

Introduction aux fondamentaux de la « maîtrise foncière » : stratégie foncière et foncier



Pascale MARCHAL

2018

Plan

CADRAGE

LA QUESTION FONCIERE

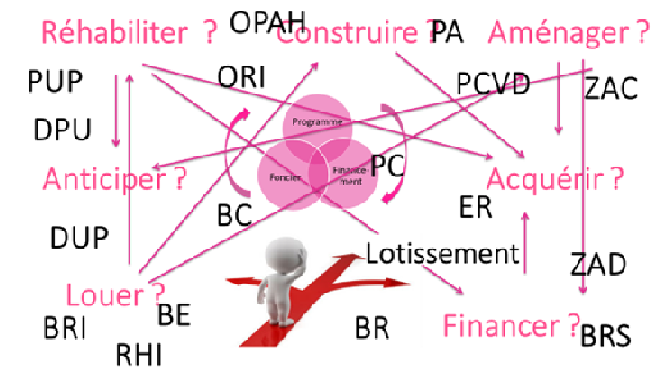
LES ACTEURS

DEFINITIONS

STRATEGIE FONCIERE TERRITOIRE

STRATEGIE FONCIERE
OPERATIONNELLE

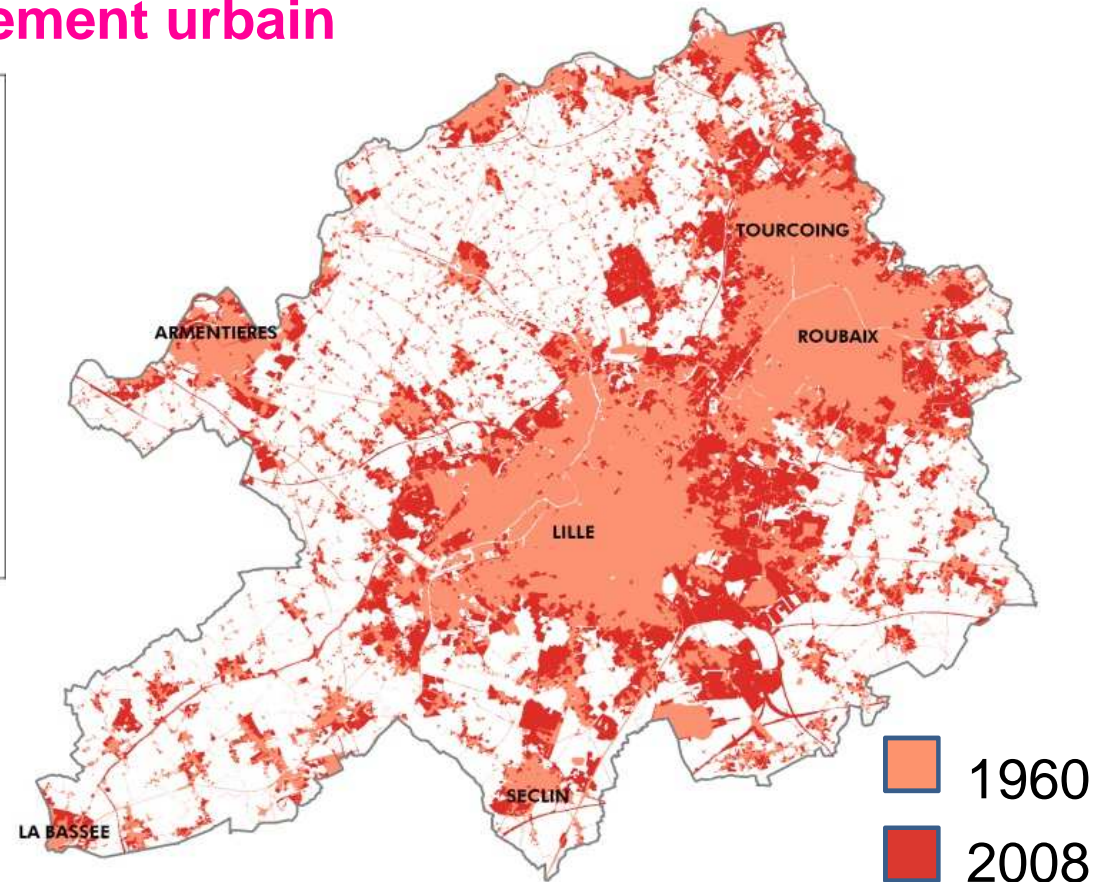
OUTILS



LA QUESTION FONCIERE EN EVOLUTION



Question foncière majeure : l'étalement urbain



Pourquoi l'étalement urbain est-il un problème ?

Réponses naturelles : densité et renouvellement urbain



Extension

Renouvellement urbain

La question foncière est une problématique transversale permanente

L'urbanisation des terres repart à la hausse , les SAFER s'inquiètent pour l'agriculture – Le Figaro 30 mai 2017

« On a déjà perdu 2,5 millions d'hectares par l'urbanisation entre 1960 et 2010 et on pourrait en perdre autant d'ici 2060 »

LES ACTEURS

« Le réchauffement climatique va diminuer les rendements. On est en train de détruire ce qui nous fait vivre ».

M. Levêque FNSAFER

LES ACTEURS DU FONCIER



PONTS FORMATION CONSEIL
Vecteur de performance

Toute utilisation des supports pédagogiques en dehors du cadre de la formation ne pourra être réalisée qu'avec l'accord exprès de leur auteur

La question foncière est aussi posée par des formes de concurrence : à l'acquisition, à l'usage, à l'affectation, relative à la fiscalité, et aux acteurs...

Acteurs publics

- Planification urbaine
- Interventionnisme/ Urbanisme négocié
- Acteur de projet d'aménagement et de construction
- Fiscalité foncière



Acteurs privés

- Acteurs de projet d'aménagement et de construction



+ la collaboration avec les propriétaires pour ouvrir de nouveaux partenariats

LES DEFINITIONS DU FONCIER

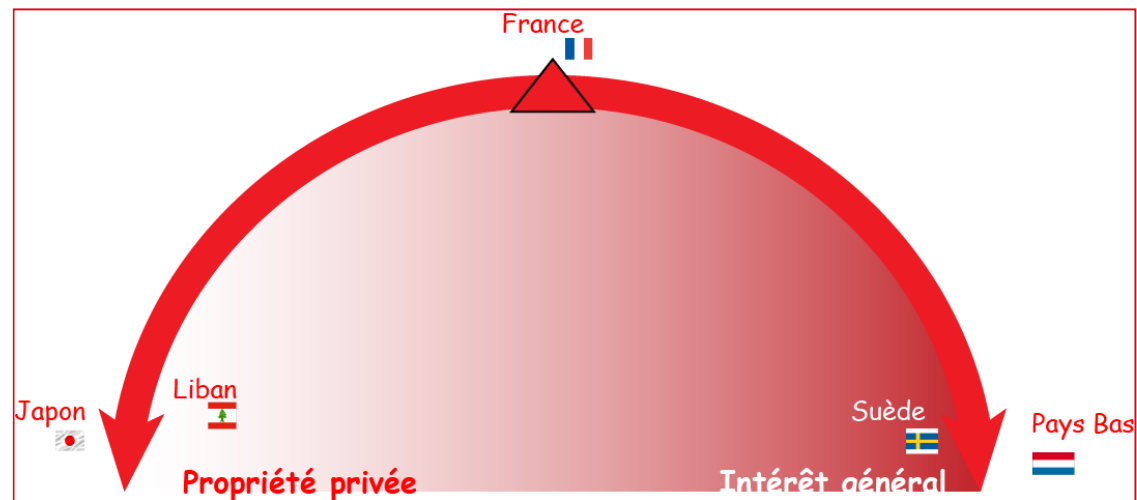


PONTS FORMATION CONSEIL
Vecteur de performance

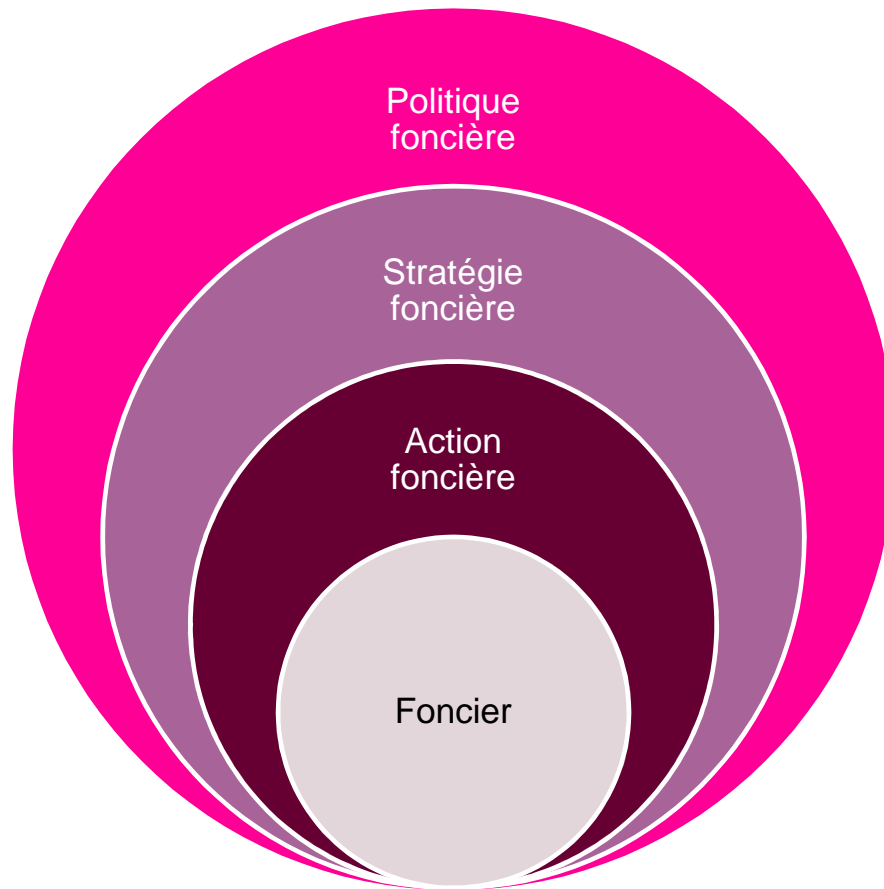
Toute utilisation des supports pédagogiques en dehors du cadre de la formation ne pourra être réalisée qu'avec l'accord exprès de leur auteur

Qu'est ce que le foncier ?

Le foncier a une définition patrimoniale dans le Larousse
« Foncier : Relatif à un fonds de terre, à sa propriété, à son exploitation et à son imposition »



Définitions foncières



Ingénierie prospective



Ingénierie de l'anticipation et de l'innovation foncière



Ingénierie opérationnelle



Ressource

Le foncier est un sol et un sous-sol naturel ou urbain

1. VÉGÉTATION :

En surface, la litière constituée des feuilles mortes encore identifiables avec beaucoup d'air, abritent plantes et animaux vivants.

2. L'HUMUS :

Une terre noire et souple, riche en matières organiques. L'humus désigne la matière issue de la décomposition de matières organiques brutes comme les feuilles, les branches et les tontes de gazon qui s'accumulent à la surface du sol. Cette décomposition réalisée par les organismes du sol rend au sol des nutriments vitaux que les végétaux peuvent utiliser.

3. LA COUCHE ARABLE :

La couche dite arable, que l'homme peut travailler : mélange riche en humus et en minéraux.

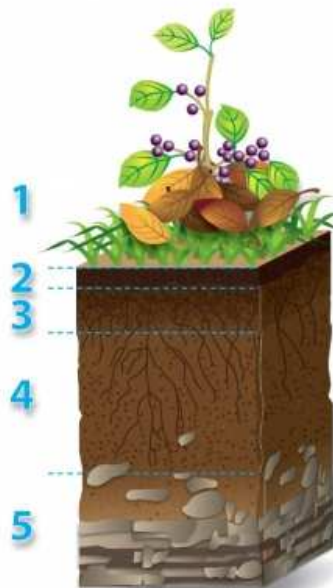
4. LE SOUS SOL :

Généralement pauvre en humus, avec peu de traces de vie.

5. LA ROCHE MÈRE :

100% minérale, sans air, sans vie.

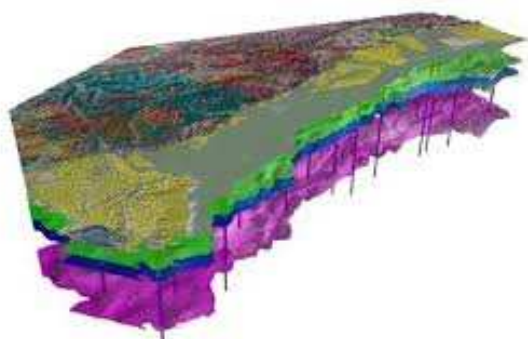
SCHEMA D'UN PROFIL DE SOL



Source image : prise de terre

Source image : ecogeste

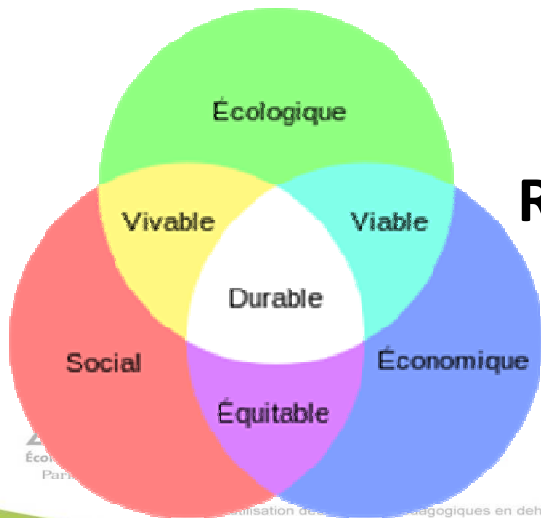
C'est aussi le support de construction des immeubles



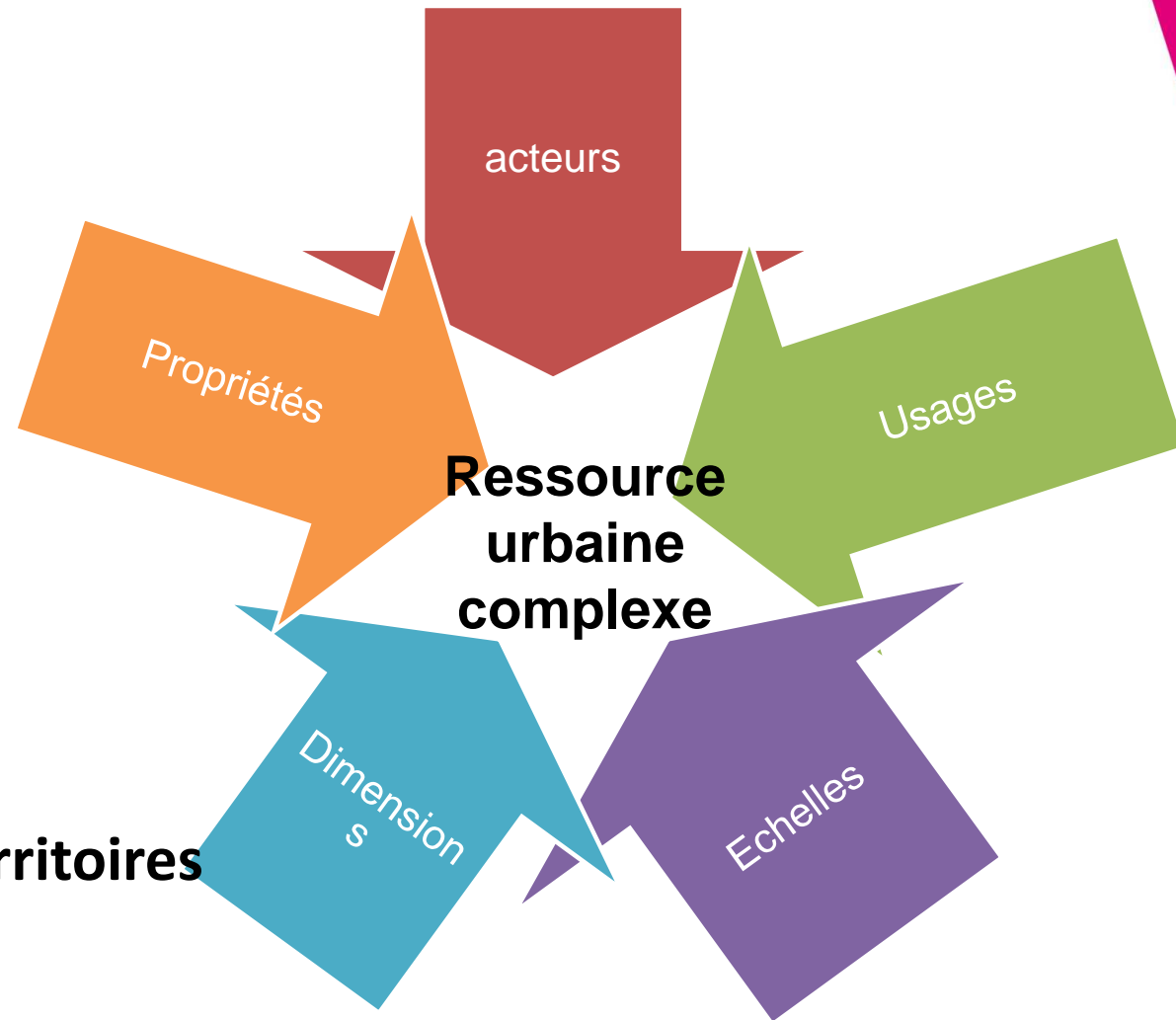
C'est une ressource,



Ressource naturelle



Ressource des Territoires



Constituée d'états et de tensions.

Le foncier dans les Métropoles

Bordeaux

Marseille

Brest Lyon

Lille

Sol

Sol et bâti

Sol, bâti, sous-sol

Strasbourg

Dunkerque

Nantes

Source : Benchmark National – P. Marchal/France Urbaine

DEFINITION DE LA STRATEGIE FONCIERE A GEOMETRIE VARIABLE

Nantes

Strasbourg

Brest

Lyon

Vision Classique

Vision Dynamique

Marseille

Lille

Bordeaux

Dunkerque

Source : Benchmark National – P. Marchal / France Urbaine

LA PLACE DE LA STRATEGIE FONCIERE A GEOMETRIE VARIABLE

Nantes

Brest

Supra PLU

Lille

Supra et Infra PLU

Dunkerque

Lyon

Infra PLU

Strasbourg

Bordeaux

Marseille

Brest

Supra politiques
publiques

Lille

Nantes

Dunkerque

Marseille

Infra politiques
publiques

Lyon

Bordeaux

Strasbourg



École des Ponts
ParisTech

Source : Benchmark National – P. Marchal / France Urbaine

Quiz a dit ?

"Qui détient le foncier détient le pouvoir"	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Dalaï LAMA
"Stratégie foncière ? on sent bien qu'il y a un sujet mais on ne sait pas par quel bout le prendre"	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cheffe de Cabinet de Sylvia Pinel, Ministre du logement
"La difficulté donne prix aux choses"	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Natacha Aveline
" Soyez doux avec la terre"	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Un président de CCI
"Le foncier est rare"	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Montaigne
"Le foncier n'est pas le sol mais le potentiel de construction"	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	France Urbaine

STRATEGIE (S) FONCIERE DES TERRITOIRES

Méthode classique ou méthode globale

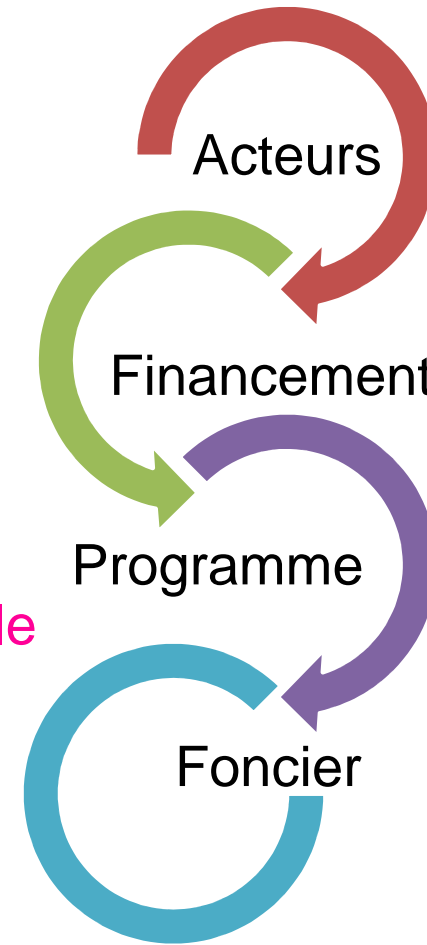
Emprise + Budget + Outil

Méthode classique



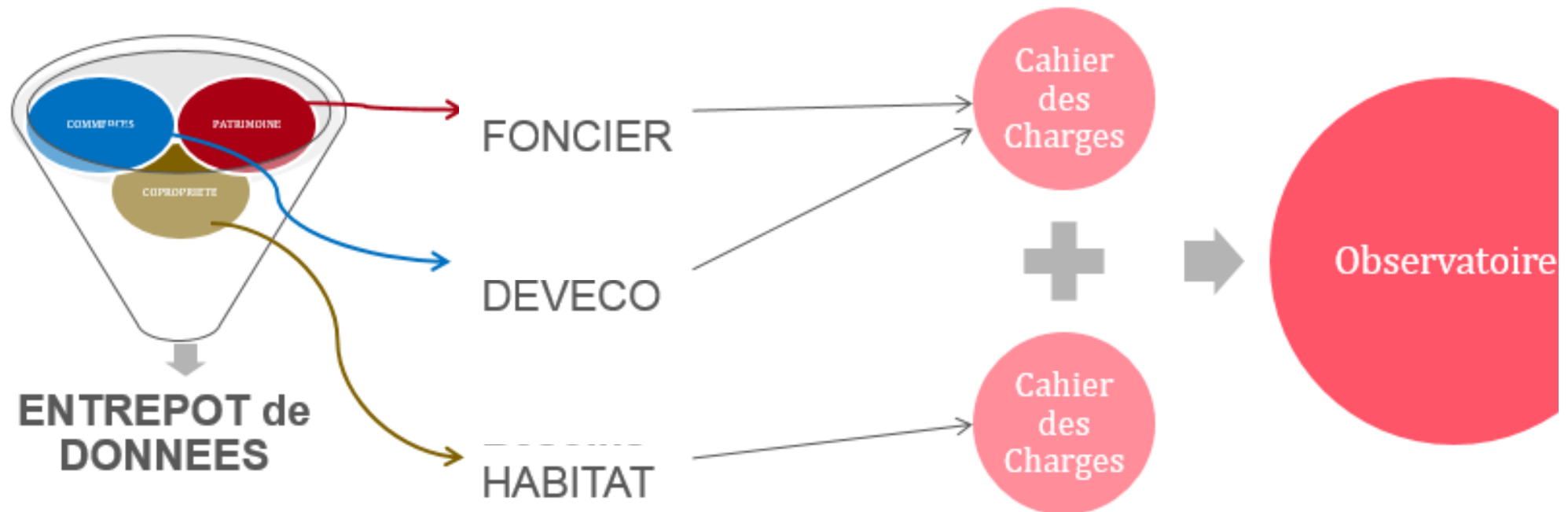
= **Projet**

Méthode globale



= Choix des outils = **Projet**

OBSERVATION



STRATEGIE FONCIERE OPERATIONNELLE

Les diagnostics fonciers

- Le diagnostic de « l'état initial »
- Le diagnostic de « l'état futur »

Les diagnostics fonciers permettent de réunir l'ensemble des informations qui concernent le sol et les propriétaires en les remettant dans une perspective de projet.

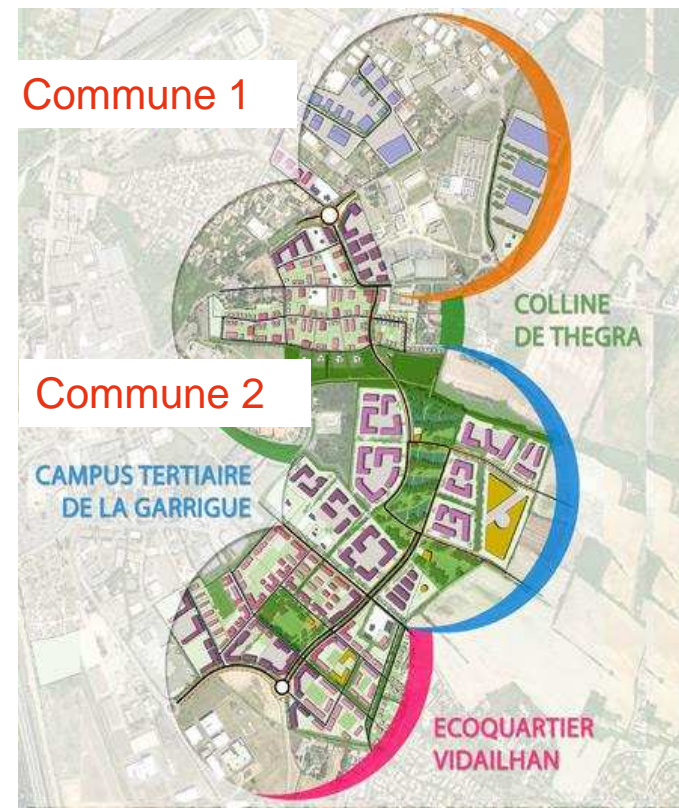
Idéalement l'ensemble de ces éléments devraient être réunis avant le premier contact « propriétaire ».

Ajuster le périmètre

Projet abandonné



Projet réalisé



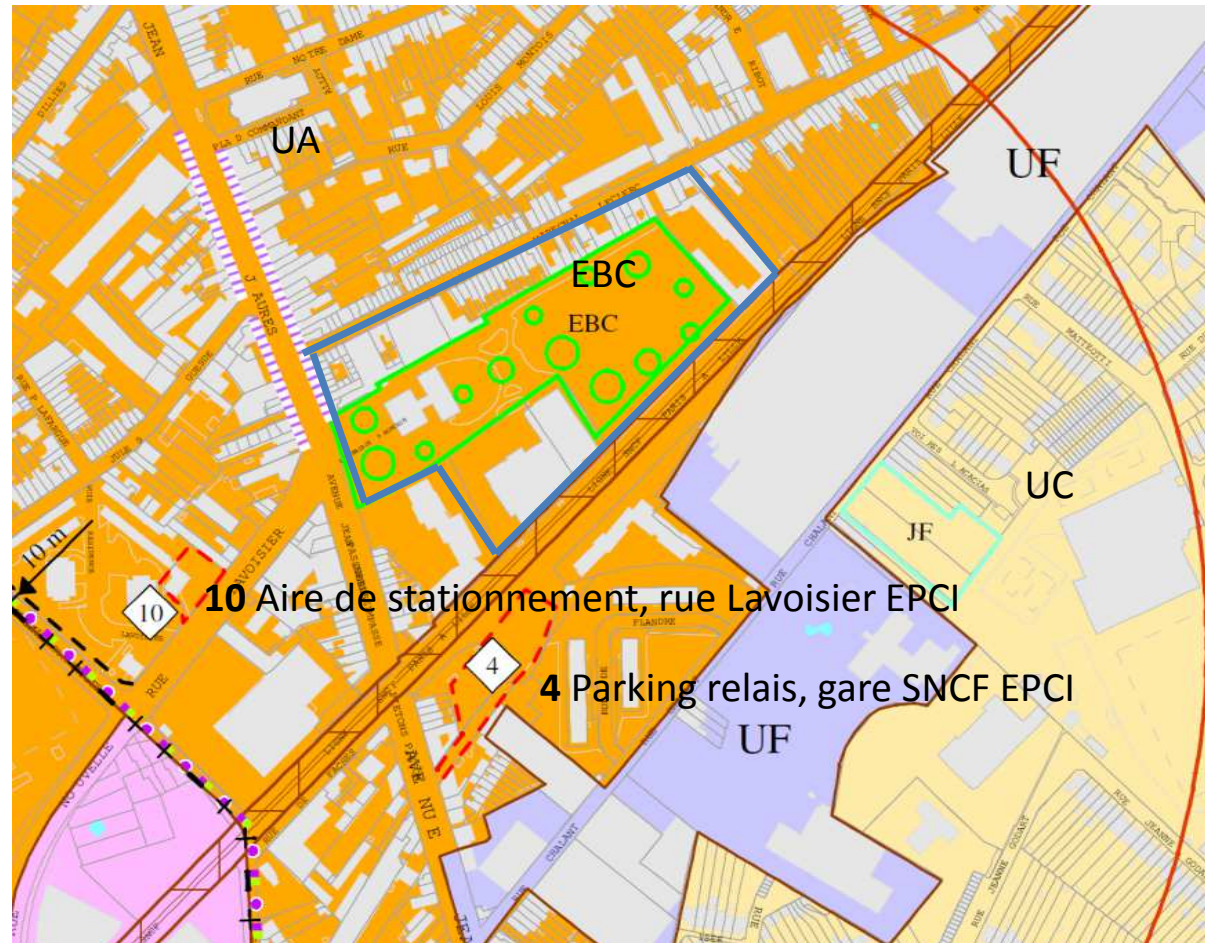
Conditions de réussite

- Connaissance des marchés fonciers et immobiliers
- Connaissance du sol
- Maîtrise de la problématique pollution
- Maîtrise de la problématique archéologique
- Analyse des bases documentaires usuelles
- Analyse des documents d'urbanisme
- Savoir lire une matrice cadastrale

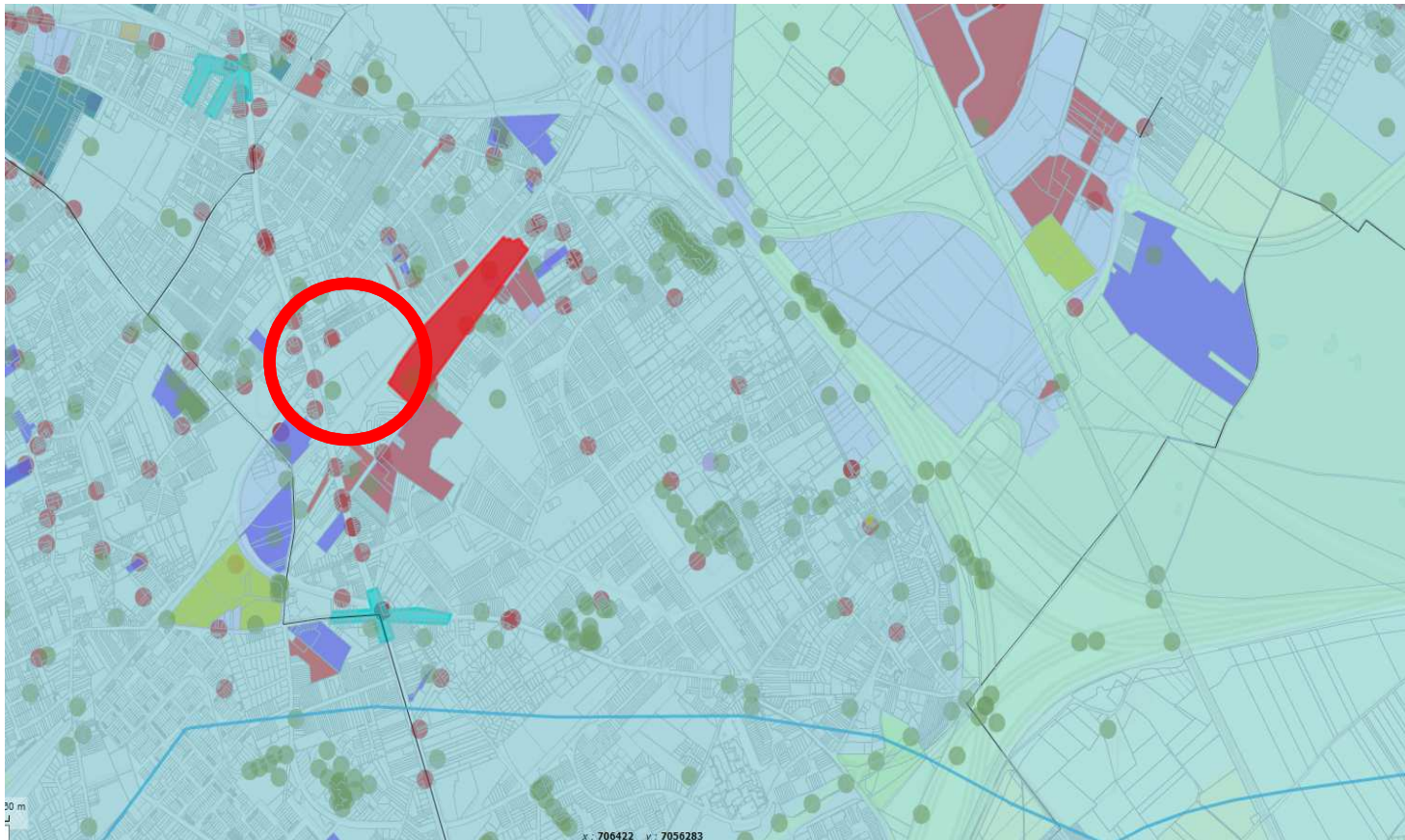
Qualification de la pollution des sols en droit français

- Absence de réglementation de la pollution des sols
- Application de réglementation sur les Installations classées et celle des déchets
- Conséquences :
 - la réglementation ne s'applique pas au sol mais au déchet. Le sol ne devient un déchet que lorsqu'il est excavé.
 - Il n'y a pas d'obligation de prise en compte du sol dans les projets d'aménagement et de construction

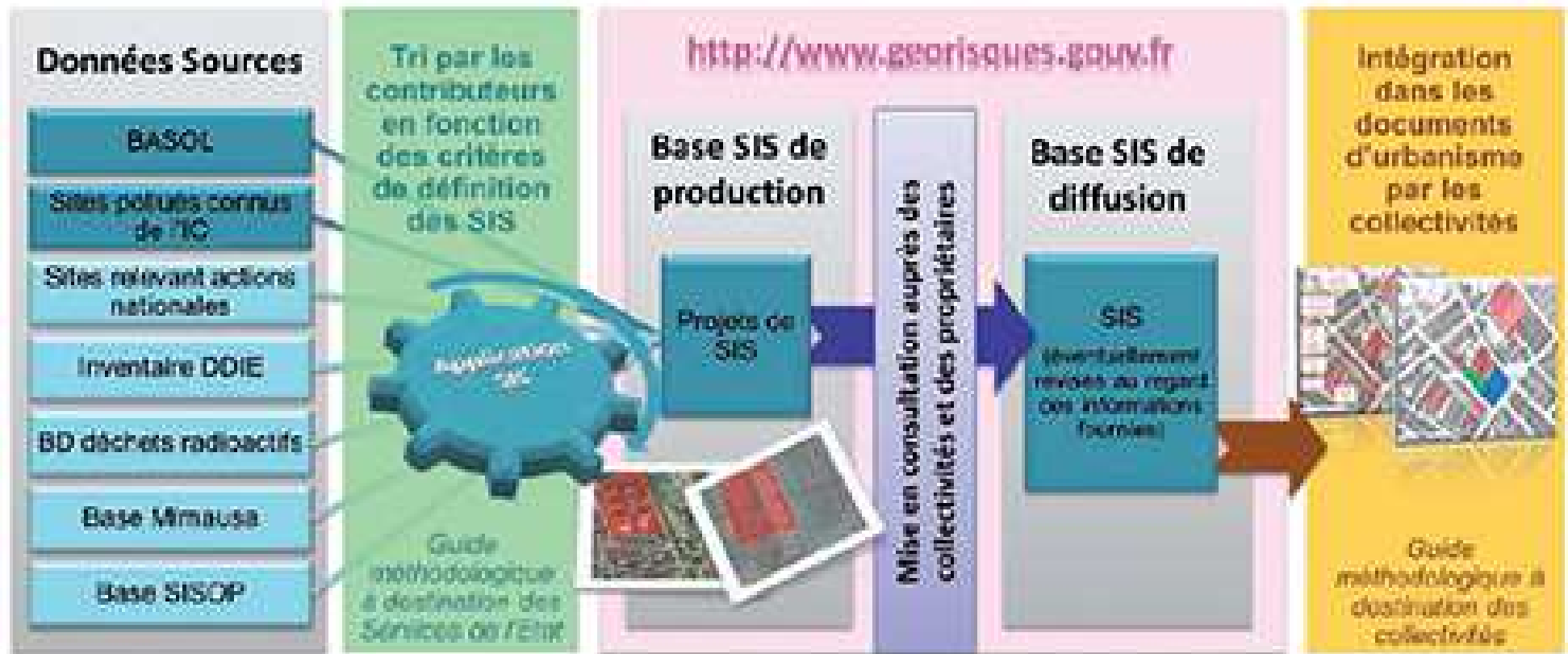
PLU



Zones à risques de pollution

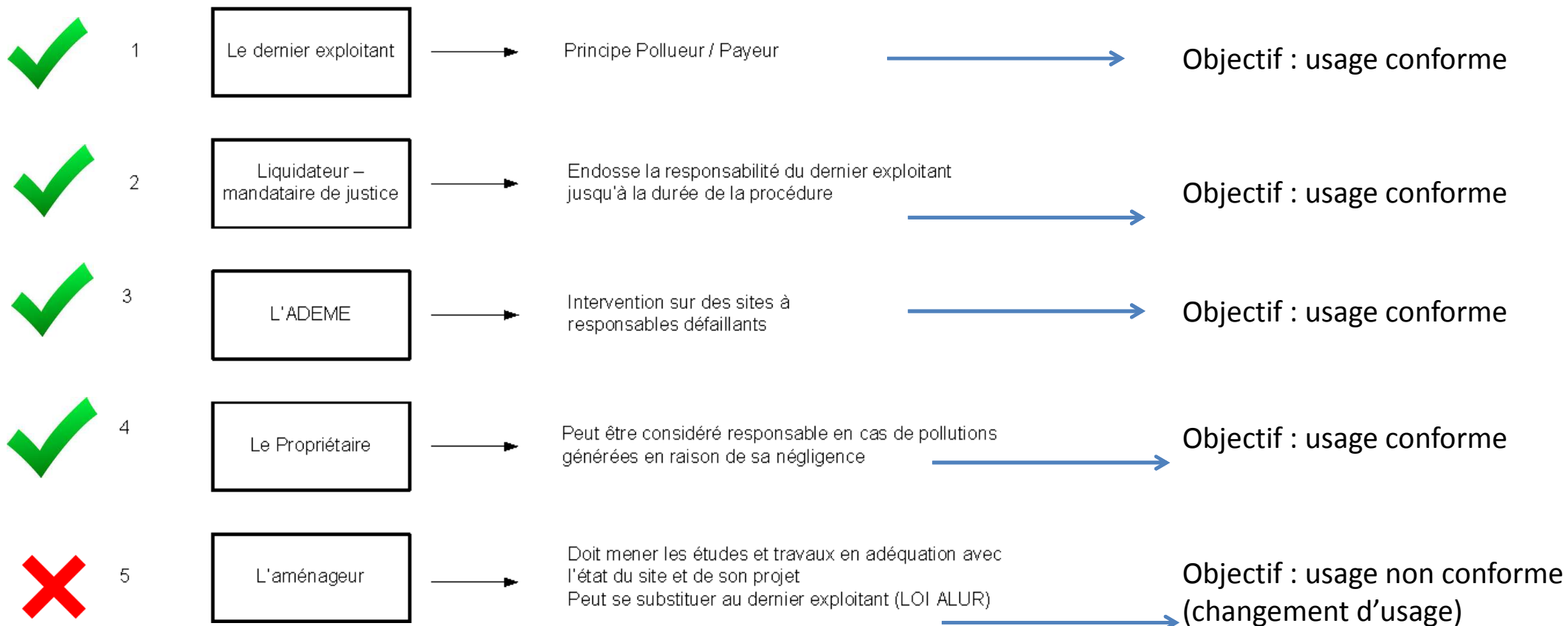


La prise en compte de la pollution dans les PLU : les secteurs d'informations sur les sols



Source : BRGM

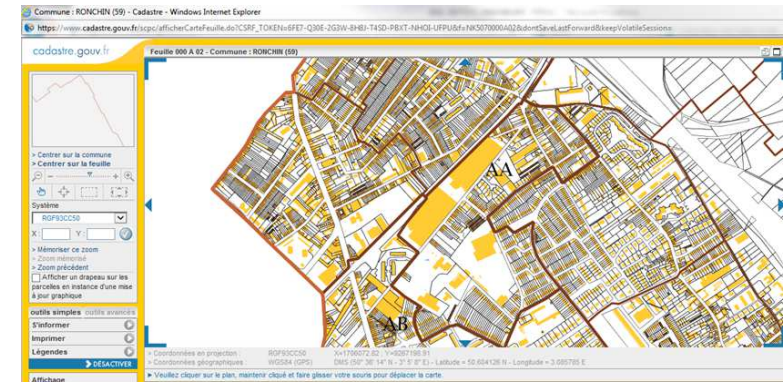
Les responsabilités en matière de pollution



Connaitre la propriété

- Première lecture : cadastre.gouv

- Deuxième lecture : matrice cadastrale



RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

Année de MAJ 2010 Dep 59 De 0 Com 099 N°de_cadastre N°de_Commune XXXXXX

PROPRIÉTAIRE(S)		Date_naissance	Dep_naissance	N°_naissance
Propriétaire	MLB/MT M	Nom_propriétaire EPX nom_époux_propriétaire	3	
Propriétaire	MBMGCR MME	N°_nom_usu_Ville		
		Nom_propriétaire EPX nom_époux_propriétaire		
		N°_nom_usu_Ville		

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS		DESCRIPTION DU LOCAL										ÉVALUATION DU LOCAL																										
Acte	Section	N° Plan	C PA	N° Voies	Adresse	Cote Rapp	RM	Esc	N° 1	N° 2	N° 3	N° 4	N° 5	N° 6	N° 7	N° 8	N° 9	N° 10	N° 11	N° 12	N° 13	N° 14	N° 15	N° 16	N° 17	N° 18	N° 19	N° 20	N° 21	N° 22	N° 23	N° 24	N° 25	N° 26	N° 27	N° 28	N° 29	N° 30
REVENDICABLE	XXXXXX	4		COM	R Exp	XXXXXX €																																

UNE FICHE SERVE POUR CHAQUE IMMEUBLE URBAIN

TABLEAU I

TABLEAU II

TABLEAU III

PRINCIPES DE MISE À JOUR DE LA FICHE

BOULÈVARDISME

REPERTOIR

ANNONCES DES MEMENTOS EN MARGE

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

TABLEAU I

TABLEAU II

TABLEAU III

PRINCIPES DE MISE À JOUR DE LA FICHE

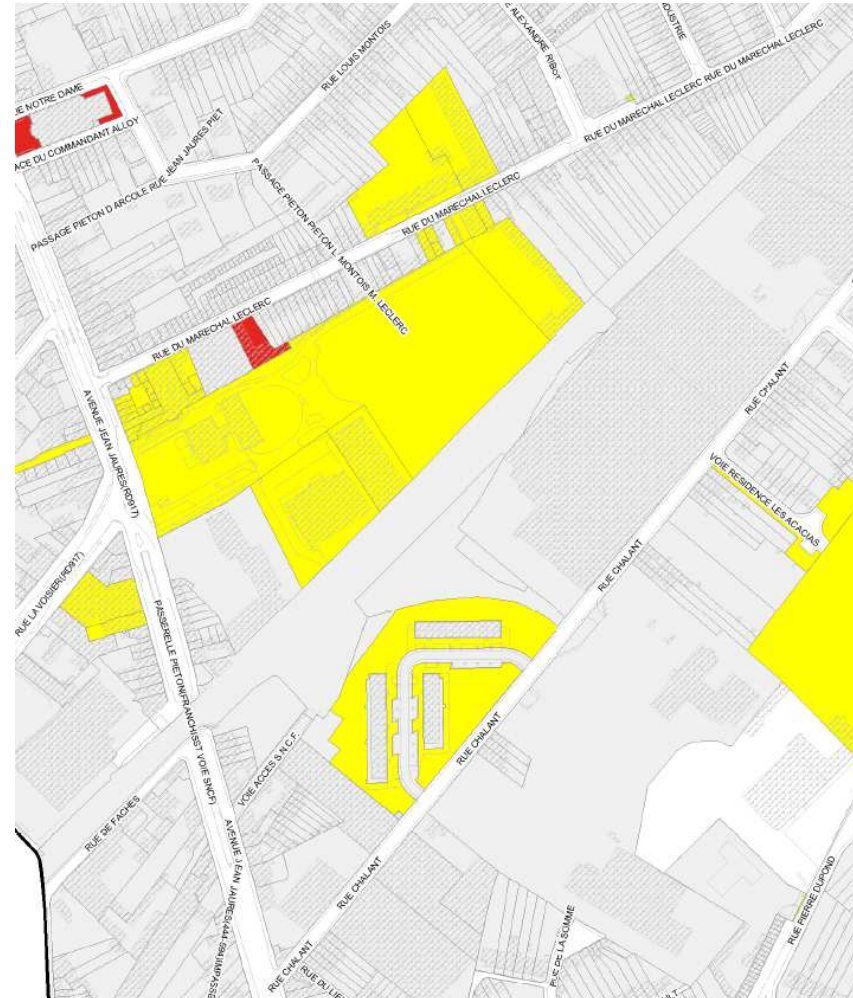
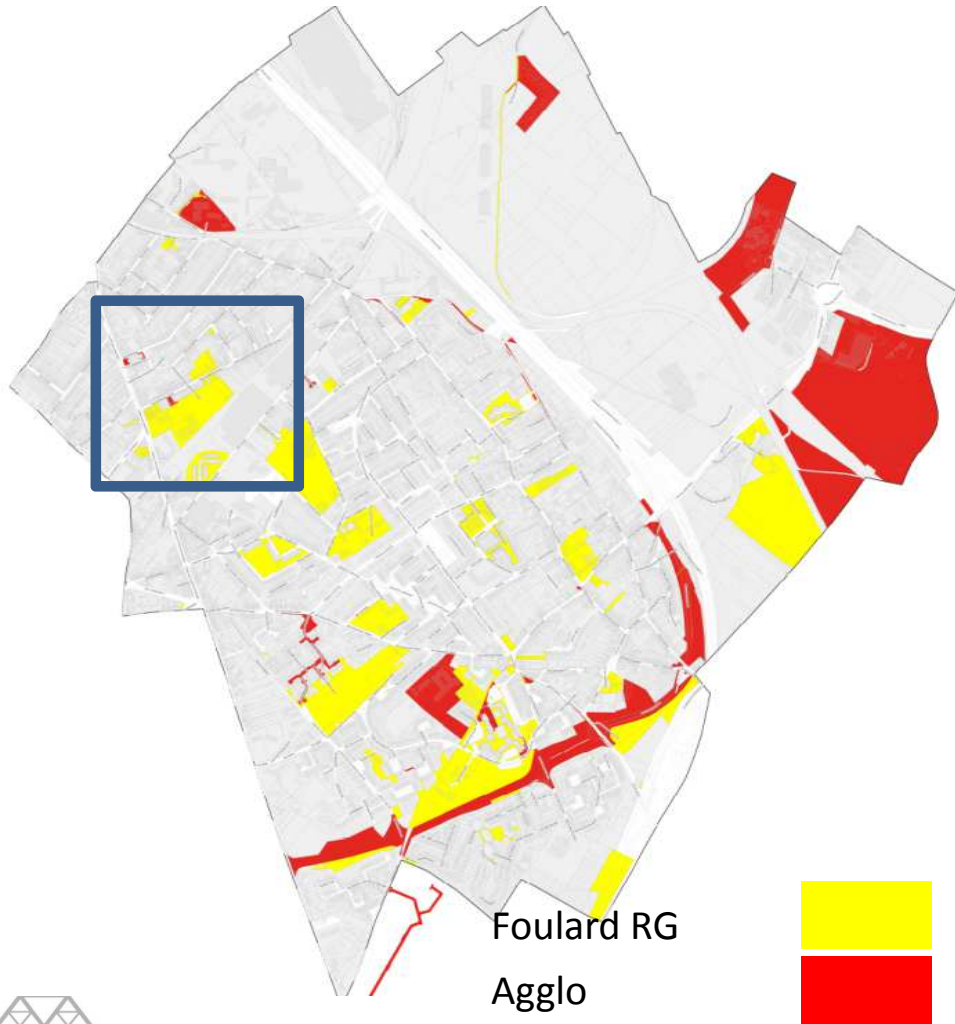
BOULÈVARDISME

REPERTOIR

ANNONCES DES MEMENTOS EN MARGE



Les propriétaires publics



Les propriétaires privés

Les biens

Un coiffeur est propriétaire occupant

Un local de stockage

Maison 1930

Les biens publics sont dégradés (amiante, pollution, dangerosité...)

Le parc est peu utilisé. La mairie et les bâtiments publics qui l'entourent sont vieillissants mais fonctionnels

Les propriétaires (nombre, qualité (indivision, copro, sci...))

20 propriétaires dont une indivision

Les occupants : un seul bien est en location (a priori)

Lecture de la matrice cadastrale

ANNEE DE MAJ	2016	DEP DIR	59 1	COM	869 WONGHECOURT	NUMERO COMMUNAL	W34568	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	
PROPRIÉTAIRE/ INDIVISION		WKG35A		MME GUILIER MARIA AIMEE SOLANGE EP CALUTO PAUL EDOUARD				née le 04/02/1928 à 62 ARRAS	
0002 RUE DU JARDIN 59201 WONGHECOURT									
PROPRIÉTAIRE/ INDIVISION		WKG35B		M. CALUTO PAUL EDOUARD LUCIEN				né le 18/11/1931 à 59 CASSEL	
0002 RUE DU JARDIN 59201 WONGHECOURT									

PROPRIÉTÉS BATIES																								
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL												
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	AN CONST.	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	REVENU CADASTRAL (€)	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION EXO	% EXO	TX OM
15	WI	1534	2	RUE DU JARDIN	15535A		1	1	1001	1962	2856536	A	C	H	MA	5,5	1214,00			0	0	0,00	0,00	P
																	1214,00							

PROPRIÉTÉS NON BATIES																				
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						EVALUATION														
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	S TAR	SUF	GR/ SS/ GR	CLASSE	NATURE CULTURE	CONT. CA	REVENU CAD.	COLL	NAT EXO	AN RET	RC EXO (€)	% EXO	TC	
15	WI	1534	2	RUE DU JARDIN	15535		A		S		13 Sol	0	0,00				0,00	0,00		
													0	0,00						

ANNEE DE MAJ	2016	DEP DIR	59 1	COM	869 WONGHECOURT	NUMERO COMMUNAL	W34568	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ
PROPRIÉTAIRE/ INDIVISION 0002 RUE DU JARDIN 59201 WONGHECOURT	WKG35A	MME GUILIER MARIA AIMEE SOLANGE EP CALUTO PAUL EDOUARD	née le 04/02/1918 à 62 ARRAS					
PROPRIÉTAIRE/ INDIVISION 0002 RUE DU JARDIN APPT0012 75016 PARIS	WFDBSL	M. CALUTO OLIVIER MAURICE ROBERT	né le 18/11/1952 à 59 LILLE					
GERANT, MANDATAIRE, GESTIONNAIRE 0028 RUE NATIONALE, 59002 LIBDERT	MDEFZQ							
PROPRIÉTAIRE/ INDIVISION 0152 CHE DE LA RONDE 83261 LICRES	WKG35C	M. CALUTO PATRICK LOUIS CAMILLE	né le 02/05/1954 à 59 LILLE					
PROPRIÉTAIRE/ INDIVISION DOMAINE DE LA VINCINE 74722 ARTRICHES	WILVJO	MME CALUTO ELISE SOPHIE THERESE EP DE ROGEAUX PIERRE MARIE HENRI	née le 18/11/1957 à 59 LILLE					
PROPRIÉTAIRE/ INDIVISION 0002 RUE DU JARDIN 59201 WONGHECOURT	WKG35B	M. CALUTO MAXIME CHARLES LOUIS	né le 21/06/1960 à 59 LILLE					
PROPRIÉTAIRE/ INDIVISION 0635 AV DU GOLF 56352 KERTHIACH	WJDQLD	M. CALUTO SERGE ARTHUR DOMINIQUE	né le 18/11/1962 à 59 LILLE					

PROPRIÉTÉS BATIES																									
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						IDENTIFICATION DU LOCAL										EVALUATION DU LOCAL									
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	AN CONST.	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	REVENU CADASTRAL (€)	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION EXO	% EXO	TX OM	
15	WI	1534	2	RUE DU JARDIN	15535	A		1	1	1001	1962	2856536	A	B	H	MA	4,5	6065,00			0	0	0,00	0,00	P
																	6065,00								

PROPRIÉTÉS NON BATIES																			
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						EVALUATION													
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	S TAR	SUF	GR/ SS/ GR	CLASSE	NATURE CULTURE	CONT. CA	REVENU CAD.	COLL	NAT EXO	AN RET	RC EXO (€)	% EXO	TC
15	WI	1534	2	RUE DU JARDIN	15535		A		S		13 Sol		0	0,00			0,00	0,00	
													0	0,00					

Intérêts et limites de l'exercice cadastral

- Identification des propriétaires présumés

Informations recueillies : nom, âge, date de naissance, adresse (=> occupant ou bailleur), surface, occupation du bien au 01 01 de n-1 (=> bail), PLV : propriétaire, Locataire, vacant

- Cadastre indicatif – base fiscale

- SCI = pas d'infos

- Indivision = possibilité d'aller plus loin avec les hypothèques

- Copropriété = liste des PDL (Propriétés Divisées par Lots), liste des noms parfois d'un syndic puisqu'il reçoit la TF, pas de nom du président de copropriété

Fiche immeuble – Fiche personne > actes authentiques (4^e lecture)

– UNE FICHE SERVE POUR CHAQUE IMMEUBLE URBAIN

Précision : Une fiche par parcelle cadastrale récapitulant toutes les formalités publiées depuis le 1.01.1956.

Ces particularités : Immeuble divisé en lots
 Une fiche dite fiche générale (F.G.) répertoriant les formalités concernant l'ensemble des parcelles d'assise ou des volumes d'assise
 Une fiche par lots appelée fiche particulière de lot (F.P.) ouverte :
 • sous les références cadastrales du lot (lotissement) ;
 • sous le numéro du lot (copropriété).

L'IMMEUBLE URBAIN EST IDENTIFIÉ PAR LA COMMUNE ET PAR LES RÉFÉRENCES CADASTRALES.

NOTA : Indications relatives à la 'COBSE' Depuis 1985 ces désignations ne constituent plus des éléments essentiels de la désignation des immeubles et, à ce titre, ne sont plus gérées et contrôlées par le service.

PRINCIPES DE MISE À JOUR DE LA FICHE

SOULEMENT

Le soulignement signifie que l'annotation a perdu son caractère d'actuel.

Tableau III - Cadre A

Le bien a fait l'objet d'une mutation (ici d'une vente). En général, la section de la dernière formalité non soulignée fait apparaître, au regard de la Publicité foncière, le titulaire actuel du droit de propriété (ici M. BLONDET) sur l'immeuble.

Cadre B

Le soulignement signifie :
 - que le bien est libéré d'une charge (inscriptions géométriques ou radiées, servitudes abandonnées) ou
 - que la charge a été «reportée» sur un autre immeuble (ex. division de parcelles ou de lots - cf ci-après).

REPORT

Le mot «reporté» signifie que la formalité concernée a fait l'objet d'une annotation de renvoi sur une autre fiche d'immeuble.

Si la fiche examinée est cette autre fiche, la formalité reportée sera signalée par l'indication du mot «report» et de l'identification de la fiche d'origine.

Annotation des MENTIONS EN MARGE des bordereaux : actes modificatifs des inscriptions (subrogation, cessation d'antériorité, radiation partielle ou totale...)

Ces formalités sont annotées :
 - soit dans la colonne «Observations» au regard de l'inscription concernée,
 - soit dans la colonne centrale, la colonne «Observations» étant annotée des relations réciproques avec l'inscription.

TABLEAU I

Description sommaire de l'immeuble. S'il s'agit d'un lot de copropriété ce tableau comporte le numéro du lot concerné, sa nature et sa situation dans les parties communes.

TABLEAU II

Servi lors de la publication d'un état descriptif de division ou d'une autorisation de lotissement.

Colonne 1 : Colonne réservée à l'indication :
 - de la mention «F.P.» lors de la création d'une fiche particulière de lot ;
 - des modifications affectant les lots lors de la publication d'un modificatif à l'état descriptif de division (fusion, division...).

COMMUNE : NISIN		SECTION : A2		RUE : DE NISIN	
II. – FORMALITÉS CONCERNANT L'IMMEUBLE PERSONNE GLOUVERE (ou les lots de ce logement)					
A. – MUTATIONS		B. – CHARGES		C. – OBSERVATIONS	
Année	Mois	Mois	Mois	Mois	Mois
1956	01	1956	01	1956	01
1956	01	1956	01	1956	01

TABLEAU III

Ce tableau est ventilé en deux cadres

Cadre A – MUTATIONS		Cadre B – CHARGES	
Ventes	Donations	Inscriptions de privilège ou d'hypothèque	Actes modificatifs des inscriptions (subrogation, cessation d'antériorité, radiation partielle ou totale...)
Procès-verbal de remembrement ou de rattachement	Abatements de propriétés après décès	Constitutions de servitudes grevant l'immeuble identifié en tête de la fiche	Constitutions de servitudes grevant l'immeuble identifié en tête de la fiche
Constitutions de servitudes grevant l'immeuble identifié en tête de la fiche	Division ou réunion de parcelles (ou de lots) etc.	Droit d'usufruit	Droit d'usufruit
Adjudications	Adjudications	Commandements «à saisir» et actes s'y rattachant.	Commandements «à saisir» et actes s'y rattachant.

Formalité en attente

Mention signifiant qu'un document déposé a fait l'objet d'une modification de cause de rejet en attente de régularisation.

– UNE FICHE (ou un compte) PAR PERSONNE ET PAR COMMUNE

• Sous un numéro de fiche sont récapitulées toutes les formalités :
 - publiées depuis le 1^{er} janvier 1956 ;
 - concernant le titulaire de la fiche et les immeubles situés dans la commune indiquée dans ce cadre ;
 - Des numéros «bis», «ter»... sont attribués aux fiches ouvertes pour continuer les annotations.

Autres communes (sort de la conservation) dans lesquelles la personne possède des droits

TABLEAU I

Les formalités concernant des immeubles urbains sont répertoriées sur une fiche d'immeuble.

TABLEAU II

Ces numéros d'ordre sont repris au Tableau II et permettent de repérer les formalités concernant tel ou tel immeuble rural.

FICHE N° 1 – COMMUNE : NISIN		NOM : GLOUVERE		N° de la commune : 01 01 01	
I. – IMMEUBLE URBAIN					
II. – FORMALITÉS CONCERNANT LES IMMEUBLES RURAUX					
Année	Mois	Année	Mois	Année	Mois
1956	01	1956	01	1956	01
1956	01	1956	01	1956	01

TABLEAU III

Ce tableau est ventilé en deux cadres

Cadre A – MUTATIONS		Cadre B – CHARGES	
Acquisitions - Ventes	Donations - Divisions de parcelles	Inscriptions de privilège ou d'hypothèque	Actes modificatifs des inscriptions (subrogation, cessation d'antériorité, radiation partielle ou totale...)
Procès-verbal de remembrement, de rattachement	Abatements de propriétés après décès	Constitutions de servitudes grevant les immeubles du titulaire de la fiche	Constitutions de servitudes grevant les immeubles du titulaire de la fiche
Constitutions de servitudes grevant les immeubles du titulaire de la fiche	Droit d'usage et d'habitation (fiche du bénéficiaire du droit)	Droit d'usage et d'habitation (fiche du propriétaire du bien)	Droit d'usage et d'habitation (fiche du propriétaire du bien)
Droit d'usage et d'habitation (fiche du bénéficiaire du droit)	Blas de plus de 12 ans (fiche du locataire ou du fermier)	Blas de plus de 12 ans (fiche du propriétaire du bien)	Blas de plus de 12 ans (fiche du propriétaire du bien)
Blas de plus de 12 ans (fiche du locataire ou du fermier)	Blas de plus de 12 ans (fiche du propriétaire du bien)	Blas de plus de 12 ans (fiche du propriétaire du bien)	Blas de plus de 12 ans (fiche du propriétaire du bien)

Formalité en attente

Mention signifiant qu'un document déposé a fait l'objet d'une notification de cause de rejet en attente de régularisation.

PRINCIPES DE MISE À JOUR DE LA FICHE

SOULEMENT

Le soulignement signifie que l'annotation a perdu son caractère d'actuel.

Ca général :
 - perte partielle du caractère d'actuel de la formalité au regard de certains immeubles : Colonne «Immeubles» du tableau III souligné des ent d'ordre correspondant aux seuls immeubles concernés.
 - perte totale : soulignement de la formalité et de tous les n°s d'ordre afférents.

Ca particulier : Tableau II cadre B

Le soulignement signifie :
 - que le bien est libéré partiellement ou totalement d'une charge (radiation partielle ou totale d'inscriptions, servitudes abandonnées) ou
 - que la charge a été «reportée» sur la fiche du nouveau propriétaire à la suite du transfert des biens concernés (cf ci-après).

REPORT

Le mot «reporté» signifie que la formalité concernée a fait l'objet d'une annotation de renvoi sur la fiche du nouveau titulaire du droit, suite au transfert reporté par son numéro de formalité (id «Fm 2»).

Si la fiche examinée était celle du nouveau titulaire, la formalité reportée serait signalée par l'indication du mot «report».

Annotation des MENTIONS EN MARGE des bordereaux : actes modificatifs des inscriptions de privilège ou d'hypothèque y compris les formalités de radiations.

Ces formalités sont annotées :
 - soit dans la colonne «Observations» au regard de l'inscription concernée,
 - soit dans la colonne centrale, la colonne «Observations» étant annotée par renvoi réciproque des numéros d'ordre des formalités correspondant à l'inscription et à la mention.

Sources : hypoeexpress.com



Intérêts et limites de l'exercice

- Renseignements sommaires non exhaustifs
- Fiche immeuble : tous les propriétaires d'un immeuble
- Fiche personne : toutes les propriétés d'une personne sur une commune
- Actes authentiques

Données potentielles : évaluation et prix de cession, valeur déclarée, servitudes, vérification des propriétaires

=> Nécessaire avant une première rencontre des propriétaires

RENCONTRER LES PROPRIETAIRES

Objectifs :

- Vérifier et compléter les renseignements
- Recueillir les réactions et les intentions pour déterminer la dureté foncière
- Comprendre les interlocuteurs dans le temps
- Répondre aux questions préalables : faut-il acheter ? Ou acheter ? Quand acheter ? Pourquoi acheter ?

ETUDIER LEUR ETAT CIVIL (5è lecture)

Conditions de réussite

- Connaissance des marchés fonciers et immobiliers
- Savoir analyser un projet
- Savoir prendre contact avec le propriétaire
- Comprendre et mesurer ses intentions
- Savoir mesurer l'impact de la qualité des sols sur le projet

Les enjeux des études foncières

- Savoir ce que l'on achète pour ne pas se tromper
- Evaluer la faisabilité du projet avant la première dépense foncière
- Evaluer le degré de maîtrise du foncier pour réaliser le projet
- Mesurer l'impact de l'acquisition de fonciers contraints voire l'éviter
- Mesurer la capacité partenariale des acteurs en présence
- Tester le réalisme du périmètre envisagé

LES ACTEURS

LES OUTILS



PONTS FORMATION CONSEIL
Vecteur de performance

Toute utilisation des supports pédagogiques en dehors du cadre de la formation ne pourra être réalisée qu'avec l'accord exprès de leur auteur

La place des outils fonciers dans la stratégie globale

Politique foncière -Projet de territoire

Traduction du projet de territoire - Projet Urbain -PLU

Projet opérationnel

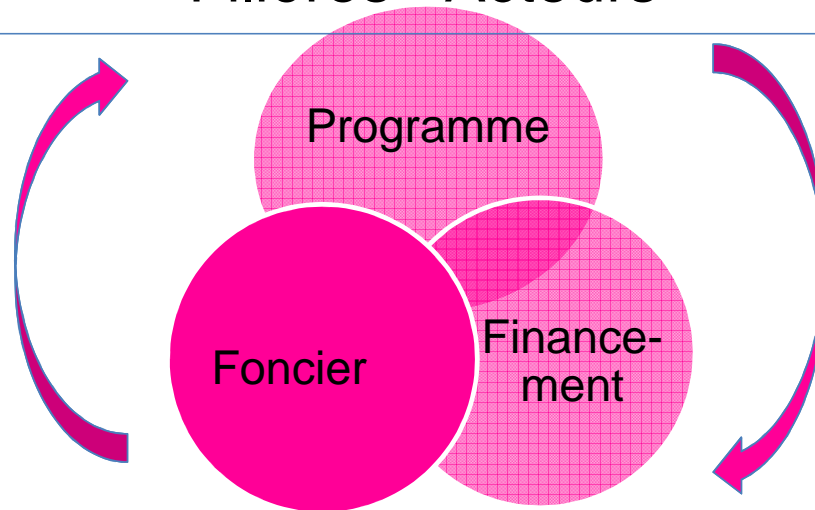
Filières - Acteurs

Dureté

Qualité

Contraintes

Marché



Localisation

Foncier stratégique

Périmètre

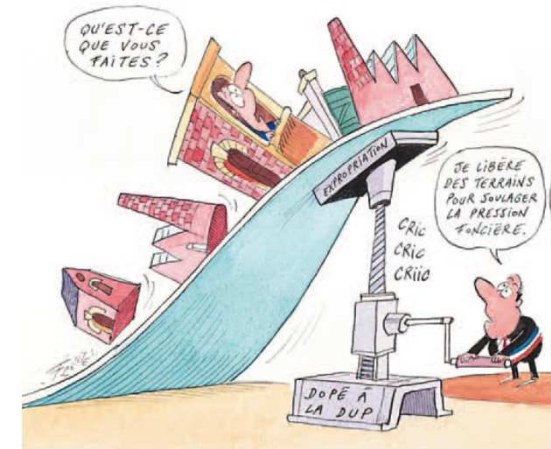
Partenariat

Boite à outils d'acquisition foncière

Les principaux outils d'anticipation foncière

Par le PLU (outils incitatifs ou contraignants)

- Emplacements réservés (Article L 123-2c)
- Les servitudes de mixité sociale (L 123-2b) ou ERL
- Les périmètres d'attente de projet (L 123-2a)
- Les orientations d'aménagement et de programmation



La ZAD (outil d'action foncière)

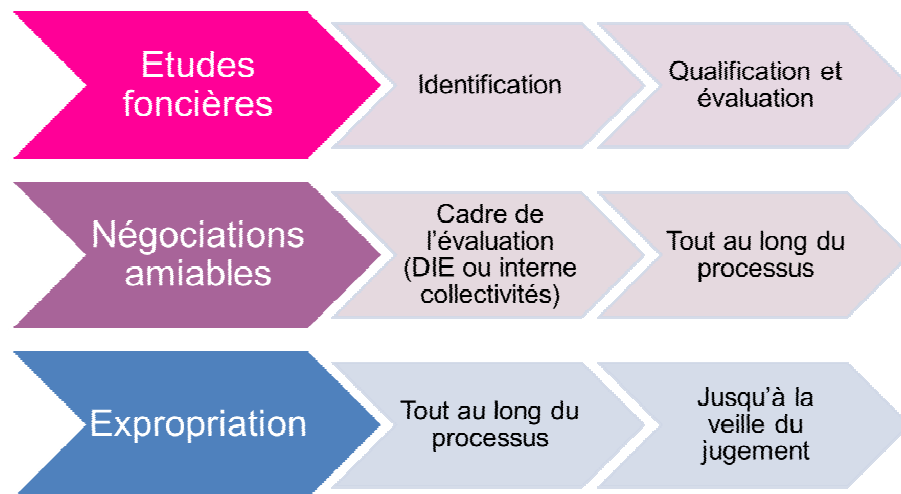
Qui	Préfet et communes/EPCI depuis 2014
Quoi	Réserves foncières / Préparer des opérations d'aménagement sur le long terme
Où	Zonages définis
Comment	Déclarations d'intention d'aliéner

La DUP simplifiée (outil d'action foncière)

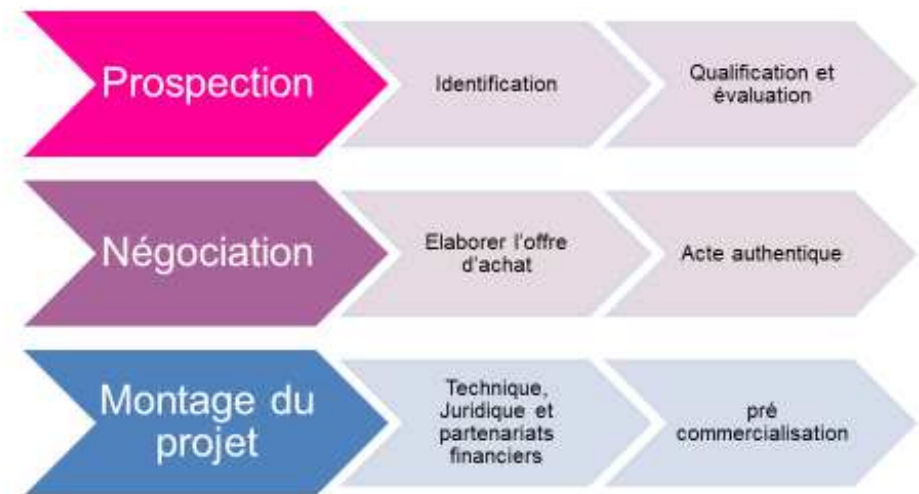
Article R.11-3 II du Code de l'expropriation « est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme **importante** et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles **avant que le projet n'ait pu être établi** »

Action foncière : L'amiable

Amiable pour les personnes publiques



Amiable pour les personnes privées



Le droit de préemption urbain

- Observation des prix
 - Outil simple à mettre en place
 - Outil encadré mais délégation possible
 - Acquisition pour le compte de tiers ou pour partenaires
-
- Interférence dans l'accord privé
 - « mirages » et aux « mitages » de l'opportunité
 - Délais de décisions contraints
 - Nécessité de motivation préalable
 - Droit de délaissement
 - Purge du droit de rétrocession



La déclaration d'utilité publique et l'expropriation

Phase administrative

La déclaration d'utilité publique (DUP) du projet : autorise à poursuivre l'expropriation suite à enquête publique.

L'arrêté de cessibilité détermine les parcelles à exproprier ainsi que l'identité de leurs propriétaires suite à enquête parcellaire.

Phase judiciaire

Le transfert de propriété : Le droit de propriété est transféré à l'expropriant à la date de l'ordonnance par le juge de l'expropriation

La fixation des indemnités : à défaut d'accord amiable, le Juge de l'expropriation fixe le montant des indemnités.

Les outils pour aménager

LA ZAC

L 311-1 CU : DEFINITION

Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

OBJECTIFS

Mettre en place un projet de développement urbain **cohérent et concerté**,

Financer des équipements publics,

Offrir une réalisation **échelonnée** dans le temps, avec une **procédure** prédéfinie,

Acquérir le foncier en totalité ou partiellement

Maîtriser le **découpage des terrains** et de l'affectation des sols,

Définir le contenu du programme, de **planifier** et de **maîtriser** l'avancement

LE LOTISSEMENT

DEFINITION Article L.442-1 CU : « Constitue un lotissement **la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës** ayant pour objet de créer **un ou plusieurs lots** destinés à être bâtis. ».

3 CRITERES :

Lotissement = 1 critère juridique +1 critère spatial + 1 critère d'intention

2 PROCEDURES :

Permis d'aménager (Article R.421-19) quand le lotissement prévoit la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement.

Déclaration préalable