PUBLI-TOPEX
ÉDITION
FORMATION
EVENTS

PUBLI-TOPEX – 25 RUE DE PONTHIEU – 75008 PARIS
S.A.S.U. AU CAPITAL DE 38 250 EUROS
R.C.S PARIS B 662 035 773 – SIRET 662 035 773 00032 – N° TVA FR 30 662 035 773

PUBLI-TOPEX EST UN ORGANISME DE FORMATION DÉCLARÉ SOUS LE NUMÉRO **11.75.39613.75**
AUPRÈS DU PRÉFET DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE. CET ENREGISTREMENT NE VAUT PAS AGRÉMENT DE L'ETAT.

RENSEIGNEMENTS FORMATIONS ET INSCRIPTIONS :
TÉL. : 01 53 89 00 83 • FORMATION@PUBLI-TOPEX.COM

Comment lutter contre la rétention foncière (outils d'urbanisme et de fiscalité)?

Comptabilisée formation «acte foncier»

OBJECTIF

> Acquérir les outils d'urbanisme et de fiscalité pour lutter contre la rétention foncière .

PÉDAGOGIE

> Remise à chaque participant d'un polycopié de l'intervention. Se munir d'une clé USB pour les supports et autres documents.
> Atelier alternant apport théorique et les études de cas concrets (du formateur et des stagiaires) et analyse en commun des dossiers sous forme d'atelier participatif. Réponses possibles à toutes les questions des participants qui peuvent être posées par écrit préalablement sous couvert de Publi-Topex, organisme de formation.

PROGRAMME

Introduction générale (30min)

> Le droit de propriété, un droit constitutionnel
> Le droit de construire est attaché au droit de propriété
> Comprendre les différentes lois d'urbanisme pour pouvoir les mettre en œuvre, notamment l'absence de l'accord du propriétaire dans la demande de permis
> Survol rapide des outils disponibles (fonciers, urbanistiques et fiscaux)

La dureté foncière (1h)

Comment la définir et la mesurer au regard des limites des règles d'urbanisme actuelles (suppression du Cos et de la surface minimum de terrain constructible).
> Une analyse de dureté foncière d'un site vise à intégrer à la stratégie foncière la difficulté à mobiliser ou acquérir des terrains par rapport au découpage parcellaire, au nombre et au type de propriétaire (personne physique, morale, publique...), à la complexité des partages de droit de propriété (indivision, recherche d'héritier...)
> L'existence des anciens lotissements et les dispositions de leurs cahiers des charges d'un autre temps, mais toujours opposables en droit privé

Une notion complémentaire à la rétention foncière au travers de quelques exemples (30min)

> Les phénomènes de rétention foncière
> Le foncier: un bien économique particulier
> La réduction de la consommation foncière et le gisement foncier communal disponible (détermination des besoins en foncier, identification des terrains constructibles, durée de validité du parti d'aménagement de la commune, les capacités de mutation et de densification

PUBLI-TOPEX – 25 RUE DE PONTHIEU – 75008 PARIS
S.A.S.U. AU CAPITAL DE 38 250 EUROS
R.C.S PARIS B 662 035 773 – SIRET 662 035 773 00032 – N° TVA FR 30 662 035 773

PUBLI-TOPEX EST UN ORGANISME DE FORMATION DÉCLARÉ SOUS LE NUMÉRO **11.75.39613.75**
AUPRÈS DU PRÉFET DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE. CET ENREGISTREMENT NE VAUT PAS AGRÉMENT DE L'ETAT.

RENSEIGNEMENTS FORMATIONS ET INSCRIPTIONS :
TÉL. : 01 53 89 00 83 • FORMATION@PUBLI-TOPEX.COM

des espaces)

Les contraintes de localisation résultant du droit de l'urbanisme (loi montagne et loi littoral, etc.) (30min)

Le foncier: un bien économique particulier (30min)

Les enjeux de la rétention foncière privée pour l'aménagement du territoire (30min)

La diversité des propriétaires fonciers privés et leur stratégie en matière de rétention foncière (30min)

Les outils disponibles (30min)
> La définition des différents principes applicables au levier de lutte contre la rétention foncière ou la dureté foncière
> Les outils de lutte contre la rétention foncière pour limiter la dureté foncière

Les outils d'urbanisme (1h)
> Le choix du zonage du PLU et la menace d'une remise en cause de la constructibilité des terrains
> Le règlement du PLU peut-il s'opposer ou encadrer les divisions foncières?
> Les associations foncières urbaines (libre, autorisée ou de projet) y compris dans les communes ne disposant pas de PLU approuvé (sauf pour les AFUP)
> Les limites du zonage de la carte communale
> Les servitudes d'urbanisme:
• pour les PLU: mixité sociale, emplacement réservé, périmètre d'attente de projet, la prise en considération d'une opération d'aménagement ou d'un équipement, le DPU (droit de préemption urbain) du L.211-1 du code de l'urbanisme;
• pour les cartes communales: les possibilités sont faibles à l'exception des opérations d'aménagement.
> Les outils pour favoriser la densification
> Les OAP (orientation d'aménagement et de programmation) pour un urbanisme de projet
> La notion de programme de logements dans les PLU

Les outils fonciers (30min)
> Le droit de préemption (CPU, ZAD, fonds de commerce, en carte communale, etc.)
> La négociation amiable
> L'expropriation par DUP au titre des travaux ou des réserves foncières
> L'acquisition des biens sans maître ou en état d'abandon manifeste
> Pour mémoire, les AFU autorisées ou constituées d'office

Les outils de montage opérationnel (30min)
> Le lotissement autorisé (permis d'aménager) et le lotissement déclaré (déclaration préalable de division)
> Le PCVD (permis de construire valant division)
> La ZAC (zone d'aménagement concerté)
> Les AFU (pour mémoire)

Les outils fiscaux (30min)
> La majoration de la taxe sur le foncier non bâti
> Les autres taxes en matière de fiscalité immobilière
> La taxe d'aménagement communale à taux différencié pour favoriser la revitalisation des centres-villes
> Les périmètres de PUP (projet urbain partenarial)
> Pour mémoire: les avantages fiscaux des AFU.

PUBLI-TOPEX

ÉDITION
FORMATION
EVENTS

PUBLI-TOPEX – 25 RUE DE PONTHIEU – 75008 PARIS
S.A.S.U. AU CAPITAL DE 38 250 EUROS
R.C.S PARIS B 662 035 773 – SIRET 662 035 773 00032 – N° TVA FR 30 662 035 773

PUBLI-TOPEX EST UN ORGANISME DE FORMATION DÉCLARÉ SOUS LE NUMÉRO **11.75.39613.75**
AUPRÈS DU PRÉFET DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE. CET ENREGISTREMENT NE VAUT PAS AGRÉMENT DE L'ETAT.

RENSEIGNEMENTS FORMATIONS ET INSCRIPTIONS :
TÉL. : 01 53 89 00 83 • FORMATION@PUBLI-TOPEX.COM