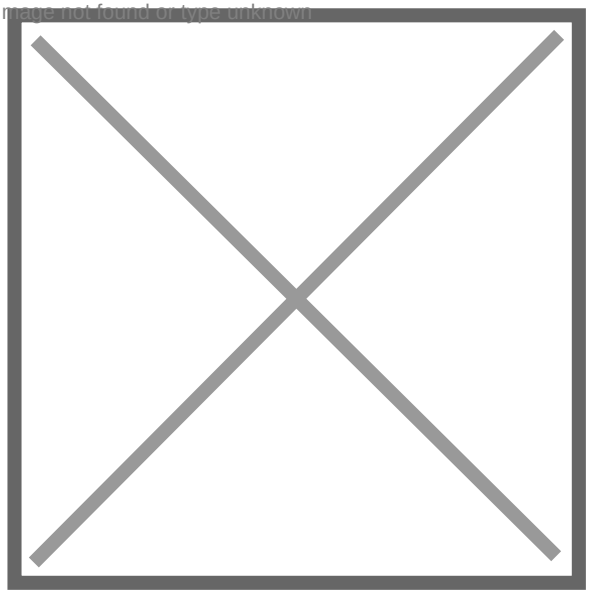
Image not found or type unknown



La ville cherche à acquérir mon terrain

Par **rudi800**, le **16/06/2018** à **20:55**

Bonjour,
J'habite une ville qui est en fort déficit de logements sociaux et devra acquitter une pénalité annuelle de 2,5 millions d'euros pour cette raison.
Le conseil municipal s'affole et cherche, par tous les moyens à acquérir du foncier pour rattraper le retard de logements sociaux.
Le problème, c'est que son electorat du centre-ville a une aversion pour le logement social et que c'est vers des quartiers populaires plus en périphérie qu'ils ont l'intention de bâtir des logements sociaux.
Possédant un grand terrain, je suis dans leur viseur et ils m'ont contacté avec une proposition chiffrée.
Mais, je me suis renseigné auprès d'agents immobiliers .Le prix moyen du m2 (dans ce quartier et à l'intérieur de ce zonage du PLU) est de X euros tandis que la ville me propose un prix de x - 40% !
D'autre part, sur le site impot.gouv.fr, j'ai noté que de récentes ventes de terrains , dans le même quartier à des promoteurs privés (pour du logement haut de gamme) se sont faites sur une base de prix de x + 150% !

La ville juge ces prix proposés par ces promoteurs excessives et irréalistes.
Est-ce mon problème si en tant qu'institution publique ils ne peuvent s'aligner sur de tels prix ?
Peuvent-ils m'exproprier si je refuse de leur vendre à x- 40% ?

Par **Visiteur**, le **16/06/2018** à **22:19**

Bonsoir

Vous avez parfaitement le droit de la refuser. Dans ce cas, ne signez rien et saisissez le juge administratif ou le juge de l'expropriation selon le cas.

Par **rudi800**, le **17/06/2018** à **10:11**

bonjour,
merci.
Je ne pense pas que je puisse saisir le juge administratif car leur offre est intitulée "offre amiable" et les intimidations qu'ils me font subir, pour m'inciter à signer, demeurent verbales.
Dois-je prendre en considération l'aspect financier de leur projet social pour ajuster mon prix (à la baisse) ou répondre que cela ne me regarde aucunement ?

Par **nihilscio**, le **17/06/2018** à **10:59**

Bonjour,

L'expropriation n'est possible qu'à partir du moment où le préfet a pris un arrêté de déclaration d'utilité publique. Tant que cet arrêté n'a pas été pris, l'administration n'a pas plus de droit sur votre terrain qu'un simple particulier.

La déclaration d'utilité publique peut être contestée devant la juridiction administrative. C'est, dans les faits, difficile. Il est rare qu'une DUP soit annulée.

Une DUP non contestée ou confirmée par la juridiction administrative pourrait vous obliger à céder votre terrain. En ce cas, si vous ne parvenez pas à obtenir une juste indemnité de gré à gré, il vous faudra alors saisir le tribunal de grande instance.

Par **rudi800**, le **17/06/2018** à **11:19**

bonjour,

[citation]L'expropriation n'est possible qu'à partir du moment où le préfet a pris un arrêté de déclaration d'utilité publique[/citation]

On n'en est pas du tout là. Il n'y a aucun projet d'expropriation.
Mais Il y a bien une décision du préfet de région, qui condamne la ville à une pénalité annuelle de 2,5 millions d'euros pour non respect de la loi ALUR (objectif de 25% de logements sociaux non atteint).
Avez-vous entendu parler d'expropriation (avec DUP) pour acquérir du foncier en vue de construire des HLM ?
Je crois que c'est très rare car les villes disposent du droit de préemption urbain pour se constituer des réserves foncières (y compris lorsqu'un promoteur envisage une opération immobilière d'ampleur en voulant racheter plusieurs propriétés).
Au cours des 15 dernières années, il y a eu des dizaines de constructions d'immeubles de

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

grand standing, sans que la ville ne fasse jouer son droit de préemption pour faire du social à la place.

Par **Visiteur**, le **17/06/2018** à **13:34**

Le droit de préemption, c'esg quand vous avez mis le bien en vente, ce n'est pas le cas.
Pour le moment, il n'y a que le refus possible et l'attente de la suite.

Par **rudi800**, le **17/06/2018** à **19:49**

[citation]Le droit de préemption, c'est quand vous avez mis le bien en vente, ce n'est pas le cas[/citation]

Oui tout à fait, c'est pour cela que la ville aurait du faire usage plus souvent du droit de préemption pour construire du logement social lorsque des promoteurs ont acheté des groupements de maisons individuelles contigues pour construire des immeubles de grand standing.
Demander à des particuliers (qui ne sont pas à priori vendeurs) de leur vendre à l'amiable des terrains, en offrant un prix médiocre, pour construire, à la hâte, des logements sociaux, n'est pas la bonne méthode lorsqu'on a négligé de faire usage du droit de préemption.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés