

Diviser votre terrain pour mieux le vendre

De **nouvelles règles d'urbanisme** sur les **terrains à bâtir** ouvrent la voie à des opérations très profitables. Si le parcours promet des difficultés, le résultat peut être avantageux. Nos explications.

MARIANNE BERTRAND

Jean-Baptiste, un ingénieur implanté dans l'ouest parisien, n'en revient pas! Alors qu'il s'était mis enfin d'accord avec ses deux frères pour se séparer de la maison familiale reçue en héritage, une bâtisse séculaire à retaper en lisière d'un bourg méridional, le géomètre expert, auquel il avait fait appel cet été pour borner le terrain d'environ 2000 m² prolongeant la maison, lui a conseillé de diviser cette surface constructible en deux parcelles distinctes et de les vendre, en plus du lot constitué par la maison elle-même. L'idée a fait son chemin et séduit la fratrie, qui devrait retirer de cette opération pas loin de 360 000 € correspondant à la valeur des deux terrains à bâtir nouvellement créés, d'une taille respective de 750 m² et de 860 m², ainsi que près de 300 000 € de la maison, flanquée de son jardin. « C'est une rentrée d'argent inespérée. L'agence immobilière locale que nous avons sollicitée pour l'évaluation du bien avant le projet de division, nous en promettait 400 000 €, tout au plus », se réjouit-il. Une telle opération aurait été impossible avant la réforme du Code de l'urbanisme par la loi Alur du 24 mars 2014. En substance, la suppression du coefficient d'occupation des sols (COS) et de l'exigence d'une surface minimale pour construire dans les communes couvertes par un plan local d'urbanisme (PLU) – soit plus des trois quarts du territoire. Quelques explications: les maires pouvaient recourir au COS et fixer une superficie minimale aux terrains constructibles dans le règlement du PLU (art. 14 et 5), afin de faire obstacle à la

La loi Alur s'est attachée à lever certains obstacles à la constructibilité d'un terrain.



L'AVIS DU PRO

Si aucun obstacle juridique et technique ne s'oppose à la division, il faut sauter le pas rapidement et ne pas risquer d'attendre un ou deux ans, que la commune ait revu son PLU pour contrer la suppression du COS et de la superficie minimale du terrain dans la loi. »

Franck Bourdon, géomètre expert à Noisy-le-Grand

densification sur le territoire de leur commune. Dans ces conditions, détacher une parcelle en vue d'y permettre la construction pouvait se révéler un exercice acrobatique: par exemple, un COS faible de 0,2 affecté à un terrain de 900 m² permettait d'obtenir, au mieux, 180 m² de surface de plancher constructible maximale. Mais si le règlement du PLU fixait de son côté un minimum parcellaire de 1200 m², aucun permis de construire n'aurait pu être délivré pour un terrain n'atteignant pas ce seuil... alors que sur le strict plan de la faisabilité architecturale, il suffit de 300 m², voire moins, pour bâtir une maison... Dans un contexte de pénurie foncière, la loi Alur a donc levé ce double obstacle pour toutes les demandes d'autorisation déposées depuis le 27 mars dernier, date d'entrée en vigueur de la réforme (art. L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme), augmentant mécaniquement la constructibilité. Et ce d'autant plus que disparaît dans la foulée une arme redoutable entre les mains des communes, dans les zones qui étaient



Vous vendez une maison sur un beau terrain. Il partira plus facilement si vous le divisez au préalable. La loi Alur a rendu l'opération plus simple.

soumises à COS: la faculté inscrite au PLU, en cas de détachement de parcelle datant de moins de dix ans, de limiter les droits à construire sur cette parcelle aux droits à construire non « consommés » par la construction existante sur le terrain avant sa division (art. L. 123-1-11 du Code de l'urbanisme). Ce mécanisme de contrôle de gestion de la densité résiduelle freinait en pratique considérablement la division de terrains.

Une opération gagnante en zone tendue

Résultat: une recrudescence des demandes d'autorisations de construire dans les services d'urbanisme des mairies. « De plus en plus de clients, alertés par leur notaire ou par leur agence immobilière de l'existence de règles plus favorables pour construire, viennent me voir, constate Franck Bourdon, géomètre expert à Noisy-le-Grand, en Seine-Saint-Denis. Ils avaient un projet de division de terrain qui n'a pas abouti du fait des limites de

constructibilité, dorénavant ils peuvent l'envisager. »

Il faut dire que l'opération peut s'avérer, ainsi qu'a pu le constater notre ingénieur, extrêmement avantageuse. Particulièrement pour les propriétaires de maisons assorties de grandes parcelles en zone urbaine tendue – spécialement en Ile-de-France et en région Provence-Alpes-Côte d'Azur –, là où la valeur d'un terrain peut atteindre la moitié du budget consacré à la construction... Les motivations des propriétaires diviseurs sont multiples: dégager un budget pour réaliser de gros travaux dans sa propre habitation, obtenir une rentrée d'argent pour aider ses enfants ou petits-enfants dans leurs études ou à se loger, leur permettre de s'installer à proximité sans qu'ils paient le prix fort en leur faisant donation du terrain détaché... Certains en profitent même, à l'inverse, pour faire construire sur la parcelle détachée une nouvelle habitation, plus économe en énergie et anticipant leurs nouveaux besoins,

●●●

l'âge venant, vendant leur ancienne maison après division pour financer les travaux.

Des contraintes constructives à intégrer

Même si la suppression du COS et de la superficie minimale a facilité ces opérations de division foncière, méfiez-vous : les autres contraintes d'urbanisme inscrites dans le PLU subsistent : emprise au sol, alignement sur la voie, distances minimales entre deux constructions selon leur volume (prospect) ou vis-à-vis des limites séparatives, exigence d'une desserte suffisante pour l'intervention des véhicules de lutte contre l'incendie, obligation de réaliser des aires de stationnement... Des règles qui peuvent s'avérer

Un projet de division doit être compatible avec les orientations prises par la commune.

très restrictives. « Le respect des prospects inscrits dans le règlement du PLU peut amener à ne pouvoir détacher qu'un grand terrain, certains documents d'urbanisme imposant des marges latérales de 10 mètres en cas de vue directe. Une distance qui, en outre, est susceptible de s'apprécier en tout point des façades, ou unique-

ment au droit des fenêtres, ce qui ne revient pas au même », illustre Franck Bourdon. Autre élément, encore moins connu, pouvant figurer au PLU, dont il faut tenir compte : l'existence d'« orientations d'aménagement et de programmation » prises par la commune sur certaines portions de son territoire. « La division d'un terrain situé dans un tel secteur doit répondre à des contraintes particulières

ZOOM

Procéder à la division pas à pas

Diviser un terrain implique pour le propriétaire vendeur de respecter sept étapes essentielles.

1 Vérifier que le projet de division est réalisable. C'est un géomètre expert qui procède à l'étude de faisabilité, au regard des règles d'urbanismes applicables sur la commune, de la configuration des lieux, des contraintes techniques du terrain, de servitudes existantes.

2 Faire réaliser un bornage. Fixer les limites et la superficie réelle du lot à détacher est obligatoire, le compromis ou la promesse de vente devant faire mention, sous peine de nullité, du descriptif du terrain résultant du bornage (art. L. 111-5-3 du Code de l'urbanisme). L'opération relève de la compétence exclusive du géomètre expert.

3 Evaluer la valeur vénale du terrain détaché. L'estimation du terrain peut être faite par un notaire ou une agence immobilière locale. Pour obtenir un rapport complet, il faut recourir à un expert foncier et agricole, dont c'est la spécialité. Mais le plus simple, et le moins coûteux, est de faire appel au géomètre expert. L'évaluation fait partie de ses compétences.

4 Déposer en mairie (au service d'urbanisme s'il existe) une demande d'autorisation de diviser : une déclaration préalable* (art. R. 421-23 a), le plus souvent, sinon un permis d'aménager* (art. R. 421-19). La durée d'instruction d'une déclaration préalable est en principe d'un mois ; pour un permis d'aménager il faut compter trois mois. Il est possible de missionner le géomètre expert afin qu'il remplisse et remette lui-même ces formulaires au nom de son client. Un dossier de division complet, opérations de relevés et d'implantation comprises, pour une déclaration préalable coûte entre 2 500 et 5 000 € TTC (honoraires libres).

5 Demander, conjointement à l'autorisation de diviser, un certificat d'urbanisme opérationnel* (art. L. 410-1 b). Facultatif, mais son intérêt est de renseigner sur la possibilité de réaliser le projet de division au regard des équipements publics existants ou prévus desservant le terrain et de geler le droit applicable durant dix-huit mois, à compter de son obtention

6 Afficher l'autorisation, expresse ou tacite, délivrée par la mairie sur le terrain pour permettre le recours des tiers pendant deux mois.

7 Soigner le contenu de l'avant-contrat. Exemples de clauses à prévoir : sort des réseaux souterrains et aériens, cession d'une bande de terrain supplémentaire pour le passage d'une canalisation, limites à la construction sur le lot détaché (servitude conventionnelle fixant une hauteur maximale ou interdisant une piscine, par exemple)... Le notaire conseille pour la rédaction. À noter, la condition suspensive de l'obtention par l'acquéreur du permis de construire, systématiquement prévue. **Au total, depuis la mise en œuvre du projet jusqu'à la vente définitive, il faut compter sept mois environ, quatre de plus si la division est soumise à l'obtention d'un permis d'aménager.**

*formulaires Cerfa : déclaration préalable (n° 13702*02)*, permis d'aménager (n° 13409*03), certificat d'urbanisme (n° 13410*02) ; voir servicepublic.fr/rubrique « services en ligne et formulaires »

fixées en termes de constructions, plantations ou de voirie. La compatibilité du projet avec les orientations fixées par la commune est nécessaire », précise Laetitia Santoni, une avocate lilloise spécialisée en droit de l'urbanisme.

Par ailleurs, à supposer qu'un plan d'occupation des sols (POS) s'applique encore dans la commune – cela concerne un peu moins de 8 000 localités – la division d'un terrain reste soumise aux règles de COS et de taille minimale de terrain, leur suppression étant différée dans la loi Alur. Une bonne nouvelle toutefois pour les propriétaires qui seraient intéressés par la division d'une parcelle bâtie dans une zone couverte par un POS : l'abrogation du dispositif de contrôle de division de terrains bâtis, offrant à la commune la possibilité de limiter la densité pendant dix ans, leur est applicable immédiatement.

Obtenir la bonne autorisation

Diviser son terrain pour en détacher une ou plusieurs parcelles constructibles relève du régime du lotissement. Même si l'opération entraîne la création d'un unique lot destiné à recevoir une construction, le propriétaire est considéré, aux yeux de la loi, comme un lotisseur (art. L. 442-1 du Code de l'urbanisme). Le corollaire, c'est qu'il doit obtenir, avant de se lancer, une autorisation d'urbanisme : soit une « déclaration préalable » (art. R. 421-23 a), soit un « permis d'aménager » (art. R. 421-19). Le plus souvent, une déclaration préalable, qui est une procédure simplifiée, est suffisante. Un permis d'aménager devient nécessaire si des travaux de viabilisation ou d'accès communs sont prévus, portant sur au moins deux parcelles à détacher pour être bâties. Cette formalité est nécessaire, même si la division porte sur un lot, dès lors que le terrain est situé dans le périmètre d'un secteur sauvegardé, ou sur un site classé (ou en instance de l'être), des cas de figure assez rares.

Il arrive qu'une opération de division soit motivée... par le type d'autorisation à obtenir. « Un propriétaire qui peut, en théorie, créer par exemple quatre parcelles viabilisées sur un terrain, n'en détachera finalement qu'une seule sans travaux, pour faire, en l'occurrence, l'économie des 70 000 € correspondant au coût de dépôt du permis d'aménager et des travaux », reconnaît l'architecte Benoît Le Foll, fondateur de Terra In design et conseil en division parcellaire. « Une fois l'autorisation obtenue, les travaux doivent être réalisés par le titulaire du

Peut-on diviser un terrain déjà situé dans un lotissement ?



C'est possible, mais cela relève souvent du parcours du combattant... A fortiori lorsque le propriétaire entend diviser au cours des dix premières années suivant la délivrance du permis d'aménager. L'opération revenant à modifier les règles d'urbanisme applicables au lotissement, il faut respecter une procédure contraignante, qui suppose d'abord l'accord des colotis, puis l'approbation du maire de la commune. La majorité requise a été assouplie par la loi Alur (art. L. 442-10 du Code de l'urbanisme). Elle est désormais réduite à la moitié des colotis détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie du lotissement, ou l'inverse. C'est mieux que la majorité qualifiée (2/3 des propriétaires représentant les 3/4 de la superficie du lotissement, ou l'inverse) autrefois exigée, qui était très difficile à obtenir.

Par ailleurs, au bout de dix ans à compter de la délivrance du permis d'aménager, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement – le règlement et le cahier des charges – deviennent caduques, pour faire place aux règles d'urbanisme de droit commun. Ce qui suppose qu'à cette date, le lotissement soit couvert par un POS, un PLU ou une carte communale. La faculté pour les colotis de demander le maintien des règles des documents du lotissement disparaît, ce qui pouvait constituer un réel frein à la division (art. L. 442-9 modifié par la loi Alur). « Nombre de lotissements anciens, conçus sur la base de documents d'urbanisme restrictifs en termes de droits à construire, recèlent encore des gisements fonciers importants, dans des périmètres d'ores et déjà équipés », estimait le ministère du Logement en juin dernier. Une manne inespérée, qui n'a pas échappé au législateur...

ZOOM

Construire sur une parcelle détachée... pour soi-même

La division foncière peut vous permettre, sans vous délocaliser, et en économisant l'achat d'un terrain, de faire construire une maison neuve conforme à vos besoins, sur une parcelle que vous détachez à votre usage. Le prix de vente de l'habitation existante étant censé financer vos travaux. Le montage est un peu complexe et certaines sociétés se sont spécialisées dans cette activité. Elles facturent alors des honoraires d'architecte et de gestion de projet de l'ordre de 10 %. L'un des intérêts de cette opération est l'exonération de la taxe sur les plus-values, à la fois lors de la première cession (celle de l'habitation existante) puis, en cas de vente de la maison édifiée sur la parcelle détachée, lors de cette deuxième cession. S'agissant, dans les deux cas, de la cession de votre résidence principale.

EXEMPLE

Jacques et Maryse sont propriétaires au Plessis-Robinson et pensaient vendre leur maison, située sur une parcelle de 900 m². Leur objectif : trouver plus petit, de plain-pied et pas trop loin.

Leur maison est estimée autour de 640 000 € par plusieurs agents immobiliers locaux. L'un d'entre eux les dirige vers la société Terra In Design, qui leur propose le projet suivant : diviser leur terrain en deux parcelles, l'une supportant leur maison, l'autre réservée à leur usage, qu'ils feront construire.

1^{RE} HYPOTHÈSE : ils vendent en l'état (640 000 €), rachètent un plus petit terrain dans le même secteur (400 000 €) et font construire une maison à ossature bois de 170 m², plus économe en énergie (370 000 €). Résultat : ils doivent emprunter 130 000 € pour financer leur opération, auxquels s'ajoutent les intérêts d'emprunt, les honoraires d'architecte, la taxe locale d'équipement (TLE) et les frais de déménagement.

2^E HYPOTHÈSE : ils choisissent la division foncière, vendant leur maison ancienne sur un terrain plus petit (590 000 €) et font construire sur la parcelle qu'ils ont détachée la même maison à ossature bois (370 000 € frais compris : voir détail ci-dessous). Résultat : non seulement l'opération est autofinancée, mais elle leur laisse un bénéfice de 220 000 €.

Détail des frais liés au projet de division foncière	
Montage du projet (4 %)	14 000 €
Frais de financement* (2 %)	7 000 €
Honoraires d'architecte (4,5 %)	15 750 €
TLE** (20 €/m ²)	3 400 €
Total	40 150 €

* Intérêts d'emprunt refacturés au client par Terra In Design, qui porte l'opération de financement ** Due au Trésor public en cas de permis de construire. Source : d'après Terra In Design

...

« permis avant la vente des lots », prévient, de son côté, Damien Dutrieux, consultant au Centre de recherche, d'information et de documentation notariale (Cridon) pour le nord-est de la France.

De l'analyse des lieux émane le découpage

En pratique, une division n'est envisageable qu'après avoir confié à un professionnel – généralement un géomètre expert – le soin d'étudier de près le terrain. De la configuration des lieux va en effet découler le découpage adéquat : topographie de la parcelle (sens d'une pente), points de raccordements possibles compte tenu des réseaux publics existants (éviter de dévier une canalisation par exemple), voies d'accès déjà créées, et même orientation à privilégier pour la construction voisine à venir. Le tout, en respectant au final une « harmonie urbaine », l'idéal étant de conserver dans le découpage une perspective, une vue, un bel arbre...

Certaines formes de division, en « saucisson » ou en « drapeau », sont à proscrire, au-delà même du caractère médiocre d'un tel choix d'urbanisation, même si le propriétaire lotisseur évite par ce biais la création de voies ou d'espaces communs... Le risque est que le projet soit tout simplement retoqué. « Même si l'opération peut s'avérer parfaitement conforme aux dispositions d'urbanisme applicables, ce genre de tronçonnement a pour effet de générer un trop grand nombre de sorties de véhicules sur la même voie publique. Or, l'administration a le pouvoir, en vertu de la loi [art. R 111-2 du Code de l'urbanisme : ndlr], de s'y opposer en arguant de raisons de sécurité », précise Franck Bourdon.

L'exercice de division implique en outre de croiser tous ces paramètres avec les contraintes générées par la maison existante. « La division effectuée doit permettre de reconstruire à l'identique en cas de sinistre. Une précaution trop souvent négligée, alors que les conséquences peuvent être redoutables si la maison, suite au découpage, se retrouve en zone non constructible », anticipe Franck Bourdon. Enfin, il faut tenir compte, au moment de la division, des éventuelles servitudes dites « par destination du père de famille » qui vont naître à cette occasion. Typiquement, les fenêtres du bâtiment existant pourront créer une servitude de vue au profit du lot bâti, et l'acquéreur du terrain détaché devra être informé, car cela influera sur l'implantation de sa propre construction. Il est préférable que les servitudes ainsi créées de plein droit (art. 692 et s. du Code civil) figurent dans l'acte de vente.

Certaines villes s'organisent pour résister

Le sujet de la densification urbaine est un enjeu majeur pour les communes. Bâtir plus ou moins, en hauteur ou pas, sur de grandes ou de petites parcelles... certaines d'entre elles ont déjà de longue date élaboré ou adopté leur plan local d'urbanisme (PLU) de manière à jouer sur la constructibilité. Certaines encouragent la densification sur leur territoire, comme Annemasse, Bordeaux, La Rochelle ou encore Tremblay-sur-Mauldre, dans les Yvelines – elles se

sont approprié la démarche architecturale Bimby (*Built in my backyard**), consistant à optimiser le foncier, à l'échelle de leur territoire, pour lutter contre l'étalement urbain.

À l'opposé, certains maires entendent préserver un tissu urbain de qualité et/ou une identité paysagère, comme à Louveciennes, Nîmes ou Sucy-en-Brie, dans le Val-de-Marne. Ils ont mal réagi à la suppression du coefficient des sols et de la superficie minimale constructible, à

tel point qu'ils souhaitent s'en affranchir en adaptant leur plan local d'urbanisme. La parade ? « Accroître les contraintes de construction en renforçant les règles "gabaritaires" existantes au plan local, qui, elles, n'ont pas été abrogées par la loi », dévoile un responsable du service d'urbanisme, sous couvert d'anonymat. Et de poursuivre : « Augmenter le pourcentage d'espaces verts, restreindre la hauteur du bâti, diminuer l'emprise au sol, élargir la marge d'implantation en retrait..., les solutions de contournement, consistant à mettre en révision ces dispositions inscrites au PLU ne manquent pas. » Quant aux communes toujours couvertes par un plan d'occupation des sols (POS), elles ont jusqu'à la fin 2015 pour revoir leur copie en passant au PLU, faute de quoi c'est la règle de « constructibilité limitée » qui s'appliquera par défaut, dans le respect du règlement national d'urbanisme (RNU). Dissuasif...

* Ce qui signifie « Construire dans mon jardin ». Pour en savoir plus, voir bimby.fr



Louveciennes

Ph. Guignard/Air-Images.Net

Des plus-values taxables allégées

Lorsque l'on procède à une division foncière, le gain financier est à mettre en balance avec une éventuelle taxation de la plus-value résultant de la vente de la parcelle détachée. Celle-ci est considérée comme une nouvelle propriété foncière et sa vente ne peut bénéficier de l'exonération de la taxe sur la plus-value réalisée lors de la cession de la résidence principale et de ses « dépendances immédiates et nécessaires », elles-mêmes exonérées uniquement si leur cession intervient simultanément (art. 150 U II 3° du Code général des impôts). Le calcul de la plus-value taxable dans le cas d'une division foncière sera effectué par le notaire en charge de prélever directement l'impôt. Il n'a rien d'évident. « Il faut évaluer la fraction que représente la valeur vénale de la parcelle détachée dans le prix d'acquisition initiale de la résidence principale, pour pouvoir apprécier la

différence entre prix de vente et prix d'achat du terrain », précise Damien Dutrieux. Pour mémoire, l'impôt sur la plus-value est dû dès que le montant de la cession excède 15 000 €, au taux global de 34,5 % (impôt sur le revenu au taux de 19 % et prélèvements sociaux au taux de 15,5 %). Un bémol, cette année : dans le cadre du plan de relance de la construction annoncé par Manuel Valls le 29 août dernier, le vendeur d'un terrain à bâtir bénéficie, depuis le 1^{er} septembre*, d'un abattement exceptionnel de 30 % sur l'impôt sur les plus-values s'il conclut la promesse de vente avant le 31 décembre 2015 et d'une exonération totale de ces plus-values au bout de la 22^e année révolue de détention du bien – et non plus au bout de trente ans –, pour la fraction correspondant à l'impôt sur le revenu. Avis aux intéressés ! ●

* pour les modalités de calcul, voir Instruction BOFIP du 10.9.14 (RFPI-PVI 20-20, RFPI-PVINR 20-10); voir également le focus pp. 6-7.