

2 600€ le m² ...

On brade l'immobilier aux Champs Philippe !!!

Mercredi 23 juin 2010 à 13h30, au Tribunal de Grand Instance de Nanterre, Mme Lunel, Juge de la Juridiction des Expropriations, examinait le cas de cinq maisons situées à la Garenne Colombes suite à la demande d'expropriation de la SEM92, Société d'Economie Mixte des Hauts de Seine, mandatée par la ville de La Garenne Colombes dans le cadre de la ZAC des Champs Philippe.

Et oui pour l'une d'entre elle, la SEM92 offre 2 600€ le m² ... incroyable à La Garenne !!!

En fait cette audience est presque la phase finale d'un long processus bien connu des professionnels et qui aboutit souvent à une véritable spoliation du bien avec des prix très inférieurs à ceux du marché de l'immobilier.

Tout commence, il y a une quinzaine d'années, par un projet d'aménagement, par des préemptions progressives, puis tout s'accélère avec la création d'une ZAC, une Déclaration d'Utilité Publique et une convention d'aménagement au travers de laquelle la Mairie de La Garenne Colombes confie à la SEM92 l'aménagement de la dite ZAC. La Mairie délègue ainsi les basses besognes des expropriations à la SEM92.

La pression commence sur les propriétaires isolés. Les plus faibles, les plus âgés reçoivent la visite d'un agent immobilier qui bénéficie de l'image et du poids de la « collectivité publique ». Les prix obtenus sont alors très bas.

On mure rapidement les maisons achetées, laissant un véritable champ de bataille. Ce paysage confirme la destruction de tout marché immobilier local et exerce une pression psychologique sur les habitants qui sont maintenus dans l'incertitude sur leur futur pendant parfois plusieurs années. On observe alors de plus en plus d'accords sur des prix un peu moins bas que la première vague mais qui reste en dessous d'un marché réel.

Pour ceux qui résistent encore, c'est le coup de grâce, le « coup du Lapin de Garenne », la SEM92 saisit la juridiction des Expropriations qui a en charge de fixer les montants des indemnités. La SEM92 bâtit alors un dossier sur la base de références des cessions qu'elle a elle même créée, le Marché local n'existant plus. Elle reçoit le renfort du Commissaire de la République, anciennement « les domaines », qui en tant que représentant de l'administration fiscale a en charge de veiller à ce que les dépenses de l'administration soient justes et conformes au marché. Précisons que cette administration a déjà été condamnée par la Cour Européenne car elle sous-évaluait les biens. Pour couronner le tout, Expropriant et Commissaire de la République utilisent une méthode de mesure des biens, la SDPHO (Surface Développée Pondérée Hors Œuvre), qu'eux seuls utilisent, interdisant ainsi toute comparaison avec des données du marché issues de la base des Notaires, la base des Hypothèques ou des informations fournies par les professionnels de l'immobilier généralement exprimées en surface habitable. Selon l'avocat de la SEM92, cette méthode de mesure aboutit en général à une mesure de 20% supérieure à celle de la surface habitable. L'avocat des expropriés lui rappelle qu'il a lui-même refusé cette approximation dans d'autres affaires.

Si on applique cette approximation au cas de la maison à 2 600€ du m² SDPHO, on arrive à 3 120 € du m² habitable ce qui reste bien inférieur au minimum de 5 000€ du m² habitable admis par tous les professionnels pour une maison de ville en mauvais état à La Garenne. Le prix au m² dans des immeubles neuf en copropriété avoisinant les 7 000€.

Ainsi donc, le 23 juillet, nous sommes arrivés à la situation suivante :

- un report d'audience pour l'une des maisons,
- un accord dont les termes n'ont pas été rendus publics pour un propriétaire qui avait deux maisons,
- un désaccord sur la maison de Mme Gouré :
 - évaluée pour 89m2 SDPHO à 2 600€ le m2 par la SEM92
 - évaluée pour 89m2 SDPHO à 3 700€ le m2 par son propriétaire
 - évaluée pour 82m2 SDPHO à 2 500€ le m2 par le Commissaire de la République
- un désaccord sur la maison de M. Heyraud :
 - des mesures incohérentes des différents géomètres allant d'env. 180m2 à 240m2 SDPHO. Le plus bas étant encore le Commissaire de la République.
 - évaluée pour 2 900€ le m2 SDPHO par la SEM92
 - évaluée pour 4 000€ le m2 SDPHO par son propriétaire
 - évaluée pour 3 000€ le m2 SDPHO par le Commissaire de la République

Dans les deux cas, l'avocate des expropriés a montré l'incohérence des références retenues et a mis en évidence que ces références, situées uniquement sur le secteur des Champs Philippe, étaient basées sur des expropriations ou des quasi-expropriations.

Notons qu'il nous semble surprenant que le Commissaire de la République qui intervient clairement à charge contre l'exproprié et en soutien de l'autorité expropriante, ait le privilège du dernier mot dans les plaidoiries, en intervenant après la défense de l'exproprié.

Le juge semble avoir pris en considération les remarques de l'avocate qui démontrent le mécanisme de la sous-évaluation des biens.

Le juge rendra son « délibéré » en Octobre 2010

Nous ne pouvons qu'espérer que le Juge pourra faire respecter l'esprit de la loi et permettre, ainsi, aux expropriés de se reloger dans le même secteur à des conditions équivalentes.

La Position de l'Association UEV-LGC

L'Association ne conteste pas la nécessité de réhabiliter les Champs Philippe mais s'interroge sur les méthodes utilisées. Elle déplore l'absence totale de représentant de la Mairie pour accompagner ses administrés et veiller à ce qu'ils soient traités dignement. La Mairie est pourtant bien informée puisqu'elle a un représentant au sein de la SEM92.

L'association mène les actions suivantes :

- Soutenir les expropriés, les aider à défendre leurs intérêts afin que les conditions d'expropriation soient conformes au marché réel et leur permettent un relogement dans le secteur à des conditions équivalentes,
- Informer les garennois des expropriations non décrites sur La Garenne Infos,
- Interpeller les pouvoirs publics sur les éventuels abus,
- Remonter l'information le plus haut possible pour introduire de la dignité dans ces pratiques.

Contact Presse :

UEV-LGC
BP 06 - 92252 LA GARENNE COLOMBES cedex
Tél. : 06 65 08 72 77 - contact@uev-lgc.com
www.uev-lgc.com

Rappel des fondements de la Loi :

Le droit français de l'expropriation est une conséquence directe de la **Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789**, dont l'article 17 dispose « *La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité* »

De plus, le droit de l'expropriation est également encadré par la **Convention Européenne des droits de l'homme**, dont l'article 1^{er} du 1^{er} protocole additionnel précise que « *Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international. Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les États de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes* ».

Le **Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique** précise à l'article L13-13 que « *les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation.* »

Et pour ceux qui ne connaissent pas tout :

Qu'est-ce qu'une expropriation ?

L'expropriation est une procédure qui permet à une collectivité (Etat, collectivité territoriale ou organisme assumant une mission de service public) d'obliger une personne privée, particulier ou société, à lui céder ses droits immobiliers sous réserve d'une "juste et préalable" indemnité.

Dans quelles conditions peut avoir lieu une expropriation ?

Une expropriation ne peut avoir lieu que pour une opération déclarée d'utilité publique, après enquête (exemples: opérations d'urbanisme telles que la création de lotissements destinés à l'habitation ou à l'industrie, ou celle d'un équipement public).

Qui peut exproprier ? Ce sont principalement :

- l'Etat, les collectivités locales, leurs concessionnaires,
- les établissements publics,
- certaines personnes auxquelles la loi a reconnu ce droit (organismes assumant une mission de service public).

L'expropriation se déroule en plusieurs étapes:

- une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique;
- une déclaration de projet si celui-ci est susceptible d'affecter l'environnement;
- une enquête parcellaire aboutissant à un arrêté de cessibilité; cette enquête a lieu soit en même temps, soit après l'enquête d'utilité publique;
- le transfert de propriété, soit par acquisition amiable, soit par ordonnance du juge de l'expropriation;
- la fixation et le versement des indemnités.

Ordre des étapes

Certaines de ces étapes peuvent être menées de façon simultanée.

Enjeu et détail de la procédure

L'expropriation ne peut pas être prononcée avant l'étape de déclaration d'utilité publique.

Cette dernière peut pleinement être remise en cause au cours de la procédure contradictoire mise en œuvre préalablement.