



Lorsque l'on veut faire construire sa maison, on doit d'abord trouver un terrain. Si les critères de choix sont l'adresse, la superficie et le prix, il y a un élément qu'il ne faut pas négliger : la présence – ou l'absence – des réseaux publics. On parle de viabilisation.

Si vous achetez une parcelle en lotissement, vous avez la garantie qu'elle est viabilisée, c'est-à-dire que l'aménageur a veillé à ce qu'elle soit desservie en eau, électricité, voire même téléphone. Les réseaux arrivent juste en limite de votre terrain et vous n'aurez qu'à effectuer le raccordement avec votre maison.

En revanche, si vous optez pour une parcelle en diffus, aussi appelée terrain isolé, vous n'avez aucune garantie que les réseaux publics soient situés à proximité. Et s'ils se trouvent loin, les frais peuvent être conséquents. Mieux vaut donc le savoir afin de calculer au plus juste votre budget global.

MA PARCELLE EST-ELLE RACCORDÉE AUX RÉSEAUX ?

Pas forcément. Avant de vous engager, vous devez contacter les sociétés concessionnaires (JIRAMA, TELMA) afin de vérifier la présence des réseaux d'électricité, d'eau, et de téléphone.

Demandez-leur où ils sont situés.

Sachez que le prix de votre maison comprend le raccordement à la maison si les réseaux bordent votre parcelle. S'ils sont éloignés et se trouvent sur le domaine public, le constructeur n'a pas le droit d'effectuer les travaux nécessaires. Ce sont les sociétés concessionnaires qui devront s'en charger.

Attention, cette opération sera effectuée à vos frais. Dans ce cas, vous devez obtenir toutes les servitudes nécessaires pour faire passer les tuyaux, notamment sur le terrain du voisin. Et pour plus de sécurité, ne vous contentez pas d'un accord verbal, et faites inscrire ces autorisations dans les actes notariés relatifs à la vente du terrain.

DEMANDER UN CERTIFICAT D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme est gratuit et délivré par la mairie à toute personne en faisant la demande. Ce document vous donne de précieuses informations notamment sur les équipements publics existants ou prévus, ainsi que sur le régime des taxes et participations applicables au terrain.

[suite en page suivante]

Editorial

Lorsque l'on veut faire construire sa maison, on doit d'abord trouver un terrain. Mais bien souvent on oublie de vérifier un point essentiel : la viabilisation de la parcelle.

Notre dossier du mois vous éclaire sur l'importance à accorder à ce point dans vos projets de construction, et notamment dans votre budget. Ces démarches et leur coût vous effraient ? Vous trouverez sûrement la parcelle de vos rêves, viabilisée, parmi nos nombreux programmes de promotion !

Et si vos projets s'orientent plutôt vers un investissement locatif, découvrez ce mois les appartements de standing des *Terrasses du Masay*.

Sélection du mois

A LOUER Tamatave Villa F6 Valpinson



5 chambres à coucher, cuisine, living, salon, douche, WC, garage.

Loyer : 2 000 000 Ar
packimmotamatave@packimmo.mg





COMBIEN ÇA COÛTE ?

Le terrain le moins cher n'est pas forcément celui que l'on croit. En effet, la proximité immédiate des réseaux publics peut expliquer que la parcelle que vous convoitez soit affichée à un prix un peu plus élevé que ceux des alentours. Mais au final, vous en sortirez gagnant.

En effet, lorsque l'eau et l'électricité sont éloignés, le poste « raccordement » peut être multiplié par quatre ou cinq. L'évaluation de ces frais doit faire partie des premières démarches du constructeur. Son estimation lui permettra de savoir combien il vous reste pour la construction de votre maison.

VIABILISER SON TERRAIN : L'ACCÈS

Toute maison nécessite un accès. Un fossé entre le terrain et la route, une trop forte pente, ou encore une parcelle enclavée... Pour chaque cas, il existe des solutions. Un chemin en épingles « gomme » le dénivellé d'une parcelle trop pentue. Une buse, cylindre de béton creux, sert de pont en permettant le passage des véhicules et des piétons entre la rue et le terrain tout en laissant les eaux s'écouler naturellement. Mieux vaut donc connaître et chiffrer ces petites modifications supplémentaires dès le départ, si vous voulez éviter la surprise des surcoûts à répétition.

D'autant plus que votre constructeur devra lui aussi pouvoir accéder à votre terrain durant toute la durée des travaux. Le chemin entre la voie publique et le chantier doit être d'une largeur de 3m afin que les engins de travaux et les véhicules de livraison puissent passer.

PRÉCAUTIONS PARTICULIÈRES D'UN TERRAIN ENCLAVÉ

Votre terrain ne dispose pas d'un accès direct à la rue et pour y accéder, vous devrez obligatoirement traverser une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant à vos voisins ? Sachez que la loi reconnaît une servitude, appelée droit de passage, dès lors que l'enclave n'est pas de votre fait, et qui vous permet de créer un chemin d'accès.



En principe, le tracé retenu est le plus court entre le terrain enclavé et la voie publique. Mais tout doit être mis en œuvre pour que le chemin soit le moins dommageable possible pour le terrain du voisin. C'est grâce à cette servitude que vous pourrez faire passer les lignes et les canalisations indispensables pour la desserte de votre future maison.

Sélections du mois

A LOUER Antananarivo Appartements Ambodivoanjo



A Ivandry Ambodivoanjo, quartier calme et résidentiel, dans une enceinte sécurisée, *Les Terrasses du Masay* proposent des appartements neufs et climatisés de type T2 à T4.



Cuisines équipées, buanderie avec machine à laver, terrasses avec vue dégagée sur le lac de Masay, garage fermé, cave, ascenseur, service de conciergerie, jacuzzi, piscine chauffée avec solarium, salle de fitness... venez découvrir les innombrables services et confort de ces appartements !

Contact :
032 46 402 70 - 034 11 576 86
agence-location@packimmo.mg

A LOUER Antananarivo Villa F4 Androhibe



Villa basse comprenant : living avec cheminée, cuisine placardée, trois chambres dont l'une avec salle de bain attenante, salle d'eau, toilettes visiteurs. Abri voiture, jardin, dépendance gardien.

Loyer : 2 500 000 Ar
agence-location@packimmo.mg