

LES CLÉS

- ✦ Vérifier que le projet est réalisable
- ✦ La cession du terrain doit être précédée d'une autorisation de diviser
- ✦ Le projet doit être conforme à l'article 5 du plan local d'urbanisme
- ✦ Des experts de la division fournissent des projets clés en main

Diviser sa parcelle pour valoriser son bien

Vendre une partie de son terrain est une opération financière avantageuse en zone urbaine où les terrains constructibles sont rares. Elle intéresse un nombre croissant de propriétaires. Faire aboutir un tel projet demande du savoir-faire, par conséquent le recours à des acteurs qualifiés.

Laure Le Scornet

La division de parcelle permet de répondre à des projets multiples.

➤ En zone urbaine, les terrains constructibles sont rares. Un nombre croissant de propriétaires disposant d'un terrain assez important (300 m² au minimum) décident d'en vendre une partie en tant que nouvelle parcelle constructible, conservant leur maison existante avec un plus petit jardin. Ou bien vendent leur maison après avoir divisé leur terrain, pour construire sur la parcelle détachée une habitation leur convenant mieux. Voire, cèdent les deux lots : leur maison avec jardin et un terrain constructible. L'opération est financièrement avantageuse et permet de répondre à des scénarios multiples. Le plus fréquent reste celui d'un couple ayant élevé ses enfants, qui n'a plus l'usage d'un grand jardin difficile à entretenir et qui souhaite


financer la construction d'une maison plus conforme à ses besoins, économe en énergie, adaptée au grand âge, sans recourir au crédit... et sans changer de quartier. Mais la motivation peut être tout autre : achat d'une résidence secondaire, financement de travaux, des études ou du logement des enfants, etc.

La division immobilière monte ainsi en puissance, répondant à de nouvelles attentes et intéressant de nouveaux acteurs, à l'image des sociétés Covalem et Terra in Design, qui proposent des montages clés en main aux propriétaires désireux de réaliser une telle opération. Toutefois, si certaines communes encouragent leurs habitants à aller dans ce sens, d'autres – et ce sont les plus nombreuses – s'y opposent systématiquement. Par ➤

> ailleurs, aussi séduisante soit-elle, la division de parcelle reste une opération complexe qui demande du savoir-faire et, par conséquent, le recours à des acteurs qualifiés.

1 L'ÉTUDE DE FAISABILITÉ

Première étape, incontournable : vous devez procéder à une étude de faisabilité technique, juridique et architecturale pour savoir si votre projet est réalisable. Un géomètre expert local vous sera à ce stade très utile, grâce à sa connaissance du quartier, à ses archives et à sa maîtrise des règles locales d'urbanisme. « *Il a la capacité de savoir si une parcelle est ou non détachable et si elle est ou non constructible* », souligne M^e Marie-Ange Bartoli-Crepin, notaire à Chambéry. Le géomètre saura donc se prononcer sur la réussite de votre projet, vous évitant d'entamer des formalités inutiles, car la division de terrain n'est pas possible partout. Le recours à cet homme de l'art est de toute façon obligatoire si vous poursuivez dans votre intention. Depuis le 1^{er} octobre 2007, la réglementation impose en effet de faire borner un terrain en vue de sa division (*Code de l'urbanisme, art. L. 111-5-3*). Réalisé par le géomètre, le bornage fixe définitivement les limites et la superficie réelle du lot à détacher. Il doit être contradictoire. Si les voisins s'y opposent, il faut procéder à un bornage judiciaire. En théorie, le coût (libre et variable selon la complexité du dossier) est réparti entre les personnes intéressées, mais dans les faits le demandeur paie. Quoi qu'il en soit, mieux vaut satisfaire à cette obligation : l'avant-contrat ou l'acte de vente

 Depuis le 1^{er} octobre 2007, l'article L. 442-1 du Code de l'urbanisme qualifie de « lotissements » la plupart des divisions de parcelle en vue de construire. Le détachement d'un unique terrain en vue de construire est désormais constitutif d'un lotissement.


« Le géomètre expert a la capacité de savoir si une parcelle est ou non détachable et si elle est ou non constructible. »

M^e Marie-Ange
Bartoli-Crepin
notaire à Chambéry

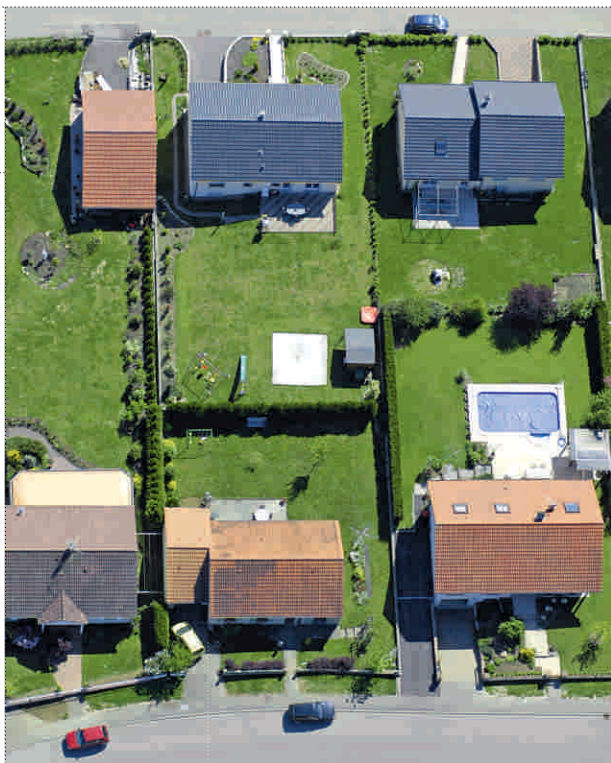
portant sur la parcelle divisée peut être annulé s'il ne fait pas mention du descriptif du terrain issu du bornage (*CU, art. L 111-5-3*).

2 DÉCLARATION PRÉALABLE OU PERMIS D'AMÉNAGEMENT ?

Sous peine de sanctions civiles (notamment la nullité de l'acte) et pénales (15 000 € d'amende), la cession du terrain doit être précédée d'une autorisation de diviser : soit une déclaration préalable, soit un permis d'aménager. Ce dernier est nécessaire pour les divisions (ou lotissements)* qui créent plus de deux lots à construire sur une période de moins de dix ans, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou d'espaces communs ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé (*CU, art. R 421-19 a*). La déclaration préalable s'applique dans les autres cas (*CU, art. R 421-23 a*). En tant que particulier, si vous divisez pour la première fois votre propriété en vue de vendre une parcelle à bâtir, vous devez donc déposer une simple déclaration préalable en mairie. Le délai d'instruction est d'un mois. Si à l'issue de ce délai, vous n'avez reçu aucun courrier, vous pouvez considérer que le silence de l'administration vaut « non-opposition à déclaration préalable ». Une attestation peut vous être délivrée sur simple demande. La mairie peut aussi s'opposer à la division. Ce peut être le cas si votre terrain est situé dans un secteur protégé en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages (*CU, art. L. 111-5-2*). Vous pourrez contester ce refus par un recours adressé directement à l'autorité administrative, ou en saisissant le tribunal administratif.

Dès la notification de la décision favorable ou dès la date à laquelle la non-opposition à déclaration préalable vous est acquise, vous devrez effectuer un affichage sur le terrain. Il doit durer au moins deux mois, afin de permettre les éventuels recours des tiers (voisins, associations de riverains, etc.). Pour être certain qu'il n'y aura pas de contestation sur cet affichage, vous pouvez le faire constater par un huissier de justice. Il est important, car la non-opposition à déclaration préalable délivrée par les services de l'urbanisme ne vaut que sous réserve du droit des tiers. L'administration ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. « *La division d'une parcelle située dans un lotissement peut exiger l'accord préalable des colotis, si le règlement du lotissement a moins de dix ans. Ce règlement peut être reconduit au-delà des dix ans et son contenu peut faire obstacle à la division* », alerte ainsi Franck Bourdon, géomètre expert à Noisy-le-Grand. Il faut noter que la déclaration préalable ne renseigne ni sur les réseaux existants (eau, électricité, assainissement...), ni sur l'existence de servitudes d'utilité publique qui peuvent restreindre le droit de propriété, par exemple, un plan de prévention des risques d'inondation, qui exige une certaine hauteur de plancher. Pour obtenir ces informations, demandez un certificat d'urbanisme opérationnel en mairie. C'est gratuit.

À noter également que la non-opposition à déclaration préalable n'est pas non plus une garantie de constructibilité. L'acquéreur du terrain doit encore déposer un permis de construire dès réception du certificat de non-opposition. Mais, à ce stade, les déconvenues peuvent être nombreuses, car le projet



La valeur d'une maison avec un terrain réduit ajoutée à celle d'un terrain à bâtir vendu séparément est supérieure à celle de la maison avec son terrain initial.

de construction peut se heurter à des règles d'urbanisme contraignantes.

3 LES CONTRAINTES D'URBANISME

Pour être délivré, le permis de construire doit respecter le plan local d'urbanisme (PLU) ou le plan d'occupation des sols (POS) s'il est toujours en vigueur (à défaut de PLU ou de POS, consultez la carte communale). Ce document vous précisera les règles de construction applicables localement. Votre projet doit notamment être conforme à l'article 5 du PLU (Caractéristiques des terrains), qui peut fixer un « minimum parcellaire », en dessous duquel aucun permis de construire ne saurait être délivré. Ce minimum est très variable et peut atteindre 2 000 m² ou plus dans certaines communes « résidentielles ».

La loi Solidarité et renouvellement ➤

Diviser les terrains pour densifier les quartiers existants

Si Benoît Le Foll, architecte de formation et directeur de Terra in design, entend aider les particuliers dans leurs projets de division, il compte bien aussi faire évoluer les collectivités locales sur la question de la densification. C'est tout l'enjeu de son projet de recherche, malicieusement baptisé Bimby (www.bimby.fr), qui signifie *Built In My Backyard* « construit dans mon jardin » en opposition au *Not In My Backyard* « pas dans mon jardin », qui désigne la réticence des riverains devant tout projet de construction. Ce projet, sélectionné en 2009 par l'Agence nationale de la recherche dans le cadre de son programme « Villes durables », part du constat que les quartiers pavillonnaires existants recèlent un potentiel foncier important. Un potentiel que certaines communes semblent prêtes à mobiliser.

Bimby, une boîte à outils de densification

Dans le cadre de la révision de son plan local d'urbanisme (PLU), Le Tremblay-sur-Mauldre, petite commune des Yvelines, a ainsi expérimenté le projet Bimby, en décembre 2010. Il a été proposé à chaque propriétaire d'être reçu une heure par un architecte afin de discuter de l'évolution possible de sa parcelle, à l'aide d'une maquette 3D. Une soixantaine de foyers représentant moins du quart des habitants du village pilote se sont montrés



Convaincre les élus d'éviter de construire des lotissements n'importe où alors qu'il existe du foncier dans l'existant, c'est un objectif de Bimby.

intéressés, ce qui a permis de faire émerger 70 logements nouveaux en dix ans, soit à peu près l'objectif de la ville en termes de développement. Dès 2012, Bimby devrait mettre à disposition des élus une sorte de boîte à outils permettant de densifier les villes : outils juridiques, architecturaux, ou encore liés aux transports. Car il ne suffit pas de lever les freins à la construction. « Avant de définir les zones à densifier, la commune doit être en mesure d'analyser ses capacités en termes de réseaux. L'alimentation en eau potable, en électricité, l'assainissement sont-ils suffisants ? Des investissements collectifs sont-ils nécessaires ? », souligne à juste titre Yves Delavigne, géomètre expert à Yvetot. En attendant, Bimby a déjà été remarqué par le secrétaire


d'État au Logement. Dans son discours de clôture du séminaire « Urbanisme de projet », du 27 mai dernier, Benoist Apparu a évoqué le projet : « Je pense à la densification du pavillonnaire avec la démarche Bimby, qui s'inscrit dans une logique de gagnant-gagnant, non seulement pour le propriétaire privé, qui va retirer un bénéfice de la vente d'une partie de sa parcelle, mais aussi pour la collectivité, qui va voir se créer une offre d'habitat supplémentaire. » Et Benoît Le Foll de s'enthousiasmer : « Il existe 19 millions de maisons individuelles en France et l'on en construit 190 000 par an. Il suffirait que, chaque année, un propriétaire sur cent d'une maison décide de diviser son terrain pour stopper l'étalement urbain. »

urbains (SRU) avait supprimé la possibilité de fixer une taille minimale des parcelles constructibles, mais la loi Urbanisme et Habitat a détricoté l'interdiction. Les villes peuvent normalement fixer une superficie minimale « *lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone* » ou en raison des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel (CU, art. L. 123-1-5). Dans les faits, la justification n'est pas toujours évidente. Une contrainte mal vécue par les professionnels, car techniquement les terrains d'une surface minimale de 300 m², voire moins, peuvent être bâtis selon la faisabilité architecturale. Quant à l'article 3 du PLU, il conditionne le permis de construire à une largeur minimale de la voie d'accès au terrain (2,5 voire 3 mètres pour les pompiers).

D'autres contraintes sont à prévoir. Par exemple celles liées à la surface et à la largeur minimales de façade de la construction, aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives (comme la fameuse règle des 3 mètres en limite de propriété), ou encore à l'obligation de réaliser des aires de stationnement. Combinées entre elles, ces sujétions peuvent nuire à la faisabilité du projet ou contraindre à une construction au « *chausse-pied* ».

« *Attention, dans les zones soumises à coefficient d'occupation des sols*, la commune peut décider de gérer la densité pendant dix ans. Ainsi, en cas de division, il ne peut plus être construit sur la parcelle détachée que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas été consommés par les constructions existantes et conservées*


Dans les zones soumises à coefficient d'occupation du sol, la commune peut limiter la densité pendant dix ans.
Franck Bourdon
géomètre expert
à Noisy-le-Grand

 Le COS détermine le nombre de mètres carrés constructibles sur un terrain en fonction de sa superficie.

sur la propriété d'origine », explique Franck Bourdon.

4 AVANT-CONTRAT ET CONTRAT DE VENTE

La rédaction de l'avant-contrat et de l'acte authentique mérite une attention particulière. Outre les conditions suspensives classiques liées à l'obtention d'un crédit par exemple, la promesse ou le compromis de vente portant sur la parcelle détachée doit prévoir la condition suspensive liée à l'obtention du permis de construire. L'acte doit également prévoir le sort de tous les réseaux qui passent, soit sous la parcelle cédée (canalisations d'eau, assainissement...), soit en surplomb (câbles de téléphone ou fils électriques aériens). Par exemple, faut-il créer une servitude de passage, de canalisation, ou déplacer les réseaux ? De même, l'avant-contrat peut prévoir une éventuelle servitude de passage pour les piétons et/ou les voitures. Le Code civil permet aux propriétaires d'établir en faveur de leur propriété toutes les servitudes conventionnelles souhaitées, sous réserve qu'elles ne soient pas contraires à l'ordre public. « *D'une manière générale, il vaut mieux éviter la création de servitude de passage ou de servitude de canalisation et céder en échange une bande de terrain supplémentaire pour limiter les sources de conflit* », conseille M^e Pierre Bazaille, notaire à Givors et président de l'Institut notarial de l'immobilier.

Le vendeur qui cède un bout de parcelle à bâtir a aussi tout intérêt à prévoir, dès l'avant-contrat, des garde-fous pour encadrer la future construction et préserver ainsi la qualité de son cadre de vie. L'insertion de servitudes dites >

> « non aedificandi » permettent ainsi d'imposer des règles sur le terrain à bâtir : limiter la hauteur de la construction pour conserver une vue et/ou un ensoleillement, interdire la création d'une piscine... « Attention toutefois à ne pas verser dans l'excès, au risque de diminuer la valeur du terrain », alerte M^e Pierre Bazaille.

Enfin, côté fiscalité, sachez que la plus-value réalisée lors de la vente de votre parcelle n'est, à ce jour, pas exonérée d'impôt, même si vous vendez en réalité une partie de votre résidence principale.

5 RECOURIR À UN PROFESSIONNEL

Covalem et Terra in Design – respectivement créés en 2006 et 2010 – sont aujourd'hui les deux acteurs majeurs de la division de biens immobiliers (terrains, mais aussi, pour

Covalem, maisons ou immeubles) pour les vendre par lot (parcelles ou appartements).

Selon ces deux experts, une telle division permet au vendeur, mais aussi à l'acheteur, de gagner de 10 à 30 % par rapport au prix du marché.

« La division d'un bien immobilier permet de générer une valeur ajoutée importante. C'est une réalité : plus la surface est petite et plus le prix au mètre carré est élevé. En pratique, cette valeur ajoutée, nous la partageons entre le vendeur et l'acquéreur. Résultat, chacun est gagnant », analyse Sébastien Jouët, gérant et fondateur de Covalem. « Dans les grandes agglomérations, le prix d'une maison dépend faiblement de la surface de terrain qui l'accompagne. Il est avant tout fonction de la surface habitable et de la distance du centre-ville », renchérit-il chez Terra in Design. Bien entendu, la valeur ajoutée apportée par une telle opération dépend de l'emplacement.

Elle est plus élevée en première et deuxième couronnes des grandes villes, où la pression foncière est la plus forte, l'offre étant plus rare face à une demande croissante.

Les deux sociétés proposent un service de division clés en main. Covalem assure le pilotage de l'ensemble du processus de vente, de la conception de la division jusqu'à la signature de l'acte (ou des actes) authentique(s) chez le notaire. Interlocuteur unique, il coordonne les différents intervenants : géomètre expert, architecte, notaire, diagnostiqueurs, constructeur, service d'urbanisme de la ville concernée, voire établissement financier pour le montage d'un prêt. L'étude de faisabilité technique, financière et urbanistique de la division est gratuite, éventuellement suivie d'un projet personnalisé. « Un designer réalise

SIMPLIFICATIONS EN COURS

Le régime des autorisations d'urbanisme est en cours de refonte. Parmi les mesures en chantier :

- les lotissements ne comportant pas la création de voie ou d'espace public seraient soumis à une simple déclaration préalable tandis que ceux qui en comportent, ainsi que ceux se trouvant dans un site classé ou un secteur protégé, seraient soumis à un permis d'aménager. L'obligation de prendre en compte les divisions intervenues dans les dix années précédentes serait supprimée ;

→ la signature de promesses de vente en amont du permis d'aménager serait autorisée, en les encadrant strictement : durée limitée et absence d'indemnité d'immobilisation ;

→ un particulier devrait pouvoir, sous certaines conditions, agrandir ou surélever sa maison de 40 m² sans permis de construire, avec une simple déclaration préalable en mairie (contre 20 m² prévus actuellement par le Code de l'urbanisme).

SIMULATION

LA DIVISION IMMOBILIÈRE VALORISE LE BIEN

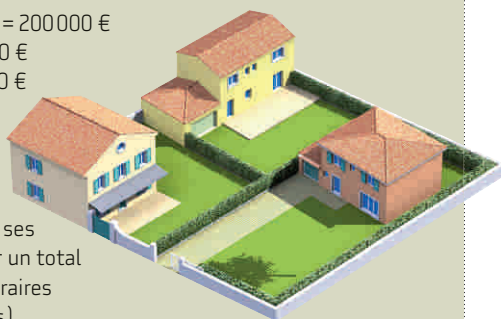
→ Dans le Sud, le propriétaire, récemment retraité, d'une maison jouissant d'un beau terrain s'est décidé à vendre pour s'installer en Bretagne. Il attend de cette vente la somme de 400 000 €. Il fait estimer la maison par les agences immobilières du quartier, qui lui en promettent 370 000 € net vendeur. La division immobilière va lui permettre de tirer le meilleur parti de son bien immobilier.

→ **Après division de sa parcelle en trois lots**, il vend en effet la maison existante avec un terrain plus petit, et deux terrains à bâtir, à raison de :

- maison existante = 200 000 €
- terrain A = 100 000 €
- terrain B = 120 000 €

→ Au total, le propriétaire qui espérait retirer 400 000 € de sa maison aura vendu ses trois parcelles pour un total de 420 000 € (honoraires de Covalem déduits), soit 13 % au-dessus du prix de marché déterminé par les agences immobilières.

→ Propriétaire depuis vingt ans de sa résidence secondaire, il n'était pas assujéti à l'impôt sur la plus-value immobilière au



moment de la vente.

Si celle-ci avait lieu après le 1^{er} février 2012, date d'application de la réforme des plus-values immobilières, il devrait payer un impôt de 32,5 %, sur 64 % de la plus-value.

des vues en 3D pour chaque opération de division, ce qui permet aux deux parties, et notamment aux acheteurs, de pouvoir se projeter et de visualiser leur futur environnement », souligne Sébastien Jouët. Une fois le contrat de commercialisation signé avec le vendeur, la société prend en charge toutes les démarches administratives liées à la division (autorisations d'urbanisme, bornage, etc.). Elle organise ensuite les visites avec les acheteurs potentiels préalablement sélectionnés, et rédige en relation avec les notaires les compromis de vente avec toutes les clauses particulières relatives à la division.

La société se rémunère sous la forme d'un pourcentage sur la vente réalisée et payé uniquement, si l'opération se réalise, le jour de la signature de l'acte ou des actes authentique(s).

La philosophie est différente pour Terra in Design. « En tant que conseil en division parcellaire, nous construisons des stratégies financières et architecturales pour optimiser le patrimoine des propriétaires de maisons individuelles. Est-il plus intéressant de diviser son terrain pour vendre la maison existante

et le nouveau terrain constructible ? Ou bien vendre la maison existante et la parcelle détachée après y avoir construit une nouvelle maison, ce qui permet une valorisation rapide, dans la mesure où la maison a été bâtie sur du foncier qui a coûté zéro ? Dans ce cas, ne serait-il pas plus opportun de louer cette nouvelle maison en bénéficiant du dispositif Scellier ?

Nous aidons le particulier à prendre la bonne décision », explique son directeur, Benoît Le Foll. Terra in Design propose deux formules différentes, rémunérées sur une base forfaitaire. Une « mission complète », qui comprend les formalités liées à la division du terrain sans inclure, sauf exception, la mise en relation avec un acheteur.

Et une « mission d'esquisses », qui s'adresse à ceux qui ont déjà fait appel à un géomètre ou engagé les procédures administratives, voire divisé leur terrain. Trois esquisses sont réalisées pour montrer comment un nouveau bâtiment peut s'intégrer à côté de la maison existante et attester de la diversité des constructions réalisables au regard des contraintes du terrain. ||

CONTACTS

→ **Covalem**,
80A rue de la République, 13400 Aubagne.
Tél. : 04 42 62 42 42

→ **Terra in Design**,
80 rue d'Elbeuf, 76100 Rouen.
Tél. : 02 35 72 28 90

→ Covalem intervient dans la région marseillaise et aixoise, tandis que Terra in Design travaille sur l'axe Le Havre - Rouen - Paris - Lyon.