

La prospection foncière pour les nuls

Cette étape est cruciale et peut prendre beaucoup de temps. Même si parfois, les collectivités mettent à disposition un terrain pour ce genre de projet, cela reste très occasionnel. C'est alors au groupe d'entamer la prospection foncière sur un terrain nu, ou avec un bâtiment existant.



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 est souvent très utile

Pour information : Prix moyen des terrains constructible au m²

Nationale : 125 €

Hérault : 250 €

Montpellier : 500 €

Le PLU :

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.

PLU

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.

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 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 3000 m². Le COS de la zone du POS où se trouve votre terrain est de 0,2. Vous avez le droit de construire 600 m² de SHON (3000×0,2=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

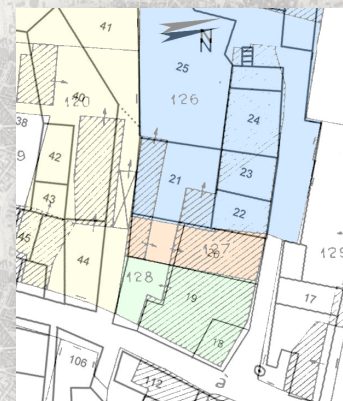
$$SHON = COS * surface du terrain = SHAB / 0,82$$

Le cadastre :

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 19^{ème} 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

Astuce : 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.

Quelques définitions à connaître :

Droit de préemption :

Droit de propriété d'achat. Il donne à l'État et aux collectivités locales la priorité sur d'autres acquéreurs potentiels pour devenir propriétaire d'un terrain ou d'un bien immobilier. Le locataire jouit aussi d'un droit de préemption lorsque son propriétaire décide de vendre.

Lot :

Parcelle délimitée et bornée faisant partie d'un lotissement.

Plan masse :

Plan présentant l'emplacement du projet de construction par rapport à son voisinage immédiat et indiquant les limites et l'orientation du terrain, l'implantation et la hauteur de la construction, le tracé des voies de desserte et des raccordements.

Promoteur :

Personne physique ou morale qui prend l'initiative de réaliser des opérations immobilières et assume toutes les étapes et démarches d'un projet de construction.

SCOT :

Le schéma de cohérence territoriale est un document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacement et d'équipement commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé. Il a été instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000.

Sites utiles :

EPF (établissement public foncier) : <http://www.epflr.fr/>

SAFER (société d'aménagement foncier et d'établissement rural) :
<http://www.safer.fr/>

Ministère de l'économie et des finances : <http://www.economie.gouv.fr/>

Le cadastre : <http://www.cadastre.gouv.fr>

