Programme de Formation

CP09 - Montages contractuels des opérations immobilières



Organisation

Durée : 14 heures

Mode d'organisation : À distance

Prochaine session : ***début*** 15/04/2027

fin 16/04/2027

Contenu pédagogique

Objectifs pédagogiques

Connaître les principes et les principales modalités de contractualisation de la mise en œuvre de projets immobiliers

Connaître les principales formules contractuelles et maîtriser les grandes caractéristiques de leurs régimes

Savoir s'orienter pour choisir un schéma contractuel.

Description

Introduction : présentation générale

La commande publique

- Bref rappel des notions et économie générale de la législation ;
- Distinction entre les marchés et les concessions ;
- Le domaine public, les droits réels et la commande publique ;
- Le principe de la mise en concurrence.

La domanialité

- Bref rappel de la distinction entre domaine public et domaine privé, définitions ;
- Rappels sur le régime du déclassement ;
- La portée du principe de mise en concurrence.

Les contraintes propres aux constructions publiques

- La MOP, les obligations du maître d'ouvrage et le régime des marchés de maîtrise d'œuvre ;
- Les enjeux de la dérogation à la MOP.

Première partie : les montages de droit commun

Le bail à construction

- Le régime du bail à construction prévu par les articles L. 251-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

Le bail à réhabilitation

- Brève présentation du bail à réhabilitation des articles L. 252-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Les contrats de vente à terme, la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

- Notion et le champ d'application du régime prévu par l'article 1601-3 du code civil ;
- Régime et les clauses des contrats de VEFA.

Le bail en l'état futur d'achèvement (BEFA)

- Présentation du régime du BEFA, issu de la pratique.

Le contrat de promotion immobilière

- Présentation du régime des contrats de promotion immobilière de l'article 1831-1 du code civil.
- Promotion immobilière et MOP.

La remise de locaux à construire

- Le régime de la remise de locaux à construire ;
- Montages et pratiques de la remise de locaux à construire.

Le cas des appels à projets

- Cas d'ouverture et modalités de mise en œuvre d'un appel à projets.

Deuxième partie : les montages domaniaux

Les autorisations d'occupation temporaire du domaine

- Le régime des autorisations d'occupation du domaine public des articles L. 2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques ;
- L'occupation du domaine public et commande publique ;
- L'obligation de mise en concurrence pour l'occupation du domaine.

Les baux emphytéotiques

- Le régime du bail emphytéotique de droit commun des articles L. 451-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime : champ d'application et régime des baux ;
- Les baux emphytéotiques administratifs de l'article L. 1311-3 CGCT ;
- Le BEA « logement social » et le BEA « valorisation » de l'article L. 2341-1 CGPPP.

Troisième partie : Les contrats de concession

- Les types de contrats de concession (délégation de service public (articles L. 1411-1 et suivants CGCT), aménagement (articles L. 300-1 et suivants code de l'urbanisme), travaux, services, affermage, régie

intéressée) ;
- Le régime de la mise en concurrence des concessions ;
- Economie du contrat et principales clauses des contrats de concession.

Quatrième partie : les marchés publics

Les marchés de conception-réalisation
- Le régime des marchés de conception-réalisation de l'article L. 2171-2 CCP ;
- Le champ d'application en MOP et régime de la passation et de l'exécution de ces marchés ;

Les marchés globaux sur performance
- Economie générale des contrats globaux des articles L. 2171-3 et suivants CCP ;
- Le régime des marchés globaux de performance.

Les marchés globaux sectoriels
- Les contrats globaux sectoriels des articles L. 2171-4 et suivants CCP.

Les contrats de partenariat
- L'économie générale du régime des contrats de partenariat des articles L. 2211-1 et suivants CCP ;
- Le champ d'application des contrats de partenariat ;
- La préparation et évaluation préalable au lancement de la procédure, analyse comparative et matrice des risques ;
- Le régime de la passation des contrats de partenariat.

Prérequis

Connaissances générales en droit de la commande publique

Modalités pédagogiques

La formation reposera sur l'alternance d'apports théoriques et de mises en situations tirées du vécu des apprenants ainsi que la mise en oeuvre de cas pratiques.

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 d'évaluation des compétences

Cas pratiques

Tour de table

Evaluation à chaud