PROGRAMME DE FORMATION

Sécuriser le foncier d'une opération d'aménagement

ORGANISATION

Durée : 7 heures

Mode d'organisation : Mixte

CONTENU PEDAGOGIQUE

PUBLIC VISE

Négociateur foncier, responsable d'opération d'aménagement, responsable développement, responsable de programme, responsable opérationnel

OBJECTIFS PEDAGOGIQUES

- Reprendre les fondamentaux du foncier en situation de crise
- Maîtriser les différents modes de maîtrise foncière
- Maîtriser le foncier de son identification à sa vente ou son acquisition
- Etablir une stratégie de maîtrise foncière
- Formaliser et sécuriser les accords

DESCRIPTION

Accueil et recueil des attentes

Les fondamentaux

Zoom sur un contexte immobilier difficile

- Chaque euro compte : la responsabilité des acteurs publics dans la juste détermination des prix
- Une raréfaction foncière qui oriente les stratégies foncières : acquérir à l'heure du ZAN
- L'immobilier en 2026 et en 2027 : un secteur à la peine, entre attentisme et prudence

La place des aménageurs dans la production immobilière et pourquoi le foncier impacte toute la chaine de valeur

- Au départ est le foncier
- De l'importance de sa bonne négociation : impact sur l'ensemble de la production
- Le rôle des aménageurs dans la valeur d'un bien

La place du foncier dans une opération d'aménagement

- La place opérationnelle du foncier : une place stratégique ou une simple variable d'ajustement ?
- Connaissance de base : le foncier c'est un potentiel constructible et une valeur
- Comprendre la qualification du foncier dans les bilans : du prix acquéreur à la charge foncière, de la charge foncière à la valeur de terrain

Comprendre la propriété immobilière

Le foncier – Un droit très français

- Revenir sur les basiques de la propriété et le droit constitutionnel
- Le caractère inaliénable
- Ce que le droit implique de contraintes

Les différents types de propriétaires

- Les propriétaires publics : l'Etat, les différentes collectivités territoriales et leurs prérogatives, les EPF et leur rôle, les EPL / SEM et les types de contrats qui permettent d'intervenir
- Les propriétaires privés : Les personnes physiques et les personnes morales privées (SCI, groupements fonciers, investisseurs institutionnels, les sociétés de promotion immobilière)
- Les logiques de démembrement de propriété : usus, fructus, abusus : l'usufruit et la nue-propriété, l'emphytéose/le bail à construction, la notion de droit réel immobilier

Les différentes propriétés et ce qu'on sécurise en fonction : le sol, les murs/bâti, les fonds de commerce

- Le sol/ le foncier et sa détention
- Les murs, le bâti, le local : le droit immobilier, le bail commercial
- Le fonds de commerce, le régime commercial
- Les différentes cessions : fonds, murs, bail

Particularités : baux emphytéotiques – VEFA – BEFA

Sécuriser son foncier – les méthodes d'analyse

L'étude de dureté foncière

- Qualification des biens : bâti vacant, foncier pollué, fond de jardin, copropriété, échéance des baux
- Qualification de la mutabilité et échéances

Les différentes méthodes de valorisation pour approcher un juste prix et sécuriser son foncier

- De l'importance de la programmation urbaine et immobilière
- La méthode par comparaison
- La méthode par compte à rebours
- L'approche par les loyers
- L'analyse par le CA

Les stratégies d'acquisition

- Réflexion sur le phasage d'acquisition en fonction du type de propriété
- Croiser dureté foncière et valorisation/évolution potentielle du projet pour fiabiliser un prix
- Les étapes clés de la sécurisation : négociation, PSV, conditions suspensives, réitération

Les différents modes d'acquisition

Acquisition amiable

- Principes
- Etapes clés : avant contrat, acte notarié, actes administratifs

La préemption

- Définition
- Les biens concernés, le DPU
- Schéma simplifié de mise en œuvre (Intention d'aliéner, délai, préemption)

L'expropriation

- Principe
- Phase administrative
- Phase judiciaire
- Schéma simplifié de mise en œuvre

Synthèse et bilan de la formation

PREREQUIS

Aucun pré-requis

MOYENS ET SUPPORTS PEDAGOGIQUES

Moyens pédagogiques

- Support de présentation théorique
- Présentation de cas d'études
- Manipulation d'outils de dureté foncière
- Cas pratique de valorisation foncière

Supports pédagogiques

Le support de formation sera transmis, en format numérique, à chaque stagiaire.

MODALITES D'EVALUATION ET DE SUIVI

En amont de la formation

- Recueil des attentes des stagiaires afin de disposer des informations essentielles au bon déroulé de la formation (profil, niveau, attentes particulières...)
- Auto-positionnement des stagiaires afin d'évaluer le niveau de départ

Tout au long de la formation

- Évaluation des acquis en fonction des objectifs visés avec des questions orales, des exercices, des QCM, des cas pratiques ou mises en situation...

A la fin de la formation

- Auto-positionnement des stagiaires afin de mesurer l'acquisition des compétences
- Questionnaire de satisfaction en ligne