LE CONSEILLER IMMOBILIER ET L’URBANISME

# Comment organiser son argumentaire en fonction des règles de droit et des obligations qui y sont attachées

**Durée**

2 jours / 14 heures

**Objectifs pédagogiques**

A l’issue de la formation, les participants seront capables de :

# Maîtriser les principales règles d’urbanisme

* **Connaître et utiliser les institutions en lien avec l’urbanisme**
* **Anticiper les conséquences de la loi ALUR et la loi Climat et Résilience**

# Savoir répondre aux problématiques spécifiques à la mise en vente

**d’un bien**

**Public**

Professionnels de l’immobilier

**Modalités d’intervention**

Session collective (10 à 15 personnes) ou individuelle

**Prérequis** Maîtrise des fondamentaux du métier

**Sanction de la formation**

Attestation de formation

**Formateur** Master 2 en Science de l’Education Adjointe au Maire d’une commune de 20 000 habitants en charge de

l’urbanisme 12 ans

Vice-Présidente d’une intercommunalité de 35 000 habitants en charge de

l’aménagement du territoire 6 ans

Vice-Présidente d’un SCOT de 91 000

habitants 6 ans

Son CV complet est remis sur simple

**Contenu pédagogique**

# Les documents d’urbanisme qui régissent les droits attachés à la propriété

* La hiérarchie : SCOT PLU PLUI
* Les autorisations d’urbanisme Le certificat d’urbanisme

La déclaration préalable de travaux Les différents permis

# Les interlocuteurs et leurs rôles

Le Maire ou le Président de l’agglomération

Le responsable du service urbanisme et l’élu en charge de l’urbanisme

Le Notaire Le géomètre

# Les outils d’informations pour commencer

Le cadastre

Le service urbanisme

Le service des hypothèques

**Le terrain est vierge : Quelles questions se poser où trouver les réponses** Est-il en zone constructible, en future zone constructible, non constructible Qu’est-il possible de construire dans ces 3 zones (y compris en zone non constructible)

Quelles sont les servitudes d’utilité publique

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| demande |  | |
| **Tarif**  session inter-entreprises 245€ HT/personne  session individualisée 1200€ HT/jour | **L’immeuble est construit : Quelles questions se poser où trouver les**  **Réponses**  Dans quelle zone se situe-t-il quels droits y sont attachés  Quelles sont les servitudes d’utilité publique  Quel est le statut de l’immeuble : copropriété, indivision, …  Est-il conforme aux déclarations, et permis  **La propriété est divisible : quels outils**  Le certificat d’urbanisme opérationnel La déclaration préalable de lotissement Le permis valant division | |
|  | **La construction n’est pas déclarée**  Comment vérifier  Comment régulariser (éventuellement) Quels risques | |
|  | **Les contraintes (presque) cachées : les servitudes d’utilité publique**  Les ABF  LES PARC NATURELS LA LOI LITTORAL  La défense nationale les cimetières, les zones inondables les zones à risques  d’incendies, ….  Le nouveau DPE et l’audit énergétique et les conséquences sur le marché de l’immobilier | |
|  | **Les opportunités**  Construire la ville sur la ville  Bloquer le zonage d’un bien en cas de changement de PLU  Non déclaration de travaux et régularisation : Inscription au cadastre Non-déclaration de travaux et régularisation : délai de prescription | |
|  | **Cas pratiques**  Vente d’un bien en zone agricole et devoir de conseils et d’informations Potentiel d’un bien en zone urbaine tendue  Terrain enclavé et valorisation  Exemple des stagiaires traités en groupe. | |
| **Démarche et méthodes pédagogiques :**  Démarche active, centrée sur l’apprenant qui « agit »  Méthode  Participative, basée sur le questionnement des participants,  Active, faisant appel à l’expérience, à la réflexion, à l’initiative, et à la  motivation des apprenants. | | **Techniques et outils :**  Alternance des techniques suivantes :  Exposés, démonstrations, exercices  d’application, mise en situation sur des cas concrets.  Remise d’un support pédagogique sous format papier et dématérialisé |
| **Modalités d’évaluation :**  Evaluation en amont du niveau Evaluation formative en cours de module Evaluation des acquis  Evaluation de la satisfaction, à chaud à la fin de la formation  Evaluation à froid sous 2 à 4 mois | |  |