Programme de Formation

URB09 - Les techniques de maitrise foncière de son opération



Organisation

Durée : 14 heures

Mode d'organisation : À distance

Prochaine session : ***début*** 01/03/2027

fin 02/03/2027

Contenu pédagogique

Public visé

Directeur et responsable de service urbanisme, directeur et responsable de l'aménagement et de l'action foncière, directeur et responsable de service juridique, directeur et responsable de programme immobilier, juriste, directeur et responsable des grands projets, promoteur, agence d'urbanisme

Objectifs pédagogiques

• Cerner la procédure d'appropriation foncière par voie amiable

• Mettre en oeuvre le droit de préemption et gérer les difficultés inhérentes aux différentes étapes de la procédure

• Maîtriser les phases administrative et judiciaire de l'expropriation

Description

1.Définir sa stratégie de maitrise foncière : la nécessité d'une stratégie foncière globale

- Mettre en oeuvre une politique foncière anticipatrice
- Limiter les effets spéculatifs
- Répartir les charges sur la durée
- Privilégier des outils de maîtrise foncière progressifs

2. Privilégier la négociation par voie amiable

- Le cadre juridique
- Les modalités de fixation du prix
- Les termes l'accord de négociation

3. Décrypter les enjeux procéduraux et pratiques de la préemption et du droit de délaissement : un outil d'acquisition forcée du foncier

- Le champ d'application des différents droits de préemption et leurs modalités procédurales
  - L'articulation des procédures entre elles : le droit de préemption urbain, le droit de préemption en ZAD, le droit de Préemption pour la préservation de la diversité du commerce et de l'artisanat
  - Les biens concernés par le droit de préemption
  - Le droit de priorité et les droits de délaissement
- L'assouplissement de la définition de l'action ou opération d'aménagement au terme de la décision de préemption
- La DIA
- La vente
- La renonciation au bien préempté
- Le droit de repentir

4. L'expropriation, un outil efficace d'acquisition du foncier pour son opération d'aménagement

- Les contours jurisprudentiels du champ d'application de la notion d'opération d'aménagement en matière d'expropriation
- La notion d'utilité publique : quel bilan coût / avantage ?
- Les 4 étapes clés de la phase administrative
  - L'enquête préalable
  - La déclaration d'utilité publique
  - L'enquête parcellaire
  - L'arrêté de cessibilité
- La déclaration d'utilité publique comme moyen d'urgence d'acquisition du foncier : phasage et risques contentieux
  - Les opérations préalables à la DUP
  - La réalisation du dossier et la prise de décision
  - Le contenu, la forme et la publicité de la DUP
- Le transfert de propriété
  - La cession
  - La rétrocession
- L'enquête parcellaire
- La cessibilité : l'arrêté de cessibilité et l'ordonnance d'expropriation
- La fixation des indemnités pour le préjudice subi
  - La typologie des indemnités : indemnités principales et accessoires
  - Les modalités d'évaluation de ces indemnités
  - Le paiement et la consignation des indemnités
  - Le contentieux de l'indemnité
  - La particularité des lots de copropriété

5. La relance des établissements publics fonciers comme acteurs majeurs de la maitrise foncière

- Leur rôle dans la stratégie d'acquisition foncière pour la réalisation d'une opération d'aménagement
- Négocier et mener les procédures permettant de constituer des réserves foncières
- Utiliser les outils de l'aménagement : la procédure amiable, l'expropriation et la préemption

6. Les alternatives aux acquisitions foncières

- Les outils de préservation foncière
  - Les périmètres de gel ou d'attente de projet
  - Les périmètres de prise en considération
- Les stratégies partenariales
- Les servitudes de mixité sociale

Prérequis

Avoir des notions en droit foncier

Modalités pédagogiques

La formation reposera sur l'alternance d'apports théoriques et de mise en situations tirées du vécu des apprenants.

Moyens et supports pédagogiques

Le support remis aux participants contiendra le cadre juridique, les principales jurisprudences applicables, les points de vigilance, les liens vers diverses ressources documentaires et les cas pratiques.

Modalités d'évaluation et de suivi

QCM de début et de fin de formation

Mise en situation et cas pratiques

Tour de table

Evaluation à chaud