

IMMOBILIER

Terrains à bâtir, le grand écart des prix

Avant de faire construire sa maison, il faut d'abord trouver le terrain, dont le prix varie du simple au quadruple, sinon plus, selon la localisation. Tour d'horizon dans la région.

De l'ordre de 500 000 euros. À environ 250 euros le mètre carré sur ce secteur, c'est la somme qu'il faudrait logiquement déboursier pour acheter la parcelle de 2 000 mètres carrés, la plus vaste du programme « Le Clos du golf » situé à Bezannes. Ces 17 lots (toutes les autres parcelles ont une surface d'au moins mille mètres carrés) seront proposés à la vente à la rentrée. Il s'agit bien sûr de terrains nus, les promoteurs (Nacarat et Crédit agricole Nord-Est aménagement promotion) ayant renoncé à leur projet de les vendre avec des villas clé en main, que certains avaient déjà baptisées « les maisons à un million ».

On trouve d'autres terrains entre 140 000 et 170 000 euros à Bezannes, nouvel eldorado de l'immobilier. À deux pas de la gare TGV et à quinze minutes du centre de Reims, les logements de toutes sortes s'y développent comme des champignons. Les entreprises, les commerces aussi. C'est littéralement une ville nouvelle qui sort de terre.

14,60 euros le mètre carré viabilisé à Revin

Il y a nettement plus cher qu'à Bezannes. Particulièrement à Cormontreuil où le prix du mètre carré prêt à construire se négocie à 400 euros et à Tinquieux où une parcelle s'affiche à 433 euros le mètre carré. Mais ce terrain de Tinquieux n'offre qu'une surface de 300 mètres carrés. « Plus un terrain est petit, plus il est cher, surtout lorsqu'on se rapproche de Reims », explique Frédéric Wojcik, chef de projet chez Maisons Brooks.

Les coûts élevés sont en fonction du marché: moins il y a de terrains à vendre, plus ils sont chers. Et plus on s'éloigne de Reims, plus on en trouve. Brooks propose de l'espace à 220 euros le mètre carré à Rilly-la-Montagne, à 140 euros à Villers-Marmery, à 118 euros à Orainville (dans l'Aisne en limite de la Marne) ou à 99 euros à Époye. « Dans les Ardennes, les biens à vendre sont beaucoup plus nombreux que les acheteurs, les prix n'arrêtent pas de baisser », indique un professionnel implanté à



Pour l'acquisition d'un terrain à bâtir viabilisé, il faut compter de 14,60 euros à 433 euros le mètre carré dans la région. Christian Lamencis

Fumay. C'est la raison pour laquelle, à Revin, un terrain viabilisé de 3 664 mètres carrés, mis en ligne depuis plus d'un an, est proposé à seulement 53 500 euros.

soit 14,60 euros le mètre carré ! « Mais attention, prévient notre interlocuteur, une fois votre maison construite, il faudra la raccorder aux réseaux, soit 2 000 à 2 500 eu-

ros pour le compteur électrique et environ 5 000 euros pour le gaz. Et ça, c'est partout pareil. » Pour qui est intéressé, il y a des pépites à dénicher dans les Ardennes. « À

Tout ce qui se joue sur le prix d'une parcelle

Si la situation géographique et la surface comptent pour une part prépondérante pour le coût réel d'un terrain à bâtir, d'autres critères y contribuent. L'exposition bien sûr, la longueur de la « façade » qui est le côté par lequel on entre sur le terrain (une parcelle tout en longueur est moins in-

téressante qu'une autre avec une ouverture plus large), l'éventuelle inclinaison du sol. « Un terrain qui permet la création d'un sous-sol est aussi plus cher », ajoute Frédéric Wojcik qui attire aussi l'attention sur l'importance des branchements à réaliser. Ne pas oublier le poids des taxes...

La superficie moyenne des terrains à bâtir était de 969 mètres carrés en 2014 contre 1 010 mètres carrés en 2013

Mazerny, non loin de Poix-Terron, un terrain à bâtir de 1 025 mètres carrés est affiché à 13 500 euros. Nous en avons un autre à 33 000 euros à Faissault. Mais ils ne sont pas viabilisés. C'est souvent le cas à la campagne pour des terrains indépendants. Amener l'eau et l'électricité n'est pas si cher. Les terrains viabilisés font souvent partie de lotissements», annonce un agent immobilier de Rethel où, du coup, les prix grimpent sensiblement, de l'ordre de 70 euros le mètre carré. «Parce que nous sommes en ville et aussi parce qu'on se rapproche de Reims», ajoute-t-il.

C'est vrai qu'en ville, tout est toujours plus cher. Décrocher un terrain à bâtir dans le centre de Soissons, par exemple, n'est pas chose aisée. Pourtant, internet regorge d'annonces dans lesquelles la cité du Vase est nommément

désignée. Tel ce terrain de 952 mètres carrés disponible pour 46 000 euros (48,31 euros le mètre carré). Un clic plus tard, on apprend que le terrain se situe au cœur d'un village avec écoles et collège à sept kilomètres, situé sur l'axe Soissons-Laon.

Contactée, l'agence responsable du site refuse de dévoiler le lieu exact. «C'est à quinze kilomètres de Soissons», concède-t-on. Dans quelle direction? À l'est? À l'ouest? «Ce terrain est situé en direction d'Anizy-le-Château», obtient-on comme unique précision. Quand on demande s'il existe des terrains plus près de la ville, la personne au bout du fil explique: «Vous savez, tout est entre dix à quinze kilomètres de Soissons. En fonction des parcelles, nos prix les plus bas vont de 35 000 euros à 70 000 euros. Pour Soissons, cela va du simple au double, voire au triple.»

JEAN-MICHEL FRANÇOIS

TOUT-À-L'ÉGOUT OU FOSSE SEPTIQUE ?

► Le raccordement au tout-à-l'égout, quand celui-ci existe, est aux frais du propriétaire.
► Cette solution est plus

pratique et moins onéreuse que de passer par une fosse septique qui doit être de trois mètres cubes pour une maison de cinq pièces.

LE CHIFFRE

79 euros C'est le prix moyen du mètre carré de terrain à bâtir en 2014 en France, + 7,8 % par rapport à 2013.

LA PHRASE

« Au deuxième trimestre 2016, la progression du nombre de logements autorisés à la construction par rapport au premier trimestre est plus marquée pour les maisons individuelles (+ 7,5 %) que pour les logements collectifs (+ 3,3 %). » Ministère du logement