



Offre amiable ville pour acquisition terrain

Par **tisher**, le **10/11/2017** à **13:28**

Bonjour,

Suite à une offre amiable de la ville sur mes parcelles de terrain; offre faite par son intermédiaire: un établissement public foncier mandaté, ce dernier m'informe qu'il n'y a pas lieu pour lui de considérer en ma faveur, d'indemnité de emploi, car celle-ci ne vaut que lors d'une expropriation, mais jamais lors de négociations amiables de gré à gré. Qu'en est-il ?

Merci.

Par **Tisuisse**, le **10/11/2017** à **16:49**

Bonjour,

Dans ce cas là, vous refusez la transaction et attendez l'expropriation ce qui va coûter plus cher à la commune puisque les indemnités d'expropriations sont, e général, plus élevées, il n'y aura pas d'intermédiaire promoteur-foncier, et les frais de procédure seront à la charge de la commune.

Voyez votre notaire qui vous en dira plus et pourra vous faire une expertise financière de votre terrain selon le pris actuel du marché.

Par **tisher**, le **10/11/2017** à **17:04**

bonsoir,
merci.

[citation]Dans ce cas là, vous refusez la transaction[/citation]

C'est ce que j'ai fait, car le prix du m2 proposé est 30% en dessous du prix du marché (de particulier à particulier) , sans parler du "prix promoteur" qui lui est carrément du double du prix offert par la ville (nombreux achats de maison par promoteurs, suivis de démolition, dans un rayon de 500 mètres qui me servent de référence de prix du marché).

De plus, l'argument founi pour justifier l'insuffisance du prix, est que la ville utilisera les terrains acquis pour y "faire du social" .

Est-ce aux propriétaires de parcelles concernées, d'en subir le "coût social" en bradant leurs terrains ou à l'ensemble de la population de la ville à payer, par le biais des impots locaux ?

Par **Tisuisse**, le **10/11/2017 à 18:15**

Si la ville veut faire des logements sociaux, c'est son problème pas celui des propriétaires fonciers. Donc, oui, vous refusez toute transaction et attendez d'être exproprié, cela coûtera bien plus cher à la ville.

Attention, j'ai l'impression que c'est l'intermédiaire mandaté qui brade les prix histoire de les revendre au prix fort à la commune et d'encaisser la différence; donc raison de plus pour refuser toute transaction.

Par **tisher**, le **11/11/2017 à 15:27**

bonjour,

[citation]Attention, j'ai l'impression que c'est l'intermédiaire mandaté qui brade les prix histoire de les revendre au prix fort à la commune[/citation]

Non, l'établissement foncier public doit revendre à la ville au même prix qu'il a acheté (augmenté de quelques frais) mais la ville, ensuite, pourra revendre à un **aménageur privé** à un prix supérieur et en toute liberté ! C'est là qu'est l'arnaque dans cette double mutation de propriété, pour les particuliers vendeurs.

[citation]Si la ville veut faire des logements sociaux, c'est son problème pas celui des propriétaires fonciers. Donc, oui, vous refusez toute transaction et attendez d'être exproprié, cela coûtera bien plus cher à la ville.
[/citation]

La ville prétend être tenue sous pression par le Préfet, pour accélérer la construction de logements sociaux car elle en a fait trop peu, au cours des vingt dernières années. Mais, effectivement, cela ne doit pas être le problème des propriétaires fonciers qui sont sollicités pour vendre. Cela ne les regarde pas.

En cas d'expropriation, est-il conseillé de prendre un avocat spécialisé ?

Par **talcoat**, le 11/11/2017 à 19:10

Bonjour,

La procédure dans sa phase judiciaire se déroulant devant le TGI, le ministère d'avocat est obligatoire.

Dans ce cas, il est effectivement préférable de choisir un spécialiste et le concours d'un expert évaluateur est également recommandé.

L'ensemble des frais à engager est donc à prendre en compte dans la proposition d'offre d'achat amiable...

Par **tisher**, le 11/11/2017 à 20:10

Bonsoir,

[citation]L'ensemble des frais à engager est donc à prendre en compte dans la proposition d'offre d'achat amiable...

[/citation]

Pour le moment il n'est question que d'offre de rachat à l'amiable. Aucune expropriation n'est actuellement envisagée.

Par **talcoat**, le 12/11/2017 à 13:40

La question était: "en cas d'expropriation...."!!!

Par ailleurs, c'est un lieu commun que de fustiger les élus en les accusant de spéculation immobilière, en méconnaissance des règles d'urbanisme en vigueur.

Si le zonage "social" du document d'urbanisme ne vous convient pas, il vous appartient de le contester (si vous en avez les motifs) devant le tribunal administratif.

Par **tisher**, le 12/11/2017 à 14:38

Bonjour,

[citation]Si le zonage "social" du document d'urbanisme ne vous convient pas[/citation]

Mais il n'y a aucun zonage "social" dans le PLU.

Le zonage pour le quartier est URa.

Par **talcoat**, le **13/11/2017** à **13:48**

Le règlement peut délimiter dans des zones urbaines, des secteurs dans lesquels en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories définies dans le respect des objectifs de MIXITE SOCIALE.

Par **tisher**, le **13/11/2017** à **17:19**

Bonsoir,

[citation]Le règlement peut délimiter dans des zones urbaines, des secteurs dans lesquels en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories définies dans le respect des objectifs de MIXITE SOCIALE.[/citation]

Tout à fait. Le PLU indique qu'en zone UR tout programme de logement collectif (de plus de x logements) doit comporter au moins 30% de logements sociaux.

Mais à l'intérieur de la zone UR, il n'y a aucun périmètre ni sous-zonage indiquant que tout programme immobilier collectif sera exclusivement 100% social.

Par **talcoat**, le **14/11/2017** à **11:14**

Où est le problème...?