



THOMÉ HEITZMANN

Société d'Avocats

LA MAÎTRISE FONCIERE AU SERVICE DES PROJETS

12 MARS 2023

Romain THOMÉ

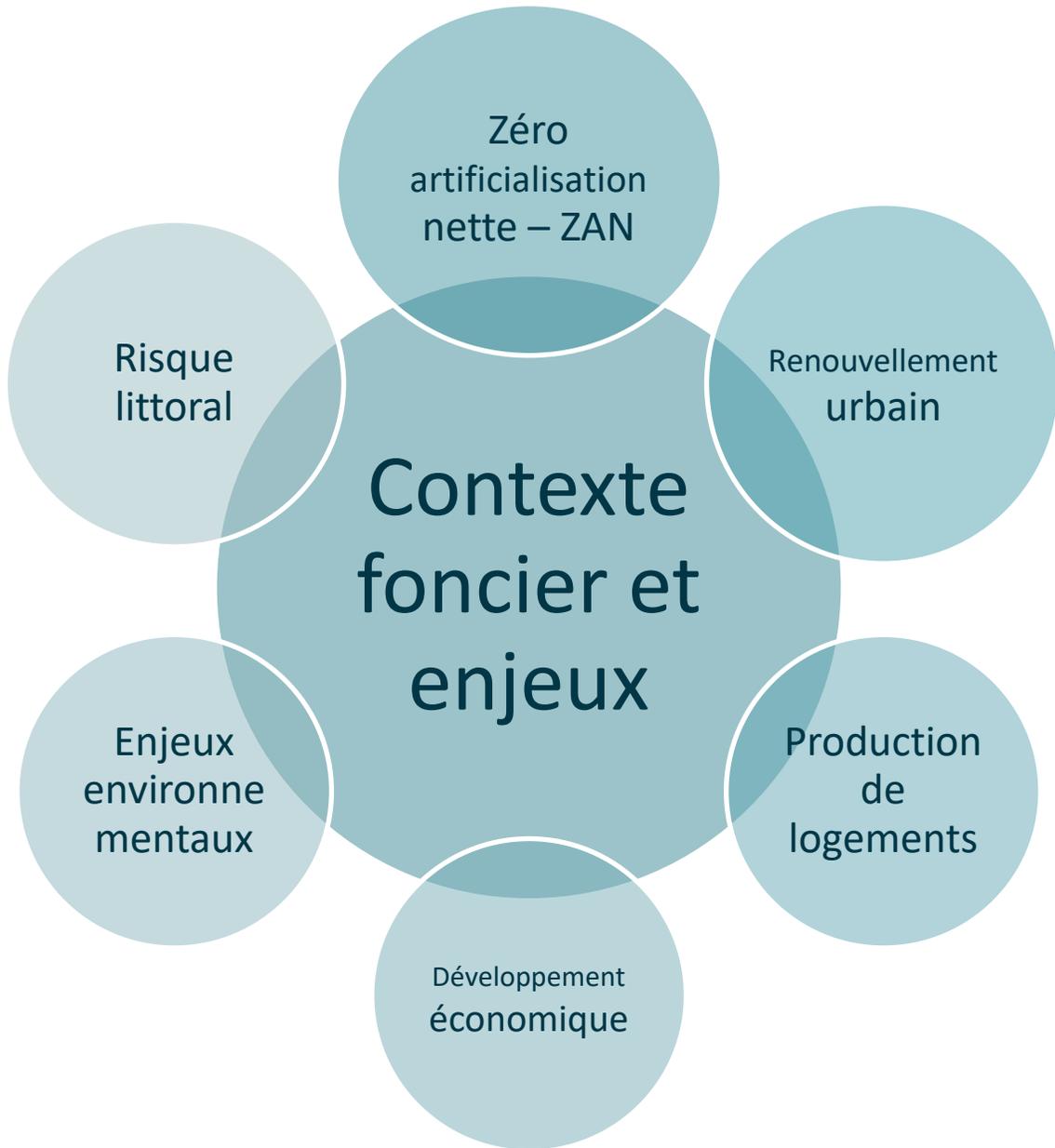
Avocat Associé

Spécialiste Droit immobilier Droit de l'expropriation

Sarah HEITZMANN

Avocate Associée

contact@thavocats.fr



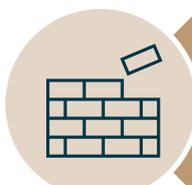
Raréfaction du foncier



Complexité du foncier mobilisable



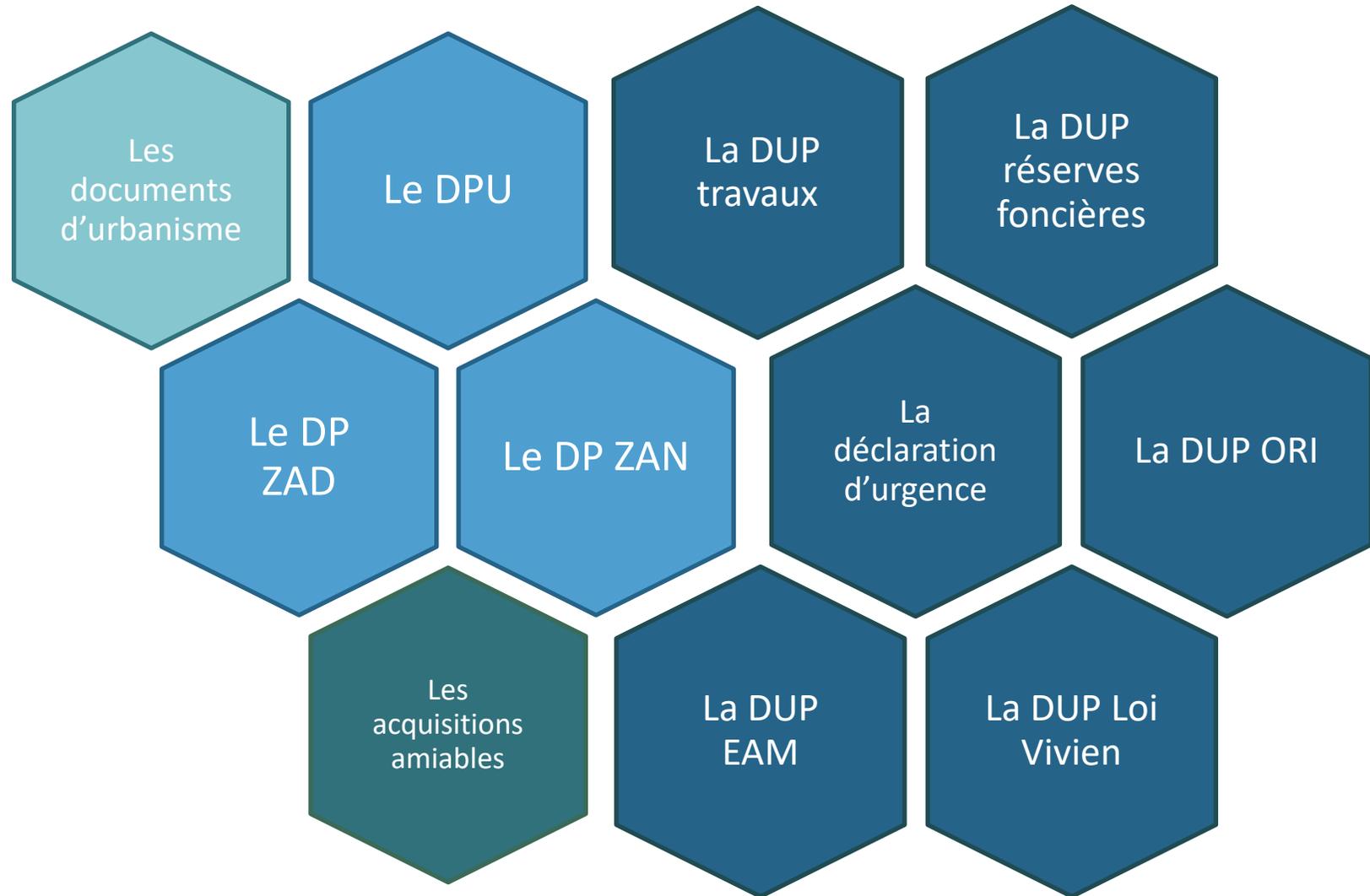
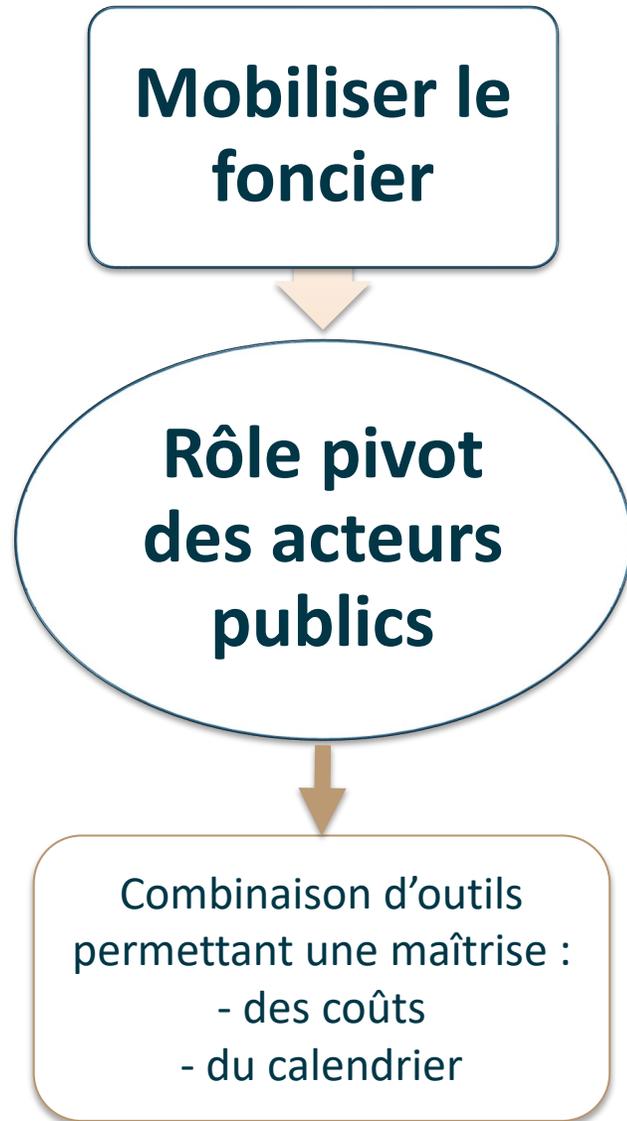
Complexité procédurale et allongement des délais



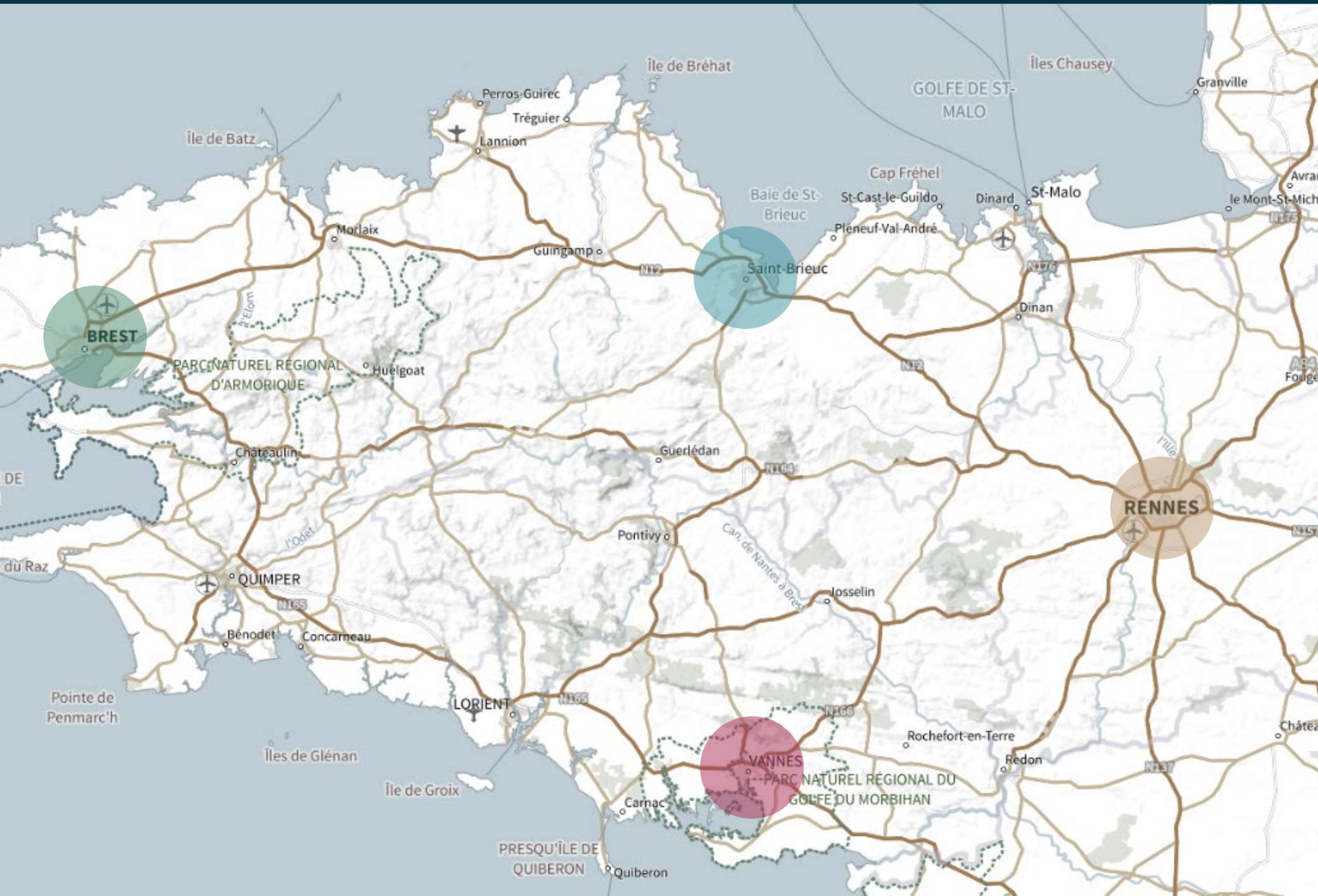
Déséquilibre des opérations de construction en secteurs tendus/détendus



Mises en chantier 2023 : 287 100 logements (-22% en un an – Source FFB)
Plus bas historique (=1992)



IMPACT DES STRATEGIES FONCIERES SUR LES VALEURS (exemple des biens en 1AU)

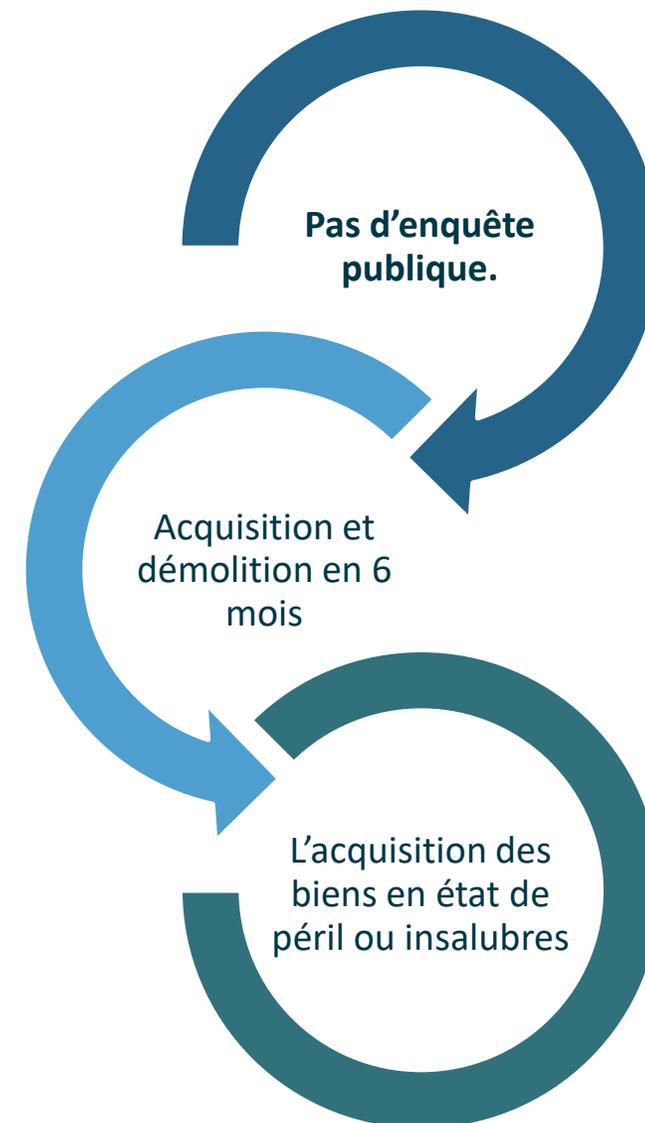
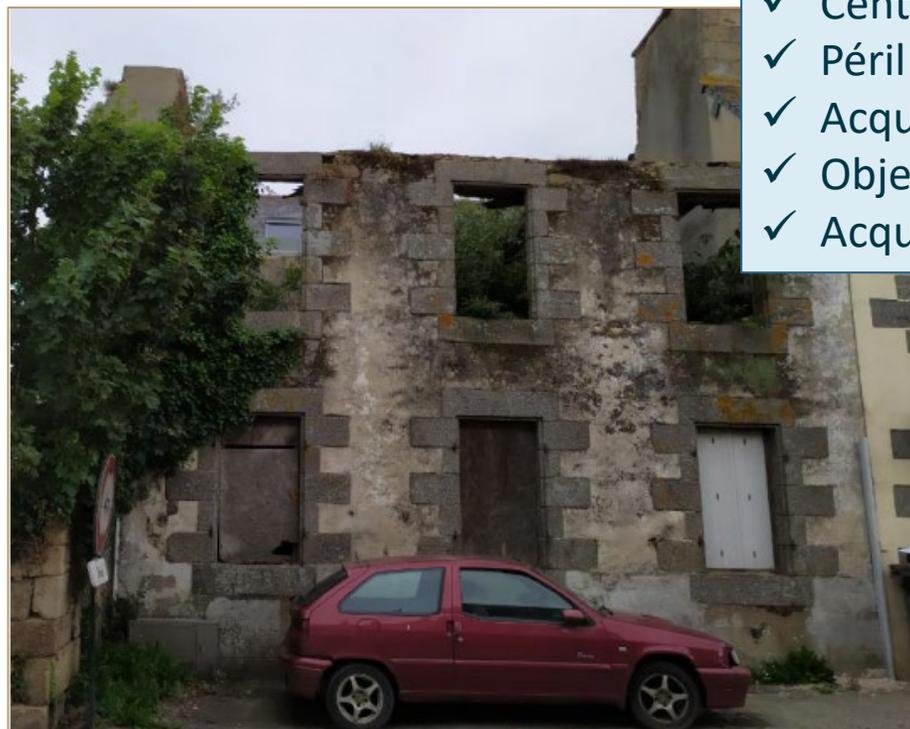


- Rennes : 4 à 5 €/m²
- Saint-Brieuc : 15 €/m²
- Brest : 28 €/m²
- Vannes : 80 €/m²
- ZAC Beau Soleil : 5 €/m²



Bien en état de péril ou insalubrité avec interdiction définitive d'habiter. Pas de projet de travaux

- ✓ Commune 1000 habitants
- ✓ Centre-bourg
- ✓ Péril avec interdiction définitive d'habiter
- ✓ Acquisition EPF
- ✓ Objectif de démolition
- ✓ Acquisition 1 €





Bien déclaré en état d'abandon manifeste par le CM, après mise en demeure de faire les travaux (Maire)

- Îlot de centre-ville
- Secteur patrimonial
- Bâtiments anciens « en cours » de rénovation depuis 15 ans
- Objectif de démolition – reconstruction
- Prise de possession et travaux de démolition dès la DUP
- Acquisition 1 €



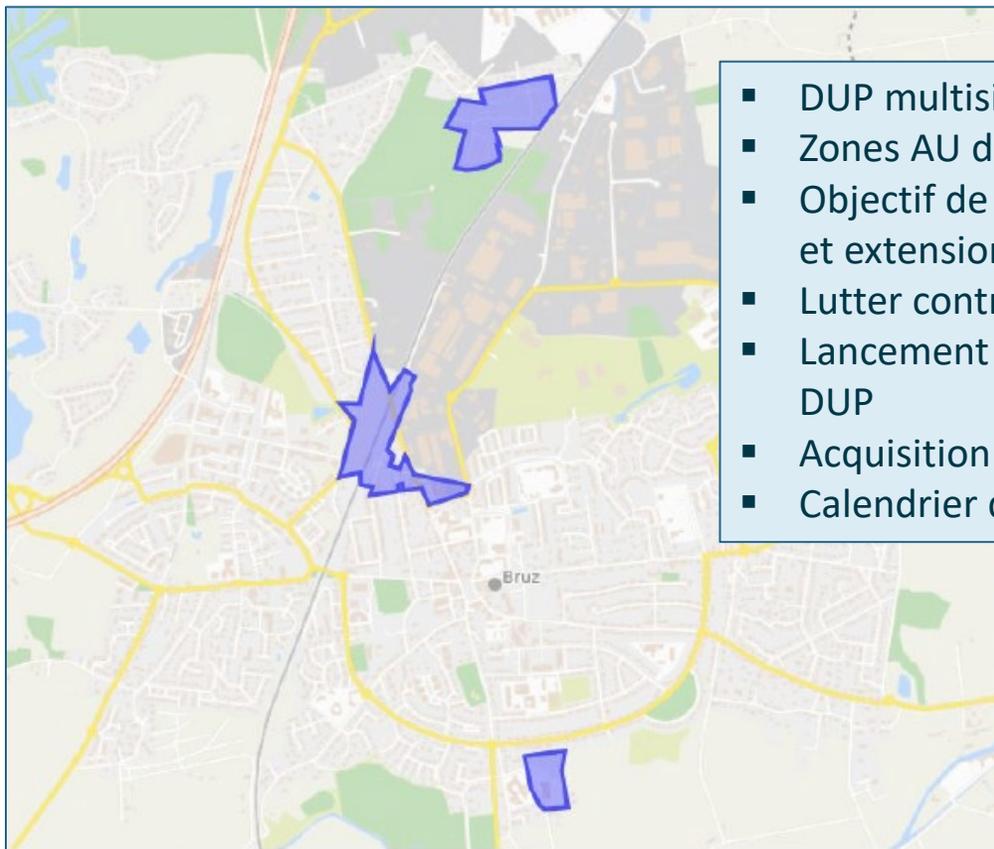
Pas d'enquête
Simple mise à
disposition

Acquisition et
travaux en 6 à 8
mois

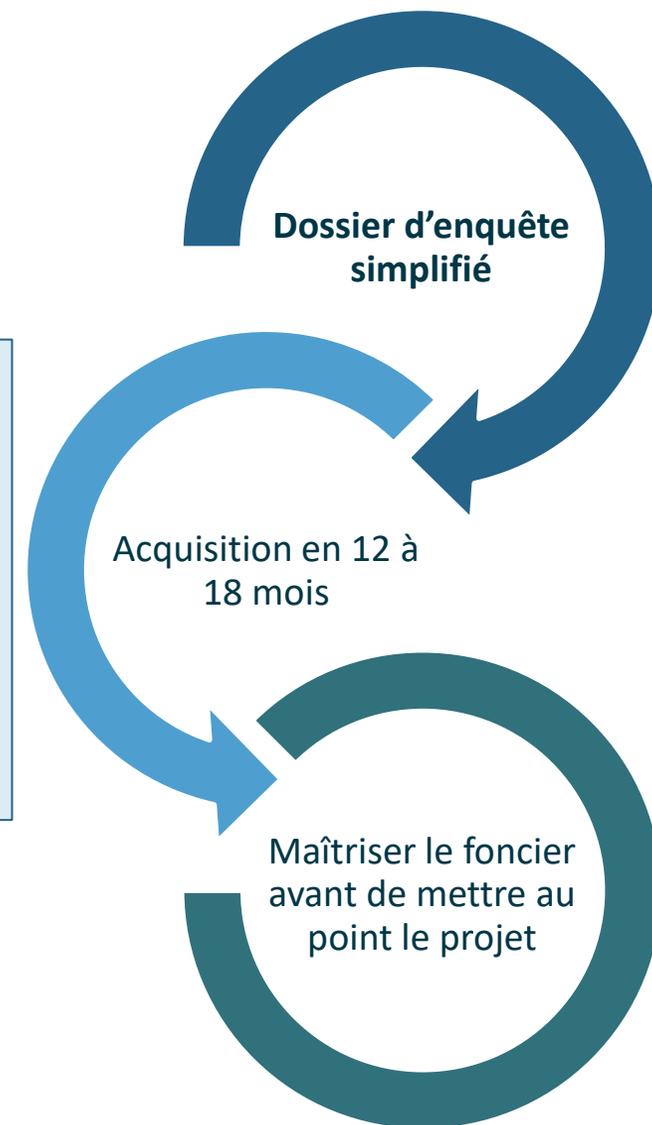
L'acquisition
comme sanction
de l'abandon

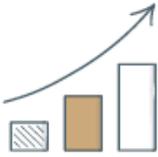


Opération d'aménagement ou d'urbanisme importante s'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi.



- DUP multisites 15 ha
- Zones AU disponibles couvertes par des OAP
- Objectif de création de logements en renouvellement et extension
- Lutter contre la spéculation foncière
- Lancement des études urbaines après obtention de la DUP
- Acquisition EPF en secteur de renouvellement
- Calendrier d'acquisition sur 10 ans





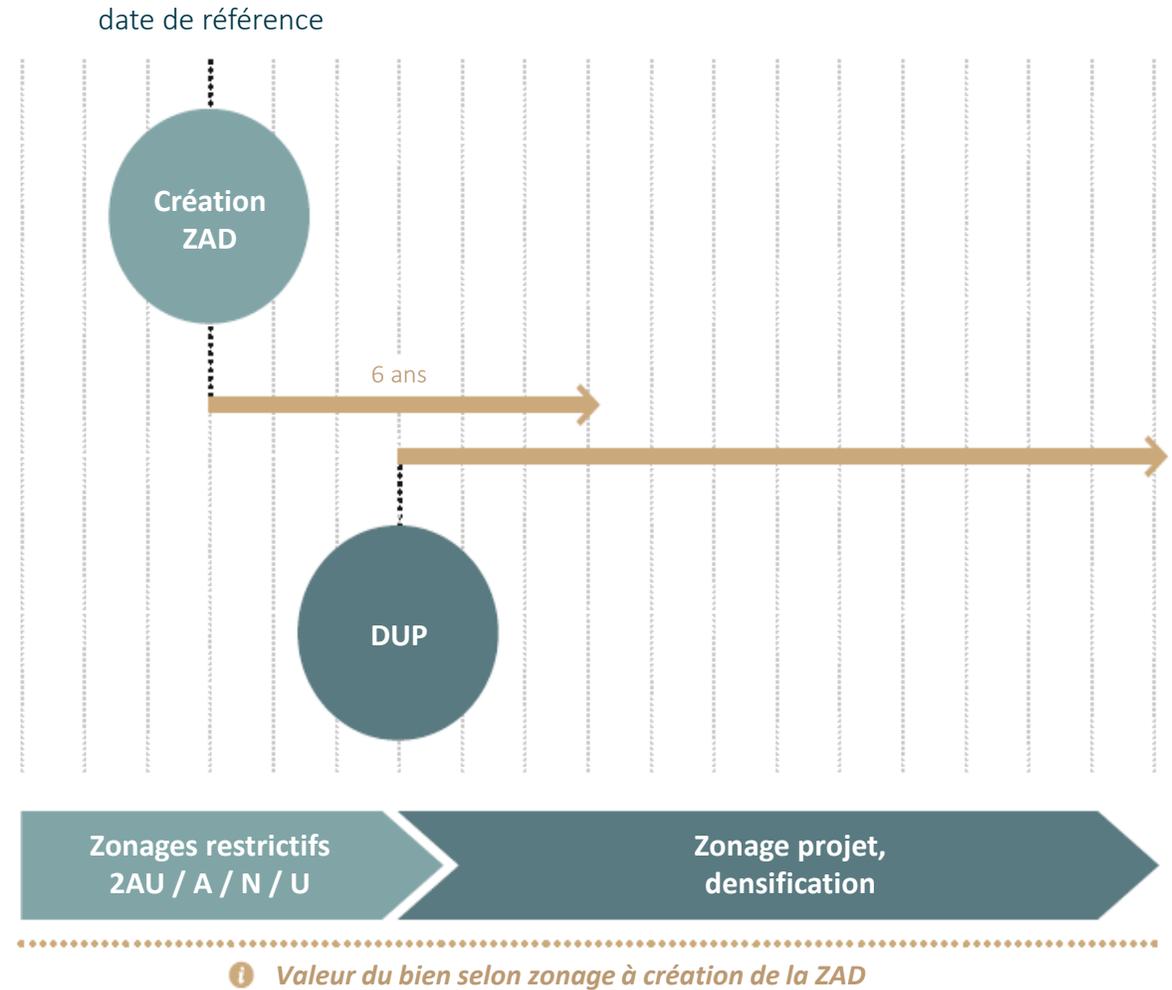
Quels constats ?

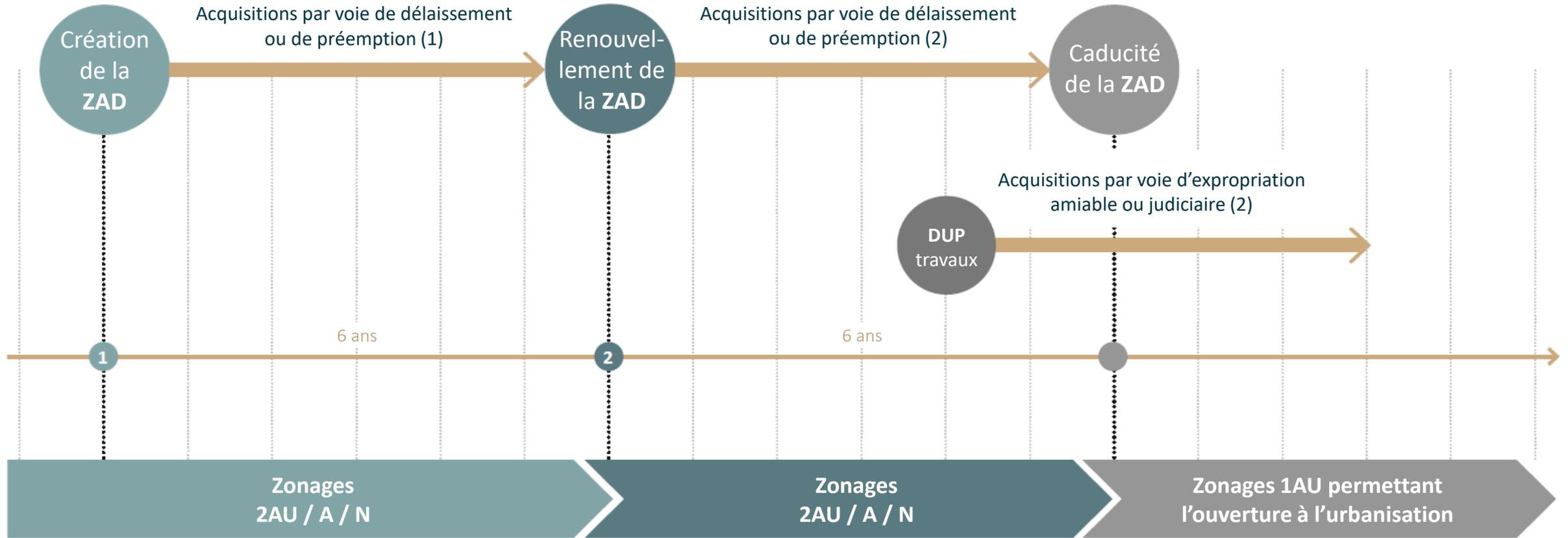
- Inflation des valeurs



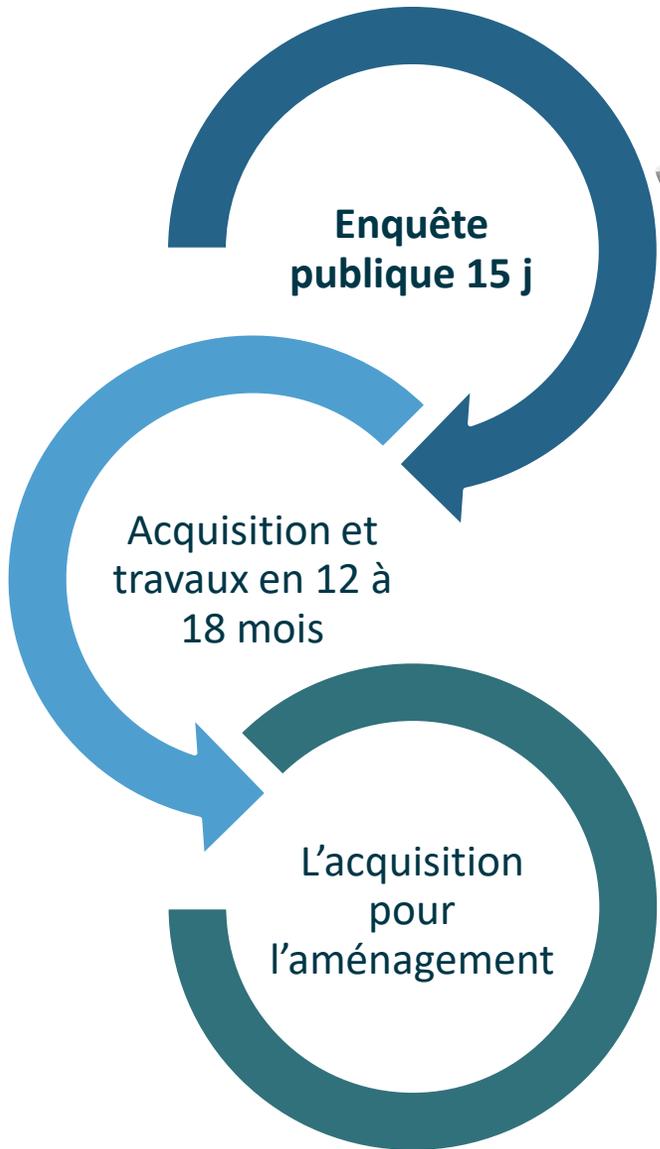
Quelles interrogations en attente ?

- Qui a les moyens d'agir ?
 - ↳ Communes / EPF
 - ↳ EPCI / EPF
 - ↳ Entreprises publiques locales
 - ↳ Acteurs privés ?
- Comment et avec quels outils ?
- Quels modèles économiques pour quels actifs immobiliers ?





Zonage 1AU non pris en compte dans le cadre de la fixation judiciaire des indemnités



Travaux de réalisation d'un écoquartier (2,4 ha)

- Commune littorale - 3400 hab
- Dent creuse
- Création d'une ZAD sur un zonage 2AU
- Pas d'étude d'impact
- Acquisition 10 €/m²
- Acquisition à réaliser sur 10 ans





Centre commercial de centre-ville à requalifier

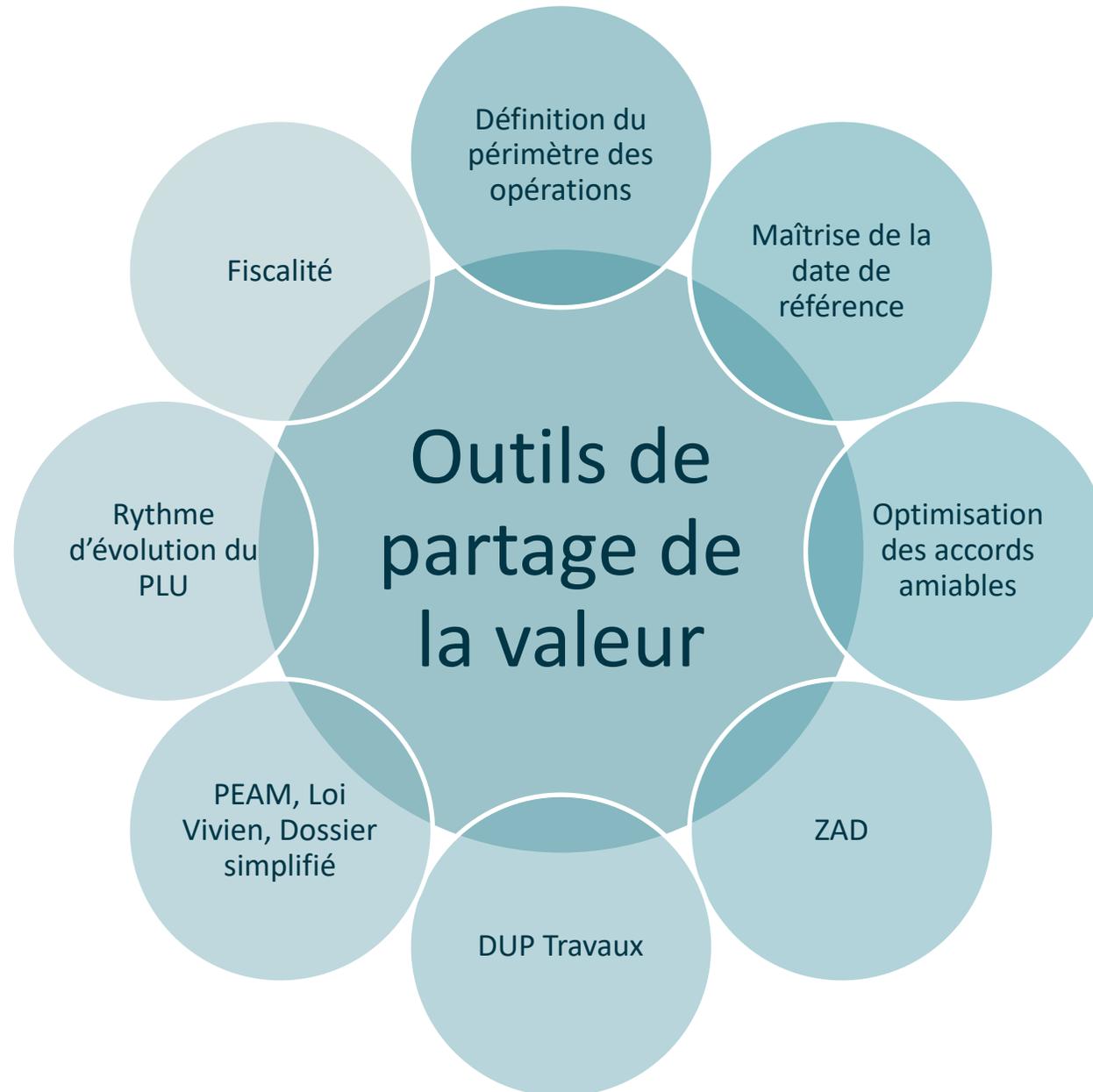
- ✓ Commune 9000 habitants
- ✓ Centre-bourg
- ✓ Secteur commercial à requalifier (10 cellules)
- ✓ Négociation des transferts dans les locaux à construire
- ✓ Protocoles de transfert Propriétaires et commerçant 9/10



Enquête
publique 15 j

Acquisition et
travaux en 12 à
18 mois

La DUP comme
garantie des
transferts





MERCI POUR VOTRE ATTENTION



THOMÉ HEITZMANN

Société d'Avocats

thavocats.fr