

## Durée

14 heures

## Public

Promoteurs, développeurs  
fonciers

## Prérequis

Activité professionnelle  
immobilière

## Niveau

Perfectionnement

## Format

Distanciel/Présentiel

## Approche pédagogique

- Diffusion et partage de connaissances basés sur un support de formation
- Exposé et échanges interactifs avec les participants
- Retour d'expériences et échanges sur mises en applications concrètes

## Modalités de suivi de l'exécution et de l'évaluation des résultats de la formation

- Émargement distanciel
- Questions orales ou écrites
- Mises en situation
- Questionnaires d'évaluation de la formation (à froid et à chaud)

# Bien analyser le terrain et sécuriser l'acquisition foncière

## Objectifs

- **Analyser le terrain** du point de vue des règles d'urbanisme, fiscales et environnementales
- **Faire un état des lieux** de la situation juridique et fiscale du vendeur
- **Optimiser** la constructibilité du foncier
- **Sécuriser** l'achat

## Contenu de la formation

### A. Audit du terrain : les démarches préalables nécessaires

1. Inventaire des lois et identification des documents d'urbanisme
2. Confrontation de la localisation du terrain et de son dimensionnement physique au regard des règles d'urbanisme & Identification des contraintes de voisinage
3. Individualisation et identification des titulaires du droit de disposer
4. Audit environnemental : ICPE, sols pollués, traitement des déchets, coût de dépollution, biodiversité > éviter, réduire, compenser
5. Les situations assimilables à de la corruption (lutte contre la corruption)

### B. Délimitation foncière de l'opération

1. Détachement parcellaire préalable d'une emprise préexistante
2. Prise en compte d'une assiette foncière globale dans le cadre d'une pluralité de maîtrise d'ouvrage

### C. Amélioration et adaptation de la norme juridique des PLU

1. Révision générale - révision « allégée », modification de droit commun - modification simplifiée - mise en comptabilité avec un projet présentant un caractère d'intérêt général, procédure intégrée pour le logement
2. Prisme environnemental (PPRI, limitations des émissions CO2, érosion des sols, îlots de chaleur, désimperméabilisation, renaturation)
3. Zéro artificialisation nette et documents d'urbanisme

### D. Audit fiscal du projet

1. TVA & Plus-value immobilière dues par le vendeur
2. TVA/marges
3. Fonds friches
4. Taxe sur les cessions à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles (article 1529 du CGI)
5. Modifications apportées par la loi de finances 2021
6. Renforcement de la taxe d'aménagement & Participation des constructeurs

14H



## Tarif

940 € nets  
(tarif adhérent FPI/  
Jeune promoteur :  
750 € net)

En partenariat  
avec



# Bien analyser le terrain et sécuriser l'acquisition foncière

## E. Signature de l'avant-contrat

1. Choix de l'avant-contrat : PUV ou PSV
2. Détermination des modalités de paiement du prix
3. Garantie de paiement de l'acompte ou de l'indemnité d'immobilisation
4. Stipulation des conditions suspensives
5. La gestion des délais de réalisation de l'avant contrat

## Contrôles de présence et modalités d'évaluation

- Feuilles d'émargement
- Relevés de connexion
- Quiz



FORMATION

# Bien analyser le terrain et sécuriser l'acquisition foncière

## Inscriptions

Optez pour le campus ESPI qui vous est le plus accessible

BORDEAUX

bordeaux.executive@groupe-espi.fr

LILLE

lille.executive@groupe-espi.fr

LYON

lyon.executive@groupe-espi.fr

MARSEILLE

marseille.executive@groupe-espi.fr

MONTPELLIER

montpellier.executive@groupe-espi.fr

MONTRÉAL

montreal.executive@groupe-espi.fr

NANTES

nantes.executive@groupe-espi.fr

PARIS

paris.executive@groupe-espi.fr

**ESPI – SIÈGE : 23, rue de Cronstadt 75015 Paris**  
**www.groupe-espi.fr**

ASSOCIATION GROUPE ÉCOLE SUPÉRIEURE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES  
Venant aux droits et obligations de la SARL ESPI-ENTREPRISES – Établissement d'Enseignement  
Supérieur Privé et Technique reconnu par l'État  
Justifiant, en qualité d'organisme de formation, de la déclaration d'activité n°11755667075  
Ne vaut pas agrément de l'État  
Code APE n°8559B – N° de SIRET 784 617 334 00072