



# GESTION, FINANCE ET FISCALITÉ

COMPTABILITÉ  
BUDGET, CONTRÔLE DE GESTION ET FINANCE  
FISCALITÉ



## GESTION, FINANCE ET FISCALITÉ

### COMPTABILITÉ

|       |                                                                                      |      |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------|------|
| C0059 | Comptabilité générale Niveau 1 : les bases et la pratique                            | > 3  |
| C0060 | Comptabilité générale - Niveau 2 : investissements et clôture des comptes            | > 4  |
| C0061 | Annexes : Savoir les compléter et établir une première analyse financière            | > 5  |
| C0062 | Les spécificités comptables de la gestion locative                                   | > 6  |
| C0064 | La gestion comptable du patrimoine - les difficultés comptables et leur traitement   | > 7  |
| C0065 | Fiches de situation financière et comptable : pratique et analyse                    | > 8  |
| C0066 | Réhabilitation et maintenance lourde : optimisation comptable, fiscale et financière | > 9  |
| C0067 | Accession : spécificités comptables, financières et fiscales                         | > 10 |
| C0068 | Copropriétés : gestion comptable et financière                                       | > 11 |

### BUDGET, CONTRÔLE DE GESTION ET FINANCE

|       |                                                                                                                        |      |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| C0046 | Les concepts financiers indispensables pour les responsables                                                           | > 12 |
| C0047 | Bâtir et piloter efficacement un budget en OLS : indicateurs clés et outils pratiques                                  | > 13 |
| C0051 | Maîtriser Visial Web                                                                                                   | > 14 |
| C0052 | Formation avancée à la prospective financière à l'aide de l'outil Visial                                               | > 15 |
| C0048 | Le contrôle de gestion Niveau 1 : enjeux stratégiques et fondamentaux                                                  | > 16 |
| C0049 | Le contrôle de gestion Niveau 2 : Approfondissements et optimisation                                                   | > 17 |
| C0289 | Le tableau de bord : un outil de pilotage et d'aide à la décision                                                      | > 18 |
| C0050 | Le Dossier Individuel de Situation des ESH : renseigner l'enquête annuelle                                             | > 19 |
| C0053 | L'analyse financière : outil de diagnostic des bailleurs sociaux                                                       | > 20 |
| C0055 | Stratégie financière & arbitrages patrimoniaux                                                                         | > 21 |
| C0056 | Ingénierie financière dans le logement social                                                                          | > 22 |
| C0461 | Financer durablement les nouveaux services aux habitants : une approche croisée des directions financières et sociales | > 23 |
| C0057 | Restructurer sa dette pour s'adapter aux nouveaux enjeux                                                               | > 24 |
| C0058 | La gestion de la trésorerie : maîtrise et optimisation                                                                 | > 25 |

### FISCALITÉ

|       |                                                                       |      |
|-------|-----------------------------------------------------------------------|------|
| C0361 | Les fondamentaux de la TVA des bailleurs sociaux                      | > 26 |
| C0075 | TVA : la gestion des opérations locatives et des constructions neuves | > 27 |
| C0325 | La fiscalité des opérations immobilières complexes                    | > 28 |
| C0077 | Impôt sur les sociétés et impôts connexes : les points critiques      | > 29 |
| C0078 | Comprendre et réduire la taxe foncière                                | > 30 |



# COMPTABILITÉ GÉNÉRALE NIVEAU 1 : LES BASES ET LA PRATIQUE

3 JOURS (21 h) - DISTANCIEL OU PRÉSENTIEL

## Pour tout collaborateur nouvellement en charge des opérations comptables courantes

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.

### PRÉ-REQUIS

Aucun.

### 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

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.

### ÉVALUATION

Chaque stagiaire sera questionné en amont, pendant et à l'issue de la formation pour identifier ses attentes, vérifier ses acquis et évaluer sa satisfaction globale de la formation.

### ANIMATION

Anass BASTA ou Karima HAJLA ou Stéphane ARNOLD, Consultants-formateurs en gestion financière et comptable.

### DATES DES SESSIONS INTER

les 14-15 et 22 janvier 2027 - Distanciel

les 27-28 mai et le 4 juin 2027 - Distanciel

les 23-24 septembre et le 1 octobre 2027 - Distanciel

les 15-16 et 22 novembre 2027 - Présentiel à Paris

**PRIX NET : 2 410 EUROS**

### RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS

anne.de-poulpiquet@afpols.fr - 06 61 15 23 39

### EN INTRA

Ce stage peut être organisé en intra ou adapté sur mesure dans votre organisme ou dans votre région.

**DEMANDE DE DEVIS :** intra@afpols.fr

## 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 quittance, 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.

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

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



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

2 JOURS (14 h) - DISTANCIEL OU PRÉSENTIEL

## Les écritures d'inventaire jusqu'au résultat

Cette formation, dans le prolongement de celle de niveau 1, permet de découvrir les écritures de fin d'année pour la détermination du résultat. Ces écritures constituent le dernier maillon de la chaîne comptable, avant les états que sont le bilan et le compte de résultat. Cette formation aborde également la partie patrimoniale de la comptabilité, tant du côté des investissements que de leurs financements. Elle intègre les nouveautés issues de la mise en place de la nouvelle instruction comptable au 1<sup>er</sup> janvier 2026.

### PUBLIC

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

### PRÉ-REQUIS

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

### OBJECTIFS

- › identifier les différentes étapes de la clôture des comptes qui ajustent le bilan et le compte de résultat
- › identifier et comptabiliser le cycle des immobilisations
- › comptabiliser les financements
- › identifier et comptabiliser les différentes opérations d'inventaire liées à la clôture comptable.

### PÉDAGOGIE

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).

### ÉVALUATION

Chaque stagiaire sera questionné en amont, pendant et à l'issue de la formation pour identifier ses attentes, vérifier ses acquis et évaluer sa satisfaction globale de la formation.

### ANIMATION

Anass BASTA ou Karima HAJLA ou Nicolas MERLIN ou Stéphane ARNOLD, Consultants-formateurs en gestion financière et comptable.

### DATES DES SESSIONS INTER

les 8 et 9 mars 2027 - Distantiel  
les 17 et 18 juin 2027 - Distantiel  
les 25 et 26 octobre 2027 - Distantiel  
les 22 et 23 novembre 2027 - Présentiel à Paris

**PRIX NET : 1 610 EUROS**

### RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS

anne.de-poulpiquet@afpols.fr - 06 61 15 23 39

### EN INTRA

Ce stage peut être organisé en intra ou adapté sur mesure dans votre organisme ou dans votre région.

**DEMANDE DE DEVIS :** intra@afpols.fr

## 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

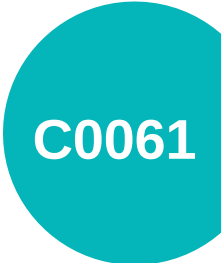
#### Le cycle immobilier

- les investissements :
  - les opérations comptables courantes (achats, travaux, notion de composants)
  - les opérations d'inventaire : livraisons, amortissements
  - le remplacement des composants
- 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.



C0061

GESTION FINANCE FISCALITE COMPTABILITE

# ANNEXES : SAVOIR LES COMPLÉTER ET ÉTABLIR UNE PREMIÈRE ANALYSE FINANCIÈRE

2 JOURS (14 h) - DISTANCIEL OU PRÉSENTIEL

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

Les annexes (légale, réglementaire et littéraire) 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.

### PRÉ-REQUIS

Une bonne maîtrise de la comptabilité générale est requise.

### 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

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.

### ÉVALUATION

Chaque stagiaire sera questionné en amont, pendant et à l'issue de la formation pour identifier ses attentes, vérifier ses acquis et évaluer sa satisfaction globale de la formation.

### ANIMATION

Cyrille BEAUDOUARD et Anass BASTA, Consultants-formateurs en gestion financière et comptable.

### DATES DES SESSIONS INTER

les 22 et 23 avril 2027 - Distanciel

les 18 et 19 novembre 2027 - Présentiel à Paris

les 13 et 14 décembre 2027 - Distanciel

**PRIX NET : 1 610 EUROS**

### RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS

anne.de-poulpiquet@afpols.fr - 06 61 15 23 39

### EN INTRA

Ce stage peut être organisé en intra ou adapté sur mesure dans votre organisme ou dans votre région.

**DEMANDE DE DEVIS :** [intra@afpols.fr](mailto:intra@afpols.fr)

## 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.

**C0062**

GESTION FINANCE FISCALITE COMPTABILITÉ

# LES SPÉCIFICITÉS COMPTABLES DE LA GESTION LOCATIVE

**2 JOURS (14 h) - DISTANCIEL OU PRÉSENTIEL**

## Affiner sa pratique comptable

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.

### PRÉ-REQUIS

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

### 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

Exposés didactiques illustrés par des exemples.

### ÉVALUATION

Chaque stagiaire sera questionné en amont, pendant et à l'issue de la formation pour identifier ses attentes, vérifier ses acquis et évaluer sa satisfaction globale de la formation.

### ANIMATION

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

### DATES DES SESSIONS INTER

les 11 et 12 janvier 2027 - Distanciel  
les 27 et 28 mai 2027 - Distanciel  
les 23 et 24 septembre 2027 - Présentiel à Paris  
les 2 et 3 décembre 2027 - Distanciel

**PRIX NET : 1 610 EUROS**

### RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS

anne.de-poulpiquet@afpols.fr - 06 61 15 23 39

### EN INTRA

Ce stage peut être organisé en intra ou adapté sur mesure dans votre organisme ou dans votre région.

**DEMANDE DE DEVIS :** intra@afpols.fr

## 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

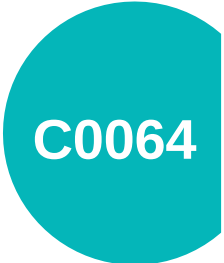
- le décompte définitif

#### 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.



C0064

GESTION FINANCE FISCALITE COMPTABILITÉ

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

3 JOURS (21 h) - DISTANCIEL OU PRÉSENTIEL

## Garantir une comptabilité fiable pour valoriser son patrimoine

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.

### PRÉ-REQUIS

Connaître les bases de la comptabilité générale.

### 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

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

### ÉVALUATION

Chaque stagiaire sera questionné en amont, pendant et à l'issue de la formation pour identifier ses attentes, vérifier ses acquis et évaluer sa satisfaction globale de la formation.

### ANIMATION

Anass BASTA ou Karima HAJLA ou Nicolas MERLIN ou Consultants-formateurs en gestion financière et comptable.

### DATES DES SESSIONS INTER

les 15-16 et 26 mars 2027 - Distanciel  
les 1-2 et 9 juillet 2027 - Distanciel  
les 18-19 et 20 octobre 2027 - Présentiel à Paris  
les 9-10 et 17 décembre 2027 - Distanciel

**PRIX NET : 2 410 EUROS**

### RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS

anne.de-poulpiquet@afpols.fr - 06 61 15 23 39

### EN INTRA

Ce stage peut être organisé en intra ou adapté sur mesure dans votre organisme ou dans votre région.

**DEMANDE DE DEVIS :** intra@afpols.fr

## 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

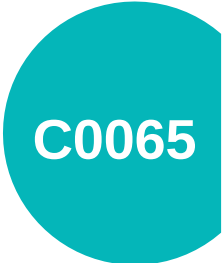
- traitement détaillé du coût de production - éléments de la charge foncière - contenu de la base amortissable
- la comptabilisation par composants
- les financements : subventions - emprunts - fonds propres
- le déroulement fiscal de l'opération - récupération de la TVA - l'assiette de tva et la livraison 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.

**C0065**

GESTION FINANCE FISCALITE COMPTABILITÉ

# FICHES DE SITUATION FINANCIÈRE ET COMPTABLE : PRATIQUE ET ANALYSE

**2 JOURS (14 h) - DISTANCIEL OU PRÉSENTIEL**

## Optimiser l'exploitation des fiches pour en tirer vraiment profit

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 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. Elle fait partie des états financiers réglementaires "Harmonia" et revêt donc un caractère obligatoire.

### 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.

### PRÉ-REQUIS

Aucun.

### 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

Exposés didactiques illustrés par des exemples.

### ÉVALUATION

Chaque stagiaire sera questionné en amont, pendant et à l'issue de la formation pour identifier ses attentes, vérifier ses acquis et évaluer sa satisfaction globale de la formation.

### ANIMATION

Frédéric BOUDET ou Dovi KOUÉVIGNAWI ou Nicolas MERLIN  
Consultants-formateurs en gestion financière et comptable.

### DATES DES SESSIONS INTER

les 22 et 23 mars 2027 - Présentiel à Paris  
les 22 et 23 mars 2027 - Distantiel  
les 24 et 25 juin 2027 - Distantiel  
les 20 et 21 septembre 2027 - Distantiel  
les 18 et 19 novembre 2027 - Distantiel

**PRIX NET : 1 610 EUROS**

### RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS

anne.de-poulpiquet@afpols.fr - 06 61 15 23 39

### EN INTRA

Ce stage peut être organisé en intra ou adapté sur mesure dans votre organisme ou dans votre région.

**DEMANDE DE DEVIS :** intra@afpols.fr

## 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

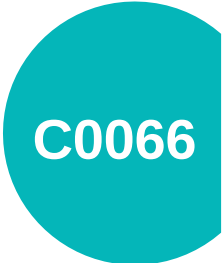
- la fiche de situation pas à pas
- les aspects organisationnels
- les éléments de contrôle et la validation
- le traitement de la restructuration de la dette (remboursement, réaménagement...)
- le traitement des sorties d'actifs, cessions, démolitions, remplacements de composants

#### 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.



C0066

GESTION FINANCE FISCALITE COMPTABILITE

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

2 JOURS (14 h) - DISTANCIEL OU PRÉSENTIEL

## Comptabiliser, amortir et financer les travaux de réhabilitation dans les meilleures conditions

Les travaux de réhabilitation représentent un coût de plus en plus important pour les organismes de logement social. Ce coût est fortement accru à la fois par les exigences techniques et réglementaires nouvelles (isolation thermique, accessibilité, désamiantage...) et par les besoins des occupants. Le traitement comptable de ces travaux, pour l'essentiel qualifiés d'investissements, 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 moniteur d'opérations, technicien travaillant avec les services financiers ou comptables.

### PRÉ-REQUIS

Aucun.

### 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

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.

### ÉVALUATION

Chaque stagiaire sera questionné en amont, pendant et à l'issue de la formation pour identifier ses attentes, vérifier ses acquis et évaluer sa satisfaction globale de la formation.

### ANIMATION

Anass BASTA ou Nicolas MERLIN, Consultants-formateurs spécialisés en gestion financière et comptable.

### DATES DES SESSIONS INTER

les 26 et 27 avril 2027 - Présentiel à Paris

les 26 et 27 avril 2027 - Distanciel

les 29 et 30 novembre 2027 - Distanciel

**PRIX NET : 1 610 EUROS**

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS**

anne.de-poulpiquet@afpols.fr - 06 61 15 23 39

### EN INTRA

Ce stage peut être organisé en intra ou adapté sur mesure dans votre organisme ou dans votre région.

**DEMANDE DE DEVIS :** intra@afpols.fr

## 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.

C0067

GESTION FINANCE FISCALITE COMPTABILITÉ

# ACCESSION : SPÉCIFICITÉS COMPTABLES, FINANCIÈRES ET FISCALES

2 JOURS (14 h) - DISTANCIEL OU PRÉSENTIEL

## 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.

### PRÉ-REQUIS

Aucun.

### OBJECTIFS

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

### PÉDAGOGIE

La formation alterne des apports didactiques avec des exercices qui permettent une appropriation immédiate.

### ÉVALUATION

Chaque stagiaire sera questionné en amont, pendant et à l'issue de la formation pour identifier ses attentes, vérifier ses acquis et évaluer sa satisfaction globale de la formation.

### ANIMATION

Stéphane ARNOLD ou Karima HAJLA, Consultants-formateurs spécialisés en gestion financière et comptable.

### DATES DES SESSIONS INTER

les 10 et 11 juin 2027 - Distanciel

les 28 et 29 octobre 2027 - Distanciel

les 22 et 23 novembre 2027 - Présentiel à Paris

**PRIX NET : 1 610 EUROS**

### RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS

anne.de-poulpiquet@afpols.fr - 06 61 15 23 39

### EN INTRA

Ce stage peut être organisé en intra ou adapté sur mesure dans votre organisme ou dans votre région.

**DEMANDE DE DEVIS :** intra@afpols.fr

## DÉROULÉ & CONTENU

1

### AVANT

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

2

### PENDANT - EN GROUPE

#### Les caractéristiques de l'accession sociale

- une réflexion sur les stocks
- des tiers particuliers
- une quête de la marge calculée selon différentes méthodes

#### La comptabilité de l'accession

- la période de construction :
  - l'enregistrement du foncier
  - l'enregistrement des travaux
  - les opérations d'inventaire : régularisation des charges et variation de stocks
- la comptabilisation des ventes de lots : les actes de vente
- la remise des clefs
- la clôture de l'opération
- les écritures relatives à la TVA
- le financement et la gestion de la trésorerie : les modes de financement / l'équilibre financier

#### La fiscalité des opérations d'accession

- la TVA immobilière
- les opérations soumises à l'impôt sur les sociétés

#### Les conséquences comptables de contrats spécifiques

- la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)
- l'accession en prêt social location-accession (PSLA)
- l'accession en bail réel solidaire (BRS)

#### Traitement des cas particuliers

- l'absence de levée d'option en PSLA
- la requalification en immobilisation.

3

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

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

# COPROPRIÉTÉS : GESTION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

**2 JOURS (14 h) - DISTANCIEL OU PRÉSENTIEL**

## Développer une expertise comptable au service de la gestion des copropriétés

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 qu'il convient de connaître.

### PUBLIC

Gestionnaire de copropriété, comptable chargé du suivi des comptes de copropriété.

### PRÉ-REQUIS

Aucun.

### 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

Un cas de synthèse permet aux participants de réaliser pratiquement les opérations, de renseigner et d'analyser les états obligatoires à présenter aux assemblées des copropriétaires.

### ÉVALUATION

Chaque stagiaire sera questionné en amont, pendant et à l'issue de la formation pour identifier ses attentes, vérifier ses acquis et évaluer sa satisfaction globale de la formation.

### ANIMATION

Philippe FERRACANI ou Marie-Ange MAYSOUNAVE,  
Consultants-formateurs spécialisés en gestion immobilière.

### DATES DES SESSIONS INTER

les 1 et 2 avril 2027 - Distanciel

les 16 et 17 septembre 2027 - Présentiel à Paris

les 18 et 19 novembre 2027 - Distanciel

**PRIX NET : 1 610 EUROS**

### RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS

anne.de-poulpiquet@afpols.fr - 06 61 15 23 39

### EN INTRA

Ce stage peut être organisé en intra ou adapté sur mesure dans votre organisme ou dans votre région.

**DEMANDE DE DEVIS :** intra@afpols.fr

## DÉROULÉ & CONTENU

### 1 AVANT

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

### 2 PENDANT - EN GROUPE

#### Connaître la comptabilité des syndicats de copropriétaires

- une comptabilité d'engagement budgétaire et analytique
- une comptabilité distincte
- des annexes particulières obligatoires

#### Utiliser une nomenclature des comptes adaptée

- les opérations courantes
- les travaux et opérations exceptionnelles

#### Enregistrer les opérations courantes, les travaux et les opérations exceptionnelles

- les actes courants
- les contrats, travaux, l'entretien
- les appels de fonds : trésorerie, travaux décidés ou non, travaux en cours
- la constitution et l'utilisation des provisions pour travaux
- la régularisation des comptes individuels
- les autres financements : emprunts, subventions

#### Compléter et analyser les 5 annexes en fin d'exercice

- les comptes de gestion générale
- l'état des dettes et des créances après répartition
- le compte de gestion des opérations courantes
- le compte de gestion travaux / état des travaux et opérations exceptionnelles

#### Impact de la comptabilité 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.

C0046

GESTION FINANCE FISCALITE BUDGET, CONTRÔLE DE GESTION ET FINANCE

# LES CONCEPTS FINANCIERS INDISPENSABLES POUR LES RESPONSABLES

2 JOURS (14 h) - DISTANCIEL OU PRÉSENTIEL

## 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. La maîtrise des concepts fondamentaux de la gestion d'un organisme de logement social et la connaissance du vocabulaire financier apporteront pertinence et crédibilité aux non-spécialistes, qu'ils soient responsables 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 ou toute personne souhaitant utiliser les principaux indicateurs de gestion.

### PRÉ-REQUIS

Aucun.

### 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

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

### ÉVALUATION

Chaque stagiaire sera questionné en amont, pendant et à l'issue de la formation pour identifier ses attentes, vérifier ses acquis et évaluer sa satisfaction globale de la formation.

### ANIMATION

Stéphane ARNOLD ou Véronique GHOSSOUB, Consultants-formateurs en gestion financière et comptable.

### DATES DES SESSIONS INTER

les 22 et 23 mars 2027 - Distanciel

les 10 et 11 juin 2027 - Distanciel

les 16 et 17 novembre 2027 - Distanciel

les 18 et 19 novembre 2027 - Présentiel à Paris

**PRIX NET : 1 610 EUROS**

### RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS

anne.de-poulpiquet@afpols.fr - 06 61 15 23 39

### EN INTRA

Ce stage peut être organisé en intra ou adapté sur mesure dans votre organisme ou dans votre région.

**DEMANDE DE DEVIS :** intra@afpols.fr

## 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

- la distinction charges / produits
- la distinction emplois / ressources
- les liens avec les encaissements et décaissements
- les états financiers : compte de résultat, bilan

#### Les points-clefs de la stratégie financière

- la structure d'exploitation
  - l'EBE (excédent brut d'exploitation) / la CAF / l'annuité / l'autofinancement
- 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
  - la production neuve, la 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.



C0047

GESTION FINANCE FISCALITE BUDGET, CONTRÔLE DE GESTION ET FINANCE

# BÂTIR ET PILOTER EFFICACEMENT UN BUDGET EN OLS : INDICATEURS CLÉS ET OUTILS PRATIQUES

2 JOURS (14 h) - DISTANCIEL OU PRÉSENTIEL

## Evaluer ses capacités à agir dans un contexte de diminution des ressources

Dans un contexte de diminution des ressources, 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, directeur et responsable ayant en charge la préparation de leur propre budget.

### PRÉ-REQUIS

Aucun.

### 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

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.

### ÉVALUATION

Chaque stagiaire sera questionné en amont, pendant et à l'issue de la formation pour identifier ses attentes, vérifier ses acquis et évaluer sa satisfaction globale de la formation.

### ANIMATION

Denis JUNG, Consultant-formateur spécialisé en finance.

### DATES DES SESSIONS INTER

les 3 et 4 juin 2027 - Présentiel à Paris

les 3 et 4 juin 2027 - Distanciel

les 2 et 3 décembre 2027 - Distanciel

PRIX NET : 1 610 EUROS

RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS

anne.de-poulpiquet@afpols.fr - 06 61 15 23 39

### EN INTRA

Ce stage peut être organisé en intra ou adapté sur mesure dans votre organisme ou dans votre région.

DEMANDE DE DEVIS : intra@afpols.fr

## 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'EPDR, 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 et 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.



# MAÎTRISER VISIAL WEB

2 JOURS (14 h) - DISTANCIEL OU PRÉSENTIEL

## 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 et long terme. Ce stage vous propose de vous former à l'utilisation du logiciel Visial au travers d'un programme complet de 2 jours. Au travers de cas pratiques inspirés d'exercice prévisionnels d'organismes réels, les participants découvrent 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 souhaitant utiliser l'outil Visial.

### PRÉ-REQUIS

Aucun.

### OBJECTIFS

- › structurer et intégrer les données
- › définir les hypothèses macroéconomiques
- › modéliser les activités de l'organisme
- › comprendre le moteur de calcul et analyser les résultats

### PÉDAGOGIE

Tout au long de la formation, le participant se place dans la posture d'un contrôleur financier chargé d'analyser la simulation VISIAL d'un organisme Hlm.

À partir d'un cas réel reconstitué, vous analysez un plan à moyen terme, identifiez les points de vigilance, challengez les hypothèses retenues et formulez des recommandations pour sécuriser la trajectoire financière.

### ÉVALUATION

Chaque stagiaire sera questionné en amont, pendant et à l'issue de la formation pour identifier ses attentes, vérifier ses acquis et évaluer sa satisfaction globale de la formation.

### ANIMATION

Guillaume DROUIN de BOUVILLE ou Johan THANTRILAGE ou Dovi KOUÉVIGNAWI formateurs Visial Web.

### DATES DES SESSIONS INTER

- les 28 et 29 janvier 2027 - Distanciel
- les 25 et 26 mars 2027 - Distanciel
- les 24 et 25 juin 2027 - Distanciel
- les 24 et 25 juin 2027 - Présentiel à Paris
- les 21 et 22 octobre 2027 - Distanciel
- les 2 et 3 décembre 2027 - Distanciel
- les 2 et 3 décembre 2027 - Présentiel à Paris

**PRIX NET : 1 610 EUROS**

### RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS

anne.de-poulpiquet@afpols.fr - 06 61 15 23 39

### EN INTRA

Ce stage peut être organisé en intra ou adapté sur mesure dans votre organisme ou dans votre région.

**DEMANDE DE DEVIS :** intra@afpols.fr

## DÉROULÉ & CONTENU

### 1 AVANT

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

### 2 PENDANT - EN GROUPE

#### Le cadre et les objectifs de VISIAL

- genèse et évolutions de l'application
- place de VISIAL dans le pilotage stratégique des organismes Hlm
- construction d'une simulation pas à pas
- parcours guidé d'une simulation finalisée
- mise en place des règles d'administration

#### Structuration et intégration des données

- alimentation des informations dans l'ensemble des modules
- vérification de la cohérence des données financières et patrimoniales

#### Définition des hypothèses macroéconomiques

- paramétrage des variables structurantes (taux, inflation, indexation, coûts)
- analyse de la sensibilité des trajectoires aux hypothèses retenues

#### Modélisation des activités de l'organisme

- simulation des activités locatives : logements familiaux et foyers
- intégration des opérations d'accession
- prise en compte des autres activités et flux annexes

#### Le moteur de calcul et l'analyse des résultats

- logique d'enchaînement des calculs
- lecture des principaux états financiers prévisionnels
- interprétation des ratios Hlm et des indicateurs de soutenabilité

#### Consolidation, agrégation et partage

- procédures de fusion et d'agrégation de simulations
- comparaison de différents scénarii
- utilisation de la fonctionnalité de partage des simulations avec la CDC ou la Fédération.

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

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



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

1 JOUR (7 h) - DISTANCIEL OU PRÉSENTIEL

## Anticiper l'avenir financier de votre organisme Hlm

Les organismes Hlm depuis la loi de finances de 2018 et l'instauration de la RLS ont intensifié leur utilisation de l'outil visial et le nombre d'analyses financières prévisionnelles menées par an. En effet, 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 à tous. 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.

### PRÉ-REQUIS

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

### OBJECTIFS

› situer VISIAL dans l'écosystème de pilotage financier du secteur Hlm

› appréhender les enjeux d'un exercice prévisionnel : soutenabilité, arbitrage stratégique, dialogue avec les financeurs et les autorités de contrôle.

### PÉDAGOGIE

Tout au long de la formation, le participant se place dans la posture d'un contrôleur financier chargé d'analyser la simulation VISIAL d'un organisme Hlm.

À partir d'un cas réel reconstitué, vous analysez un plan à moyen terme, identifiez les points de vigilance, challengez les hypothèses retenues et formulez des recommandations pour sécuriser la trajectoire financière.

### ÉVALUATION

Chaque stagiaire sera questionné en amont, pendant et à l'issue de la formation pour identifier ses attentes, vérifier ses acquis et évaluer sa satisfaction globale de la formation.

### ANIMATION

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

### DATES DES SESSIONS INTER

le 2 juillet 2027 - Distanciel

le 22 octobre 2027 - Distanciel

le 9 décembre 2027 - Distanciel

le 10 décembre 2027 - Présentiel à Paris

**PRIX NET : 830 EUROS**

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS**

anne.de-poulpiquet@afpols.fr - 06 61 15 23 39

### EN INTRA

Ce stage peut être organisé en intra ou adapté sur mesure dans votre organisme ou dans votre région.

**DEMANDE DE DEVIS :** intra@afpols.fr

## DÉROULÉ & CONTENU

### 1 AVANT

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

### 2 PENDANT - EN GROUPE

**Fonctionnement du modèle de calcul VISIAL et ses principaux mécanismes**

**Simulation finalisée et en comprendre la logique d'ensemble**

**Impact d'une stratégie patrimoniale sur les ratios financiers clés du secteur Hlm**

**Évaluation de la soutenabilité d'une trajectoire financière au regard :**

- des exigences prudentielles
- des équilibres d'autofinancement
- du potentiel financier et du fonds de roulement
- des engagements liés au PSP et à la trajectoire énergétique et carbone

**Identification des leviers mobilisables pour ajuster la trajectoire financière (rythme de développement, politique de vente, niveau de travaux, structure de financement, etc.)**

**Méthodologie d'audit et une liste de contrôle pour détecter incohérences, erreurs de saisie ou hypothèses fragiles**

**Test de scénarios alternatifs et des hypothèses sous stress afin d'apprécier la résilience du modèle**

**Découverte des nouveaux modules et fonctionnalités VISIAL et analyser leurs usages opérationnels.**

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

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

C0048

GESTION FINANCE FISCALITE BUDGET, CONTRÔLE DE GESTION ET FINANCE

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

2 JOURS (14 h) - DISTANCIEL OU PRÉSENTIEL

## Pour une mise en place efficace du contrôle de gestion

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.

### PRÉ-REQUIS

Aucun.

### 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

Exposés didactiques illustrés par des exemples.

### ÉVALUATION

Chaque stagiaire sera questionné en amont, pendant et à l'issue de la formation pour identifier ses attentes, vérifier ses acquis et évaluer sa satisfaction globale de la formation.

### ANIMATION

Sandrine JOUIN ou Véronique GHOSSOUB ou Denis JUNG, Formateurs en gestion financière.

### DATES DES SESSIONS INTER

les 27 et 28 mai 2027 - Distanciel

les 23 et 24 novembre 2027 - Présentiel à Paris

les 25 et 26 novembre 2027 - Distanciel

**PRIX NET : 1 610 EUROS**

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS**

anne.de-poulpiquet@afpols.fr - 06 61 15 23 39

### EN INTRA

Ce stage peut être organisé en intra ou adapté sur mesure dans votre organisme ou dans votre région.

**DEMANDE DE DEVIS :** intra@afpols.fr

## 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.



# LE CONTRÔLE DE GESTION NIVEAU 2 : APPROFONDISSEMENTS ET OPTIMISATION

2 JOURS (14 h) - DISTANCIEL OU PRÉSENTIEL

## Conforter ses pratiques et renforcer son 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.

### PRÉ-REQUIS

Aucun.

### 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

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

### ÉVALUATION

Chaque stagiaire sera questionné en amont, pendant et à l'issue de la formation pour identifier ses attentes, vérifier ses acquis et évaluer sa satisfaction globale de la formation.

### ANIMATION

Sandrine JOUIN ou Véronique GHOSSOUB ou Denis JUNG, Formateurs en gestion financière.

### DATES DES SESSIONS INTER

les 22 et 23 avril 2027 - Distanciel

les 26 et 27 octobre 2027 - Distanciel

les 9 et 10 décembre 2027 - Présentiel à Paris

**PRIX NET : 1 610 EUROS**

### RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS

anne.de-poulpiquet@afpols.fr - 06 61 15 23 39

### EN INTRA

Ce stage peut être organisé en intra ou adapté sur mesure dans votre organisme ou dans votre région.

**DEMANDE DE DEVIS :** intra@afpols.fr

## 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.

C0289

GESTION FINANCE FISCALITE BUDGET, CONTRÔLE DE GESTION ET FINANCE

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

2 JOURS (14 h) - DISTANCIEL OU PRÉSENTIEL

## 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. Comparer son niveau d'autofinancement, ses ratios de vacance de logements, évaluer l'impact des plans d'actions et des projets transversaux, sont autant d'éléments qu'il faut mesurer pour pouvoir les communiquer. 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.

### PRÉ-REQUIS

Aucun.

### 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

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.

### ÉVALUATION

Chaque stagiaire sera questionné en amont, pendant et à l'issue de la formation pour identifier ses attentes, vérifier ses acquis et évaluer sa satisfaction globale de la formation.

### ANIMATION

Véronique GHOSSEUB ou Denis JUNG, Consultants-formateurs en gestion financière.

### DATES DES SESSIONS INTER

les 18 et 19 mars 2027 - Présentiel à Paris

les 18 et 19 mars 2027 - Distanciel

les 12 et 13 octobre 2027 - Distanciel

**PRIX NET : 1 610 EUROS**

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS**

anne.de-poulpiquet@afpols.fr - 06 61 15 23 39

### EN INTRA

Ce stage peut être organisé en intra ou adapté sur mesure dans votre organisme ou dans votre région.

**DEMANDE DE DEVIS :** intra@afpols.fr

## 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-clefs 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.



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

1 JOUR (7 h) - DISTANCIEL OU PRÉSENTIEL

## 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.

### PRÉ-REQUIS

Aucun.

### 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

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.

### ÉVALUATION

Chaque stagiaire sera questionné en amont, pendant et à l'issue de la formation pour identifier ses attentes, vérifier ses acquis et évaluer sa satisfaction globale de la formation.

### ANIMATION

Basma CHERIF HADRIA, Directrice des Etudes Financière - DIS

### DATES DES SESSIONS INTER

le 18 mai 2027 - Présentiel à Paris

le 7 juin 2027 - Distanciel

**PRIX NET : 830 EUROS**

### RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS

anne.de-poulpiquet@afpols.fr - 06 61 15 23 39

### EN INTRA

Ce stage peut être organisé en intra ou adapté sur mesure dans votre organisme ou dans votre région.

**DEMANDE DE DEVIS :** [intra@afpols.fr](mailto:intra@afpols.fr)

## 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**

**Examen des principales notions financières restituées dans le DIS**

**Précisions sur les fonctionnalités du système Harmonia**

**Analyses de cohérences possibles avec l'année N - 1 et entre les rubriques de l'enquête**

**Précisions sur le contenu et la finalité des rubriques de l'enquête.**

3

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

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



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

2 JOURS (14 h) - DISTANCIEL OU PRÉSENTIEL

## 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.

### PRÉ-REQUIS

Aucun.

### 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
- › utiliser des analyses externes : DIS, Banque de France, INSEE
- › analyser les principaux indicateurs financiers.

### PÉDAGOGIE

Exposés didactiques illustrés par des exemples.

### ÉVALUATION

Chaque stagiaire sera questionné en amont, pendant et à l'issue de la formation pour identifier ses attentes, vérifier ses acquis et évaluer sa satisfaction globale de la formation.

### ANIMATION

Denis JUNG ou Nicolas MERLIN, Consultants-formateurs en gestion financière.

### DATES DES SESSIONS INTER

les 25 et 26 mars 2027 - Distanciel

les 10 et 11 juin 2027 - Distanciel

les 25 et 26 novembre 2027 - Présentiel à Paris

les 2 et 3 décembre 2027 - Distanciel

**PRIX NET : 1 610 EUROS**

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS**

anne.de-poulpiquet@afpols.fr - 06 61 15 23 39

### EN INTRA

Ce stage peut être organisé en intra ou adapté sur mesure dans votre organisme ou dans votre région.

**DEMANDE DE DEVIS :** intra@afpols.fr

## 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.

# STRATÉGIE FINANCIÈRE & ARBITRAGES PATRIMONIAUX

4 JOURS (28 h) - DISTANCIEL OU PRÉSENTIEL

## L'impact des investissements sur les équilibres de l'organisme

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.

### PRÉ-REQUIS

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

### 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

Exposés didactiques illustrés par des exemples.

### ÉVALUATION

Chaque stagiaire sera questionné en amont, pendant et à l'issue de la formation pour identifier ses attentes, vérifier ses acquis et évaluer sa satisfaction globale de la formation.

### ANIMATION

Frédéric BOUDET ou Nicolas MERLIN, Consultants-formateurs spécialisés en finance.

### DATES DES SESSIONS INTER

Les 27 et 28 mai+ les 3 et 4 juin 2027 - Distanciel

Les 22 et 23 novembre + les 2 et 3 décembre 2027 - Présentiel à Paris

Les 22 et 23 novembre + les 2 et 3 décembre 2027 - Distanciel

**PRIX NET : 3 220 EUROS**

### RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS

anne.de-poulpiquet@afpols.fr - 06 61 15 23 39

### EN INTRA

Ce stage peut être organisé en intra ou adapté sur mesure dans votre organisme ou dans votre région.

**DEMANDE DE DEVIS :** intra@afpols.fr

## DÉROULÉ & 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-clefs 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 propre
- 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.



# INGÉNIERIE FINANCIÈRE DANS LE LOGEMENT SOCIAL

3 JOURS (21 h) - DISTANCIEL OU PRÉSENTIEL

## Optimiser vos arbitrages financiers pour pérenniser votre organisme

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.

### PRÉ-REQUIS

Les participants doivent être des financiers confirmés..

### 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

Exposés didactiques illustrés par des exemples.

### ÉVALUATION

Chaque stagiaire sera questionné en amont, pendant et à l'issue de la formation pour identifier ses attentes, vérifier ses acquis et évaluer sa satisfaction globale de la formation.

### ANIMATION

Guillaume VIEL ou Nicolas MERLIN ou Frédéric BOUDET, Consultants-formateurs spécialisés en ingénierie financière, experts du logement social.

### DATES DES SESSIONS INTER

les 7-8 et 15 janvier 2027 - Distanciel  
les 25-26 mars et le 2 avril 2027 - Distanciel  
les 21-22 et 28 juin 2027 - Distanciel  
les 17-18 et 19 novembre 2027 - Présentiel à Paris  
les 25-26 novembre et le 3 décembre 2027 - Distanciel

**PRIX NET : 2 410 EUROS**

### RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS

anne.de-poulpiquet@afpols.fr - 06 61 15 23 39

### EN INTRA

Ce stage peut être organisé en intra ou adapté sur mesure dans votre organisme ou dans votre région.

**DEMANDE DE DEVIS :** intra@afpols.fr

## 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.

C0461

GESTION FINANCE FISCALITE BUDGET, CONTRÔLE DE GESTION ET FINANCE

# FINANCER DURABLEMENT LES NOUVEAUX SERVICES AUX HABITANTS : UNE APPROCHE CROISÉE DES DIRECTIONS FINANCIÈRES ET SOCIALES

2 JOURS (14 h) - DISTANCIEL OU PRÉSENTIEL

**NOUVEAUTÉ**

## Elaborer des modèles économiques viables pour pérenniser le développement des nouveaux services aux habitants

Les organismes HLM développent de plus en plus de services pour répondre aux nouveaux besoins des locataires et/ou des habitants : assistance aux personnes âgées, assurance à tarif social, tiers-lieux etc. Ce nouveau tournant serviciel implique pour les organismes HLM d'élaborer des modèles économiques viables pour pérenniser ces nouveaux services tout en garantissant leur accessibilité à des personnes aux ressources limitées. Cette formation permet d'identifier ces nouveaux services, les sources de financement mobilisables, calculer leur impact social et d'élaborer un ou plusieurs projets spécifiques.

### PUBLIC

DAF, contrôleur de gestion, responsable financier.

Toute personne chargée de la gestion locative et sociale, du développement social urbain, de la qualité de service ou de l'innovation sociale.

### PRÉ-REQUIS

Aucun.

### OBJECTIFS

- › cartographier les nouveaux services aux habitants
- › appréhender les financements mobilisables selon la nature des services, leurs cadres socio-institutionnels et le cycle des projets
- › explorer des montages financiers concrets et structurer sa recherche de financement
- › structurer les indicateurs d'impact social
- › renforcer les coopérations internes pour porter des projets transverses innovants.

### PÉDAGOGIE

Des situations d'apprentissages reliées au contexte du logement social. Alternance d'apports théoriques et de mises en application pratiques. Des méthodes pédagogiques interactives avec des outils collaboratifs.

### ÉVALUATION

Chaque stagiaire sera questionné en amont, pendant et à l'issue de la formation pour identifier ses attentes, vérifier ses acquis et évaluer sa satisfaction globale de la formation.

### ANIMATION

Frédéric BOUDET, formateur expert.

### DATES DES SESSIONS INTER

les 8 et 9 mars 2027 - Distanciel

les 4 et 5 octobre 2027 - Distanciel

les 19 et 20 octobre 2027 - Présentiel à Paris

**PRIX NET : 1 610 EUROS**

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS**

anne.de-poulpiquet@afpols.fr - 06 61 15 23 39

### EN INTRA

Ce stage peut être organisé en intra ou adapté sur mesure dans votre organisme ou dans votre région.

**DEMANDE DE DEVIS :** intra@afpols.fr

## DÉROULÉ & CONTENU

### 1 AVANT

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

### 2 PENDANT - EN GROUPE

**Typologie des nouveaux services aux habitants sous forme de cartographie des projets possibles ou déjà mis en œuvre dans votre organisme.**

**Partager son projet :**

- faire valoir l'intérêt économique et social, les spécificités du ou des services proposés
- décrire les besoins de financement identifiés
- décrire le modèle économique souhaité

**Connaître les différentes sources de financements mobilisables :**

- sources de financement : fonds propres, récupération de charges, commercialisation, subvention, mécénats, abattement de taxes, financements européens, fonds innovants
- financement transversaux et financement spécifique par grande famille de services

**Projeter un modèle économique soutenable :**

- définir sa stratégie de financement
- identifier les premières actions à engager pour mobiliser ces financements

**Recomposer son offre de service pour les personnes en situation de vulnérabilité :**

- décrypter la diversité des habitats alternatifs (habitats inclusifs, habitat intergénérationnel, pension de famille, ...) et leurs spécificités
- statuts juridiques, modes de gestion de l'habitat et des services aux habitants, modèles économiques et financeur.

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

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

C0057

GESTION FINANCE FISCALITE BUDGET, CONTRÔLE DE GESTION ET FINANCE

# RESTRUCTURER SA DETTE POUR S'ADAPTER AUX NOUVEAUX ENJEUX

2 JOURS (14 h) - DISTANCIEL OU PRÉSENTIEL

## 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.

### PRÉ-REQUIS

Aucun.

### 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

Exposés didactiques illustrés par des exemples.

### ÉVALUATION

Chaque stagiaire sera questionné en amont, pendant et à l'issue de la formation pour identifier ses attentes, vérifier ses acquis et évaluer sa satisfaction globale de la formation.

### ANIMATION

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

### DATES DES SESSIONS INTER

le 31 mai 2027 et le 1 juin 2027 - Présentiel à Paris

le 31 mai 2027 et le 1 juin 2027 - Distanciel

les 29 et 30 novembre 2027 - Distanciel

**PRIX NET : 1 610 EUROS**

### RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS

anne.de-poulpiquet@afpols.fr - 06 61 15 23 39

### EN INTRA

Ce stage peut être organisé en intra ou adapté sur mesure dans votre organisme ou dans votre région.

**DEMANDE DE DEVIS :** intra@afpols.fr

## 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.



C0058

GESTION FINANCE FISCALITE BUDGET, CONTRÔLE DE GESTION ET FINANCE

# LA GESTION DE LA TRÉSORERIE : MAÎTRISE ET OPTIMISATION

2 JOURS (14 h) - DISTANCIEL OU PRÉSENTIEL

## 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 certains dispositifs incitatifs (APL, RLS, etc.) évoluent et influencent sensiblement le niveau de cette trésorerie.

### PUBLIC

Responsable comptable, cadre financier, contrôleur de gestion.

### PRÉ-REQUIS

Aucun.

### OBJECTIFS

- › repérer les principaux mécanismes influant sur la trésorerie au niveau de la structure financière et de la structure d'exploitation
- › identifier les éléments qui ont influencé la variation de trésorerie sur le réalisé
- › repérer les outils classiques du prévisionnel de trésorerie
- › diversifier les placements financiers de la trésorerie.

### PÉDAGOGIE

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

### ÉVALUATION

Chaque stagiaire sera questionné en amont, pendant et à l'issue de la formation pour identifier ses attentes, vérifier ses acquis et évaluer sa satisfaction globale de la formation.

### ANIMATION

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

### DATES DES SESSIONS INTER

les 25 et 26 mars 2027 - Distanciel

les 3 et 4 juin 2027 - Distanciel

les 13 et 14 septembre 2027 - Présentiel à Paris

les 25 et 26 novembre 2027 - Distanciel

**PRIX NET : 1 610 EUROS**

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS**

anne.de-poulpiquet@afpols.fr - 06 61 15 23 39

### EN INTRA

Ce stage peut être organisé en intra ou adapté sur mesure dans votre organisme ou dans votre région.

**DEMANDE DE DEVIS :** intra@afpols.fr

## 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 : le fonds de roulement, le besoin en fonds de roulement et le tableau de financement avec la variation de la trésorerie - l'apport de l'exploitation avec la CAF et l'autofinancement

#### 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

#### Le panorama des placements financiers

- le choix qui s'offre aux bailleurs sociaux
- les titres les plus prisés
- les opportunités à la date de la formation.

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

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



C0361

GESTION FINANCE FISCALITE FISCALITÉ

# LES FONDAMENTAUX DE LA TVA DES BAILLEURS SOCIAUX

1 JOUR (7 h) - DISTANCIEL OU PRÉSENTIEL

## Un régime complexe à maîtriser

Le régime de TVA des organismes Hlm est marqué par sa complexité et sa particularité qui résulte de trois éléments principaux :

- le statut de redevable partiel (les organismes ont à la fois des activités soumises à TVA et des activités exonérées de TVA)
- les spécificités liées à la réalisation d'opérations immobilières
- les nombreuses dérogations dont bénéficient les opérateurs de logement social par rapport aux règles de droit commun.

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.

## PRÉ-REQUIS

Aucun.

## 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

Exposés didactiques illustrés par des exemples.

## ÉVALUATION

Chaque stagiaire sera questionné en amont, pendant et à l'issue de la formation pour identifier ses attentes, vérifier ses acquis et évaluer sa satisfaction globale de la formation.

## ANIMATION

Mathilde LABROT ou Pascale LOISEAUX, Fiscalistes, formatrices ou Frédéric BOUDET ou Anass BASTA ou Nicolas MERLIN, Consultants-formateurs spécialisés en fiscalité.

## DATES DES SESSIONS INTER

le 28 janvier 2027 - Distanciel

le 1 avril 2027 - Distanciel

le 10 juin 2027 - Distanciel

le 27 septembre 2027 - Distanciel

le 27 septembre 2027 - Présentiel à Paris

**PRIX NET : 830 EUROS**

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS**

anne.de-poulpiquet@afpols.fr - 06 61 15 23 39

## EN INTRA

Ce stage peut être organisé en intra ou adapté sur mesure dans votre organisme ou dans votre région.

**DEMANDE DE DEVIS :** intra@afpols.fr

## 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

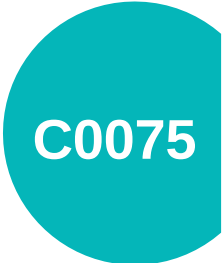
- les taux de TVA des travaux dans les locaux d'habitation
- les opérations d'acquisition-amélioration
- le traitement de la TVA sur les démolitions
- les travaux entraînant la production d'un immeuble neuf

#### 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.



C0075

GESTION FINANCE FISCALITE FISCALITÉ

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

2 JOURS (14 h) - DISTANCIEL OU PRÉSENTIEL

## Maîtriser la TVA pour sécuriser ses opérations immobilières

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. Enfin, ce stage vous permettra aussi de faire le point sur les règles de déduction de la TVA.

### PUBLIC

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

### PRÉ-REQUIS

Aucun.

### 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

Exposés didactiques illustrés par des exemples.

### ÉVALUATION

Chaque stagiaire sera questionné en amont, pendant et à l'issue de la formation pour identifier ses attentes, vérifier ses acquis et évaluer sa satisfaction globale de la formation.

### ANIMATION

Mathilde LABROT ou Pascale LOISEAUX, Fiscalistes ou Anass BASTA Consultant-formateur en gestion financière et comptable.

### DATES DES SESSIONS INTER

- les 28 et 29 janvier 2027 - Distanciel
- les 1 et 2 avril 2027 - Distanciel
- les 10 et 11 juin 2027 - Distanciel
- les 27 et 28 septembre 2027 - Distanciel
- les 27 et 28 septembre 2027 - Présentiel à Paris
- les 9 et 10 décembre 2027 - Distanciel
- les 9 et 10 décembre 2027 - Distanciel

**PRIX NET : 1 610 EUROS**

### RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS

anne.de-poulpiquet@afpols.fr - 06 61 15 23 39

### EN INTRA

Ce stage peut être organisé en intra ou adapté sur mesure dans votre organisme ou dans votre région.

**DEMANDE DE DEVIS :** intra@afpols.fr

## 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

#### VEFA

- 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.



C0325

GESTION FINANCE FISCALITE FISCALITÉ

# LA FISCALITÉ DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES COMPLEXES

1 JOUR (7 h) - DISTANCIEL OU PRÉSENTIEL

## Les clés fiscales pour piloter des opérations immobilières complexes

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.

### PRÉ-REQUIS

Connaître les bases de la TVA applicable aux opérations immobilières.

### OBJECTIFS

- › décrypter la fiscalité de certaines opérations immobilières complexes
- › approfondir les questions fiscales délicates rencontrées lors de ces opérations complexes.

### PÉDAGOGIE

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

### ÉVALUATION

Chaque stagiaire sera questionné en amont, pendant et à l'issue de la formation pour identifier ses attentes, vérifier ses acquis et évaluer sa satisfaction globale de la formation.

### ANIMATION

Consultante-formatrice spécialisée en fiscalité immobilière.

### DATES DES SESSIONS INTER

le 9 avril 2027 - Présentiel à Paris

le 9 avril 2027 - Distanciel

le 17 septembre 2027 - Distanciel

**PRIX NET : 830 EUROS**

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS**

anne.de-poulpiquet@afpols.fr - 06 61 15 23 39

### EN INTRA

Ce stage peut être organisé en intra ou adapté sur mesure dans votre organisme ou dans votre région.

**DEMANDE DE DEVIS :** intra@afpols.fr

## 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

#### Le régime des baux de longue durée

- Les différents types de baux
- La fiscalité associée à la conclusion, la vie et la fin du bail

#### 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.

C0077

GESTION FINANCE FISCALITE FISCALITÉ

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

1 JOUR (7 h) - DISTANCIEL OU PRÉSENTIEL

## 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 1er 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 s'appuie notamment sur la distinction entre les activités relevant du "service d'intérêt économique général" et celles qui n'en relèvent pas. 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. Il est également nécessaire de bien appréhender les solutions particulières à certaines activités : prestations entre organismes Hlm, évolution du statut du logement intermédiaire (les logements locatifs intermédiaires ne sont plus exonérés depuis le 1er janvier 2020), régime des locaux commerciaux (qui a également évolué en 2020)... 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.

### PRÉ-REQUIS

Aucun.

### OBJECTIFS

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

### PÉDAGOGIE

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

### ÉVALUATION

Chaque stagiaire sera questionné en amont, pendant et à l'issue de la formation pour identifier ses attentes, vérifier ses acquis et évaluer sa satisfaction globale de la formation.

### ANIMATION

Pascale LOISEAUX, Fiscaliste.

### DATES DES SESSIONS INTER

- le 2 mars 2027 - Distanciel
- le 29 juin 2027 - Distanciel
- le 26 novembre 2027 - Présentiel à Paris
- le 26 novembre 2027 - Distanciel

**PRIX NET : 830 EUROS**

### RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS

anne.de-poulpiquet@afpols.fr - 06 61 15 23 39

### EN INTRA

Ce stage peut être organisé en intra ou adapté sur mesure dans votre organisme ou dans votre région.

**DEMANDE DE DEVIS :** intra@afpols.fr

## 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



# COMPRENDRE ET RÉDUIRE LA TAXE FONCIÈRE

**2 JOURS (14 h) - DISTANCIEL OU PRÉSENTIEL**

## Optimiser la gestion de la taxe foncière dans le logement social

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 : exonérations de longue durée pour les constructions neuves ou les acquisitions de logements sociaux, abattement de 30 % pour les logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et dégrèvements au titre de la vacance ou des travaux réalisés sur le patrimoine. 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.

### PRÉ-REQUIS

Aucun.

### OBJECTIFS

- › définir le champ d'application de la taxe foncière
- › identifier 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

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

### ÉVALUATION

Chaque stagiaire sera questionné en amont, pendant et à l'issue de la formation pour identifier ses attentes, vérifier ses acquis et évaluer sa satisfaction globale de la formation.

### ANIMATION

Alexandre ZUBALSKI ou Nicolas MERLIN ou Guillaume VIEL, Consultants-formateurs spécialisés en gestion financière et comptable.

### DATES DES SESSIONS INTER

- les 1 et 2 février 2027 - Distanciel
- les 3 et 4 juin 2027 - Distanciel
- les 25 et 26 octobre 2027 - Distanciel
- les 13 et 14 décembre 2027 - Distanciel
- les 13 et 14 décembre 2027 - Présentiel à Paris

**PRIX NET : 1 610 EUROS**

### RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS

anne.de-poulpiquet@afpols.fr - 06 61 15 23 39

### EN INTRA

Ce stage peut être organisé en intra ou adapté sur mesure dans votre organisme ou dans votre région.

**DEMANDE DE DEVIS :** intra@afpols.fr

## 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.



# BULLETIN D'INSCRIPTION

Bulletin à retourner par :

› **mail** à : [inscriptionsinter@afpols.fr](mailto: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° DE SIRET

TÉLÉPHONE

### › RESPONSABLE FORMATION

NOM

PRÉNOM

TÉLÉPHONE

PRÉNOM

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 1er stage de l'année. (Réglementation des associations loi 1901).



# MODALITÉS D'INSCRIPTION ET 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 :** vous devez disposer d'un code d'accès que nous vous adressons sur demande écrite. [quelle adresse](#)

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 POUR LES WEB-FORMATIONS

Environ un mois avant la web-formation, vous recevrez par mail un dossier contenant :

- › la convention de formation à nous retourner signée avant le début de la formation avec le bon de commande éventuel
- › un rappel du programme
- › le tutoriel de connexion à Espace 47
- › la documentation du stage sera disponible dans Espace 47 du stagiaire

## MODALITÉS PRATIQUES POUR LES STAGES EN PRÉSENTIEL

Environ un mois avant la formation, vous recevrez par mail un dossier contenant :

- › la convention de formation à nous retourner signée avant le début de la formation avec le bon de commande éventuel
- › un rappel du programme
- › le tutoriel de connexion à l'Espace 47
- › la documentation du stage sera disponible dans l'Espace 47 du stagiaire
- › les indications pratiques pour se rendre sur le lieu du stage et une liste d'hôtels

Une attestation de fin de formation est remise à chaque participant à l'issue du stage.

## HORAIRES

Sauf indications contraires, les stages débutent le premier jour à 9 h 15 (9 h les jours suivants) et se terminent à 17 h 15 (17 h les jours suivants). Pour faciliter les échanges informels entre les participants, les déjeuners sont pris en commun.

## ÉVALUATIONS

Chaque stagiaire recevra sur son adresse mail professionnelle, des liens pour compléter les questionnaires d'évaluation. Ces mails seront envoyés depuis l'adresse [equipe@afpols.fr](mailto:equipe@afpols.fr).

## MODALITÉS DE RÈGLEMENT

À l'issue 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 le début de la 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).

---

# BONJOUR

---



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

**Recevoir les informations de LILLO :**

<https://bit.ly/AfpolsLilo>



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

**Recevoir les informations de BÂTIBOT :**

[bit.ly/AfpolsBatibot](https://bit.ly/AfpolsBatibot)



Association pour la formation professionnelle  
continue des organismes du logement social  
47 rue Popincourt - 75011 Paris

[www.afpols.fr](http://www.afpols.fr)