# PROGRAMME DE FORMATION - L'OPTIMISATION FISCALE D'UN PROJET IMMOBILIER

## 1. Organisme de formation

| | |
|---|---|
| **Dénomination** | TRIOMPHE |
| **Forme juridique** | SAS |
| **Adresse** | 6 avenue Eugène Godin, 77000 Melun |
| **SIRET** | 98778152300012 |
| **Code NAF** | 8559B - Autres enseignements |
| **Déclaration d'activité** | 11770918077 auprès du préfet de région d'Île-de-France. Cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'État. |
| **Représentant légal** | Yacine HADJ HAMOU, Co gérant |
| **Contact** | contact@triomphe.cloud - 06 23 48 37 84 |
| **Site internet** | https://triompheacademie.com |

## 2. Intitulé et public

| | |
|---|---|
| **Intitulé** | L'optimisation fiscale d'un projet immobilier |
| **Public visé** | Investisseurs immobiliers, dirigeants et gérants d'entreprise, professionnels de l'immobilier et du bâtiment souhaitant optimiser la rentabilité et la fiscalité de leurs projets |
| **Prérequis** | Aucun prérequis. |
| **Effectif** | 1 à 15 participants par session |
| **Délai d'accès** | 1 semaine entre la validation de l'inscription et l'entrée en formation. Pour un stagiaire finançant sa formation à titre individuel : 14 jours minimum, délai légal de rétractation de 10 jours inclus. |

## 3. Objectifs opérationnels et critères d'évaluation

À l'issue de la formation, le stagiaire sera capable de :

| Ref. | Objectif opérationnel | Critère de réussite |
|---|---|---|
| O1 | Identifier les principaux régimes fiscaux applicables à un projet immobilier (revenus fonciers, location meublée, sociétés civiles, plus-values) | Au moins 7/10 au test intermédiaire |
| O2 | Analyser les coûts, les délais et la rentabilité d'un projet immobilier | Calcul exact du rendement brut, du rendement net et du cash-flow lors du cas pratique |
| O3 | Comparer plusieurs montages (détention en direct ou en société, location nue ou meublée) selon leur impact fiscal | Choix du montage justifié par au moins 2 arguments fiscaux et financiers lors du cas pratique final |
| O4 | Construire un plan d'optimisation adapté à son projet et identifier quand recourir à un professionnel (expert-comptable, notaire, avocat fiscaliste) | Plan d'optimisation complet présenté au cas pratique et au moins 3 bonnes réponses sur 4 aux questions correspondantes du test final |

Seuil de validation : 14/20 à l'évaluation finale (QCM sur 10 + cas pratique sur 10), soit 70 %, conformément au barème de la grille d'acquisition des compétences.

## 4. Contenu de la formation

**Journée unique - L'optimisation fiscale d'un projet immobilier (7 h) - 09h00 - 12h30 / 13h30 - 17h00**

- Accueil, présentation des objectifs, du déroulé et des modalités d'évaluation
- Test de positionnement d'entrée
- Les étapes d'un projet immobilier et leur impact sur les coûts, les délais et la rentabilité
- Calculer la rentabilité : rendement brut et net, cash-flow, effet de levier du crédit
- Fiscalité des revenus fonciers : micro-foncier, régime réel, déficit foncier
- Location meublée (LMNP, LMP) : principes, amortissements et points de vigilance
- Test intermédiaire
- Détenir en direct ou en société : SCI à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés
- Fiscalité de la revente : plus-values immobilières et abattements pour durée de détention
- Dispositifs fiscaux en vigueur et suivi des évolutions de la loi de finances
- Cas pratique : construire le plan d'optimisation de son propre projet
- Évaluation finale des acquis (QCM et cas pratique)
- Bilan à chaud, questionnaire de satisfaction et clôture

## 5. Durée, rythme et horaires

| | |
|---|---|
| **Durée totale** | 7 heures (1 jour) |
| **Répartition** | 1 journée de 7 h |
| **Horaires - tous les jours** | 09h00 - 12h30 et 13h30 - 17h00 |
| **Jours d'ouverture** | Du lundi au vendredi, selon le calendrier de la session convenu avec le client |

> **Durée de référence**
>
> La durée de 7 heures correspond à la somme des séquences du déroulé pédagogique détaillé : 1 journée de 7 h. Elle figure à l'identique sur la convention ou le contrat de formation, le relevé d'assiduité, l'attestation de fin de formation et le certificat de réalisation.

## 6. Modalités pédagogiques et techniques

| | |
|---|---|
| **Modalité** | Formation en présentiel |
| **Lieu** | 6 avenue Eugène Godin, 77000 Melun, ou dans les locaux de l'entreprise cliente (intra) |
| **Intervenant** | Meriem HARCHAOUI, formatrice disposant de compétences professionnelles en gestion et fiscalité des projets immobiliers |
| **Moyens techniques** | Salle de formation équipée (vidéoprojecteur, tableau, connexion wifi) ; ordinateur portable du stagiaire recommandé pour les calculs de rentabilité |

| | |
|---|---|
| **Moyens pédagogiques** | Apports théoriques, exemples chiffrés, simulations de rentabilité, cas pratique appliqué au projet du stagiaire, support de cours remis en début de formation. La formation ne se substitue pas à un conseil fiscal personnalisé. |
| **Assistance technique** | Assistance assurée par l'équipe TRIOMPHE à contact@triomphe.cloud ou au 06 23 48 37 84, réponse sous 24 heures ouvrées pendant toute la durée du parcours |
| **Assistance pédagogique** | Accompagnement individuel pendant les séquences par le formateur et possibilité de sollicitation par courriel après la formation |
| **Suivi de l'assiduité** | Feuille d'émargement par demi-journée, signée par le stagiaire et le formateur |

## 7. Modalités d'évaluation et de validation

- Test de positionnement d'entrée en début de formation (auto-évaluation et QCM), pour situer le niveau et ajuster le parcours
- Évaluation formative : 1 test intermédiaire en milieu de journée et exercices de calcul corrigés
- Évaluation finale en fin de journée : QCM, cas pratique appliqué au projet du stagiaire et auto-évaluation de fin de formation
- Grille d'acquisition des compétences renseignée par le formateur
- Attestation de fin de formation mentionnant les objectifs, la nature, la durée de l'action et les résultats de l'évaluation des acquis (article L.6353-1 du Code du travail)
- Certificat de réalisation remis à l'issue de l'action

La formation ne prépare à aucune certification enregistrée au Répertoire national des certifications professionnelles ni au Répertoire spécifique.

## 8. Tarif

| | |
|---|---|
| **Tarif par stagiaire** | 1 200 EUR TTC par stagiaire |
| **TVA** | TVA non applicable, article 261-4-4° a du Code général des impôts |
| **Modalités de règlement** | Selon les conditions générales de vente et la convention ou le contrat de formation ; paiement échelonné possible |
| **Financements** | Financement personnel, prise en charge par l'employeur dans le cadre du plan de développement des compétences, prise en charge par l'opérateur de compétences (OPCO) ou par le fonds d'assurance formation des dirigeants (AGEFICE…) selon leurs critères |

## 9. Accessibilité et situation de handicap

| | |
|---|---|
| **Référent handicap** | Nom du référent handicap : Meriem HARCHAOUI - contact@triomphe.cloud |
| **Démarche** | Un échange est proposé dès l'inscription à toute personne signalant un besoin d'aménagement, afin d'évaluer la faisabilité et de définir les adaptations. |
| **Adaptations possibles** | Supports adaptés, temps majoré lors des évaluations, horaires aménagés, séquences fractionnées, accessibilité des locaux à vérifier avec le référent |
| **Relais mobilisés** | Agefiph, Ressource Handicap Formation d'Île-de-France |

## 10. Réclamations

Toute réclamation peut être adressée à contact@triomphe.cloud ou par courrier au siège. Un accusé de réception est transmis sous 48 heures et une réponse écrite sous 8 jours ouvrés au maximum. La procédure de gestion des réclamations est remise avec le livret d'accueil.

## 11. Indicateurs de résultats

| Indicateur | Résultat |
|---|---|
| Stagiaires formés | 0 |
| Heures de formation suivies | 0 |
| Taux de satisfaction des bénéficiaires | Sans objet (aucune session) |
| Satisfaction moyenne | Sans objet (aucune session) |
| Taux de réussite (objectifs atteints) | Sans objet (aucune session) |
| Note moyenne à l'entrée (test de positionnement) | Sans objet (aucune session) |
| Note moyenne à la sortie (test final) | Sans objet (aucune session) |
| Progression moyenne | Sans objet (aucune session) |
| Taux d'abandon ou d'interruption | Sans objet (aucune session) |
| Taux d'obtention de la certification | Non applicable |

Nouvelle formation : aucune session réalisée à ce jour. Les indicateurs seront publiés après la première session et mis à jour annuellement.