

# DIVISION FONCIÈRE AU SERVICE DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Appliquer les différentes techniques de division foncière dans les projets immobiliers

1 JOUR, 7 HEURES

PILOTAGE D'OPÉRATION  
IMMOBILIÈRE

CODE : MIC137

## Objectifs de la formation

Définir les différentes techniques de division foncière

Analyser les spécificités juridiques et opérationnelles des divisions selon les différents contextes d'aménagement

S'approprier les critères et exigences du permis de construire valant division (PCVD) pour des projets sans et avec lotissement

Évaluer l'impact de la division foncière sur l'application de la TVA sur marge

## Parmi nos formateurs

- LUBAC Jean-Christophe  
Avocat associé, spécialiste en droit public et en droit immobilier,

## Public concernés

- Promoteur immobilier ; Développeur de programme ; Responsable de programme immobilier ; Architecte ; Géomètre ; Aménageur ; Responsables et agents du service foncier et immobilier ; Juriste en droit de l'urbanisme ; Juriste en droit de l'immobilier

## Critères d'admission

- Cette formation entre dans le champ d'application des dispositions relatives à la formation professionnelle continue car considérée comme une action d'adaptation et de développement des compétences des salariés.

## Prérequis

- Aucun prérequis n'est nécessaire

## Tarifs

- Tarif général : 995,00 €HT
- Tarif général : 1 060,00 €HT

La division foncière est une étape essentielle dans la planification et la réalisation de projets immobiliers. Elle implique des opérations complexes qui touchent à des aspects juridiques, techniques et fiscaux, comme le permis de construire valant division (PCVD), la gestion des ZAC, la division parcellaire, ou encore la mise en œuvre de la TVA sur marge. La maîtrise de ces outils est indispensable pour les promoteurs, développeurs immobiliers, architectes, aménageurs, ainsi que pour les juristes spécialisés afin de garantir la réussite des projets.

Souhaitez-vous appréhender les différentes techniques de la division foncière pour maximiser l'utilisation

d'un terrain ? Voulez-vous exploiter tout son potentiel et adapter l'aménagement aux besoins du marché ? Cette formation vous fournira les connaissances nécessaires pour être à jour sur les réglementations, les techniques avancées et les meilleures pratiques liées à la division foncière.

## Appréhender les notions de base sur les techniques de division foncière

- Comprendre la notion d'unité foncière et sa distinction avec la parcelle cadastrale
- Définir la notion de division parcellaire et de lotissement
- Cerner les principes du permis d'aménager valant lotissement, en expliquant sa différence avec la déclaration préalable
- Identifier les étapes clés de la division primaire et appliquer les principes de la gestion du reliquat

---

**ILLUSTRATION** Exemples concrets pour illustrer la différence entre permis d'aménager et déclaration préalable

---

**ATELIER** Etude de cas pratiques sur les différentes techniques via le permis d'aménager ou la déclaration préalable, en identifiant ensemble les critères déterminants pour le choix de la procédure.

## Maîtriser les techniques avancées de division foncière et de division de l'immeuble

- Analyser les spécificités de la division à l'intérieur d'une ZAC : ses implications juridiques et opérationnelles.
- Examiner les différents cas de détachement de terrain et leurs particularités (détachement dans une propriété contiguë, expropriation, cession amiable, etc.)
- Expliquer les caractéristiques d'une division issue d'un PUP et son cadre juridique
- Comprendre la différence entre copropriété verticale et horizontale
- Appréhender la notion de division en volumes : principe, fonctionnement et objectif

---

**ILLUSTRATION** Exemples concrets sur la division foncière au sein d'une ZAC et de détachement de terrain

---

**ATELIER** Études de cas pour analyser l'application des différentes techniques de division de l'immeuble en copropriété ou en volume, en justifiant le choix en fonction des aspects juridiques, opérationnels et économiques.

## S'approprier le permis de construire valant division (PCVD) pour la division foncière dans les projets immobiliers complexes

- Étudier les spécificités administratives du PCVD : critères de conformité, règles de recul, pluralité de demandeurs
- Comprendre les fondements du PCVD en dehors du lotissement
- Analyser l'application du PCVD dans les projets avec lotissement (problème de la caducité des règles d'urbanisme)

---

**ATELIER** Etudes de cas pratiques sur des projets immobiliers complexes, visant à détecter et analyser les erreurs fréquentes dans les montages PCVD, et à proposer des solutions adaptées.

## Focus sur la TVA sur marge et la division foncière

- Cerner les principes de la TVA sur marge : définition, conditions d'application
- Identifier l'impact de la division foncière sur la TVA

- Analyser les récentes décisions qui clarifient l'application de la TVA sur marge

## ILLUSTRATION Exemples de revente de terrains à bâtir soumis à la TVA sur marge pour clarifier les points complexes et la jurisprudence récente.

### Evaluation des acquis de la formation

#### Dates

Paris	Classe virtuelle
27/03/2025	27/03/2025
19/06/2025	19/06/2025
25/09/2025	25/09/2025
27/11/2025	27/11/2025

#### Modalités pédagogiques, d'évaluation et techniques

##### ■ Modalités pédagogiques:

Pour les formations synchrones-présentiel ou classes virtuelles (formations à distance, en direct), les stages sont limités, dans la mesure du possible, à une douzaine de participants, et cherchent à respecter un équilibre entre théorie et pratique. Chaque fois que cela est possible et pertinent, des études de cas, des mises en pratique ou en situation, des exercices sont proposées aux stagiaires, permettant ainsi de valider les acquis au cours de la formation. Les stagiaires peuvent interagir avec le formateur ou les autres participants tout au long de la formation, y compris sur les classes virtuelles durant lesquelles le formateur, comme en présentiel peut distribuer des documents tout au long de la formation via la plateforme. Un questionnaire préalable dit 'questionnaire pédagogique' est envoyé aux participants pour recueillir leurs besoins et attentes spécifiques. Il est transmis aux intervenant(e)s avant la formation, leur permettant de s'adapter aux publics. Pour les formations en E-learning (formations à distance, asynchrones), le stagiaire peut suivre la formation à son rythme, quand il le souhaite. L'expérience alterne des vidéos de contenu et des activités pédagogiques de type quizz permettant de tester et de valider ses acquis tout au long du parcours. Des fiches mémos reprenant l'essentiel de la formation sont téléchargeables. La présence d'un forum de discussion permet un accompagnement pédagogique personnalisé. Un quizz de validation des acquis clôture chaque parcours. Enfin, le blended-learning est un parcours alternant présentiel, classes virtuelles et/ou e-learning.

##### ■ Modalités d'évaluation:

Toute formation se clôture par une évaluation à chaud de la satisfaction du stagiaire sur le déroulement, l'organisation et les activités pédagogiques de la formation. Les intervenant(e)s évaluent également la session. La validation des acquis se fait en contrôle continu tout au long des parcours, via les exercices proposés. Sur certaines formations, une validation formelle des acquis peut se faire via un examen ou un QCM en fin de parcours. Une auto-évaluation des acquis pré et post formation est effectuée en ligne afin de permettre à chaque participant de mesurer sa progression à l'issue de la formation. Une évaluation à froid systématique sera effectuée à 6 mois et 12 mois pour s'assurer de l'ancrage des acquis et du transfert de compétences en situation professionnelle, soit par téléphone soit par questionnaire en ligne.

##### ■ Modalités techniques FOAD:

Les parcours sont accessibles depuis un simple lien web, envoyé par Email aux stagiaires. L'accès au module de E-learning se fait via la plateforme 360Learning. La durée d'accès au module se déclenche à partir de la réception de l'invitation de connexion. L'accès aux classes virtuelles se fait via la plateforme Teams. Le(a) stagiaire reçoit une invitation en amont de la session lui permettant de se connecter via un lien. Pour une bonne utilisation des fonctionnalités multimédia, vous devez disposer d'un poste informatique équipé d'une carte son et d'un dispositif vous permettant d'écouter du son (enceintes ou casque). En ce qui concerne la classe virtuelle, d'un microphone (éventuellement intégré au casque audio ou à la webcam), et éventuellement d'une webcam qui permettra aux autres participants et au formateur de vous voir. En cas de difficulté technique, le(a) stagiaire pourra contacter la hotline au 01 70 72 25 81, entre 9h et 17h ou par mail au [logistiqueformations@infopro-digital.com](mailto:logistiqueformations@infopro-digital.com) et la prise en compte de la demande se fera dans les 48h.