

# Normandie. Le pavillon avec jardin, beau rêve mais petit terrain ?

**Habitat, immobilier.** Les parcelles de terrains à bâtir sont de plus en plus petites en Normandie. Mais les candidats à la construction ne reculent pas pour autant.



Les politiques de densification, comme le Zéro artificialisation nette, conduisent à une réduction des surfaces de terrains à bâtir.

Faut-il encore rêver de construire un jour son propre pavillon, avec terrasse, jardin et potager ? Après deux années en forte hausse à la suite de la crise sanitaire, le prix des terrains à bâtir en Normandie atteint une stagnation, voire se met à baisser sur certains secteurs. Dans le Calvados, le prix de vente médian d'un terrain à bâtir s'élève aujourd'hui à 56 000 €, en baisse de 5,9 % en un an, plombé par l'inflation des matériaux.

Problème, les surfaces des parcelles, elles, sont de plus en plus limitées. *"Aujourd'hui, même dans des secteurs ruraux, nous sommes sur des surfaces de 400 à 600 m<sup>2</sup> contre 800 m<sup>2</sup> en moyenne il y a quelques années"*, compare François Perron, notaire à Thury-Harcourt, au sud de Caen, et vice-président de la Chambre des Notaires de Normandie. Un effet des politiques de densification et notamment des objectifs du ZAN, le "Zéro artificialisation nette" inclus dans la loi Climat et Résilience de 2021, qui veut réduire de moitié le rythme d'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

## **Petit jardin = moins d'entretien**

Fin 2022, la superficie médiane d'un terrain à bâtir est de 540 m<sup>2</sup> dans le Calvados et de 660 m<sup>2</sup> dans la Manche. Des surfaces en voie de rétrécissement, mais qui n'empêchent pas les candidats à la construction de se projeter. *"Les gens se font une raison, ressent maître Perron. Ils se consolent en se disant qu'ils auront un jardin plus petit, mais qu'au moins l'entretien sera moins chronophage."* Selon le notaire calvadosien, le rêve du pavillon reste une réalité. Il sera juste moins accessible. En plus de surfaces moins grandes, le choix du lieu où construire, lui aussi, est amené à se réduire.