

# Montage opérationnel d'un programme immobilier

De la prospection foncière à la  
réception/livraison de l'ouvrage

Laëtitia Lequeux  
Sonia Ben Mansour





# Montage opérationnel d'un programme immobilier

De la prospection foncière  
à la réception/livraison  
de l'ouvrage

Laëtitia Lequeux  
Sonia Ben Mansour



Foncier •  
Autorisations  
d'urbanisme •  
Commercialisation •  
Contrats de vente •  
Gestion du chantier •  
Réception/  
Livraison

## LES AUTEURS

### LAËTITIA LEQUEUX

Dotée d'une expérience de 16 années, elle occupe la fonction de directrice juridique et de membre du Comité de direction au sein d'un groupe leader français de promotion immobilière coté en bourse.

Sa vision stratégique axée business l'a conduite à penser et mettre en place une organisation juridique opérationnelle permettant de sécuriser et optimiser les montages juridiques et de former notamment les équipes opérationnelles à la gestion juridique des montages immobiliers complexes.

### SONIA BEN MANSOUR

Elle occupe la fonction de responsable juridique (pôle assurances et risques immobiliers) au sein d'un groupe leader français de la promotion immobilière coté en bourse. *Risk manager*, elle intervient pour apprécier et maîtriser les risques et pour diffuser la culture du risque au sein de l'entreprise. Ses domaines d'intervention sont la gestion des sinistres et des événements non assurés/non assurables en adoptant une vision opérationnelle.

## DANS LA MÊME COLLECTION

- *Montage opérationnel d'un programme immobilier*, L. Lequeux et S. Ben Mansour, 1<sup>re</sup> éd. 2023.
- *La vente d'un bien loué*, P. Battistini, 1<sup>re</sup> éd. 2023.
- *La société civile immobilière*, A. Taïbi-Hovsepian, 1<sup>re</sup> éd. 2023.
- *La copropriété en difficulté*, B. Naudin et F. Sublet, 1<sup>re</sup> éd. 2023 .
- *La copropriété*, B. Naudin, 2<sup>e</sup> éd. 2022.
- *L'assurance construction*, J. Mel, 2<sup>e</sup> éd. 2022.
- *Responsabilité des constructeurs*, J. Mel, 2<sup>e</sup> éd. 2022.
- *La performance énergétique*, D. Brutin, 2021.
- *Manager une agence immobilière*, A. Mula, 2020.

Suivez-nous sur



[www.gualino.fr](http://www.gualino.fr)

Contactez-nous [gualino@lextenso.fr](mailto:gualino@lextenso.fr)



© 2023, Gualino, Lextenso  
1, Parvis de La Défense  
92044 Paris La Défense Cedex  
EAN 9782297183635  
ISSN 2681-7225

Laëtitia Lequeux et Sonia Ben Mansour ont constitué une équipe soudée qui a pratiqué pendant plusieurs années et à haute intensité, leurs compétences juridiques en qualité de cadres d'entreprise pour un groupe national de premier plan de promotion immobilière, en coordonnant une équipe d'une quinzaine de juristes en régions.

Après avoir contribué à rationaliser, dans leur domaine d'action, les pratiques de leur entreprise, elles ont souhaité nous offrir, fruit de leur expérience, un panorama exhaustif du montage juridique opérationnel d'un programme immobilier de promotion immobilière.

Le praticien spécialiste d'un domaine réduit du droit de l'urbanisme, à qui l'on a fait l'amitié d'introduire cet ouvrage, contemple ce travail avec un immense respect.

« Encadrer juridiquement », si l'on ose écrire, un programme immobilier est un défi permanent, comme le montre l'étendue des domaines abordés par les auteures.

Droit immobilier foncier, droit civil, droit des sociétés, droit de l'urbanisme, droit de l'environnement, droit de la vente immobilière, droit de la construction, droit fiscal immobilier, droit des assurances, droit pénal, etc. : toutes les subtilités de ces matières propres aux opérations immobilières doivent être maîtrisées et les textes applicables observés pour contribuer à la réussite de l'opération immobilière.

Si l'on ajoute à cette complexité « statique » les mouvements profonds et incessants de réformes qui concernent chacun des champs du droit applicables à l'opération immobilière, demeurer un excellent généraliste du droit de l'opération immobilière nécessite un investissement permanent pour rester à jour des évolutions législatives et jurisprudentielles.

Malgré ce constat, les auteures rendent la dimension juridique d'un programme immobilier commensurable, en le présentant de la manière la plus synthétique et linéaire possible, de la recherche du foncier à la livraison de l'immeuble neuf.

À jour des évolutions les plus récentes, cet ouvrage constitue un outil fort utile pour les personnes qui souhaitent comprendre le déroulement juridique d'une opération de promotion immobilière, puis agir.

Olivier BONNEAU

Docteur en droit public, spécialiste en droit public et en droit de l'urbanisme, dirige en qualité d'avocat associé gérant le département droit public immobilier & énergie du cabinet RIVIERE AVOCAT.



## PARTIE 1 – FAISABILITÉ JURIDIQUE DE L'OPÉRATION ET CHOIX DU MONTAGE JURIDIQUE

<b>Chapitre 1 – Prospection foncière et études préalables.....</b>	<b>23</b>
I – Analyse de la nature juridique du bien immobilier à acquérir.....	24
A. TERRAIN À BÂTIR OU TERRAIN NU EN SECTEUR DIFFUS.....	24
B. TERRAIN BÂTI EN SECTEUR DIFFUS .....	27
C. LOT DE LOTISSEMENT .....	30
D. LOT DE ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ .....	42
E. LOT DE COPROPRIÉTÉ.....	57
F. LOT DE VOLUME OU DROIT DE SUPERFICIE.....	68
II – Analyse du droit de propriété : véritable droit de propriété ou simple droit réel immobilier ? .....	72
A. ACQUISITION D'UN DROIT DE PROPRIÉTÉ (USUS, FRUCTUS, ABUSUS) .....	73
B. ACQUISITION D'UN SIMPLE TITRE D'HABILITATION À CONSTRUIRE : DROIT RÉEL IMMOBILIER OU DROIT DE SUPERFICIE .....	75
III – Prise en compte de l'usage actuel du bien à acquérir .....	82
A. PRÉSENCE D'INSTALLATIONS CLASSÉES OU EXPLOITÉES SUR LE SITE.....	83
B. BIEN IMMOBILIER AFFECTÉ AU DOMAINE PUBLIC OU AU DOMAINE PRIVÉ DE L'ÉTAT.....	89
1. Identification des biens cessibles.....	90
2. Procédure de désaffectation et de déclassement d'un bien appartenant au domaine public.....	91
3. Modalités de cession.....	91
4. Sanctions .....	92
C. ÉTAT D'OCCUPATION DES BIENS IMMOBILIERS ET RÉSILIATION DES BAUX EN COURS .....	93
IV – Appréciation de l'environnement juridique du bien immobilier.....	95
A. ANALYSE DES SERVITUDES POUVANT GREVER LE BIEN IMMOBILIER .....	95
1. Servitudes légales d'intérêt public.....	96
2. Servitudes légales d'intérêt privé .....	97
3. Autres servitudes d'utilité publique provenant de règles de polices spéciales .....	99

B. ANALYSE DES CONTRAINTES D'URBANISME .....	105
1. Pyramide des normes .....	106
2. Constructibilité en l'absence de PLU/POS : le RNU.....	107
3. Constructibilité et PLU .....	107
4. Différents zonages et nomenclature du PLU.....	109
5. Zones particulières imposant des modifications aux règles d'urbanisme .....	111
6. Dérogations légales à l'application des règles du PLU .....	112
7. Impact du recul du trait de côte sur l'évolution des documents d'urbanisme et de lutte contre l'artificialisation des sols .....	114
8. Procédures de révision et de modification des documents d'urbanisme.....	116
9. Outils permettant l'aménagement de certaines zones.....	119
V – La transformation des biens à acquérir .....	123
A. DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES BÂTIMENTS .....	125
B. CHANGEMENTS D'USAGE DES LOCAUX À USAGE D'HABITATION.....	127
1. Biens immobiliers concernés.....	127
2. Communes concernées .....	127
3. Dérogations possibles .....	127
4. Sanctions et régularisation.....	128
5. Autorisations spécifiques à obtenir dans le cas de la transformation d'un immeuble d'habitation en bureaux .....	128
C. ACTIVITÉS RÉGLEMENTÉES NÉCESSITANT DES AUTORISATIONS PRÉALABLES .....	128
1. Implantation de locaux d'activité en Île-de-France et agrément.....	128
2. Autorisation d'exploitation commerciale par la CDAC .....	129
3. Établissement recevant du public et immeuble de grande hauteur.....	130
4. Monuments historiques.....	131
5. Tourisme .....	131

## Chapitre 2 – Dépôt et affichage des autorisations d'urbanisme..... 133

I – Actualités juridiques impactantes.....	133
A. RENFORCEMENT DES RÈGLES DE CONSTRUCTION.....	133
B. DÉMATÉRIALISATION DES AUTORISATIONS D'URBANISME (DÉPÔT).....	134
C. RE 2020, NOUVELLE NORME DE CONSTRUCTION .....	134
1. Bâtiments concernés .....	135
2. Cas d'exclusion.....	135
II – Autorisations d'urbanisme .....	136
A. DÉMOLITIONS.....	136
1. Exigence d'un permis de démolir en raison de la protection des constructions motivée par leur intérêt patrimonial .....	136
2. Exigence d'un permis de démolir en raison de l'adoption d'une délibération motivée par le conseil municipal.....	136
3. Démolitions dispensées de permis de démolir.....	137

B. CONSTRUCTIONS NOUVELLES .....	137
C. TRAVAUX RÉALISÉS SUR CONSTRUCTION EXISTANTE .....	137
D. AUTRES TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL .....	137
1. Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager .....	137
2. Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable.....	139
E. DÉPÔT ET AFFICHAGE DES AUTORISATIONS D'URBANISME .....	141
1. Personnes aptes à déposer la demande.....	141
2. Affichage en mairie .....	142
3. Affichage sur le terrain .....	142
4. Point de départ du délai d'instruction .....	144
5. Opposabilité des règles en vigueur au moment de la date du dépôt de la demande .....	145
6. Prorogation du certificat d'urbanisme .....	146
III – Divisions foncières.....	146
A. DIVISIONS NON CONSTITUTIVES D'UN LOTISSEMENT .....	146
B. LOTISSEMENT.....	149
1. Définition du lotissement .....	149
2. Cristallisation des règles d'urbanisme .....	150
3. Caducité du permis d'aménager.....	150
4. Gestion des équipements .....	151
5. Commercialisation interdite avant l'obtention de l'autorisation d'urbanisme .....	151
6. Commercialisation autorisée après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.....	151
7. Délivrance du permis de construire.....	152
<b>Chapitre 3 – Obtention et purge des autorisations d'urbanisme .....</b>	<b>153</b>
I – L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme .....	153
A. AUTORITÉ COMPÉTENTE .....	153
B. DÉLIVRANCE PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE AVEC ADAPTATION MINEURE OU DÉROGATION CIBLÉE ET RESPECT DU DROIT DES TIERS .....	154
1. Adaptation mineure ou dérogation ciblée .....	154
2. Respect du droit des tiers.....	154
II – Les configurations possibles liées à l'obtention ou non de l'autorisation (permis de construire) .....	155
A. REFUS D'AUTORISATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE .....	156
B. CONSÉQUENCES DE L'ANNULATION JURIDICTIONNELLE DU REFUS DE PERMIS .....	156
C. EFFETS D'UN REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF .....	156
D. RECOURS GRACIEUX ET RECOURS CONTENTIEUX DES TIERS .....	157
E. CRISTALLISATION DES MOYENS .....	158
F. ENCADREMENT DES DÉLAIS DE JUGEMENT (TA/CAA) .....	158

G. SUPPRESSION DE L'APPEL EN ZONE TENDUE CONTRE LES RECOURS DIRIGÉS CONTRE LES PERMIS DE CONSTRUIRE, PERMIS DE DÉMOLIR OU PERMIS D'AMÉNAGER	158
H. ENREGISTREMENT DES PROTOCOLES TRANSACTIONNELS (AMIABLE OU CONTENTIEUX)	159
I. CONSÉQUENCES POSSIBLES D'UN RECOURS JUGÉ ABUSIF PAR LA JURIDICTION ADMINISTRATIVE	160
J. RETRAIT DE L'AUTORISATION D'URBANISME	161
K. DÉFÉRÉ PRÉFECTORAL	162
L. RETRAIT POUR FRAUDE	162
M. SURSIS À STATUER	163
N. CONTESTATION DU SURSIS À STATUER DEVANT LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF	164
O. TRANSFERT DE L'AUTORISATION D'URBANISME	164
P. RÉGULARISATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE	164
Q. VOIES ET DÉLAIS DE RECOURS	165
R. OBLIGATION DE NOTIFICATION	165
III – Validité des autorisations d'urbanisme	165
A. DURÉE DE VALIDITÉ	165
B. CONSÉQUENCES DE LA PÉREMPTION DE L'AUTORISATION	165
1. Effet de la péremption sur l'autorisation	165
2. Effets de la péremption sur la construction	165
C. PROROGATION DES AUTORISATIONS D'URBANISME	166

## PARTIE 2 – PHASE CONTRACTUELLE ET LANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION

### Chapitre 1 – Acquisition du terrain nu ou bâti..... 169

I – Offre foncière.....	169
A. DÉFINITION, FORME ET CONTENU DE L'OFFRE.....	169
B. EFFETS ET CADUCITÉ DE L'OFFRE.....	170
II – Promesse unilatérale de vente et promesse synallagmatique de vente.....	171
A. PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE.....	171
B. PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE.....	172
1. Forme de la promesse.....	172
2. Contenu de la promesse.....	173
3. Bornage.....	176
4. Sort de l'indemnité d'immobilisation.....	176
5. Insertion d'une clause de pré-commercialisation.....	177
6. Risques liés aux sols argileux.....	177
7. Dossier de diagnostic technique.....	177
8. Situation de l'immeuble dans le périmètre d'un plan d'exposition au bruit.....	178

III – Pacte de préférence.....	179
A. DÉFINITION, FORME ET CONTENU DU PACTE .....	179
B. SANCTIONS DE LA VIOLATION DU PACTE DE PRÉFÉRENCE.....	180
IV – Différents droits de préemption.....	181
A. DÉCLARATION D'INTENTION D'ALIÉNER .....	181
B. PURGE OU NON DU DROIT DE PRÉEMPTION .....	184
1. Décision de ne pas préempter .....	184
2. Décision de préemption .....	184
V – Précisions diverses et régularisation de l'acte authentique.....	186
<b>Chapitre 2 – Lancement commercial de l'opération .....</b>	<b>189</b>
I – Distinction entre vente interne et vente externe .....	189
A. VENTE INTERNE .....	189
B. VENTE EXTERNE.....	190
II – Respect des dispositions de la loi Hoguet.....	190
A. PRINCIPE.....	190
B. CONDITIONS D'APPLICATION DE LA LOI HOGUET .....	192
1. Activité d'entremise.....	192
2. Activité de marchand de liste .....	192
C. CAS D'EXCLUSION .....	193
III – Investissements locatifs.....	193
A. OBLIGATION D'INFORMATION DU VENDEUR D'IMMEUBLE À CONSTRUIRE .....	193
B. LE BÉNÉFICE DU DISPOSITIF PINEL .....	194
1. Mention du bénéfice de ce dispositif .....	194
2. Information de l'acquéreur .....	194
3. Sanction.....	195
4. Logements concernés .....	195
5. Assiette et taux .....	197
6. Dispositif Pinel + .....	198
7. Exclusions et cumuls.....	200
C. PLAFONNEMENT DES FRAIS ET COMMISSIONS DES INTERMÉDIAIRES.....	200
<b>Chapitre 3 – Contrats de vente d'immeuble .....</b>	<b>201</b>
I – Contrat de réservation (ou « contrat préliminaire ») .....	201
A. CONTENU OBLIGATOIRE DU CONTRAT DE RÉSERVATION .....	202
B. DÉPÔT DE GARANTIE.....	203
C. DÉLAI DE RÉTRACTATION.....	205
II – Contrats de vente d'immeubles à construire .....	207

A. VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT (SECTEUR PROTÉGÉ).....	208
1. Forme et contenu .....	209
2. Paiement du prix (échelonnement) .....	210
3. Travaux modificatifs acquéreur.....	211
4. Clause de tolérance de surface.....	211
5. Clause de contrainte technique : impératifs techniques pour le vendeur d'immeuble à construire lors de la construction.....	212
6. Délai prévisionnel de livraison et clauses suspensives du délai prévisionnel.....	212
7. Livraison et modalités de livraison.....	214
8. Consignation du solde du prix VEFA (5 %) .....	215
9. Résolution de plein droit à défaut de paiement du prix à son terme .....	216
10. Pouvoirs du maître d'ouvrage.....	217
B. TRAVAUX DONT L'ACQUÉREUR SE RÉSERVE L'EXÉCUTION APRÈS LIVRAISON : VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'INACHÈVEMENT .....	217
C. VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER .....	219
D. BAIL EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT.....	220
E. CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIÈRE.....	220
1. Régime juridique du secteur protégé.....	221
2. Régime juridique général.....	222

## PARTIE 3 – GESTION DE L'OPÉRATION AVANT DÉMARRAGE EFFECTIF DES TRAVAUX

### Chapitre 1 – Contractualisation avec les intervenants à l'acte de construire ... 229

I – Missions et responsabilités des intervenants à l'acte de construire.....	230
A. MISSIONS.....	230
B. RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS .....	235
II – Cadre juridique des marchés de travaux privés .....	235
A. CONCLUSION DU MARCHÉ .....	236
B. GARANTIES INCONTOURNABLES .....	238
1. Retenue de garantie .....	238
2. Garantie de paiement.....	238
C. PRÉPARATION DU CHANTIER .....	239
1. Check-list de préparation de chantier .....	239
2. Déclaration de projet de travaux et déclaration d'intention de commencement de travaux.....	239
3. Diagnostic déchets.....	240

<b>Chapitre 2 – Souscription des assurances construction obligatoires et facultatives</b> .....	<b>241</b>
I – Généralités en matière d'assurances construction .....	241
A. DISPOSITIONS COMMUNES À L'ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE ET À LA SOUSCRIPTION RESPONSABILITÉ CIVILE DÉCENNALE .....	242
1. Exclusion de certains ouvrages et de certaines entités .....	242
2. Non-constructeurs exclus du régime légal .....	243
3. Cas spécifique des existants indivisibles de l'ouvrage .....	244
B. SANCTIONS APPLICABLES EN CAS DE DÉFAUT DE SOUSCRIPTION DES ASSURANCES OBLIGATOIRES .....	244
1. Sanction pénale .....	244
2. Sanction civile .....	245
C. REFUS DE COUVERTURE D'ASSURANCE OBLIGATOIRE .....	245
II – Assurances construction pour le maître d'ouvrage .....	245
A. OBLIGATION D'ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE .....	245
B. OBLIGATION D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE DÉCENNALE .....	246
III – Assurances construction pour les entreprises .....	247
A. ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE DÉCENNALE DES ENTREPRISES.....	247
B. ÉTENDUE DE L'ASSURANCE OBLIGATOIRE : L'ACTIVITÉ DÉCLARÉE.....	249

## **PARTIE 4 – GESTION DE L'OPÉRATION EN PÉRIODE DE CONSTRUCTION**

<b>Chapitre 1 – Problématiques majeures liées à la gestion du chantier et répercussions sur l'opération</b> .....	<b>253</b>
I – Problématiques avec les avoisinants.....	253
A. CONSTAT DES AVOISINANTS AVANT DÉMARRAGE DES TRAVAUX .....	253
B. SERVITUDE DE TOUR D'ÉCHELLE .....	253
II – Problématiques avec les entreprises.....	254
A. REDRESSEMENT ET LIQUIDATION JUDICIAIRE D'UNE ENTREPRISE EN COURS DE CHANTIER...254	
B. RÉSILIATION DU MARCHÉ AVEC UNE ENTREPRISE ET CONSÉQUENCES.....	256
III – Problématiques générales sur site .....	257
A. RETARD DANS L'EXÉCUTION DES TRAVAUX ET IMPACT SUR LES ACQUÉREURS.....	257
B. ARRÊT DE CHANTIER ET CONSÉQUENCES.....	257

<b>Chapitre 2 – Responsabilité et rôle des assurances avant la réception des travaux</b> .....	<b>259</b>
I – Couverture « tous risques chantiers » .....	259
A. OBJET DU CONTRAT .....	259
B. DURÉE DE LA GARANTIE .....	260
C. CAS D'EXCLUSION .....	261
II – Assurance dommages ouvrage avant réception .....	262
A. DÉSORDRE DE NATURE DÉCENNALE .....	262
B. OBJET DE LA COUVERTURE ET BÉNÉFICIAIRE .....	262
III – Assurance responsabilité civile promoteur au sens courant .....	264
A. OBJET DU CONTRAT .....	264
B. CAS D'EXCLUSION .....	264

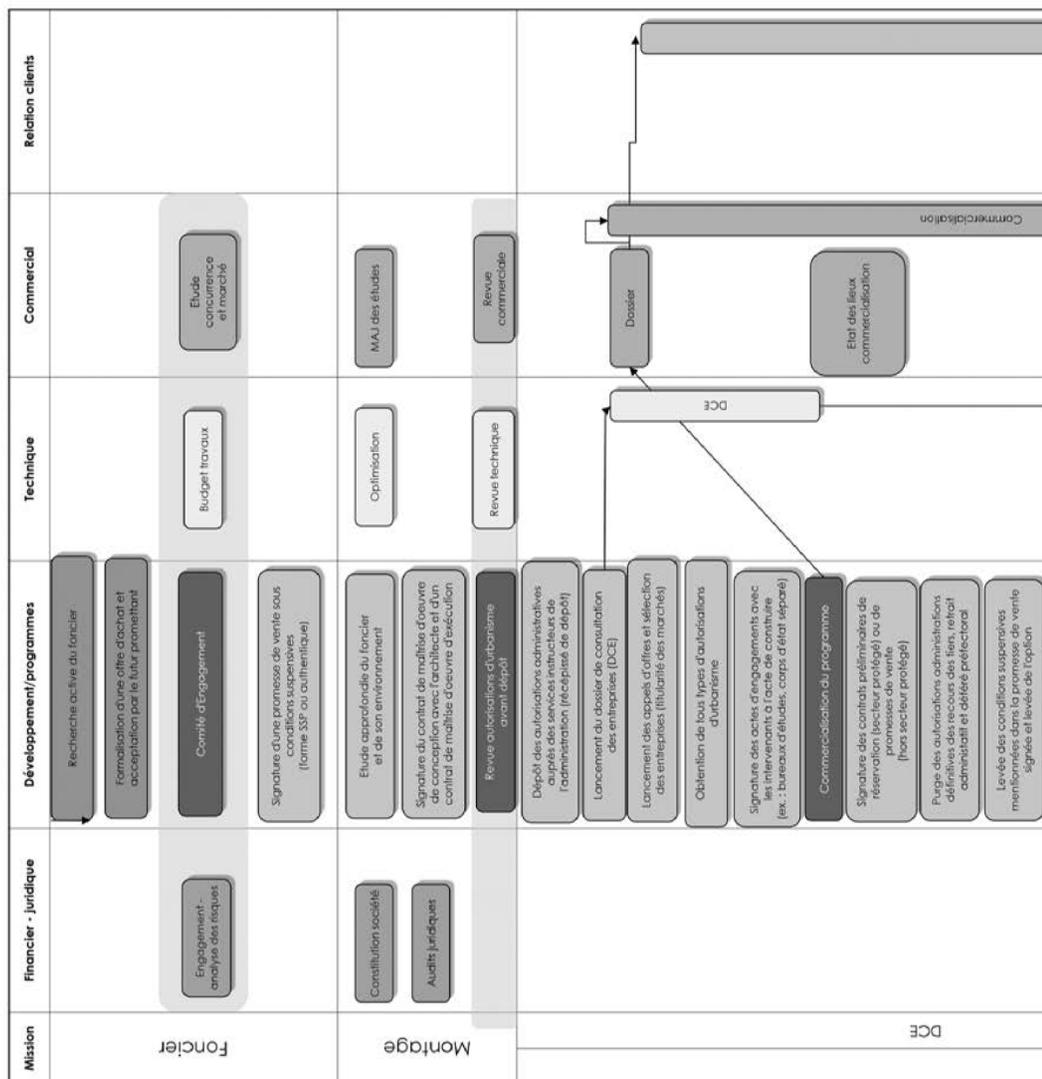
## PARTIE 5 – RÉCEPTION DES TRAVAUX ET LIVRAISON DU BIEN

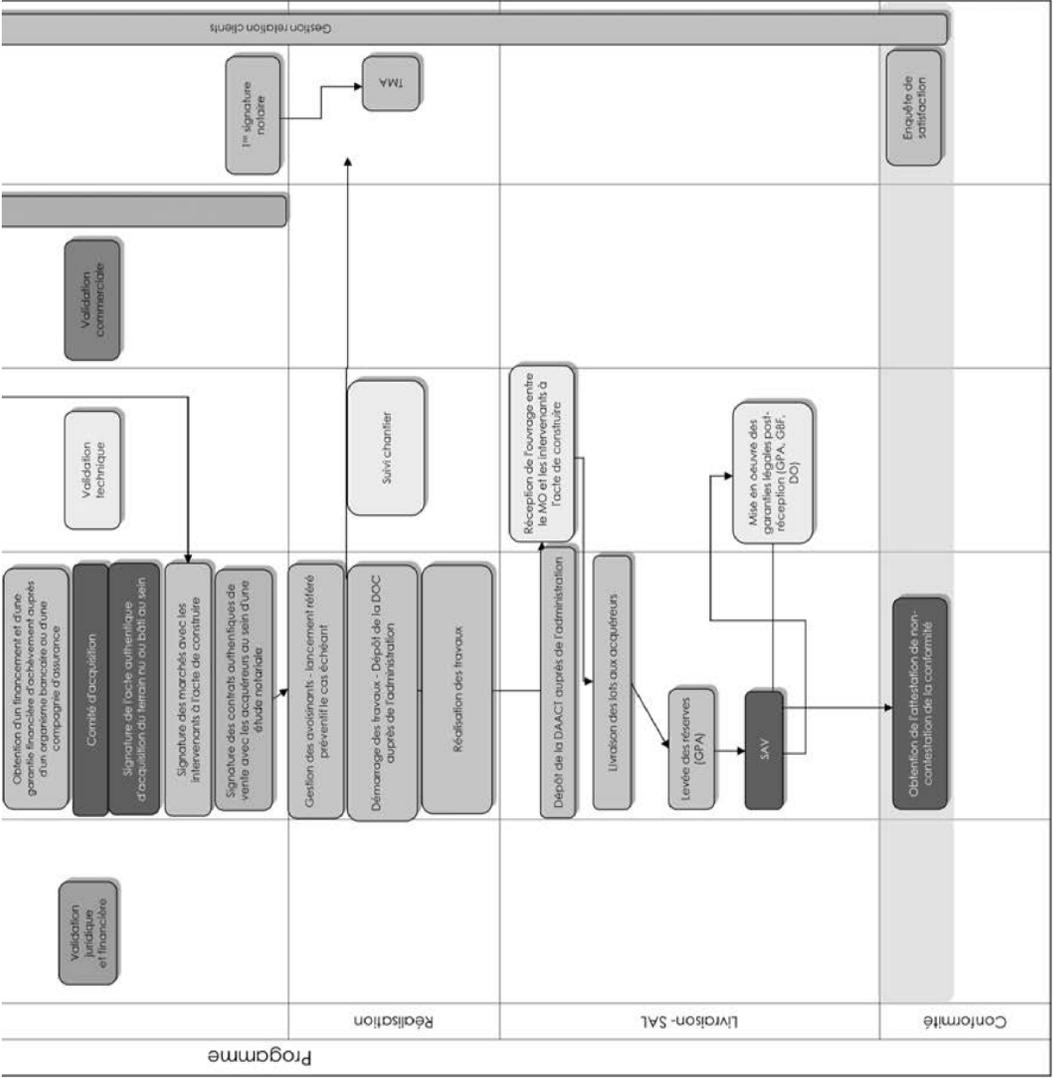
<b>Chapitre 1 – Réception et livraison du bien et conséquences juridiques opérationnelles</b> .....	<b>269</b>
I – Réception des travaux .....	269
II – Livraison du bien .....	271
<b>Chapitre 2 – Articulation de la responsabilité du vendeur d'immeuble à construire et des autres intervenants à l'acte de construire</b> .....	<b>273</b>
I – Garantie de parfait achèvement .....	273
A. RÉGIME D'ORDRE PUBLIC .....	273
B. OBJET DE LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT .....	273
II – Articulation de la garantie de parfait achèvement avec la responsabilité du vendeur d'immeuble à construire .....	274
A. PRINCIPE : DÉLAI DE FORCLUSION .....	274
B. EXCEPTION AU DÉLAI DE FORCLUSION .....	274
<b>Chapitre 3 – Mécanisme assurantiel à la réception des travaux et postérieurement à la réception</b> .....	<b>277</b>
I – Dommages ouvrage post-réception .....	277
A. DEUX CAS DE FIGURE .....	277
B. GESTION DU SINISTRE .....	278
C. AUTRES .....	280

II – Constructeur non-réalisateur .....	280
III – Assurance multirisque .....	282
A. POLICE « DOC » .....	282
B. POLICE « UNITÉS DE COMMERCIALISATION » .....	282
IV – Autres garanties .....	282
A. GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT .....	282
1. Garantie de bon fonctionnement .....	283
2. Garantie décennale .....	283
B. GARANTIE DÉCENNALE .....	283

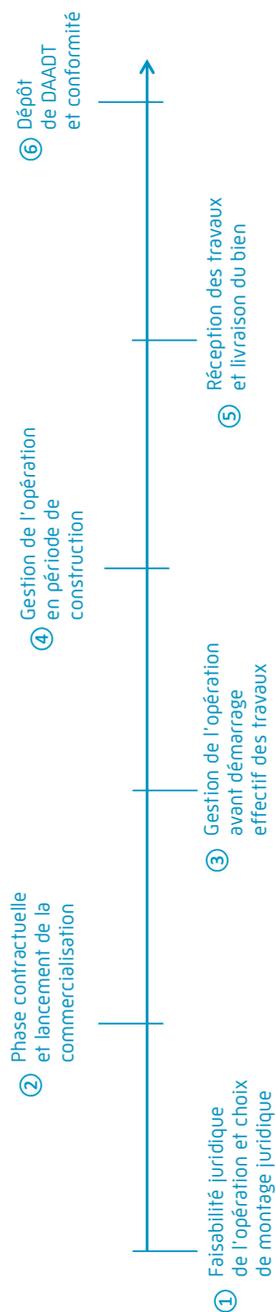
## PARTIE 6 – DÉPÔT DE LA DÉCLARATION ATTESTANT L'ACHÈVEMENT ET CONFORMITÉ DES TRAVAUX

<b>Chapitre 1 – Notion d'achèvement et déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux .....</b>	<b>287</b>
I – Achèvement des travaux .....	287
A. AU SENS DU DROIT DE L'URBANISME .....	287
B. AU SENS DU DROIT DE LA CONSTRUCTION .....	287
C. AU SENS FISCAL .....	288
II – Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux .....	289
A. DÉFINITION .....	289
B. EFFETS .....	289
<b>Chapitre 2 – Obtention de la conformité .....</b>	<b>291</b>
I – Conformité administrative .....	291
II – Défaut de conformité et infractions .....	292
A. INFRACTION PÉNALE .....	292
B. INFRACTION CIVILE .....	293
C. MESURES ADMINISTRATIVES .....	294
<b>Bibliographie .....</b>	<b>295</b>
<b>Annexes .....</b>	<b>297</b>





## Conduite de projet : les phases de gestion et de réalisation d'opération immobilière



# 1

## FAISABILITÉ JURIDIQUE DE L'OPÉRATION ET CHOIX DU MONTAGE JURIDIQUE

- 1 - Prospection foncière et études préalables ..... 23
- 2 - Dépôt et affichage des autorisations d'urbanisme ..... 133
- 3 - Obtention et purge des autorisations d'urbanisme ..... 153

La recherche du foncier est indispensable à toute opération d'aménagement du territoire<sup>1</sup> ; il constitue en effet le socle du logement, de l'agriculture, des espaces naturels ou des activités économiques.

Pour autant, l'importante augmentation des prix des biens immobiliers et du coût de construction due à la pénurie de matériaux et à la hausse du prix de l'énergie vient directement impacter le démarrage de nouvelles opérations. Or, ces augmentations significatives se répercutent sur le coût des fonciers.

Citons ainsi quelques indicateurs économiques de référence<sup>2</sup> :

– l'indice du prix des logements (IPL) : entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2021 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2022<sup>3</sup>, le prix des logements (neufs et anciens confondus) a augmenté de 7 % en France métropolitaine ;

### Indice du prix des logements



Source : INSEE

<sup>1</sup> Cf. « Marché des terrains à bâtir : les prix ont presque triplé entre 2000 et 2018 », Notaires de France avril 2020, [www.immobilier.notaires.fr/documents/NotesImmobilieres/Foncier-Avril%202020-Analyse-detaillee.pdf](http://www.immobilier.notaires.fr/documents/NotesImmobilieres/Foncier-Avril%202020-Analyse-detaillee.pdf).

<sup>2</sup> Du lundi 18 juillet au vendredi 22 juillet 2022, les députés ont examiné en séance le projet de loi portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat après un examen en commissions du 11 au 13 juillet. Le projet de loi a été adopté en première lecture dans la nuit du vendredi 22 juillet au samedi 23 juillet, lors de la séance du soir. « Mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat », AN, dossier législatif en version repliée, [www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/dossiers/mesures\\_urgence\\_pouvoir\\_achat](http://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/dossiers/mesures_urgence_pouvoir_achat) ; 5228955.

<sup>3</sup> INSEE, « Indice du prix des logements. Données trimestrielles du T1-2001 au T1-2022 », [www.insee.fr/fr/statistiques/](http://www.insee.fr/fr/statistiques/)