

CATALOGUE DE CRITÈRES DE RECHERCHE DE PROSPECTION FONCIÈRE

Edition 2024





Sommaire

01

Critères de dépôts

Pages 3 - 4

02

Critères clients

Page 5

03

Nos cas de figure

Page 6

04

Parcelles conformes

Pages 7 - 22

05

Parcelles non conformes

Pages 23 - 26



Dossier éligible pour une mise en qualification concernant :

Les maisons, terrains seuls, friches, hangars, etc...

Zone pinel	Nombre d'habitants	Surface minimum d'une ou de plusieurs parcelles
• A • Abis • B1	Entre 1 et 100 000	1 500 M2
	Au-delà de 100 000	Toutes surfaces de parcelle
	Nombre d'habitants	Surface minimum d'une ou de plusieurs parcelles
• B2	Entre 1 et 100 000	2 500 M2
	Au-delà de 100 000	2 000 M2
	Nombre d'habitants	Surface minimum d'une ou de plusieurs parcelles
• C	Toutes les communes	6 000 M2

Dossier éligible pour une mise en qualification concernant :

Les immeubles

Zone pinel	Surface de plancher minimum (SDP)
• A • Abis • B1	300 M2
	Surface de plancher minimum (SDP)
• B2	1500 M2
	Surface de plancher minimum (SDP)
• C	2000 M2



Les villes demandant une qualification au cas par cas.

(Considéré comme un marché d'exception,
Tous les types de dossier : de maisons, de terrains, de friches
ou d'immeubles, peuvent être déposés.)

- Saint-Tropez
- Ramatuelle
- Cap d'Agde
- Le Touquet
- Saint-Jean-Cap-Ferrat
- Le Cap Ferret
- Grimaud
- Pornic
- Cap d'Ail
- Beau Soleil
- Bormes-les-Mimosas
- Cassis
- La Ciotat
- Saint-Malo
- Honfleur
- Le Grau-du-Roi
- Saint-Gilles-Croix-de-Vie
- La Barre-de-Monts
- Neufchâtel-Hardelot
- Dinard
- Cancale



NOS CLIENTS

- Promoteur
- Marchand de bien
- Lotisseur
- Foncière
- Bailleur social
- Autres...

LES CRITÈRES

Destination projets :

- Accession libre résidence principale
- Accession en défiscalisation
- Résidence sénior
- Résidence étudiante
- Résidence hôtelière
- Résidence de loisir
- Camping
- Coworking
- Co living

Type d'intervention :

- Construction neuve
- Réhabilitation
- Collectif
- Maison

Zone des projets souhaitée :

- A
- Abis
- B1
- B2
- C
- Pinel uniquement

Tailles des projets réalisés :

- Plus de 50 lots
- De 30 à 50 lots
- De 15 à 30 lots
- De 5 à 10 lots
- Moins de 5 lots



CAS DE FIGURE



**REMEMBREMENT
DE PARCELLES**



MARCHAND DE BIEN



**DEMOLITION
RECONSTRUCTION**



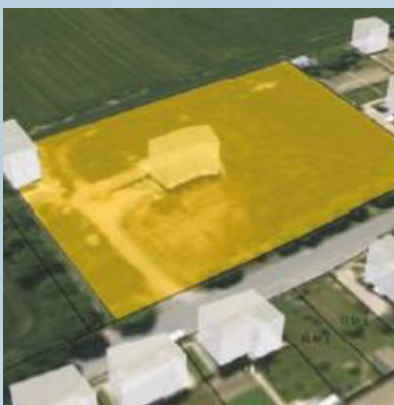
DENT CREUSE



TERRAIN D'ANGLES



DOUBLE VOIES



PARCELLE A DENSIFIER



**PARCELLE EN FOND DE
JARDIN**



**DIVERSES PARCELLES
BÂTIES**



01

Le remembrement parcellaire

Consiste à grouper de petites parcelles, pouvant appartenir à plusieurs propriétaires en des parcelles plus grandes, permettant de réaliser une opération d'ensemble.

AVANT :

Schéma d'exemple d'une parcelle compatible pour un remembrement



APRÈS :

Schéma de l'ensemble des parcelles visées pour un remembrement





02

Opération de marchand de biens

Consiste à acheter puis revendre rapidement un bien immobilier. En ayant réalisé des travaux, découpe, transformation, etc.. dans le but de réaliser une plus value.

AVANT :

Schéma d'une parcelle avec une maison d'habitation et un jardin.



APRÈS :

Schéma après découpage et travaux réalisés par le marchand de biens. Création de 3 logements dans la maison et découpe en 3 lots à bâtir pour la construction d'une maison





03 Opération de promotion en démolition reconstruction

Consiste à démolir la totalité de la maison d'habitation pour la réalisation d'un projet immobilier

AVANT :

Schéma de la parcelle avec la maison du bâti existant.



APRÈS :

Schéma de l'emplacement du projet immobilier après démolition.



PERSPECTIVE PROJET



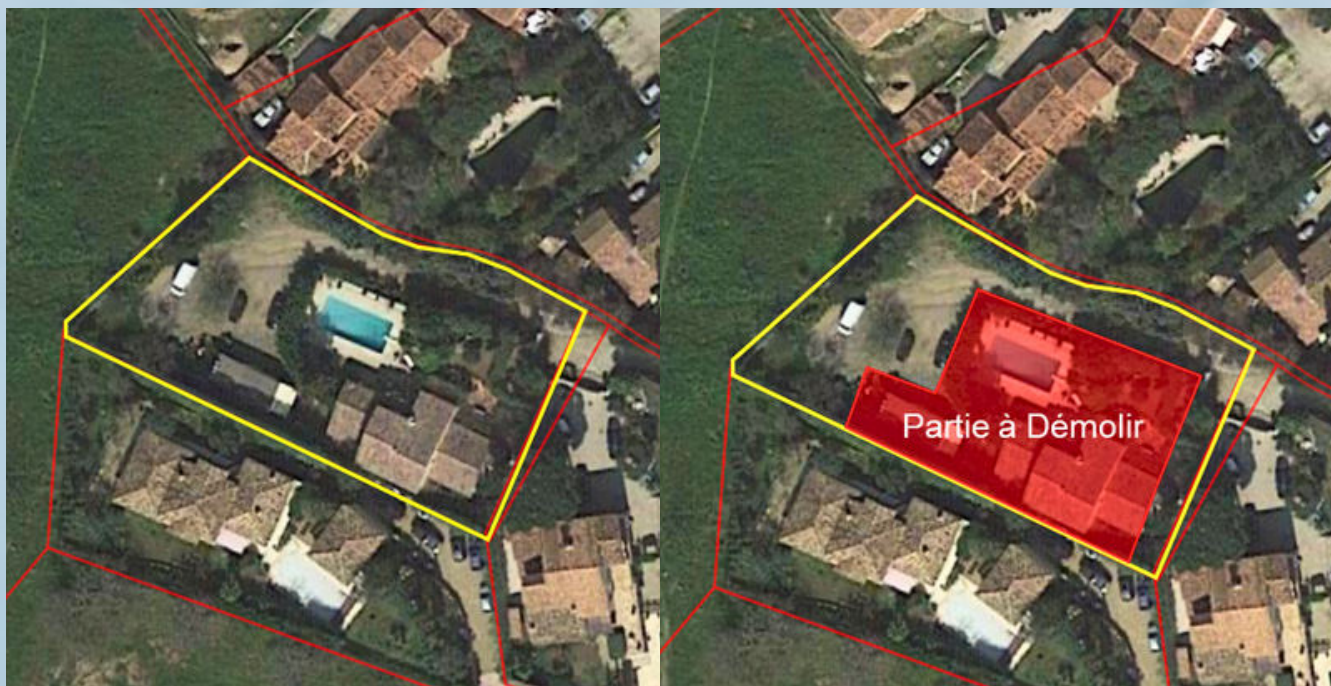
LIAISONS
HABITAT

03 Opération de promotion en démolition reconstruction

Consiste à démolir la totalité de la maison d'habitation pour la réalisation d'un projet immobilier

AVANT :

Schéma de la parcelle avec la maison du bâti existant.



APRÈS :

Schéma de l'emplacement du projet immobilier après démolition.



PERSPECTIVE PROJET



LIAISONS
HABITAT



03

Opération de promotion en démolition reconstruction

Consiste à démolir la totalité de l'existant pour la réalisation d'un projet immobilier : 50 Logements à Valenciennes

AVANT :

Schéma de la parcelle avec la maison du bâti existant.



APRÈS :

Schéma de l'emplacement du projet immobilier après démolition.



PERSPECTIVE PROJET



LIAISONS
HABITAT



04

Dent creuse

Consiste à trouver un espace libre (non construit ou peu construit) à coté de parcelles bâties

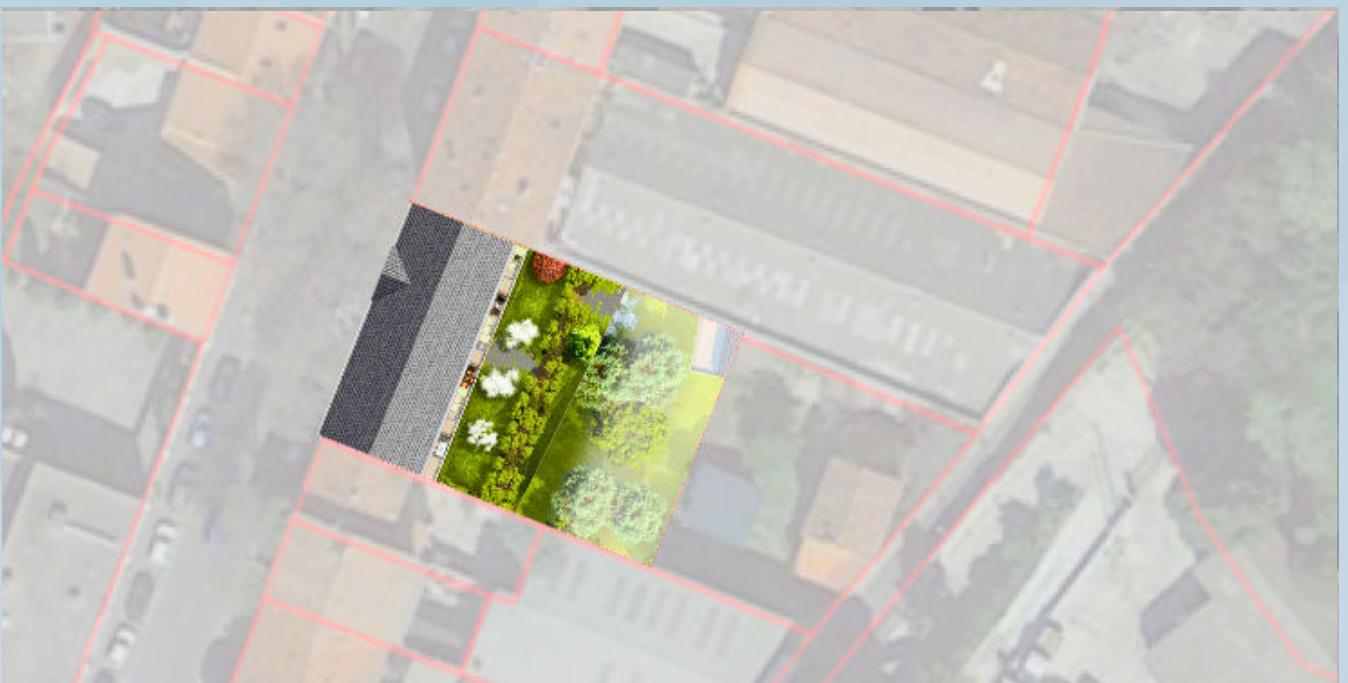
AVANT :

Schéma d'une parcelle représentant un espace libre non construit autour d'un immeuble



APRÈS :

Schéma d'implantation d'un bâti dans cette dent creuse



PERSPECTIVE PROJET



LIAISONS
HABITAT



05

Valorisation d'un terrain d'angle

Consiste à trouver des terrains d'angles permettant d'optimiser un projet, grâce à plusieurs façades

AVANT :

Schéma d'une parcelle d'angle construite



APRÈS :

Schéma d'implantation d'un projet en optimisant les façades de la parcelle



PERSPECTIVE PROJET



LIAISONS
HABITAT

06

Parcelle densifiable

Consiste à trouver des grandes parcelles peu bâties permettant de densifier et d'aménager un programme de promotion ou de lotissement

AVANT :

Schéma d'une grande parcelle peu bâtie



APRÈS :

Schéma après implantation sur la parcelle (densification)



06

Parcelle densifiable

Consiste à trouver des grandes parcelles peu bâties permettant de densifier et d'aménager un programme de promotion ou de lotissement

AVANT :

Schéma d'une grande parcelle peu bâtie



APRÈS :

Schéma après implantation sur la parcelle (densification)





07

PARCELLE EN FOND DE JARDIN

Consiste à aménager les terrains en fond de parcelle, où la limite de ce dernier se trouve à l'opposé de l'entrée principale. Cette typologie de terrain offre un potentiel d'aménagement en passant par une division parcellaire.

AVANT :

Schéma de transformation d'une division parcellaire pour un projet en fond de jardin.



APRÈS :

Schéma de transformation d'une division parcellaire pour un projet en fond de jardin.





08

DIVERS PARCELLES BÂTIES

Consiste à réaliser une opération de différents types de parcelles bâties, utilisées ou à l'abandon (friches industrielles, bâtiments désaffectés, hôtels, hangars, garages, etc...) souvent construit sur la totalité de la parcelle

AVANT :

Schéma d'une parcelle bâtie



APRÈS :

Schéma d'un projet après démolition du bâti



ATTENTION

**PARCELLES
NON
CONFORMES**



LIAISONS
HABITAT

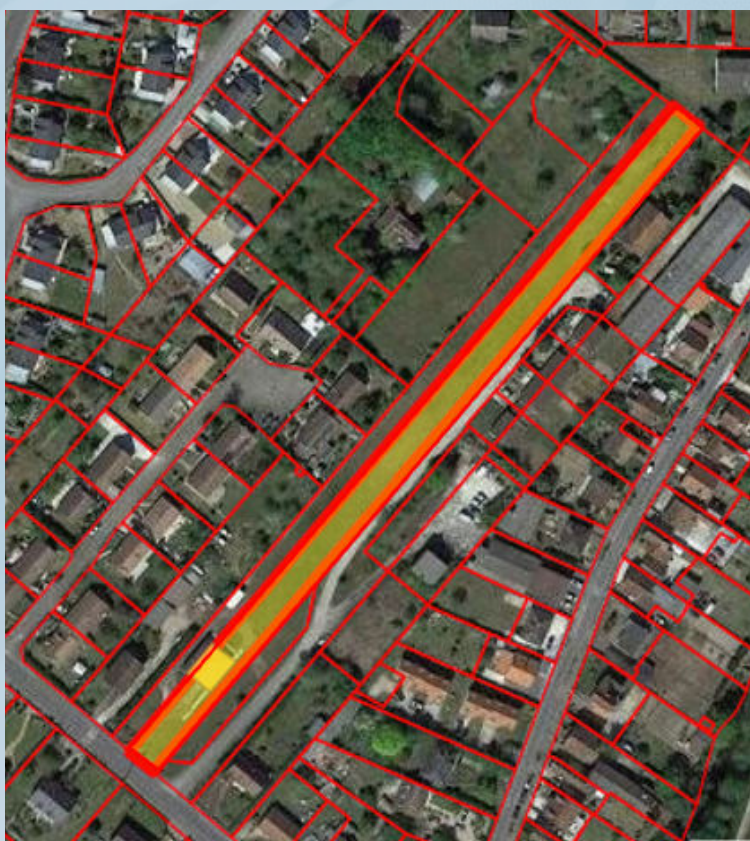


Parcelles agricole



Représente l'ensemble des parcelles situées dans les secteurs A du PLU de la commune, ces zones correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ces dernières sont souvent classées en parcelles inconstructibles.

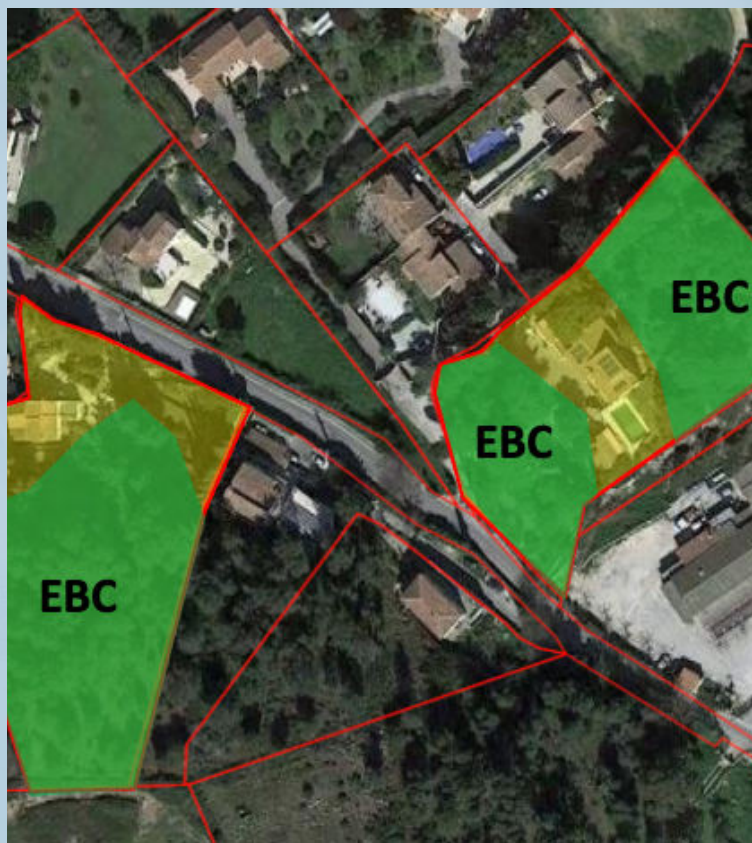
Parcelles en frites



Représente l'ensemble des parcelles ayant une forme longitudinale, mais surtout étroite, ces types de parcelles ne sont pas favorables pour des opérations d'aménagement sauf dans le cas d'un remembrement parcellaire intégrant ce type de parcelles



Parcelles contenant un patrimoine naturel



Représente l'ensemble des parcelles ayant un fort / ou moyen potentiel d'aménagement, mais cette dernière, contient un ou plusieurs éléments des trames vertes ou bleues correspondant à des espaces naturels protégés sous forme de :

- EBC: Espace Boisé classé
- EVP: Espace Vert protégé
- ...

Parcelles avec un / ou plusieurs éléments classés



Représente l'ensemble des parcelles ayant un fort ou moyen potentiel d'aménagement mais cette dernière, contient un ou plusieurs éléments bâtis classés par les ABF (Architectes des bâtiments de France) qui représentent aujourd'hui des éléments du patrimoine protégé.



Parcelles classés en zone N



Représente l'ensemble des parcelles situées dans les secteurs N du PLU de la commune, équipées ou non. Ces parcelles sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, ou juste pour leur caractère d'espaces naturels.

Parcelles situées dans un lotissement



Représente l'ensemble des parcelles faisant partie d'un lotissement qui ne peuvent pas être vendues de façon individuelle pour des opérations d'aménagements, sauf dans le cas d'un remembrement de toutes les parcelles du lotissement concerné.



Merci



contact@liaisons-habitat.fr



<https://liaisons-habitat.fr/>



[@LiaisonsHabitat](https://www.linkedin.com/company/LiaisonsHabitat)