

L'achat du terrain

SOPHIE GOMMÉ-MOREAU

BÂTIR UNE MAISON, C'EST UN ACTE IMPORTANT QUI, MÊME BIEN PRÉPARÉ, GÈNÈRE SON LOT D'INCERTITUDES. DIFFICILE EN EFFET DE PASSER DE L'ESQUISSE SUR PAPIER À LA RÉALITÉ. POUR VOUS AIDER À MIEUX APPRÉHENDER VOTRE PROJET, NOUS VOUS PROPOSONS, CHAQUE MOIS, DE SUIVRE LES DIFFÉRENTES ÉTAPES DE LA CONSTRUCTION. CE MOIS-CI, DIRECTION LE PERREUX-SUR-MARNE, DANS LE VAL-DE-MARNE, POUR PASSER AU CRIBLE L'ACHAT DU TERRAIN.

Antony D., trente-sept ans, marié, deux enfants, a décidé l'an passé de concrétiser un projet qui lui tenait à cœur : faire construire sa première maison ! Propriétaire d'un appartement dans le Val-de-Marne, au Perreux-sur-Marne, à une douzaine de kilomètres de la capitale, Antony et son épouse souhaitaient rester dans leur commune. Un désir qui fut à l'origine de leur premier souci : trouver le terrain ! Car au Perreux,

comme dans de nombreuses communes situées à proximité de la capitale, les parcelles sont non seulement extrêmement rares mais aussi très chères. « Nous voulions effectivement conserver notre cadre de vie, mais les terrains sont ici quasi introuvables, c'est une denrée exceptionnelle ! Je savais qu'il me serait difficile d'acquérir une parcelle au Perreux mais j'étais loin d'imaginer que mes recherches allaient durer plus d'un an et demi... », explique Antony. « Trouver un terrain, sachant que tout dépend bien entendu de la région

Secteur sauvegardé : mode d'emploi

Qu'est-ce qu'un secteur sauvegardé ? Par définition, c'est une zone, bâtie ou non, qui présente un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur. Acheter un terrain dans ce type de secteur oblige donc l'acquéreur à se soumettre à des règles d'urbanisme plus strictes et à présenter son projet aux architectes des Bâtiments de France (ABF). Notons qu'à l'intérieur de chaque secteur, un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) doit être établi. Ce document constitue une sorte de Plu (Plan local d'urbanisme) très détaillé. Il est notamment plus orienté vers l'esthétique de la construction envisagée que ne l'est un Plu ordinaire. Une fois élaboré, ce PSMV remplace tout autre projet d'aménagement et tout autre document d'urbanisme existant. En clair, toutes les maisons qui seront édifiées à l'intérieur du secteur sauvegardé devront être conformes à ce plan de sauvegarde et de mise en valeur.

et de la commune dans lesquelles vous envisagez de vous installer, est tellement complexe que c'est déjà une épreuve à passer. Il ne faut pas se dire : « ça y est, j'ai décidé de faire construire et dans un an/un an et demi je serai installé dans ma maison ! » La preuve... À moins bien sûr d'avoir déjà un lot. Acheter un terrain, c'est avant tout s'armer d'une grande grande patience. Nous nous sommes demandé à plusieurs reprises si nous devions ou non continuer de croire en notre projet... jusqu'au jour où nous avons appris par le bouche à oreille la vente d'une maison bien placée. Cette maison qui datait de 1950 ne nous plaisait pas du tout, en revanche son terrain nous convenait bien. Acheter cette habitation signifiait donc pour nous des frais supplémentaires puisqu'il y avait une démolition à prévoir... Nous avons eu très peu de temps pour réfléchir. Compte tenu de la rareté des produits, nous étions plusieurs intéressés par le même bien. Nous avons eu

juste le temps de prendre quelques renseignements sur l'emplacement et la nature du sol. Comme beaucoup de terrains situés au Perreux, nous avons appris qu'en achetant cette parcelle, nous étions situés d'une part en secteur sauvegardé, à cause de la proximité du château de Bry-sur-Marne, et, d'autre part, en zone inondable, la Marne étant juste à côté. Ces informations ne nous ont pas freinés et nous avons quand même acheté ! Précisons que nous avons même été contraints de concéder une bande de terrain à la mairie car nous nous trouvions dans le réalignement de la rue. Je comprends que toutes ces contraintes peuvent décourager certains acquéreurs mais il faut vraiment être dans cette démarche d'achat pour constater combien il est difficile de dénicher le terrain idéal, poursuit Antony. Il est d'ailleurs important de ne pas se faire une idée précise de sa future maison tant que l'on n'a pas la parcelle. Le fait d'être en secteur inondable,

Un sol passé au crible...

Un « beau » terrain n'est pas forcément un « bon » terrain ! Le sol réserve parfois des surprises qu'une étude de sol peut vous permettre d'éviter. Cette étude semble d'ailleurs indispensable dès qu'une parcelle est détectée comme difficile. Plusieurs types de mesures sont alors effectuées sur le terrain par un bureau d'études géotechniques. Ce spécialiste évaluera entre autres la résistivité du sol en lui injectant de l'électricité. Ce qui permet de savoir si les composantes du sol conduisent l'électricité. Il sera ainsi possible de déterminer si le terrain est plutôt homogène ou hétérogène. Autre outil : le pénétromètre dynamique lourd qui, lui, mesurera sa capacité à supporter un poids. Un carottage (un cylindre enfoncé à une profondeur de 3 m) sera également effectué pour connaître précisément les différentes strates constituant le sol. À l'issue de ce contrôle, le géotechnicien sera en mesure de déterminer le type de fondations à envisager. Si la présence d'une cavité est détectée, il est possible de descendre une caméra afin d'avoir la taille, la forme de cette cavité et sa direction.

en zone bleue, nous oblige notamment à avoir une maison sur sous-sol total. Nous ne pouvons pas par exemple installer nos chaudières au sous-sol... Bref, il ne faut surtout pas "tirer des plans sur la comète" tant que vous n'avez pas de terrain ! Nous avons donc signé un compromis de vente en juin 2005 et en septembre nous devenions propriétaires d'une maison qui a été détruite en avril 2004 par notre constructeur. Pour infor-

mation, nous avons acheté le terrain 460 € du mètre carré quant à la démolition et au déblaiement des gravas, cela a duré une semaine et nous a coûté environ 13 000 €. » À suivre... ■

À noter

Si vous disposez vous aussi d'un terrain déjà construit et que vous envisagez de procéder à une démolition, reportez-vous à notre dossier « Sur le terrain » de ce mois-ci.



Faute de foncier au Perreux (94), Antony a été contraint d'acheter un terrain déjà construit...



... ce qui l'a obligé à prévoir dans son budget une démolition...



... la démolition et le déblaiement des gravas ont duré une semaine...



... et ont coûté à Antony quelque 13 000 € !