remboursements anticipés, de refinancement et/ou d'allongement).

### 3 APRÈS - MISE EN ŒUVRE EN SITUATION DE TRAVAIL

- Qu'ai-je retenu de ma formation ?
- Les ressources pédagogiques qui m'accompagnent

**PRIX NET : 1610 EUROS** - 14 h de formation

Ce prix comprend l'accès à notre plateforme de formation ESPACE47.

Ce stage peut être organisé dans votre organisme ou dans votre région.

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS :** Anne de POULPIQUET - 06 61 15 23 39. [anne.de-poulpiquet@aafpols.fr](mailto:anne.de-poulpiquet@aafpols.fr)

Personne en situation de handicap : contacter Cécile CROQUIN - 06 76 72 65 07. [referenthandicap@aafpols.fr](mailto:referenthandicap@aafpols.fr)

C0058

1,5 JOUR

GESTION, FINANCE ET FISCALITÉ BUDGET, CONTRÔLE DE GESTION ET FINANCE

# LA GESTION DE LA TRÉSORERIE : MAÎTRISE ET OPTIMISATION

## ENJEUX

Parce que la trésorerie peut être à l'origine de bien des erreurs de gestion.

La trésorerie des bailleurs sociaux doit être excédentaire du fait même de la structure financière de ces organismes. Or, cet excédent de trésorerie peut permettre de faire de substantielles économies, par exemple en optimisant le préfinancement des opérations d'investissement. Il s'avère donc très important de bien appréhender les moyens de gérer la trésorerie, en dotant les services financiers et comptables des compétences nécessaires dans ce domaine. D'autant que la loi ELAN, associée d'une part à la baisse des APL et d'autre part à la hausse de la TVA (5,5 % à 10 %), nécessite de porter une attention toute particulière à la gestion de cet actif.

## PUBLIC

Responsable comptable. Cadre financier. Contrôleur de gestion.

## OBJECTIFS

- › utiliser les concepts financiers
- › repérer les principaux mécanismes influant sur la trésorerie
- › diversifier les placements financiers de la trésorerie.

## PÉDAGOGIE & ÉVALUATION

La formation fait alterner les exposés du formateur avec des exercices d'application systématiques.

## PRÉ-REQUIS

Aucun.

## ANIMATION

Stéphane ARNOLD, Consultant-formateur en gestion financière et comptable.

## DATES CLASSE VIRTUELLE

12 mai et 13 mai matin 2025  
3 et 4 novembre matin 2025

## DÉROULÉ & CONTENU

### 1 AVANT

- À la rencontre de votre formateur
- Quels objectifs souhaitez-vous atteindre grâce à cette formation ?

### 2 PENDANT - EN GROUPE

- **Les origines de la trésorerie**
  - › les fondamentaux de la structure financière
  - › les concepts à maîtriser : CAF, autofinancement net, le fonds de roulement net et le tableau de financement, le tableau de variation de la trésorerie
- **Mieux anticiper le niveau de trésorerie**
  - › la construction du plan de trésorerie
  - › la collecte des éléments prévisionnels
  - › le suivi du plan de trésorerie
- **Les outils de placements de la trésorerie positive**
  - › les comptes à terme
  - › les OPCVM (FCP et SICAV)
  - › les obligations et bons du Trésor (OAT, BTN, BTAN)
- **Le tableau de bord de la trésorerie**
  - › la sélection des indicateurs
  - › la mise en forme du tableau de bord
- **Le traitement comptable des opérations**
  - › l'achat et la vente de titres
  - › les opérations d'inventaire.

### 3 APRÈS - MISE EN ŒUVRE EN SITUATION DE TRAVAIL

- Qu'ai-je retenu de ma formation ?
- Les ressources pédagogiques qui m'accompagnent

**PRIX NET : 1250 EUROS** - 10,5 h de formation

Ce prix comprend l'accès à notre plateforme de formation ESPACE47.

Ce stage peut être organisé dans votre organisme ou dans votre région.

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS :** Anne de POULPIQUET - 06 61 15 23 39. [anne.de-poulpiquet@afpols.fr](mailto:anne.de-poulpiquet@afpols.fr)

Personne en situation de handicap : contacter Cécile CROQUIN - 06 76 72 65 07. [referenthandicap@afpols.fr](mailto:referenthandicap@afpols.fr)

# LES FONDAMENTAUX DE LA TVA DES BAILLEURS SOCIAUX

C0361

## ENJEUX

### Un régime complexe à maîtriser.

Le régime de TVA des organismes Hlm est marqué par sa complexité.

Les lois de finances récentes ont modifié de manière importante le régime de TVA applicable aux opérations de construction de logements sociaux et à un certain nombre de travaux réalisés sur les logements existants.

Pour pouvoir gérer ces problématiques, il est important de comprendre les fondamentaux de la logique des règles de TVA.

## PUBLIC

Responsable et collaborateur des services comptable et financier, fiscaliste, chargé d'opérations.

## OBJECTIFS

- › identifier les opérations imposables et exonérées des bailleurs sociaux
- › se repérer dans le régime de TVA des constructions neuves de logements sociaux
- › faire le point sur la tva applicable aux travaux d'amélioration, de rénovation, d'entretien.

## PÉDAGOGIE & ÉVALUATION

Exposés didactiques illustrés par des exemples.

## PRÉ-REQUIS

Aucun.

## ANIMATION

Pascale LOISEAUX ou Mathilde LABROT, Fiscalistes. et Christian VOLPI, Consultant formateur spécialisé en gestion financière et comptable.

## DATES CLASSE VIRTUELLE

27 janvier 2025  
27 mars 2025  
22 mai 2025  
17 novembre 2025

## DÉROULÉ & CONTENU

### 1 AVANT

- À la rencontre de votre formateur
- Quels objectifs souhaitez-vous atteindre grâce à cette formation ?

### 2 PENDANT - EN GROUPE

- **Champ d'application**
  - › les opérations taxables : régime des loyers
  - › les autres activités et prestations de services
- **Le régime de TVA sur des travaux d'amélioration, rénovation, d'entretien**
  - › les taux de TVA des travaux dans les locaux d'habitation
  - › les opérations d'acquisition-amélioration
  - › le traitement de la TVA sur les démolitions
  - › les travaux entraînant la production d'un immeuble neuf
- **Constructions neuves de logements et autres locaux**
  - › livraison à soi-même
  - › acquisition en VEFA
  - › vente.

### 3 APRÈS - MISE EN ŒUVRE EN SITUATION DE TRAVAIL

- Qu'ai-je retenu de ma formation ?
- Les ressources pédagogiques qui m'accompagnent

## DATES À PARIS PRÉSENTIEL

17 novembre 2025

**PRIX NET : 830 EUROS** - 7 h de formation

Ce prix comprend l'accès à notre plateforme de formation ESPACE47.

Ce stage peut être organisé dans votre organisme ou dans votre région.

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS :** Anne de POULPIQUET - 06 61 15 23 39. [anne.de-poulpiquet@aafpols.fr](mailto:anne.de-poulpiquet@aafpols.fr)

Personne en situation de handicap : contacter Cécile CROQUIN - 06 76 72 65 07. [referenthandicap@aafpols.fr](mailto:referenthandicap@aafpols.fr)

**C0075****2 JOURS****GESTION, FINANCE ET FISCALITÉ FISCALITÉ**

# TVA : LA GESTION DES OPÉRATIONS LOCATIVES ET DES CONSTRUCTIONS NEUVES

## ENJEUX

Le régime de TVA des organismes Hlm est marqué par sa complexité. Pour pouvoir gérer ces problématiques, il est important de comprendre la logique des règles de TVA. Il existe aussi des régimes de TVA particuliers liés à certains types de montages et d'activités qu'il faut comprendre et savoir appliquer. Ce stage vous permettra de faire le point sur ces questions et les règles de déduction de la TVA.

## PUBLIC

Responsable et collaborateur des services comptable et financier, fiscaliste, chargé d'opérations.

## OBJECTIFS

- › identifier les opérations imposables et exonérées des bailleurs sociaux
- › se repérer dans le régime de TVA des constructions neuves de logements sociaux
- › analyser le régime fiscal des mutations immobilières
- › décrypter le régime des taxes d'urbanisme associées aux opérations immobilières
- › faire le point sur les règles de déduction de la TVA.

## PÉDAGOGIE & ÉVALUATION

Exposés didactiques illustrés par des exemples.

## PRÉ-REQUIS

Aucun.

## ANIMATION

Pascale LOISEAUX ou Mathilde LABROT, Fiscalistes et Christian VOLPI, Consultant formateur spécialisé en gestion financière et comptable.

## DATES

**CLASSE VIRTUELLE**

27 et 28 janvier 2025  
27 et 28 mars 2025  
22 et 23 mai 2025  
17 et 18 novembre 2025

## DÉROULÉ & CONTENU

### 1 AVANT

- À la rencontre de votre formateur
- Quels objectifs souhaitez-vous atteindre grâce à cette formation ?

### 2 PENDANT - EN GROUPE

- **Champ d'application**
  - › les opérations taxables : régime des loyers
  - › les autres activités et prestations de services
- **Le régime de TVA sur des travaux d'amélioration, rénovation, d'entretien**
  - › les taux de TVA des travaux dans les locaux d'habitation
  - › les opérations d'acquisition-amélioration
  - › le traitement de la TVA sur les démolitions
  - › les travaux entraînant la production d'un immeuble neuf
- **Constructions neuves de logements et autres locaux**
  - › livraison à soi-même
  - › acquisition en VEFA
  - › vente
- **Le régime fiscal des mutations immobilières**
  - › régime de TVA des acquisitions et ventes de terrains à bâtir
  - › régime fiscal des immeubles bâtis anciens
- **Approfondissements sur le régime de TVA des opérations d'accession à la propriété**
  - › location-accession PSLA
  - › le bail réel solidaire
- **Le régime des taxes d'urbanisme associées aux opérations immobilières**
- **Les règles de déduction de la TVA**
  - › le coefficient applicable
  - › les régularisations.

### 3 APRÈS - MISE EN ŒUVRE EN SITUATION DE TRAVAIL

- Qu'ai-je retenu de ma formation ?
- Les ressources pédagogiques qui m'accompagnent

## DATES À PARIS

**PRÉSENTIEL**

17 et 18 novembre 2025

**PRIX NET : 1610 EUROS** - 14 h de formation

Ce prix comprend l'accès à notre plateforme de formation ESPACE47.

Ce stage peut être organisé dans votre organisme ou dans votre région.

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS :** Anne de POULPIQUET - 06 61 15 23 39. [anne.de-poulpiquet@aafpols.fr](mailto:anne.de-poulpiquet@aafpols.fr)

Personne en situation de handicap : contacter Cécile CROQUIN - 06 76 72 65 07. [referenthandicap@aafpols.fr](mailto:referenthandicap@aafpols.fr)

# LA FISCALITÉ DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES COMPLEXES

C0325

## ENJEUX

À la demande, notamment, des collectivités territoriales, les organismes d'Hlm sont amenés au titre du montage de leurs opérations immobilières de diversifier leur offre. Aujourd'hui, le logement social s'inscrit dans une démarche globale : à côté du locatif "classique", les OLS proposent des produits comme l'usufruit locatif social, et développent la vente de logements neufs par la voie de l'accession sociale, le dispositif de la location-accession PSLA ou le nouveau régime du bail réel solidaire. L'enjeu de la présente formation est de permettre tant aux financiers qu'aux opérationnels de s'approprier la fiscalité des opérations immobilières particulières afin d'optimiser l'équilibre de ces dernières.

## PUBLIC

Fiscaliste. Responsable comptable ou financier et collaborateur. Chargé d'opérations.

## OBJECTIFS

› décrypter la fiscalité de certaines opérations immobilières complexes  
› analyser les questions fiscales liées aux opérations immobilières spécifiques du secteur du logement social telles que : l'usufruit locatif social, la location-accession PSLA, le bail réel solidaire.

## PÉDAGOGIE & ÉVALUATION

Alternance d'apports théoriques et de mises en perspective opérationnelle.

## PRÉ-REQUIS

Connaître les bases de la TVA applicable aux opérations immobilières.

## ANIMATION

Formatrice spécialisée en fiscalité immobilière.

## DATES CLASSE VIRTUELLE

23 mai 2025  
12 septembre 2025  
5 décembre 2025

## DÉROULÉ & CONTENU

### 1 AVANT

- À la rencontre de votre formateur
- Quels objectifs souhaitez-vous atteindre grâce à cette formation ?

### 2 PENDANT - EN GROUPE

- **Les opérations de lotissement et d'aménagement**
  - › l'acquisition des terrains
  - › les travaux
  - › la cession des lots ou des droits
- **La dation en paiement et les opérations assimilées**
  - › le cadre juridique
  - › le régime fiscal applicable
- **Le démembrement de la propriété : le dispositif ULS**
  - › la définition
  - › les différents cas de figure et leurs régimes fiscaux
- **La vente d'immeubles à rénover (VIR)**
  - › les principes
  - › le Régime fiscal
- **La construction en vue de la vente – les dispositifs réservés au secteur du logement social**
  - › l'accession sociale en zone ANRU/ QPPV
  - › la location-accession PSLA
  - › le bail réel solidaire.

### 3 APRÈS - MISE EN ŒUVRE EN SITUATION DE TRAVAIL

- Qu'ai-je retenu de ma formation ?
- Les ressources pédagogiques qui m'accompagnent

**PRIX NET : 830 EUROS** - 7 h de formation

Ce prix comprend l'accès à notre plateforme de formation ESPACE47.

Ce stage peut être organisé dans votre organisme ou dans votre région.

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS :** Anne de POULPIQUET - 06 61 15 23 39. [anne.de-poulpiquet@afpols.fr](mailto:anne.de-poulpiquet@afpols.fr)

Personne en situation de handicap : contacter Cécile CROQUIN - 06 76 72 65 07. [referenthandicap@afpols.fr](mailto:referenthandicap@afpols.fr)

**CO077****1 JOUR****GESTION, FINANCE ET FISCALITÉ FISCALITÉ**

# IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS ET IMPÔTS CONNEXES : LES POINTS CRITIQUES

## ENJEUX

**Le stage indispensable pour se (re)mettre à jour sur le régime fiscal des organismes Hlm.**

Les organismes de logement social sont soumis à l'impôt sur les sociétés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006. Toutefois, certaines de leurs activités, telles que la location sociale ou l'accession sociale, continuent à bénéficier d'une exonération. L'application de ces règles d'imposition, qui conduit à sectoriser les différentes activités de l'organisme, nécessite une analyse précise des opérations réalisées.

Elle suppose de connaître à la fois le cadre général, les "points critiques" susceptibles d'être contrôlés en priorité par l'administration ainsi que les dernières évolutions issues des lois de finances récentes.

La formation s'appuie sur l'actualité légale, doctrinale et jurisprudentielle ainsi que sur l'analyse des contrôles fiscaux dont font l'objet les organismes.

## PUBLIC

Responsable comptable ou financier..

## OBJECTIFS

- › analyser le régime applicable aux différentes activités dans les meilleures conditions de sécurité
- › utiliser des connaissances précises pour optimiser son résultat final.

## PÉDAGOGIE & ÉVALUATION

Des exposés didactiques alterneront avec des questions techniques et les réponses aux questions des participants.

## PRÉ-REQUIS

Aucun.

## ANIMATION

Pascale LOISEAUX, Fiscaliste.

## DATES CLASSE VIRTUELLE

1<sup>er</sup> avril 2025  
11 septembre 2025  
9 décembre 2025

## DÉROULÉ & CONTENU

**1**

AVANT

- À la rencontre de votre formateur
- Quels objectifs souhaitez-vous atteindre grâce à cette formation ?

**2**

PENDANT - EN GROUPE

- **L'impôt sur les sociétés**
  - › le champ d'application - activités imposables - activités exonérées : la location de logement, les opérations d'accession à la propriété, les activités en lien avec les copropriétés, la location ou vente de locaux commerciaux...
  - › l'identification des opérations nécessitant une analyse spécifique (opérations entre organismes, société de coordination, certificats d'économie d'énergie...)
  - › l'assiette et le calcul de l'impôt sur les sociétés, les règles de ventilation
- **Les conséquences sur les autres impôts**
  - › les contributions additionnelles
  - › la taxe d'apprentissage
  - › la Contribution Économique territoriale
- **Les points critiques**
- **Les solutions particulières**

**3**

APRÈS - MISE EN ŒUVRE EN SITUATION DE TRAVAIL

- Qu'ai-je retenu de ma formation ?
- Les ressources pédagogiques qui m'accompagnent

**PRIX NET : 830 EUROS** - 7 h de formation

Ce prix comprend l'accès à notre plateforme de formation ESPACE47.

Ce stage peut être organisé dans votre organisme ou dans votre région.

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS :** Anne de POULPIQUET - 06 61 15 23 39. [anne.de-poulpiquet@aafpols.fr](mailto:anne.de-poulpiquet@aafpols.fr)

Personne en situation de handicap : contacter Cécile CROQUIN - 06 76 72 65 07. [referenthandicap@aafpols.fr](mailto:referenthandicap@aafpols.fr)

# COMPRENDRE ET RÉDUIRE LA TAXE FONCIÈRE

C0078

## ENJEUX

Cet impôt pèse chaque année plus lourdement sur les équilibres de gestion des bailleurs sociaux. Dès lors, les bailleurs sociaux doivent connaître leurs obligations déclaratives vis-à-vis de cette taxe, contrôler leurs avis d'imposition et appréhender les modalités de calcul de l'imposition qu'ils sont amenés à payer. Par ailleurs, plusieurs dispositifs permettent de la limiter. À cet égard, il est essentiel pour le bailleur de chercher à bénéficier de ces dispositifs particuliers d'optimisation, et donc de bien connaître leur champ d'application et leurs modalités de mise en œuvre.

## PUBLIC

Personne en charge de la gestion de la taxe foncière ou désireuse de connaître cet impôt.

## OBJECTIFS

- › définir le champ d'application de la taxe foncière
- › saisir et mettre en œuvre les opportunités offertes par la réglementation
- › développer une compétence pratique à partir de méthodes et d'outils de décision et de gestion de l'information.

## PÉDAGOGIE & ÉVALUATION

L'animation repose sur des exemples, des cas pratiques, animés de façon interactive à partir des imprimés de déclaration.

## PRÉ-REQUIS

Aucun.

## ANIMATION

Christian VOLPI, Consultant formateur spécialisé en gestion financière et comptable, Alexandre ZUBALSKI, Fiscaliste en organisme Hlm et formateur et Nicolas MERLIN, Formateur-consultant sur les thématiques comptables, financières et de contrôle de gestion

## DATES

CLASSE VIRTUELLE

24 et 25 mars 2025  
5 et 6 juin 2025  
20 et 21 novembre 2025

## DÉROULÉ & CONTENU

### 1 AVANT

- À la rencontre de votre formateur
- Quels objectifs souhaitez-vous atteindre grâce à cette formation ?

### 2 PENDANT - EN GROUPE

- **Le champ d'application de la taxe foncière**
  - › les principes de base (immeubles imposables, notion d'achèvement, etc.)
  - › les exonérations de 2, 15, 25 ou 30 ans : opérations visées et obligations déclaratives
- **Vérification des avis et de la base d'imposition**
  - › mode de calcul des valeurs locatives cadastrales
  - › contrôle des locaux imposés
- **Abattements et dégrèvements**
  - › pour les logements situés en QPPV
  - › pour vacance de logement
  - › pour les travaux d'accessibilité et d'aménagement des logements aux personnes en situation de handicap
  - › pour les travaux concourant à la réalisation d'économies d'énergie et de fluides
  - › pour les travaux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques
- **Les réclamations et le contentieux : règles de procédure**
- **Les taxes annexes à la TFPB**
  - › la taxe d'enlèvement des ordures ménagères
  - › la taxe d'habitation
  - › la taxe foncière sur les propriétés non-bâties
  - › les taxes spéciales
  - › les taxes sur les logements vacants
- **Les nouveautés des dernières lois de finances.**

### 3 APRÈS - MISE EN ŒUVRE EN SITUATION DE TRAVAIL

- Qu'ai-je retenu de ma formation ?
- Les ressources pédagogiques qui m'accompagnent

## DATES À PARIS

PRÉSENTIEL

20 et 21 novembre 2025

**PRIX NET : 1610 EUROS** - 14 h de formation

Ce prix comprend l'accès à notre plateforme de formation ESPACE47.

Ce stage peut être organisé dans votre organisme ou dans votre région.

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS :** Anne de POULPIQUET - 06 61 15 23 39. [anne.de-poulpiquet@aafpols.fr](mailto:anne.de-poulpiquet@aafpols.fr)

Personne en situation de handicap : contacter Cécile CROQUIN - 06 76 72 65 07. [referenthandicap@aafpols.fr](mailto:referenthandicap@aafpols.fr)



# MODALITÉS D'INSCRIPTION

## CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

### INSCRIPTIONS

#### › par mail

Retournez le bulletin d'inscription complété (également téléchargeable sur [www.afpols.fr](http://www.afpols.fr)) à l'assistante mentionnée en bas de page de chaque stage.

#### › en ligne

Si vous disposez d'un code d'accès à "Mon compte Afpols", adressez-nous votre demande depuis votre espace.

Si vous ne disposez pas de code d'accès à "Mon compte Afpols", merci de nous le demander à [contact@afpols.fr](mailto:contact@afpols.fr)

La participation aux stages est réservée aux membres de l'association.

Une cotisation annuelle est facturée à l'organisme avec le premier stage de l'année (réglementation des associations loi 1901).

### ANNULATION

#### › Annulation du fait de l'adhérent

En cas d'annulation avant le début de la formation, une indemnité forfaitaire sera facturée comme suit :

- 50 % du prix dans un délai compris entre 15 jours et 4 jours francs avant le début de la formation.
- 100 % du prix dans un délai inférieur ou égal à 3 jours.

L'indemnité forfaitaire ne relève pas de la formation professionnelle continue.

#### › Annulation du fait de l'Afpols

L'Afpols se réserve la possibilité, en cas d'insuffisance de participants, de reporter ou d'annuler la prestation. L'Afpols en informe les adhérents jusqu'à 15 jours avant le début de la formation.

### MODALITÉS PRATIQUES

À chaque formation confirmée, vous recevrez une convention de formation à nous retourner signée accompagnée du programme et des informations de connexion à la classe virtuelle.

La documentation pédagogique sera disponible dans l'Espace 47 du stagiaire.

10 jours avant chaque session de formation, chaque stagiaire est interrogé sur ses attentes du stage via un questionnaire disponible dans l'Espace 47 du stagiaire. Les éléments d'information recueillis sont mis à disposition du formateur.

Une auto-évaluation du stagiaire sera effectuée à l'issue de chaque formation.

### MODALITÉS DE RÈGLEMENT

À la confirmation de l'action de formation, vous recevrez une facture payable à 30 jours.

En cas de règlement par un tiers payeur (organisme collecteur...), vous devrez nous adresser l'attestation de prise en charge avant l'envoi de la convention de formation.

### DONNÉES PERSONNELLES

Vous disposez d'un droit d'accès aux données vous concernant et le cas échéant, d'en demander la rectification et l'effacement. Vous avez également la possibilité d'exercer votre droit d'opposition au traitement des données à caractère personnel vous concernant.

Vous pouvez exercer ces droits en nous contactant : [rgpd@afpols.fr](mailto:rgpd@afpols.fr)





# BULLETIN D'INSCRIPTION



Bulletin à retourner par :

- ▶ **mail** à : inscriptionsinter@afpols.fr ou à l'assistant(e) mentionné(e) en bas de page de chaque stage. Dès réception de ce bulletin d'inscription, nous vous adresserons un accusé de réception.
- ▶ **notre site internet** [www.afpols.fr](http://www.afpols.fr)

## MERCI DE COMPLÉTER ENTièrement CE BULLETIN D'INSCRIPTION

### L'ORGANISME

RAISON SOCIALE

ADRESSE

CODE POSTAL

N° ADHÉRENT

VILLE

N° SIRET

TÉL.

### ▶ RESPONSABLE DE FORMATION

NOM

PRÉNOM

TÉL.

FONCTION

E-MAIL (obligatoire)

### INSCRIPTION 1

TITRE DE LA FORMATION

CODE FORMATION

DATES

NOM

PRÉNOM

FONCTION

TÉLÉPHONE

E-MAIL

### INSCRIPTION 2\*

TITRE DE LA FORMATION

CODE FORMATION

DATES

NOM

PRÉNOM

FONCTION

TÉLÉPHONE

E-MAIL

\* Offre Duo : - 10% de remise à partir de la deuxième inscription à une même session

### LA FACTURE DOIT ÊTRE LIBELLÉE...

Au nom de l'organisme

Au nom d'un tiers payant - Lequel :

Cachet de l'organisme

Date et signature

Dès confirmation du stage, une convention de formation vous sera envoyée. Il est indispensable de nous retourner par mail un exemplaire signé et tamponné avant la formation. En cas d'annulation tardive ou d'abandon en cours de formation, les frais engagés par l'Afpols pour l'organisation et le déroulement du stage seront facturés conformément à nos Conditions Générales de Vente.

N.B. : La participation aux stages est réservée aux membres de l'Afpols. La cotisation est facturée avec le 1<sup>er</sup> stage de l'année. (Réglementation des associations loi 1901).

---

# BONJOUR

---



Vous me connaissez tous déjà depuis quelques années, je suis **LILLO** et je suis chargé à l'Afpols de faire de la veille sur le web pour dénicher les contenus les plus pertinents en lien avec le secteur Hlm.



Quant à moi, **BÂTIBOT**, je suis chargé de travailler sur la maîtrise d'ouvrage et plus spécifiquement sur la RE2020.

---

## RECEVOIR NOS INFORMATIONS



LILLO  
<https://tinyurl.com/AfpolsLILLO>



BÂTIBOT  
<https://tinyurl.com/AfpolsBatibot>



Association pour la formation professionnelle continue  
des organismes de logement social  
47, rue Popincourt - 75011 Paris  
[www.afpols.fr](http://www.afpols.fr)



Ce document est imprimé sur du papier issu de forêts gérées durablement.