



Pouvoir faire un immeuble sur mon terrain

Par **tarabiscotte**, le **27/10/2014** à **11:57**

Bonjour,
Voilà, j'habite en banlieue parisienne (8 kms de Paris) où les prix du foncier restent élevés.
Ma maison d'habitation est implantée sur un grand terrain de 1500 m² .
Je souhaitais la vendre, mais comme celle-ci est relativement ancienne et nécessite des travaux, on m'a conseillé de rechercher plutôt vers des promoteurs, avec comme objectif une démolition du bâti existant et la construction d'un ,voire de deux,immeubles collectifs.
Jusqu'à présent, les promoteurs contactés ne peuvent s'intéresser à mon terrain, car la ville, désireuse de conserver un caractère pavillonnaire, à la plupart des quartiers, a inscrit des contraintes draconiennes dans le POS .
En particulier, le COS est faible (0,50) et pour pouvoir bâtir un immeuble collectif, il faut disposer d'un terrain d'au moins 2000 m² avec une façade sur rue d'au moins 18 mètres.
Or mon terrain n'est pas aux normes, car il ne fait que 1500 m² et sa largeur de façade sur rue n'est que de 17 mètres.
Depuis la publication de la loi ALUR, la ville a l'obligation de remplacer le POS par un PLU et elle a fixé au premier trimestre 2016 la date de sa promulgation.
Pensez-vous qu'avec les préconisations de la loi ALUR, ils ne pourront plus m'empêcher de vendre pour construire un immeuble collectif ?

Par **moisse**, le **27/10/2014** à **16:16**

Bonsoir,
Si votre commune arrive à établir un PLU dans les temps, elle peut se débrouiller pour contourner certaines dispositions comme COS et surfaces minimales.
Avec par exemple le Coeff. d'emprise au sol, ou l'obligation de ceci ou cela.
Bien malin celui qui non renseigné sur les principes directeurs d'élaboration de votre futur PLU pourrait vous certifier quoique ce soit.

Par **tarabiscotte**, le **27/10/2014 à 17:12**

Es-ce qu'il est à craindre qu'ils maintiennent une surface minimum de 2000 m2 pour obtenir un permis de construire pour un **immeuble collectif** ?
Surtout qu'ils sont déjà en infraction avec la loi SRU car ils n'ont que 8% de logements sociaux.
Le Préfet peut-il s'opposer au nouveau PLU s'il rend très difficile la construction de logements collectifs (comme le faisait l'ancien POS) et va à l'encontre de la nouvelle loi ALUR ?

Par **moisse**, le **27/10/2014 à 17:38**

Bonsoir,
Il n'est plus possible d'indiquer une surface minimale.
Votre souci est hors sujet relativement aux logements sociaux, et il est même à craindre une préemption sur votre terrain dans ce but.
La loi ALUR n'a pas pour finalité le logement social, mais pour densifier l'urbanisme.
En région parisienne on s'en rend compte vers Marne la vallée ou ST Quentin, avec le mitage des espaces par des dizaines de lotissements éparpillés, ce qui dépossède le paysage d'un aspect "urbain" et alourdit les finances publiques par l'étirement des réseaux, l'obligation de nouvelles voiries...

Par **tarabiscotte**, le **27/10/2014 à 17:58**

[citation]et il est même à craindre une préemption sur votre terrain dans ce but.
[/citation]
Dans ce cas, il est certainement possible d'en obtenir un prix assez proche du prix offert par un promoteur.
Ils n'ont pas le droit de payer un terrain préempté, en dessous du prix du marché.

Par **moisse**, le **28/10/2014 à 09:10**

Bonjour,
Le prix est déterminé par l'administration des domaines.
Le prix de marché est une donnée fluctuante.
C'est ainsi que dans mon secteur le prix de marché est passé de 150 euro/m2 à 92 euro/m2 en 2 ans.
Explication : création d'un lotissement communal "social" et les statistiques notariales ont donc enregistré un grand nombre de vente à 92 euro/m2

Par **tarabiscotte**, le **28/10/2014 à 16:17**

Le prix est déterminé par l'administration des Domaines dans le cas d'une expropriation.
Mais dans le cas d'une préemption, le notaire envoie la déclaration d'intention d'aliéner à l'administration pour savoir si elle veut exercer le droit de préemption.
L'administration a donc connaissance du prix de vente du terrain; et elle peut difficilement préempter à un prix inférieur.

Par **moisse**, le **28/10/2014** à **16:37**

Tellement difficilement que c'est le cas systématique.
La commune peut à réception de la DIA:
* renoncer à préempter le bien
* accepter le prix indiqué (il y a intérêt à mentionner les frais d'agence)
* proposer un prix inférieur.
Le vendeur peut alors:
* accepter la proposition de la mairie
* renoncer à vendre le bien (silence pendant 2 mois).
* refuser la proposition et la commune dispose de 15 jours pour en appeler au juge des expropriations.

Par **tarabiscotte**, le **28/10/2014** à **17:49**

Vous émettez l'hypothèse d'une préemption; mais, connaissant la situation locale, je ne pense pas que la commune préempte mon terrain si (avec un nouveau PLU autorisant la construction d'un immeuble), un promoteur immobilier s'y intéresse et que je réussisse à le vendre.
Parce que :
1) Les finances locales sont en difficulté actuellement.
2) Il y a eu vraiment très peu de cas de préemption sur cette ville, depuis des années, car le maire n'est pas du tout favorable à ça.
Le prix de marché est une donnée fluctuante
Dans notre secteur le prix des terrains à bâtir est relativement stable. Il y a quelques ventes de terrains entre 300 m² et 500 m² qui se négocient à 900 euros le m².
Sur ces bases, j'estime le mien à 1 100 000 euros + le prix de la maison qui est dessus (entre 300 000 et 320 000 euros).
Donc, sur un prix de vente total de 1 400 000 euros, pour réaliser une préemption, la commune ne pourra en aucun cas imposer un prix en-dessous.