

*Sécuriser les montages immobiliers,  
quel outil pour diviser ?*

## Tableau comparé des différents outils au service de la division foncière

Le site outils de l'aménagement a vocation à présenter de manière synthétique les acteurs, les procédures et les outils de l'aménagement.

La rédaction et l'actualisation de ces fiches sont assurées par le Cerema avec l'appui des ministères chargés du logement, de l'aménagement et de l'environnement.



Fiche outils - novembre 2020



MINISTÈRE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES  
ET DES RELATIONS  
AVEC LES  
COLLECTIVITÉS  
TERRITORIALES

	Lotissement	Permis de construire valant division (PCVD)	Division primaire	Zone d'aménagement concerté (ZAC)	Permis d'aménager « multi-sites »
Définition	<p><b>Division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.</b></p> <p><b>Une ou plusieurs unité(s) foncière(s) contiguës :</b> Il s'agit d'un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Plusieurs unités foncières peuvent être divisées à la condition qu'elles soient contiguës.</p> <p><b>Une division foncière :</b> dès lors qu'il n'y a pas de division du sol, pas de division foncière.</p> <p>Les divisions en volumes échappent donc, en principe, au lotissement (Dissociation du sol, du tréfonds et de l'espace le surplombant). L'acquéreur du volume exerce le droit de construire lié à son droit réel au sein de ce volume mais pas sur le sol puisque son droit réel ne porte pas sur ce dernier.</p> <p><b>Une division en propriété :</b> Il s'agit de la division d'un terrain par transfert d'une partie de la propriété du sol. Ce transfert peut résulter de mutations à titre gratuit ou onéreux (vente, donation, partage d'une indivision).</p> <p><b>Une division en jouissance :</b> Elle s'opère par le transfert du droit de construire sur une parcelle sans pour autant emporter le morcellement de la propriété du sol (la propriété du sol reste unique). Ce transfert du droit de construire peut résulter d'un bail à construction, d'un bail emphytéotique, d'un bail de droit commun assorti du droit de construire.</p> <p><b>La création d'un ou plusieurs lots destinés à être bâtis :</b> il faut cette intention. Il y a lotissement dès la première division en vue de construire au moins un nouveau bâtiment.</p> <p><b>Tous les lotissements sont soit soumis à permis d'aménager (PA), soit à déclaration préalable (DP).</b></p> <p><b>À noter :</b> <b>Ne constituent notamment pas des lotissements, en plus des divisions exposées ci-contre :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis</li> <li>• Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë</li> <li>• Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique</li> <li>• Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans le cadre du droit de délaissement</li> <li>• Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement</li> </ul>	<p><b>Construction sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet.</b></p> <p><b>Plusieurs bâtiments :</b> le projet doit porter sur la construction d'au moins deux bâtiments autonomes et distincts, quelle que soit leur nature ou leur destination</p> <p><b>Une ou plusieurs unité(s) foncière(s) :</b> l'opération peut porter sur plusieurs terrains à la condition qu'ils constituent une unité foncière, c'est-à-dire un îlot de propriété d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Plusieurs unités foncières peuvent être divisées à la condition qu'elles soient contiguës</p> <p><b>Une division avant l'achèvement de la totalité du programme de construction :</b> La division est réalisée soit avant le démarrage des travaux, soit pendant la phase de construction mais toujours avant l'achèvement</p> <p>Cet outil est traditionnellement utilisé pour les opérations en <b>VEFA</b> impliquant une division foncière au fur et à mesure des constructions</p>	<p><b>Division en propriété ou en jouissance effectuée par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.</b></p> <p><b>Une division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière</b></p> <p><b>Un groupe de bâtiments ou un immeuble autre qu'une maison individuelle :</b> sont considérés comme des maisons individuelles les immeubles ne comportant pas plus de deux logements et destinés au même maître d'ouvrage</p> <p>Le pétitionnaire de la demande de permis de construire n'est pas le propriétaire du terrain, mais le futur acquéreur</p> <p><b>La division doit intervenir après la délivrance du permis de construire, de préférence, définitif :</b> la promesse de vente sous condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire définitif ne doit pas déroger à la non rétroactivité (1304-6 C. Civ.)</p>	<p><b>Zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.</b></p> <p>La ZAC est réalisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en régie par la personne publique ;</li> <li>• concédée par la personne publique à un aménageur.</li> </ul> <p>(Cf. Fiche outils ZAC).</p>	<p>À titre expérimental, pendant 5 ans, la mise en œuvre d'une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) peut donner lieu à la délivrance d'une <b>autorisation unique de permis d'aménager portant sur des unités foncières non contiguës</b> lorsque l'opération d'aménagement garantit l'unité architecturale et paysagère et s'inscrit dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation du PLU.</p> <p>Ce PA peut être mis en œuvre hors des périmètres d'intervention prioritaire.</p>

	Lotissement	Permis de construire valant division (PCVD)	Division primaire	Zone d'aménagement concerté (ZAC)	Permis d'aménager « multi-sites »
<b>Nombre de lots / bâtiments créés</b>	Au moins un lot à bâtir	Réalisation d'au moins deux bâtiments distincts	Réalisation d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle	Ni minimum, ni maximum	Au moins un lot à bâtir sur différents sites
<b>Autorisation d'urbanisme/ administrative requise ?</b>	<p><b>OUI</b></p> <p>PA / DP</p> <p>Puis PC</p> <p>Plus précisément : Un PA est requis en cas de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Création ou d'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement ;</li> </ul> <p><b>OU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des Monuments Historiques, dans un site classé ou en instance de classement.</li> </ul> <p>Dans les autres cas, une DP sera suffisante.</p>	<p><b>OUI</b></p> <p>PCVD</p> <p>Lorsque des <b>voies et espaces communs</b> sont prévus, le dossier de PC est complété par le projet de constitution <b>d'une association syndicale des acquéreurs</b> à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs (sauf en cas de copropriété ou de convention de transfert avec la commune ou l'EPCI)</p>	<b>NON</b>	<p><b>OUI</b></p> <p>Approbation dossier de création et dossier de réalisation de la ZAC</p>	<p><b>OUI</b></p> <p>PA</p>
<b>Titulaire de l'autorisation de diviser</b>	Le lotisseur	Le ou les maître(s) d'ouvrage	Le futur acquéreur ou preneur	L'aménageur (implique que la ZAC soit créée et l'aménageur désigné en cas de concession d'aménagement)	L'aménageur multi-sites
<b>Moment de la division</b>	<b>Après l'obtention de l'autorisation</b> et, en principe, <b>après l'achèvement de l'ensemble des travaux de viabilisation si le lotissement nécessite un PA</b>	<b>Avant l'achèvement de l'ensemble du projet de construction</b>	<b>Après l'obtention d'un permis de construire définitif par le futur acquéreur ou preneur</b>	<b>Lorsque l'aménageur cède la charge foncière aux constructeurs</b>	<b>En principe, au moins après l'obtention de l'autorisation (PA)</b>
<b>Echelle d'application des règles d'urbanisme</b>	Application des règles d'urbanisme (PLU) à l'échelle du périmètre du lotissement (c'est-à-dire, à l'échelle du terrain avant division et non lot par lot) sauf si le règlement du PLU s'y oppose	Application des règles d'urbanisme (PLU) à l'échelle du périmètre du terrain avant la division (et non lot par lot) sauf si le règlement du PLU s'y oppose	Application des règles d'urbanisme (PLU) à l'échelle du périmètre du terrain avant la division. Dans l'hypothèse où, postérieurement à la division du terrain mais avant l'achèvement des travaux, le pétitionnaire dépose une demande de permis modificatif, il y a lieu d'apprécier la légalité de cette demande sans tenir compte des effets, sur le terrain d'assiette, de la division intervenue  (CE 12/11/2020 SCI 3 rue Jules Gautier, req. n° 421590 : Rec. CE.)	Application des règles d'urbanisme (PLU) à l'échelle du terrain issu de la division	En principe, application des règles d'urbanisme (PLU) à l'échelle du lot

	Lotissement	Permis de construire valant division (PCVD)	Division primaire	Zone d'aménagement concerté (ZAC)	Permis d'aménager « multi-sites »
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une répartition libre de la surface constructible entre les différents lots</li> <li>• Pour les permis de construire sollicités sur les lots aménagés, une cristallisation des règles d'urbanisme dans le périmètre du lotissement pendant 5 ans à compter de l'obtention de la DP ou de la déclaration d'achèvement du lotissement (en cas de PA)</li> <li>• L'annulation, totale ou partielle, ou la déclaration d'illégalité d'un SCOT ou d'un PLU ou d'une carte communale pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au lotissement ne fait pas obstacle, au maintien de l'application des règles au vu desquelles le PA a été accordé ou la DP a été prise (et donc à la cristallisation des règles d'urbanisme pourtant annulées)</li> <li>• La possible régularisation d'une division foncière intervenue sans DP (pour les lotissements soumis à DP seulement). Dans ce cas, la demande de permis de construire pourra tenir lieu de DP de lotissement dès lors que la demande indique que le terrain est issu d'une division</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nécessite uniquement la délivrance d'un PC, celui-ci autorisant à la fois la division du terrain, sa viabilisation et la construction des bâtiments (permis qui sera instruit dans les conditions et délais habituels fixés par le Code de l'urbanisme)</li> <li>• La division doit intervenir avant l'achèvement des travaux et non préalablement à l'obtention du PC comme en matière de lotissement</li> <li>• Le ou les titulaires du PCVD peuvent, à la différence du lotisseur, envisager la cession du terrain issu de la division dès l'obtention du permis « définitif » sans qu'aucune obligation ne soit mise à sa charge. Ainsi, le ou les titulaires pourraient décider de réaliser les travaux de viabilisation visés dans le permis ou les laisser à la charge de l'un des futurs propriétaires de terrain(s) divis</li> <li>• Le PCVD permet de conclure avec la commune une convention destinée à prévoir le transfert dans le domaine public communal des voies et espaces communs, une fois les travaux achevés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Simplicité et rapidité de la procédure: elle permet tout à la fois de faire réaliser l'opération par un tiers, de diviser le terrain et de le céder, sans qu'il soit nécessaire d'obtenir d'autre autorisation administrative que la délivrance d'un PC qui sera instruit dans les conditions et délais habituels. Aucune pièce spécifique n'est requise dans le dossier de demande de permis de construire</li> <li>• Le nombre de divisions primaires sur une même propriété foncière n'est pas limité</li> <li>• Le reliquat de terrain conservé par le propriétaire reste constructible via la seule délivrance d'un PC ou d'un PA</li> <li>• Le permis peut être obtenu par le propriétaire qui pourra transférer l'autorisation à l'acquéreur du terrain qui n'a plus l'obligation de l'obtenir lui-même</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contrôle d'une cohérence d'ensemble d'un projet d'aménagement</li> <li>• Peut permettre la revalorisation d'un site, parfois en friche ou sous utilisé</li> <li>• Permet de mener une réflexion sur les équipements publics nécessaires à la zone et de les faire financer dans le cadre des droits à construire à l'occasion des cessions de terrains</li> <li>• Permet d'imposer un cahier des prescriptions architecturales, urbaines paysagères et environnementales aux constructions à édifier au sein de la ZAC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alternative aux ZAC permettant les actions de revitalisation dans des secteurs comportant plusieurs dents creuses non contiguës et des secteurs non contigus</li> <li>• La totalité des voies et espaces communs inclus dans le permis d'aménager peut faire l'objet d'une convention de transfert au profit de la commune ou de l'EPCI compétent</li> <li>• Permet de renforcer l'attractivité des centres des villes en menant des projets sur plusieurs sites non contiguës tout en gardant une cohérence architecturale et paysagère</li> </ul>
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un régime strict de commercialisation des lots autorisés dans le cadre d'un PA :</li> </ul> <p><b>Avant la délivrance du PA :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Impossible de consentir une promesse de vente</li> <li>• Aucun acompte ne peut être accepté</li> </ul> <p><b>Après la délivrance du PA :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Seule une promesse unilatérale de vente peut être conclue</li> <li>• Le montant de l'indemnité d'immobilisation ne peut excéder 5 %</li> <li>• Le lotisseur ne peut procéder à la vente définitive des lots qu'à l'achèvement complet des travaux ou, s'il y a été autorisé, à compter de l'achèvement des travaux autres que de finition ou à compter de l'autorisation de vente par anticipation (quel que soit le stade d'avancement des travaux)</li> <li>• L'obtention des permis de construire les lots ne peut se faire qu'à l'achèvement des travaux d'aménagement et après la constatation de cet achèvement (sauf exceptions)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nécessité de s'associer à un ou plusieurs maîtres d'ouvrages dès lors qu'une partie du projet à réaliser ne relève pas de la compétence du pétitionnaire principal et de se mettre d'accord préalablement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, sur la consistance du projet, la répartition du terrain etc.</li> <li>• Solidarité des co-titulaires du permis quant au respect de ses prescriptions et de son exécution qu'ils soient co-pétitionnaires de la demande dès l'origine, ou qu'une partie du permis soit ultérieurement transférée partiellement</li> <li>• Cette solidarité vaut également au regard du paiement de la taxe d'aménagement</li> <li>• Le PCVD impose que l'ensemble du projet soit précisément défini à la date du dépôt du dossier de demande de PC, ce qui enlève beaucoup de souplesse à l'opération</li> <li>• Les travaux, sauf prorogation doivent être entrepris dans un délai de 3 ans à compter de la notification du permis et une interruption de plus de 1 an des travaux au-delà du délai de 3 ans entraîne la caducité de l'autorisation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le propriétaire du terrain doit demeurer propriétaire d'une partie de l'unité foncière</li> <li>• La division primaire ne permet pas de régler la question des travaux de viabilisation du terrain qui devra être envisagée dans un cadre contractuel entre le propriétaire du terrain et les futurs acquéreurs des terrains</li> <li>• Incertitude sur l'application des règles d'urbanisme au terrain initial ou au terrain destiné à être détaché (CAA Lyon 12 novembre 2013, req. n° 13LY00584 et position contraire de la doctrine administrative : Rép. Min. JOAN 6 juillet 2010)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opération d'aménagement de grande envergure dont le pendant est la mise en place d'une procédure longue et complexe à mettre en œuvre. Elle dure en moyenne au minimum 18 mois</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En attente d'un retour d'expérience compte tenu de la nouveauté et du caractère expérimental de l'outil introduit par la loi ELAN</li> </ul>

## Textes de référence

- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique : art. 157
- Code de l'urbanisme : L. 442-1 et suivants ; R. 431-24 ; R. 442-1 et suivants ; L. 311-1 ; R. 421-19 ; R. 421-23
- Code de la construction et de l'habitation : L. 303-2 et L. 231-1
- CE 27 juin 2005 *Commune de Chambéry*, req. n° 264667 (sur la notion d'unité foncière)
- CE 19 juin 2019 *M. A c/ Commune de Saint-Herblain*, req. n° 413967 (sur la taxe d'aménagement et la solidarité)

### + Pour aller plus loin ●●●

Site outils de l'aménagement :

<http://outil2amenagement.cerema.fr>

Rubrique aménagement opérationnel :

<http://outil2amenagement.cerema.fr/amenagement-operationnel-r2.html>

### ✍ Rédacteurs ●●●

Audrey Lebeau, Adden avocats pour le Cerema

### ✉ Contacts ●●●

Cerema Territoires et Ville :

<http://outil2amenagement.cerema.fr/contact-a642.html>

Sarah Olei, Raphaèle Ratto

Aménagement opérationnel - Raphaèle Ratto

**Maquettage**

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

**Date de publication**

Décembre 2020

© 2020 - Cerema

La reproduction totale ou partielle du document doit être soumise à l'accord préalable du Cerema.

Commander ou télécharger nos ouvrages sur  
**[www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)**

Aménagement et cohésion des territoires - Ville et stratégies urbaines - Transition énergétique et climat - Environnement et ressources naturelles - Prévention des risques - Bien-être et réduction des nuisances - Mobilité et transport - Infrastructures de transport - Habitat et bâtiment