



- 1. Les critères d'un terrain pour la réalisation de logements nus Scellier**
  - 2. Les critères d'un terrain pour la réalisation de résidences meublées de services**
  - 3. Les méthodes de recherche**
- Annexe. Notions d'urbanisme**

**Résidence logement nu Scellier**

Terrain de 2 000 m<sup>2</sup> SHON minimum

Possibilité de projets de collectifs seuls ou mix collectif et villas

**Typologie d'habitation :** logement

**Lieu :**

-Grandes villes de plus de 250 000 habitants

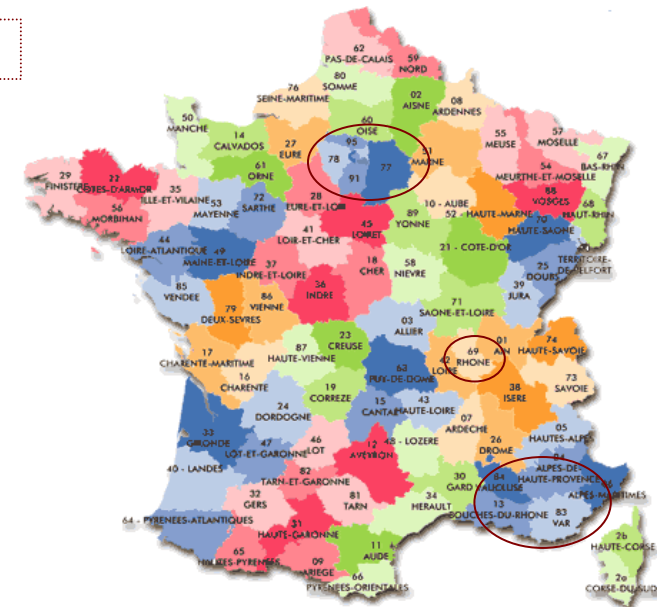
- Villes moyennes : localisation en ville, dans un bon quartier (jouissant d'une bonne réputation) à proximité des transports et facilités (commerces, écoles, services, loisirs) est recherchée.

Cible : toute la France avec une prédilection pour l'Île de France, la PACA, Lyon

**LE PRIX**

- Le prix dépend beaucoup des caractéristiques du terrain et de son potentiel :
  - Types de sol (présente ou pas de fondations spéciales)
  - Tout à l'égout,
  - Marché de la location

**NB :** Il peut aussi s'agir de projets avec de l'existant, des parties à démolir ou à reconcevoir, la situation fait la différence.



**Résidences étudiants**

Terrain de 2 000 m<sup>2</sup> SHON minimum

Typologie d'habitation : logement

Lieu : centre ville ou proximité des centres universitaires des grandes villes étudiantes

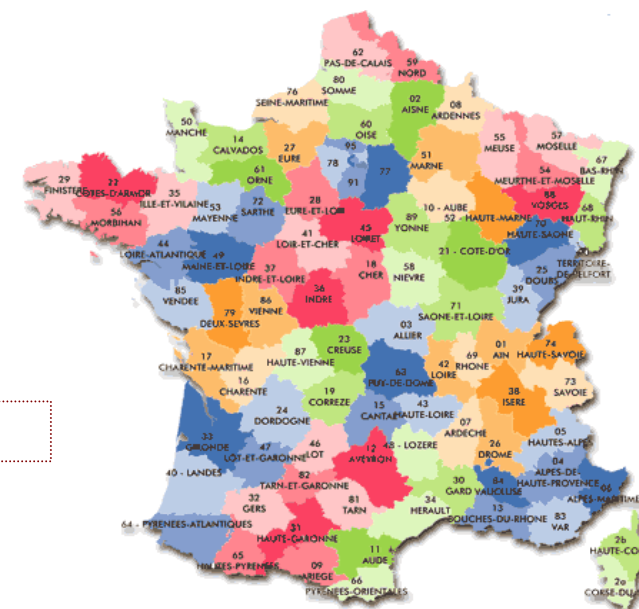
**Résidences de tourisme d'affaires**

Terrain de 2 000 m<sup>2</sup> SHON minimum

Typologie d'habitation : logement

Lieu : en plein centre ville de ville de + de 250 000 habitants

Cible : les grandes villes de France



La recherche de foncier est avant tout une affaire de contacts ! Le relationnel joue beaucoup car il est important de trouver des opportunités en proactif. Le but est de devancer les agences immobilières en allant à la rencontre des propriétaires et en négociant.



Pour repérer un terrain, il faut avoir des contacts fiables, ainsi il est judicieux de se faire connaître auprès des :

- Service urbanisme des mairies
- Notaires
- Maires, représentants politiques
- Agents immobiliers

Le réseau des relations personnelles joue également un rôle important.

Astuce : le site internet [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr) est souvent très utile



The screenshot shows the homepage of the French cadastral service website, cadastre.gouv.fr. The page features a navigation menu at the top with links for 'CONTACTS', 'AIDE', 'SON A SAVOIR', 'CONDITIONS D'UTILISATION', and 'IMPOTS.GOUV.FR'. The main content area includes a search bar with fields for 'N° de voirie et rue', 'Lieu-dit', 'Ville, Commune', 'Code Postal', and 'Département'. There are also buttons for 'SE CONNECTER' and 'RECHERCHER'. The page is dated 'Vendredi 26 mars 2010' and includes a welcome message and statistics about the service.

### Définition

le PLU est un document établi à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes, qui fixe les règles générales d'utilisation du sol par zones, les servitudes d'urbanisme, ainsi que les orientations d'aménagement sur le territoire de la commune (ou du groupement de communes). Il a été introduit par la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) pour remplacer à terme les POS (Plans d'Occupation des Sols) afin de répondre aux exigences de la nouvelle loi.

### Complément d'informations

La révision du PLU est obligatoire toutes les fois que les modifications des prescriptions nationales et locales le rendent incompatible.

Les dispositions du PLU restent valables pendant tout le temps que dure la procédure de révision sans pouvoir toutefois excéder 3 ans.

Les POS en vigueur sont toujours valables, mais devront être progressivement remplacés par des PLU lors de leurs révisions.

Le PLU peut comporter :

- la délimitation des zones urbaines ou à urbaniser et des zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger,
- des interdictions de construire,
- des règles spécifiques concernant l'implantation de certaines constructions,
- l'affectation des sols,
- des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leur dimension, la qualité architecturale,
- les tracés et caractéristiques des voies de circulations,
- le coefficient d'occupation des sols qui détermine la densité admise des constructions.

### Le C.U.

Le certificat d'urbanisme est délivré à l'initiative du propriétaire sur la base d'un projet (typologie et nombre de logements)

### Le C.O.S.

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé par les communes et détermine la surface constructible par rapport à la superficie du terrain. Le COS fixe donc la densité maximale de construction autorisée sur un terrain. En multipliant ce coefficient par la surface du terrain, on obtient la SHON (surface hors œuvre nette) constructible, c'est-à-dire la surface de plancher constructible sur le terrain en question.

### Exemple

Vous avez un terrain de 5000 m<sup>2</sup>. Le COS de la zone du POS où se trouve votre terrain est de 0,2. Vous avez le droit de construire 1000 m<sup>2</sup> de SHON (5000×0,2=1000).

### Référentiel

COS en campagne : entre 0,1 et 0,3 (cible)

COS proche ville : 0,8 (cible)

COS centre ville : 2 à 6

### La S.H.O.N.

La SHOB désigne la totalité de la surface de plancher de chaque niveau de la construction au nu extérieur des murs. La SHON désigne la surface nette d'un bâtiment, obtenue après certaines déductions de la SHOB.

### Formules

$SHON = COS * \text{surface du terrain} = SHAB / 0,82$

### Formules

m<sup>2</sup> SHON (Surface Hors d'Œuvre Net) = Surfaces constructibles et parties communes (hall d'entrée, couloir, grenier avec une hauteur sous plafond correspondant à la loi Carrez >1,80 m, etc.)

### SHON =

SHAB (surface des logements) + surface des couloirs et autre partie commune + surface grenier / cave > à 1,80m de hauteur

### Définition

Répertoire détaillé des parcelles numérotées d'un territoire d'une commune et du découpage des propriétés foncières, remplit un rôle d'information matérialisé depuis le début du 19ème siècle. Les informations sont reportées sur des plans cadastraux reflétant, pour chaque section, les différentes parcelles avec leur numéro et les constructions éventuelles qu'elles supportent. Le service du cadastre relève de l'administration fiscale qui le tient à jour. Ce document accessible au public est conservé en mairie.

### Complément d'informations

Le plan cadastral est une reproduction cartographique à plusieurs échelles déterminées (par exemple au 1/500e ou au 1/2.500e) des différents biens immobiliers (terrains ou parcelles construites) du territoire d'une commune.

Chaque parcelle est reprise sous une section cadastrale et un numéro propre, qui n'a rien à voir avec le numéro de police attribué à l'immeuble dans la rue.

Ces sections constituent des zones constructibles ou non :

**U** : urbanisme

**Na1, Na2** : Réserve, possibilité de passer en urbanisme

**Nc, Nd** : Non constructible

**U1, U2** : Pour se repérer sur le plan

La consultation du plan cadastral permettra de déterminer avec précision l'emplacement de chaque parcelle. Le plan cadastral ne reprend cependant pas les différentes courbes de niveau.

