




PRESENTATION DU PROTOCOLE D'INDEMNISATION DES PROPRIETAIRES ET EXPLOITANTS AGRICOLES EXPROPRIES

PLAN



- 1) Dispositions Générales

- Objet, champ d'application, rôle des parties signataires




- 2) Indemnisation des propriétaires

- Indemnités principales
- Indemnités accessoires
- Dispositions particulières



- 3) Indemnisation des exploitants agricoles

- Indemnités principales
 - Indemnités accessoires
 - Dispositions particulières
- 

DISPOSITIONS GENERALES

- Opération d'expropriation sous Déclaration d'Utilité Publique
- Référence pour toute autre opération de changement de destination agricole
- Indemnisation des préjudices directs, matériels et certains = PAS DE BAREMES
- Concerne les exploitants, propriétaires, locataires et bénéficiaires d'un droit d'usage
- Concerne les terrains nus de la SAU à usage effectif agricole.
- Référent Technique pour le Protocole = la Chambre d'Agriculture



INDEMNISATION DES PROPRIETAIRES

A) LES INDEMNITES PRINCIPALES

- **Principe** = permettre au propriétaire exproprié de pouvoir à nouveau acquérir un bien similaire

1) Indemnité principale = Valeur vénale du terrain

- Valeur vénale agricole
- Ou Valeur de terrain à bâtir (Constructible avec réseaux)
- Ou Valeur de terrain en situation privilégiée (constructible seulement, proche des zones urbanisées ou constructibles, ou dotés de réseaux ou infrastructures).
- Évaluation par le service du Domaine en fonction de termes de comparaison.

2) Indemnité de emploi = Couvre les frais d'acquisition d'un nouveau terrain (frais de dossier, notariés...) : % de la valeur vénale



INDEMNISATION DES PROPRIETAIRES

B) LES INDEMNITES ACCESSOIRES

1) Indemnité spéciale pour libération rapide des terrains

- Majoration de l'indemnité principale (valeur vénale) si accord amiable de tous les propriétaires donné dans les 30 jours après la réception de la promesse de vente par le propriétaire.

2) Indemnisation des autres préjudices

- Valeur des chemins = parcelles voisines + aménagements
- Gisements et Carrières = valeur des matériaux si autorisation d'exploiter
- Dépréciation du surplus = baisse de la valeur vénale des parties restantes des terrains
- Autres préjudices = tout autre préjudice (ex : aménagements dans la parcelle)



INDEMNISATION DES PROPRIETAIRES

C) DISPOSITIONS PARTICULIERES

• **1) Réquisition d'emprise totale de l'exploitation** = Peut-être demandé par le propriétaire si l'exploitation subie un grave déséquilibre

- Perte d'un bâtiment essentiel à la vie de l'exploitation
- Le pourcentage des terres expropriées > 35 % productivité
- Le pourcentage des terres expropriées > 10 % productivité et la SAU de l'exploitation est < 90 hectares
- Les charges non réductibles de l'exploitation ne peuvent plus être supportées.

• **2) Réquisition d'emprise totale d'une parcelle** = Si la parcelle n'est plus utilisable dans les conditions normales ou si la parcelle est réduite au quart de sa contenance et inférieure à 10 ares.



INDEMNISATION DES PROPRIETAIRES

- **Exemple :**

1 propriétaire (Pleine propriété)

2 parcelles cadastrales A 1 et A 2 de 0,87 ha et de 2,34 ha

L'emprise est de 0,80 ha et 1,07 ha

Indemnité principale : Valeur vénale terre agricole = 3500 €/ha

A 1 = $3500 * 0,8 = 2800 \text{ €}$

A 2 = $3500 * 1,07 = 3745 \text{ €}$

TOTAL = 6545 €

Indemnité de emploi :

A 1 + A 2 = 6545 €

$5000 \text{ €} * 0,2 = 1000 \text{ €}$

$1545 \text{ €} * 0,15 = 231,75 \text{ €}$

TOTAL = 1231,75 €



INDEMNISATION DES PROPRIETAIRES

- **Exemple :**

1 propriétaire (Pleine propriété)

2 parcelles cadastrales A 1 et A 2 de 0,87 ha et de 2,34 ha

L'emprise est de 0,80 ha et 1,07 ha

Libération rapide des terrains = TOTAL = 0 €

Préjudices particuliers

Dépréciation de surplus sur la parcelle A 2 de 500 €/ha

$2,34 - 1,07 = 1,27 \text{ ha} * 500 \text{ €/ha} = \text{TOTAL} = 635 \text{ €}$

INDEMNISATION DES PROPRIETAIRES

- **Exemple :**

1 propriétaire (Pleine propriété)

2 parcelles cadastrales A 1 et A 2 de 0,87 ha et de 2,34 ha

L'emprise est de 0,80 ha et 1,07 ha

Pas de d'emprise totale d'exploitation

Réquisition d'emprise totale d'une parcelle

A 1 = réduite au quart et < 10 ares

A 2 = pas d'emprise totale

A 1 = possibilité d'emprise totale :

$3500 \text{ €} * 0,07 \text{ ha} = 245 \text{ €}$

$+ 245 * 0,15 = 36,75 \text{ €}$

TOTAL = 281,75 €

INDEMNISATION DES PROPRIETAIRES

- **Exemple :**

1 propriétaire (Pleine propriété)

2 parcelles cadastrales A 1 et A 2 de 0,87 ha et de 2,34 ha

L'emprise est de 0,80 ha et 1,07 ha

TOTAL Général :

6545 € + 1231,75 € + 635 € + 281,75 € = 8693,50 €

= Proposition amiable sur la base des dispositions du protocole.



INDEMNISATION DES EXPLOITANTS

A) INDEMNITES PRINCIPALES

1) Indemnité d'exploitation = Couvre les pertes de revenus

Marge Brute d'Expropriation * Durée Présumée du Préjudice*surface

Marge Brute d'Expropriation

- Produit Brut des recettes globales – charges proportionnelles
- Source :
 - Comptes-types de l'exploitation servant à l'établissement de l'assiette des bénéfices agricoles forfaitaires
 - Comptes de l'exploitation concernée
- Règles de calcul = moyenne des deux meilleures marges sur les trois dernières années.



INDEMNISATION DES EXPLOITANTS

• A) INDEMNITES PRINCIPALES

Durée Présumée du Préjudice = nombre d'années nécessaire à la reconstitution de l'exploitation (apprécié forfaitairement)

- Durée minimum de 4 ans
- Majoration en fonction de la pression foncière
- Critères de majoration :
 - Communes d'une unité urbaine (0,5 an)
 - Communes d'un pôle urbain (1 an)
 - Communes péri-urbaines (0,5 an)
 - Communes d'un bassin de vie peu agricole (0,5 an)
 - Opération à forte emprise et nécessitant un aménagement foncier (1 an)
- Durée maximum de 6 ans

Minoration possible pour les propriétaires-exploitants



INDEMNISATION DES EXPLOITANTS

- **A) INDEMNITES PRINCIPALES**

- **2) Indemnité pour pertes de fumures et arrières fumures**

Le préjudice est évalué forfaitairement

Montants actualisés en fonction des Charges en engrais de la région

CHAMPAGNE



INDEMNISATION DES EXPLOITANTS

B) INDEMNITES ACCESSOIRES

1) Indemnité spéciale pour libération rapide des terrains

- Majoration de l'indemnité principale si accord amiable de tous les exploitants donné dans les 30 jours après la réception de la proposition d'accord amiable par l'exploitant.

2) Indemnité de bail à long terme

- Bail de plus de 18 ans (ou 10 à 18 ans pour les exploitants proche de la retraite) si au moins la moitié reste à courir.
- Indemnité forfaitaire et variable / ha

3) Indemnité de déstructuration

- Majoration de l'indemnité d'exploitation si la SAU de l'exploitation après opération est située entre 115 ha et 69 ha par exploitant ou inférieure à 69 ha / exploitant



INDEMNISATION DES EXPLOITANTS

B) INDEMNITES ACCESSOIRES

4) Indemnité de déséquilibre d'exploitation

- Majoration de l'indemnité d'exploitation à partir de 5 % de SAU sous emprise.
- Emprise totale = Emprise de l'opération + emprise entre aujourd'hui et 10 ans avant la date de DUP

5) Indemnités complémentaires

- Indemnisation des pointes $< 60^\circ$ et des rétrécissements < 48 m
- Indemnisation des clôtures non remplacées
- Indemnisation des allongements de parcours (parcelles dans la SAU de l'exploitation avant et après l'opération et avec un minimum de 500 m d'allongement.) = Indemnisation en fonction de la distance, de l'usage et de la taille des parcelles ou îlots.

INDEMNISATION DES EXPLOITANTS

B) INDEMNITES COMPLEMENTAIRES

6) Autres indemnités et cas particuliers

- Aides, contrats ou engagements (PHAE, MAE, Natura 2000, DJA, mise en commun des moyens de production...
- Amélioration du fond loué
- Tout autre préjudice (aménagement, pertes de périmètre d'épandage, scissions d'exploitation ou îlots, perte de revenus spécifique (diversification, vente directe...)).

7) Prise de possession

- Indemnisation des façons culturales et pertes de récoltes en fonction de la date où l'exploitant est évincé
- Les exploitants pourront dans la plupart des cas aller jusqu'à la fin de l'année culturale et/ou poursuivre une ou plusieurs années culturales si l'emprise n'est pas urgente.



INDEMNISATION DES EXPLOITANTS

C) DISPOSITIONS PARTICULIERES

1) Réquisition d'emprise totale de l'exploitation = Peut-être demandé par l'exploitant si l'exploitation subie un grave déséquilibre

- Perte d'un bâtiment essentiel à la vie de l'exploitation
- Le pourcentage des terres expropriées > 35 % productivité
- Le pourcentage des terres expropriées > 10 % productivité et la SAU de l'exploitation est < 90 hectares
- Les charges non réductibles de l'exploitation ne peuvent plus être supportées.

2) Réquisition d'emprise totale d'une parcelle = Si la parcelle n'est plus utilisable dans les conditions normales pour l'exploitation agricole (dimension, configuration, accès...)



INDEMNISATION DES EXPLOITANTS

- **Exemple :**

1 Exploitant

1 parcelle de 2,34 ha

L'emprise 1,07 ha

Indemnité d'exploitation :

Marge Brute d'Expropriation = 974 €/ha

Durée Présumée du Préjudice = 4 + 0,5 + 1 = 5,5 ans

Pas de minoration

$974 * 5,5 * 1,07 = \text{TOTAL} = 5731,99 \text{ €}$

Indemnité de fumures et arrières fumures :

Forfait Terre Labourable 1156 €/ha

$1156 * 1,07 = \text{TOTAL} = 1236,92 \text{ €}$



INDEMNISATION DES EXPLOITANTS

- **Exemple :**



1 Exploitant


1 parcelle de 2,34 ha



L'emprise 1,07 ha

Libération rapide des terrains = TOTAL = 0 €

Indemnité de bail à long terme = TOTAL = 0 €



Indemnité de déstructuration = SAU de 218 ha pour 2 exploitants


218 / 2 = 109 ha



Majoration de 10 % : $5731,99 \text{ €} * 0,1 = \text{TOTAL} = 573,20 \text{ €}$

Indemnité de déséquilibre : Emprise totale < 5 % = **TOTAL = 0 €**

Indemnités complémentaires : Pointe à angle entre 25° et 45°



1/2 Marge Brute = $974 / 2 * 0,25 \text{ ha} = \text{TOTAL} = 121,75 \text{ €}$

Autres indemnités et prise de possession = TOTAL = 0 €

Pas de réquisition d'exploitation ou de parcelle = TOTAL = 0 €

INDEMNISATION DES EXPLOITANTS

- **Exemple :**

1 Exploitant

1 parcelle de 2,34 ha

L'emprise 1,07 ha

TOTAL Général

5731,99 € + 1236,92 € + 573,20 € + 121,75 € = 7663, 86 €

= Proposition amiable sur la base des dispositions du protocole.





MERCI DE VOTRE ATTENTION