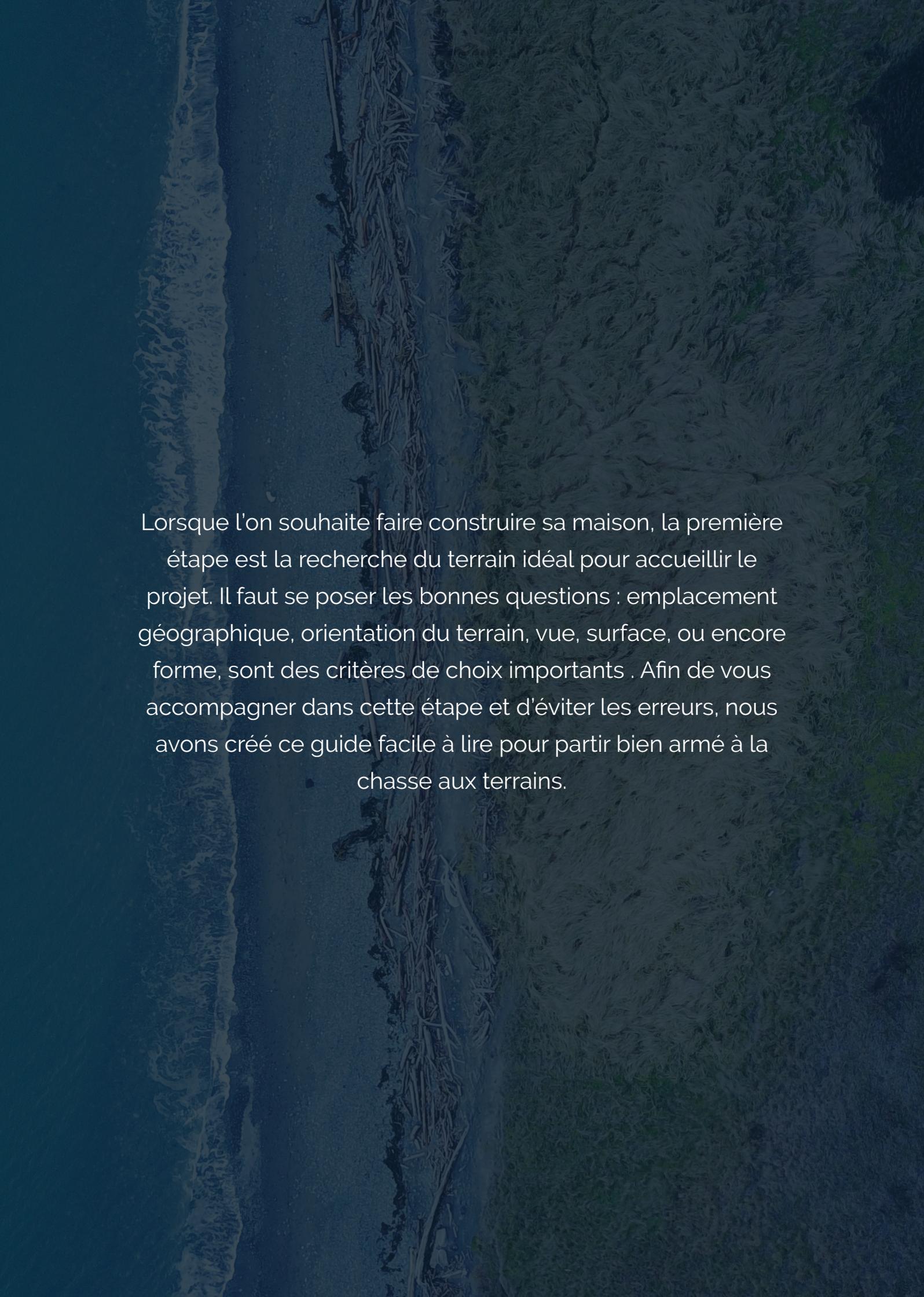




dulō

LIVRE BLANC

**TROUVER UN
TERRAIN POUR
CONSTRUIRE SA
MAISON**

An aerial photograph of a coastline, showing waves breaking on a sandy beach. A line of driftwood is visible along the shore. The image is dark and serves as a background for the text.

Lorsque l'on souhaite faire construire sa maison, la première étape est la recherche du terrain idéal pour accueillir le projet. Il faut se poser les bonnes questions : emplacement géographique, orientation du terrain, vue, surface, ou encore forme, sont des critères de choix importants . Afin de vous accompagner dans cette étape et d'éviter les erreurs, nous avons créé ce guide facile à lire pour partir bien armé à la chasse aux terrains.

SOMMAIRE

- 1. Quelles sources solliciter pour trouver mon terrain ?**
- 2. Quel emplacement choisir pour mon terrain ?**
 - A) Terrain en lotissement
 - B) Terrain diffus
- 3. Quelle orientation pour mon terrain ?**
- 4. Quelle surface choisir pour mon terrain ?**
- 5. Quelle forme privilégier pour mon terrain ?**
- 6. Peut-il y avoir des droits de servitudes sur mon terrain ?**
- 7. Comment viabiliser mon terrain ?**
- 8. Quelle typologie de sol pour mon terrain ?**
- 9. Quels sont les risques à connaître ?**
- 10. Quels sont les faits annexes à prévoir lors de l'achat de mon terrain ?**
- 11. Quels documents consulter pour m'aider lors de mon achat ?**

1.

QUELLES SOURCES SOLLICITER POUR TROUVER MON TERRAIN ?



Il est essentiel de multiplier les sources pour augmenter vos chances de trouver un terrain.

Premièrement, les **agences immobilières** : n'hésitez pas à leur laisser vos coordonnées après avoir détaillé vos critères afin qu'elles vous recontactent lorsqu'elles enregistrent un terrain qui correspond à vos attentes. Attention, vous n'êtes pas les seuls à rechercher ce type de bien, pensez donc à relancer les agences pour qu'elles ne vous oublient pas et que votre dossier reste au-dessus de la pile.

Ensuite, pensez aux **petites annonces**. Vous pourrez en trouver dans les magazines et journaux gratuits, n'hésitez pas à consulter les magazines placés devant les agences souvent bien fournis. Pensez aussi aux sites internet tels que leboncoin.fr, seloger.com, achat-terrain.com, avendre louer.com, construire samaison.com et bien d'autres.

N'hésitez pas non plus à utiliser le **réseau local**. En effet, les mairies sont souvent au courant des opérations en cours dans leur commune et peuvent vous renseigner. Si vous convoitez un quartier en particulier, pensez à vous

y promener régulièrement en guettant les panneaux « à vendre », vous pourriez y dénicher votre futur terrain. D'autre part, sollicitez les **autres professionnels de l'immobilier** qui pourront vous aider à trouver le bien idéal : notaires, aménageurs lotisseurs, géomètres, architectes mais aussi les constructeurs de maisons individuelles. Chez Dulō, notre chargé d'affaires vous accompagne dans vos recherches grâce à un puissant réseau qui vous permet de bénéficier de terrains exclusifs.

Enfin, pensez à l'**ancien**. En effet, acheter une vieille maison pour la détruire (entre 15 000€ et 30 000€ de démolition, vous pouvez demander un devis ici) peut être la solution dans les zones les plus convoitées.

Notre astuce en plus : pensez à interroger votre banquier car il peut être au courant d'un projet de vente de terrain avant même sa publication.

2.

QUEL EMPLACEMENT CHOISIR POUR MON TERRAIN ?

Lors de votre recherche, la question de l'emplacement est primordiale. L'emplacement doit vous plaire et représenter un bon compromis entre distance du lieu de travail et qualité de vie.

Pour cela, optez pour une parcelle bien desservie au niveau routier (autoroute, nationale...) mais aussi au niveau des transports en commun. Veillez également à la proximité des écoles, des commerces et de votre lieu de travail pour faciliter votre quotidien. Toujours dans le but de bénéficier d'un meilleur confort de vie, pensez à vous renseigner au sujet de la connexion internet et aux possibilités de stationnement.

D'un point de vue financier, il faut savoir que l'emplacement est une donnée capitale pour la banque car il conditionne la valeur de la maison. Mieux le terrain est situé, plus il aura de chances de prendre de la valeur avec les années et plus votre projet sera simple à financer.

Lors de vos recherches, vous aurez le choix entre un terrain en lotissement ou un terrain diffus. Pour orienter votre achat, il faut se poser les bonnes questions : quels sont vos besoins en commerce de proximité ? Des déplacements quotidiens sont-ils nécessaires ? Résidence principale ou secondaire ? Vos réponses vous dirigeront alors vers un terrain plus isolé (diffus) ou plutôt vers un espace urbain (terrain en lotissement).



A) TERRAIN EN LOTISSEMENT

Un terrain en lotissement est une parcelle viabilisée qui fait partie d'un lotissement complet. Souvent situé à proximité des agglomérations, ce type de terrain est par conséquent proche des transports en commun, des commerces et bien souvent du lieu de travail.

L'acquisition d'un terrain en lotissement est la solution la plus simple car la parcelle est spécialement conçue pour la construction d'une maison neuve. Par conséquent, elle est obligatoirement constructible, viabilisée et bornée. L'étude de sol y est déjà réalisée, il n'y aura donc pas de frais de travaux supplémentaires. De plus, l'obtention des autorisations et des attestations nécessaires à la construction est à la charge du lotisseur, ce qui allège les démarches administratives à réaliser lors de l'achat.

Toutefois, le règlement du lotissement peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques qui vous obligent à suivre le cahier des charges du lotisseur. Concrètement, la conception et l'aspect de votre maison peuvent être contraints de respecter certains critères qui assurent l'harmonie du lotissement.

B) TERRAIN DIFFUS

Un terrain diffus est une parcelle vendue par un particulier en dehors d'un lotissement. Ce type de terrain présente l'avantage de bénéficier d'une plus grande liberté en termes de construction (forme de la maison, taille, matériaux utilisés, équipements...). Il faudra toutefois tenir compte du plan local d'urbanisme (PLU).

Opter pour un terrain diffus représente une démarche plus risquée que le terrain en lotissement car la parcelle n'est pas obligatoirement viabilisée, vous aurez donc à charge de vérifier la possibilité de raccordement de votre future maison aux réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et de téléphone. Si ce n'est pas le cas, les travaux de viabilisation peuvent entraîner un surcoût pour obtenir ces raccordements (pour plus d'informations sur la viabilisation, cliquez [ici](#)).

AVIS D'EXPERT

AUDE GUILLOU, DIRIGEANTE
FIL'INVEST GESTION DE PATRIMOINE



Acheter un terrain, c'est aussi réaliser un investissement. Quels sont les critères d'un terrain qui prendra de la valeur avec les années ?

Le critère principal est l'emplacement. Il faut trouver le juste équilibre entre les commodités d'accès (la facilité à accéder aux commerces, transports et distractions) et la distance avec la route nécessaire à la tranquillité. Ensuite, il faut prendre en compte les servitudes de passage, de vue ou d'écoulement qui pourraient influencer la valeur du terrain. Un terrain enclavé bénéficie automatiquement d'un droit de passage sur le terrain voisin qui se voit imposer une servitude de passage. Pour un terrain difficile d'accès, cette servitude n'est pas automatique. Dans les deux cas, cette situation peut créer une déconvenue, voir faire l'objet d'un litige entre voisins, ce qui impacte la capacité du terrain à prendre de la valeur.

Quel est l'intérêt d'un conseiller en gestion de patrimoine dans la recherche de terrain ?

Un conseiller en gestion de patrimoine est capable de vous aider non seulement dans la phase de recherche, mais aussi de financement. Il étudie votre patrimoine pour trouver des leviers qui augmentent vos liquidités et donc votre budget, via la création d'une SCI par exemple.

Quels sont les avantages d'un terrain en diffus ou en lotissement ?

La majorité des demandes d'aujourd'hui portent sur des terrains diffus pour la tranquillité dont ils jouissent. Toutefois, les terrains en lotissement présentent l'avantage d'être moins chers, car plus nombreux, et souvent plus proches des commodités d'accès. Pour synthétiser, c'est surtout une affaire de budget et de goût.

3.

QUELLE ORIENTATION POUR MON TERRAIN ?



Dans le cadre de votre projet de construction, le choix de l'orientation du terrain est important car il détermine l'implantation de votre maison.

Une maison bien orientée tire parti de l'ensoleillement pour collecter des calories solaires et ainsi réaliser des économies de chauffage. L'idéal est une baie vitrée orientée Sud et/ou Ouest, dégagée de tout bâtiment ou arbres qui pourrait bloquer le soleil aux heures chaudes durant l'hiver. Le soleil étant plus haut en été, une avancée au-dessus des vitres permet de diminuer l'apport de chaleur pendant cette période.

Si un terrain attire votre attention, n'hésitez pas à retourner le voir régulièrement à différentes périodes (différentes heures de la journée, semaine, week-end, temps de pluie...), cela vous permettra d'éviter les mauvaises surprises.

Si l'orientation de votre terrain est désavantageuse, il faudra compenser en accentuant l'efficacité du bâti, ce qui alourdira le coût de votre maison. Il est préférable d'opter pour une orientation Sud-Ouest, une pièce principale à l'Est et une entrée au Nord.

L'exposition du terrain aux vents dominants est également à prendre en compte étant donné son impact sur l'isolation, le chauffage de la maison mais également des nuisances sonores et olfactives qui peuvent être transportées vers votre maison.

4.

QUELLE SURFACE CHOISIR POUR MON TERRAIN ?

Afin de déterminer la taille de votre maison, il est important de connaître la superficie de votre terrain. Pour cela, il vous est conseillé de faire appel à un géomètre expert pour qu'il réalise le bornage de votre terrain, ce qui déterminera la superficie exacte de votre parcelle et vous éviter des litiges éventuels. Le bornage doit être réalisé dans le mois qui suit votre acquisition, dépassé ce délai, il ne sera plus opposable au vendeur.

Cependant, pour un terrain en lotissement, la surface est déjà déterminée car le bornage est réalisé au préalable, vous n'aurez donc pas à vous en préoccuper à l'inverse du terrain diffus.

5.

QUELLE FORME PRIVILÉGIER POUR MON TERRAIN ?

La forme de votre terrain est un point à étudier avec attention. Elle conditionne les possibilités de construction de votre maison. Pour faciliter les travaux et bénéficier d'une plus grande marge de manœuvre en termes d'aménagement, il vous est conseillé de privilégier un terrain de forme simple (comme le carré ou le rectangle).

Prêtez également attention au relief. Il sera plus simple

de fonder votre maison sur un terrain plat qui autorise tous types de construction. Cette solution est moins coûteuse que l'acquisition d'un terrain en pente : une pente supérieure à 15% engendre un surcoût de travaux et limite les possibilités. Ce type de terrain peut toutefois présenter certains avantages : meilleur ensoleillement, plus grande surface et vue dégagée.



6.

PEUT-IL Y AVOIR DES SERVITUDES SUR MON TERRAIN ?



Une servitude est un droit que détient un ou plusieurs voisins sur votre terrain. Elle peut engendrer des litiges si vous l'ignorez ou refusez ces droits.

Il y a trois servitudes courantes : la vue, le passage et l'écoulement des eaux. Le vendeur doit vous avertir des servitudes existantes sur votre terrain avant l'achat mais vous pouvez aussi vous renseigner auprès d'un notaire.

En matière de servitude de vue, une ouverture qui donne sur le voisinage est règlementée par le Code civil. Ce n'est pas le cas d'une vue sur le paysage, même si une demande d'autorisation d'urbanisme est obligatoire. Sachez que disposer d'une vue n'est pas garanti à long terme, il est possible qu'une construction future vienne la compromettre.

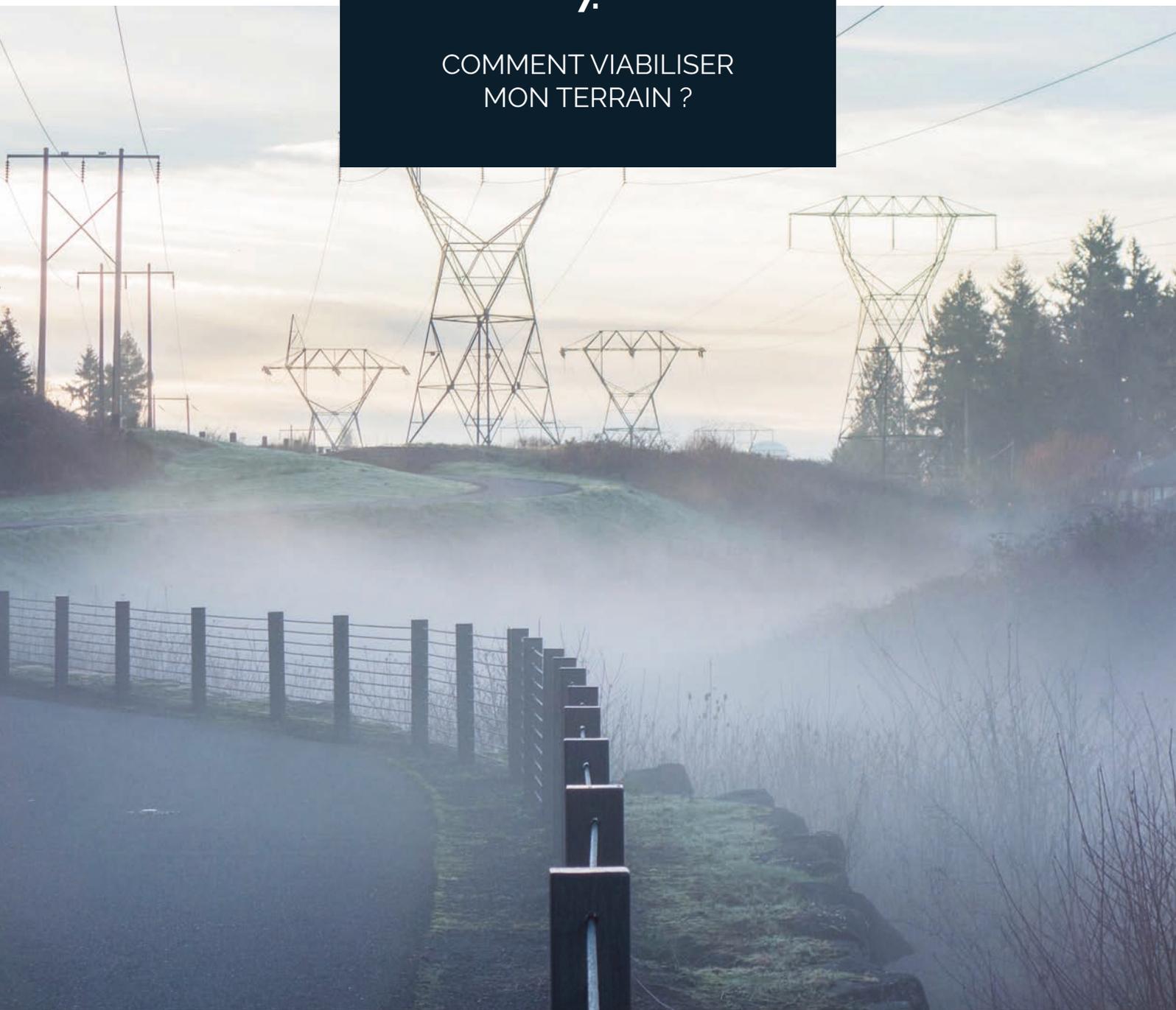
Autre servitude à connaître : le droit de passage, qui consiste à laisser passer votre voisin sur votre terrain. Ce droit est automatique quand le terrain de votre voisin

est enclavé (il n'a aucun accès direct à la voie publique) et facultatif si son terrain est seulement difficile d'accès. Dans ce deuxième cas, votre voisin peut vous demander un droit de passage. Dans les deux cas, votre voisin devra vous verser une indemnité appelée « fonds servants ». Cette somme peut varier selon l'importance du désagrément que vous subissez.

Dernier type courant de servitude : l'écoulement des eaux de pluie et l'écoulement des eaux usées. Le principe est simple : l'écoulement des eaux ne peut faire l'objet d'un blocage de votre part ou de celle de votre voisin.

7.

COMMENT VIABILISER MON TERRAIN ?



Pour faire construire votre maison sur un terrain diffus (hors lotissement), il faut vérifier sa viabilisation, c'est-à-dire contrôler la présence d'un réseau d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone et d'assainissement.

À défaut, des travaux de viabilisation sont à effectuer, ce qui peut être complexe et onéreux. Afin de connaître l'étendue des travaux à réaliser, vous pouvez demander des renseignements à la mairie ou à des organismes tels qu'EDF et Orange. Le vendeur a l'obligation de vous

informer de la viabilisation du terrain, vérifiez toutefois qu'un coffret technique est bien présent en bordure de parcelle.

Si votre acquisition est un terrain en lotissement, il n'y a aucune vérification nécessaire car il est déjà viabilisé. Vous ne prenez donc à votre charge que les branchements entre votre maison et les réseaux pour que la construction puisse démarrer.

8.

QUELLE TYPOLOGIE DE SOL POUR MON TERRAIN ?

La typologie du terrain que vous choisirez impacte le coût de votre construction et détermine les fondations de votre maison, c'est donc un élément essentiel à prendre en compte lors de votre achat. En effet, votre terrain peut être déclaré constructible sans que le sol soit entièrement fiable.

Si votre terrain n'est pas viabilisé, il est recommandé de faire appel à un géologue pour procéder à une expertise complète du sol. Il pourra évaluer sa qualité et identifier les risques éventuels. Cette étude peut être organisée par un constructeur de maisons tel que Dulō. Le vendeur doit vous remettre un ERMNT (état des risques naturels, miniers et technologiques) daté de moins de six mois si le terrain se trouve dans une zone à risques et ce, avant la signature du compromis.

Les sols constitués de roche, de sable, de gravier ou de sol grossier sont favorables à la construction tandis que ceux qui contiennent argile, remblais, limon, nappe phréatique, canalisations ou galeries sont défavorables : ils peuvent nuire aux fondations de votre maison et donc entraîner des travaux supplémentaires souvent onéreux.

9.

QUELS SONT LES RISQUES À CONNAÎTRE ?

Il arrive que certains terrains soient sujets à des risques pour votre projet de construction. On distingue alors deux types de risques : les risques naturels (inondation, incendie, glissement de terrain, tempête, tremblement de terre, etc.) et les risques technologiques (pollution, nuisance sonore ou olfactive, contamination, etc.).

Pour être informé des risques pouvant être liés à votre parcelle, vous pouvez consulter le plan d'exposition aux risques ou de prévention (P.P.R) qui précisera si le terrain est situé dans une zone à risques.

Attention, si le site sur lequel se situe votre parcelle est classé, vous serez forcé de suivre les règles d'urbanisme et votre projet devra être soumis à l'architecte des bâtiments de France.

QUELS SONT LES FRAIS ANNEXES À PRÉVOIR LORS DE L'ACHAT DE MON TERRAIN ?



Pour évaluer au mieux votre budget d'acquisition, veuillez bien prendre en compte les frais qui s'ajoutent au prix de votre terrain.

Premièrement, il faudra tenir compte de ce que l'on appelle les frais de notaire qui représentent en tout 7 à 8% du prix de votre parcelle. Ils comprennent les droits de mutation, la rémunération du notaire et toute une série de taxes dont les coûts de formalités.

Pensez également à étudier les coûts liés à la localisation de votre terrain :

- **La taxe d'habitation.** Réactualisée chaque année, elle touche les propriétaires de locaux consacrés à l'habitation, résidences principales et secondaires sont donc concernées. Son calcul est basé sur la valeur dite « locative cadastrale » de votre logement.

- **La taxe foncière.** Cette taxe est calculée sur la même base que la taxe d'habitation mais diminuée d'un abattement forfaitaire de 50%. Elle est due par tout

propriétaire d'une habitation principale ou secondaire au 1er janvier de l'année d'imposition.

Bon à savoir : vous serez exonéré de cette taxe pour les 2 premières années dans le cadre d'une nouvelle construction. Pour cela, il faudra que vous déposiez une demande auprès du bureau du cadastre ou du centre des impôts fonciers de la commune dans les 90 jours qui suivent l'achèvement. Une maison neuve respectant la norme RT2012 peut également bénéficier d'une exonération de cette taxe pendant 7 ans et plus, vous pourrez vous renseigner sur ces possibilités auprès de la mairie.

- **La taxe d'aménagement.** Anciennement appelée « taxe locale d'équipement (TLE », cette taxe est due à tout propriétaire d'un bien immobilier dans la mesure où il dépose un permis de construire ou une déclaration préalable de travaux.

AVIS D'EXPERT

BÉNÉDICTE BODIN BORTEL
NOTAIRE À PLEURTUIT



Quels sont les avantages de s'adresser à un notaire pour sa recherche de terrain ?

Il faut savoir qu'il existe deux types de notaires : ceux qui négocient et ceux qui ne négocient pas les biens immobiliers. Ceux qui négocient peuvent effectivement vous proposer des terrains en fonction de vos critères. Le premier avantage est la sécurité. Le notaire vérifie en amont de la vente la constructibilité du terrain et vous s'assure qu'une modification des règles d'urbanisme ne risque pas de le rendre inconstructible. Deuxième avantage, le notaire est au courant des projets de mairies, de lotisseurs, ou de vente de particuliers avant même leur publication. Cela vous permet d'être pro-actif dans votre recherche et d'accéder à un marché invisible.

Quels sont les documents nécessaires à l'achat d'un terrain ?

J'attire l'attention sur l'importance de la signature de l'avant contrat (promesse ou compromis). Le notaire doit exiger la présence d'une clause suspensive d'obtention du permis de construire, purgé de tout recours. Pour être plus claire, cette clause du contrat annule ou repousse la vente dans le cas où l'acheteur du terrain n'obtiendrait pas son permis de construire définitif. Le permis peut être refusé par la mairie ou retiré dans un délai de trois mois après acceptation. La loi vous impose également

d'afficher de manière continue le permis pendant deux mois, durée pendant laquelle un tiers peut s'opposer à la construction. Nous recommandons de faire constater le bon affichage par un huissier au début, au milieu et à la fin des deux mois pour éviter tout recours d'un tiers.

Quels sont les frais annexes à prévoir ?

En plus du prix du terrain et des frais notariés, il faut anticiper la taxe d'aménagement. Elle est calculée en fonction de la surface de plancher et payable en deux fois à partir de la délivrance du permis de construire. À cela s'ajoute la taxe de raccordement à l'égout et la taxe foncière. À noter qu'une construction neuve peut être exonérée, en totalité ou partiellement, de la taxe foncière pendant deux ans. Il suffit de renvoyer un simple formulaire dans les quatre-vingt-dix jours qui suivent l'achèvement.

Pour résumer, un notaire vous évite les mauvaises surprises : coûts imprévus, erreurs de procédure, constructeurs de mauvaise qualité ou risques naturels. Il défend les intérêts de son client avant, pendant et après l'achat. Pour ma part, je suis heureuse quand mes clients se sentent bien chez eux.

QUELS DOCUMENTS CONSULTER POUR M'AIDER LORS DE MON ACHAT ?

- PLU (Plan Local d'Urbanisme) :

Ce document référence toutes les pratiques autorisées pour faire construire dans la commune. Sa consultation peut s'effectuer gratuitement à la mairie, en préfecture ou en sous-préfecture.

- Certificat d'urbanisme d'information :

Valable 18 mois, ce document vous informe des règles de construction, des différentes taxes et participations liées à votre parcelle et du droit de préemption. Il peut être fourni gratuitement par la mairie de la commune où se situe votre terrain.

- Certificat d'urbanisme opérationnel :

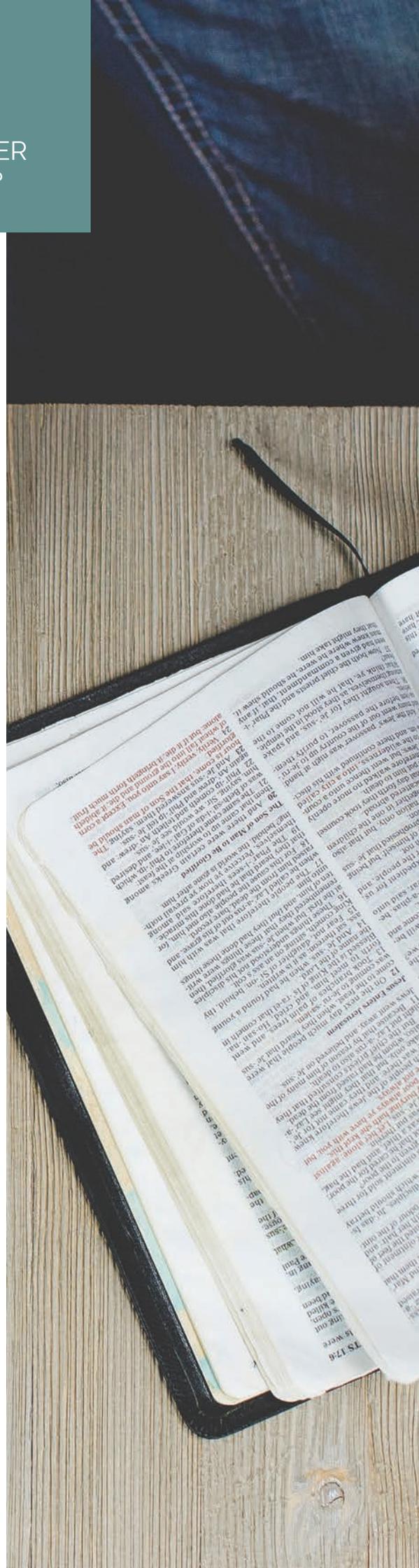
Plus détaillé que le certificat d'urbanisme d'information, ce document vous renseigne sur les règles de construction, les différentes taxes et participations liées à votre parcelle, le droit de préemption mais également sur les prévisions ou existences d'équipements publics et la possibilité d'accueil de votre projet sur le terrain.

- PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles) :

Disponible en mairie, ce document vous précise si la parcelle est située dans une zone exposée à des risques naturels. Il peut justifier un refus de construction.

- Cadastre :

Ce document, consultable en mairie ou sur Internet, vous précise les propriétés foncières de la commune. Il vous permettra de situer votre parcelle et d'estimer sa surface et ses limites. Attention, il ne possède pas de valeur juridique et ne remplace donc pas le bornage.



Dulō est une entreprise française qui conçoit et commercialise des villas de design à haute performance énergétique.



Si vous êtes à la recherche d'un terrain, n'hésitez pas à contacter notre chargé d'affaires afin de bénéficier d'un réel accompagnement et d'un puissant réseau.

Sylvain BEAUJOUAN : sylvain@dulo-home.com