

# Le permis d'aménager par tranche : un outil pour sortir de l'attentisme

Simplifier l'acte de construire pour répondre à la crise immobilière, tel est l'objectif d'un décret publié le 18 novembre dernier <sup>(1)</sup>, instaurant le permis d'aménager par tranche. Grâce à ce nouvel outil, le lotisseur peut désormais séquencer les opérations de lotissement et procéder à la commercialisation des lots au fur et à mesure de la réalisation des tranches de travaux, avant même leur exécution. Décryptage par Céline Lherminier, avocate associée au cabinet Seban en charge de l'urbanisme, de l'aménagement et du foncier.



DR

PROPOS RECUEILLIS PAR CAROLINE REINHART

## Que change le nouveau permis d'aménager par tranche ?

CÉLINE LHERMINIER : Ce nouveau mécanisme a été introduit afin de simplifier et d'encourager l'acte de construire. La crise immobilière et celle du logement concernent tous les acteurs du secteur. Le permis d'aménager est une autorisation de division foncière, qui s'inscrit dans le régime du lotissement. Ce régime est contraint par une chronologie spécifique. Il faut avant toute chose obtenir le permis d'aménager, qui est obligatoire. Par ailleurs, la vente ou la location des lots ne peut pas être réalisée avant la viabilisation du terrain. Autrement dit, les lots doivent être équipés de l'ensemble des réseaux (électricité, gaz, eau potable, fibre, assainissement...) avant de pouvoir être vendus ou loués. Jusqu'au décret du 18 novembre, il n'y avait qu'une exception à ce principe, lorsque le permis autorisait le lotisseur à vendre (ou louer) avant travaux avec une garantie d'achèvement des travaux – une garantie bancaire. Le permis d'aménager par tranche entre dans cette exception : le lotisseur peut désormais vendre tranche par tranche et non plus sur la base de l'intégralité de l'assiette foncière.

## Concrètement, comment peut-il être mis en œuvre ?

C.L. : Il s'agit en fait de phaser l'opération, en la découpant en tranches successives. Le lotisseur peut ainsi commercialiser au fur et à mesure les lots, à condition de justifier d'une garantie d'achèvement des travaux de la tranche

suivante. Par exemple, si un lotisseur dépose une demande d'autorisation pour une division en trois lots (A,B,C), il peut déposer le dossier de demande de permis d'aménager sur la tranche A, et le commercialiser avant travaux avec une garantie financière d'achèvement. Il peut ensuite réaliser la tranche B, une fois la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (Dact) déposée pour la tranche A. Idem pour la tranche C : le lotisseur peut la commercialiser après dépôt de la Dact sur la tranche B, et production de l'attestation de garantie d'achèvement. C'est un séquençage, un permis d'aménager découpable, en somme. Il s'applique aux nouvelles demandes de permis déposées à compter du 21 décembre. A noter que, lors du premier dépôt de la demande de permis, une pièce supplémentaire est exigée : le plan qui organise le séquençage, en détaillant les phases de travaux avec les différents lots.

## Demande de l'Union nationale des aménageurs (Unam), cette nouvelle possibilité doit permettre de relancer la construction neuve. Qu'en pensez-vous en tant que praticienne ?

C.L. : Plébiscité par l'Unam mais aussi par la Fédération française du bâtiment, cet outil me paraît être un bon mécanisme pour encourager les acteurs à sortir de l'attentisme. Le montant de la garantie sera moins élevé lot par lot, et il n'y aura plus besoin d'attendre la fin des travaux. Cela va forcément accélérer les prises de décision : il est plus simple de travailler avec un phasage. Cela ne peut avoir qu'une portée positive, car il sera également plus facile d'obtenir une garantie bancaire. Les opérations de lotissement s'étalent en principe sur plusieurs années – une décennie le plus souvent. Cette nouvelle possibilité permet d'avoir une visibilité sur un ou deux ans, sans avoir besoin de se projeter sur un temps plus long. Mais c'est un outil parmi tant d'autres. Sa mise en œuvre doit être complétée par d'autres dispositifs, notamment pour maîtriser le prix du foncier, qui reste le sujet central de la crise actuelle. Il faut développer des outils anti-spéculatifs, comme le bail réel solidaire, qui permet de dissocier les droits réels du bâti. Et qui a fait ses preuves ! ●

« Les opérations de lotissement s'étalent en principe sur plusieurs années – une décennie le plus souvent. Cette nouvelle possibilité permet d'avoir une visibilité sur un ou deux ans »

(1) Flashez le code QR pour accéder au décret n° 2024-1043 du 18 novembre 2024 portant diverses dispositions relatives aux autorisations d'urbanisme.

