

# Acquisitions foncières en milieu agricole : nouveau protocole d'indemnisation

Présentation du dispositif

*Webinaire du 17 octobre 2022*

- L A  
D R O  
M E -



AGRICULTURES  
& TERRITOIRES  
CHAMBRES D'AGRICULTURE

## Sommaire

- 1) Retour sur l'élaboration du protocole
- 2) Examen du protocole
- 3) Cas pratiques

- L A  
D R O  
M E -

**L'élaboration du protocole**

## Contexte

---

- Lorsqu'un maître d'ouvrage (public ou privé) acquiert du foncier agricole, les propriétaires fonciers et les exploitants agricoles peuvent prétendre à des indemnités.
- Cette indemnisation est **de droit dans les acquisitions par voie d'expropriation** ; elle s'impose également **de facto dans la plupart des acquisitions amiables**.
- **Pour évaluer ces indemnités**, il existe dans chaque département un référentiel établi entre les représentants de la profession agricole et les représentants des autorités expropriantes = « le Protocole ».
  - ⚠ **Le protocole n'est pas un acte réglementaire**, mais une référence communément admise sur le territoire, et faisant foi devant le juge de l'expropriation.

## Contexte

- Lorsqu'un maître d'ouvrage (public ou privé) acquiert du foncier agricole, les propriétaires fonciers et les exploitants agricoles peuvent prétendre à des indemnités.
- Cette indemnisation est **de droit dans les acquisitions par voie d'expropriation** ; elle s'impose également **de facto dans la plupart des acquisitions amiables**.

- **Pour évaluer ces indemnités**, un référentiel établi entre le secteur agricole et les représentants du territoire (Protocole) ».

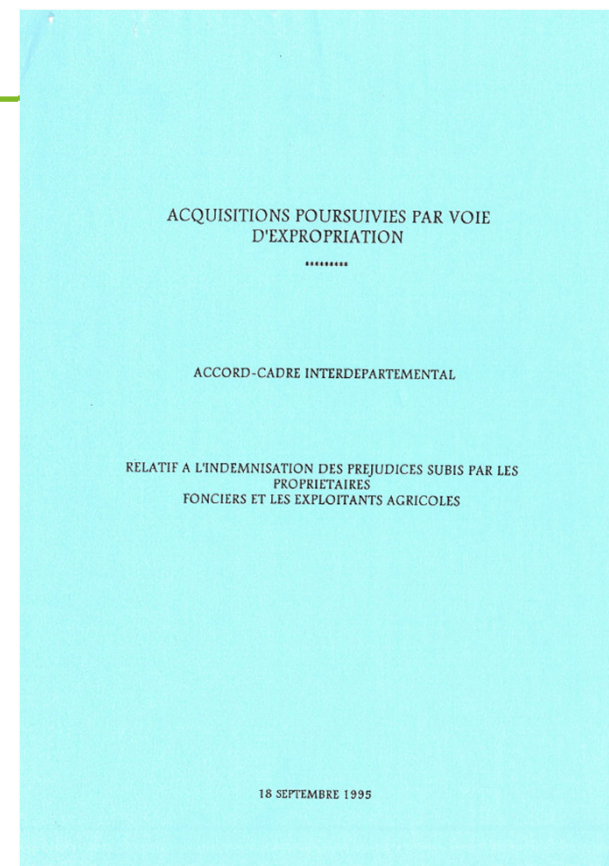
⚠ **Le protocole n'est pas** une référence communément admise sur le territoire, et faisant foi devant le juge de l'expropriation.

*Art. L.1 C.Expr. : « L'expropriation [...] donne lieu à une juste et préalable indemnité. »*

*Art. L.321-1 C.Expr. : « Les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation. »*

## ➤ Contexte (suite)

- Jusqu'à présent, le Protocole faisant foi dans la Drôme **remontait à 1995** (passage de la **LGV Méditerranée**).
- Quelques **adaptations ponctuelles** ont été réalisées pour des projets spécifiques.
  - Aménagement de la Joyeuse (Chatillon Saint-Jean, Parnans, Montmiral)
  - Aménagement du parc d'activité Axe 7 (Albon, Saint-Rambert d'Albon, Anneyron)
- Face à l'ancienneté du Protocole, ainsi que la fragmentation des référentiels d'indemnisation, le Conseil départemental a souhaité engager une **refonte globale**.



*L'accord-cadre du 18 sep. 1995 a été signé entre les services des domaines (DGFIP) et les organisations professionnelles agricoles des Bouches-du-Rhône, de la Drôme, du Gard, de l'Hérault et du Vaucluse*

# Les acteurs du protocole

---

- Une initiative du **Conseil départemental**
  - Autorité expropriante de premier plan via sa compétence routière.
  - Projets de déviations routières de Suze-la-Rousse et Tulette (RD94) : occasion idéale pour enclencher le travail.
- Une collaboration avec la **Chambre d'agriculture**
  - Organe représentatif des intérêts agricoles dans le département.
  - Mandat du CD26 pour réaliser le travail d'élaboration du nouveau Protocole.
  - Mobilisation des compétences juridiques et techniques des conseillers.
  - Validation des références par les élus de la chambre d'agriculture.

## **Les objectifs du nouveau protocole**

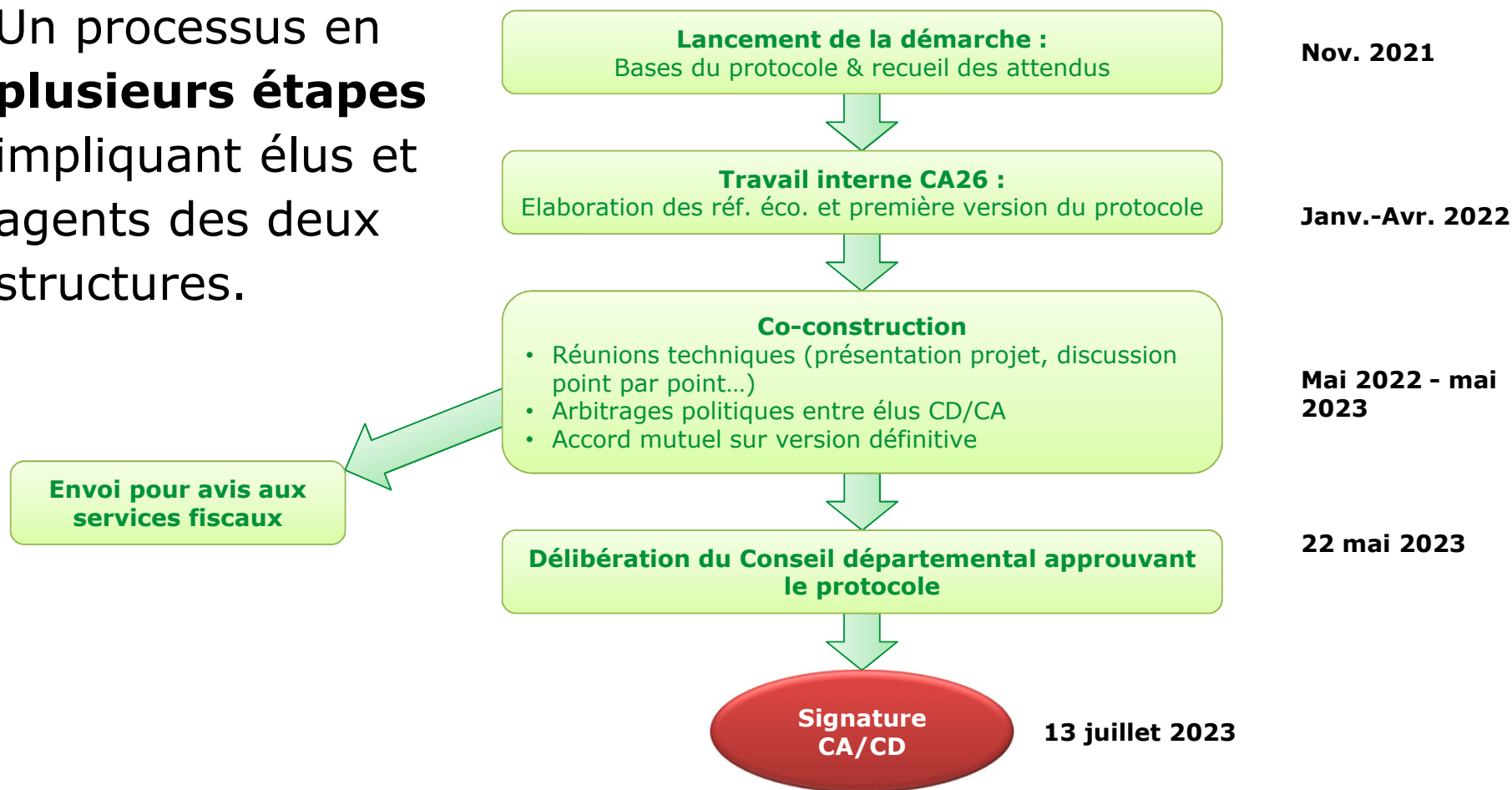
---

- Assurer la transparence et la clarté des règles d'indemnisation ;
- Assurer l'égalité de traitement des personnes à indemniser ;
- Assurer la juste réparation des préjudices subis ;
- Faciliter, ce faisant, l'obtention d'accords amiables, sans toutefois priver les propriétaires fonciers et les exploitants agricoles de la possibilité de demander au juge compétent de fixer leurs indemnités.



# La construction du protocole

- Un processus en **plusieurs étapes** impliquant élus et agents des deux structures.



## La portée du nouveau protocole

---

- **Pour l'heure** un document propre au Conseil départemental, dans le cadre de sa compétence routière.
- **Demain**, une référence mobilisable pour l'ensemble des opérations immobilières sur le département.
  - Acquisitions réalisées par d'autres maitres d'ouvrage publics (ex : élargissement route communale).
  - Acquisitions réalisées par d'autres maitres d'ouvrage privés (ex : réalisation d'un lotissement).
  - Résiliations amiables des fermages entre particulier...

**Le contenu du protocole**

- L A  
D R O  
M E -

# ➤ Le protocole en résumé

---

- 1) Un **champ d'application** (art. 1 à 5)  
➔ *dans quels cas appliquer le protocole ?*
- 2) Des **règles d'indemnisation pour les propriétaires et pour les exploitants** (art. 6 à 27)  
➔ *quels sont les préjudices couverts par le protocole et comment sont-ils indemnisés ?*
- 3) Des **conditions d'exécution** (28 à 33)  
➔ *comment appliquer le protocole ?*
- 4) Des **annexes à caractère économique**  
➔ *quels chiffres prendre pour appliquer le protocole ?*

# ➤ Précisions sur le champ d'application

---

## ▪ **Personnes concernées :**

- Propriétaires fonciers
  - Exploitants agricoles
- } *Si une personne réunie les deux qualités : cumul des postes.*

## ▪ **Opérations concernées :** toute opération de maîtrise foncière.

- Pour les propriétaires exploitants comme non-exploitants : toute cession amiable ou forcée de la propriété ;
- Pour les exploitants non-propriétaire : toute résiliation amiable ou forcée du titre d'occupation (fermage, métayage, etc.).

## ▪ **Biens concernés :** les biens non-bâtis à usage agricole.

↳ Bâtiments, bois, friches improductives...

# Précisions sur les préjudices de propriétaire

---

## ▪ **L'indemnité principale**

- Valeur vénale
- Indemnité de emploi

## ▪ **Les indemnités complémentaires ou accessoires**

- Dépréciation des reliquats
- Rupture d'unité de propriété
- Améliorations présentes sur le fonds

# ➤ Précisions sur les préjudices de propriétaire

## ▪ L'indemnité principale

- Valeur vénale
- Indemnité de remploi

## ▪ Les indemnités complémentaires

- Dépréciation des reliquats
- Rupture d'unité de propriété
- Améliorations présentes

- Correspond aux **références du marché immobilier** (valeurs de comparaison pour des biens similaires).
- S'appuie en priorité sur les **estimations des domaines**.
- **Intègre, si possible, la valeur des plantations** en place (à défaut, la valeur du capital végétal est évaluée séparément de la terre nue).

### ⚠ L'avis des Domaines est obligatoire :

- Pour toute acquisition sous DUP ;
- Pour toute acquisition amiable supérieure à 180 000 € (art. 2 arr. 5 déc. 2016).

📖 R.1211-1 et s. CGPPP ; L.1311-9 et s. CGCT

# ➤ Précisions sur les préjudices de propriétaire

---

## ▪ L'indemnité principale

- Valeur vénale

- Indemnité de remplacement

- Correspond aux frais pour acquérir un bien similaire.

- N'est versée que pour les acquisitions sous DUP.

## ▪ Les indemnités complémentaires ou accessoires

- Dépréciation des reliquats

- Rupture d'unité de propriété

- Améliorations présentes sur le fonds

- Correspond à une fraction de la VV (système de tranches).



# Précisions sur les préjudices d'exploitants

---

## ▪ **L'indemnité principale**

- Indemnité d'éviction
- Majoration pour déséquilibre d'exploitations

## ▪ **Les indemnités propres aux parcelles plantées**

- Déplacements/créations de tournières

## ▪ **Les indemnités complémentaires ou accessoires**

- Indemnités de fumures et arrières fumures
- Perte d'aides PAC
- Perte de contrat ou d'aides à caractère contractuel
- Configurations gênantes d'exploitation
- Allongement de parcours
- ...

# ➤ Précisions sur les préjudices d'exploitants

---

## ▪ L'indemnité principale

- Indemnité d'éviction
- Majoration pour déséquilibre d'exploitations

Évolution notable  
par rapport à 1995

## ▪ Les indemnités propres aux parcelles plantées

- Déplacements/créations de tournières

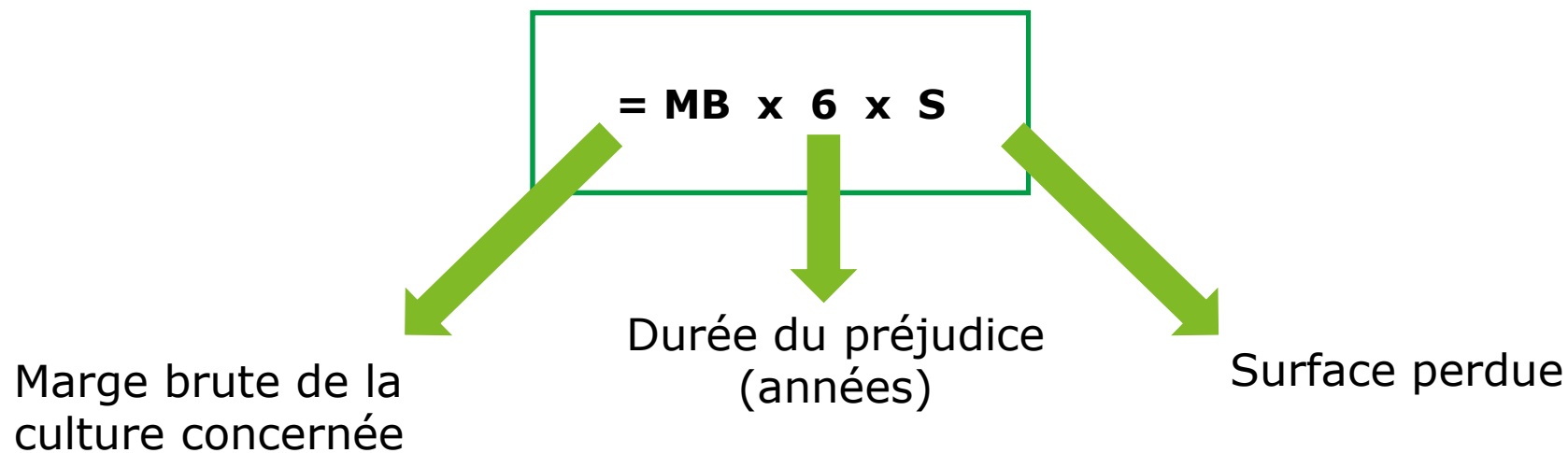
## ▪ Les indemnités complémentaires ou accessoires

- Indemnités de fumures et arrières fumures
- Perte d'aides PAC
- Perte de contrat ou d'aides à caractère contractuel
- Configurations gênantes d'exploitation
- Allongement de parcours
- ...

## ➤ L'indemnité d'éviction : fonctionnement

---

- **Principe** : Compenser la perte de revenus pendant le temps nécessaire pour retrouver une situation économique comparable (estimé à 6 années), soit la multiplication d'un niveau de marge brute par 6.
- **Formule de calcul** :



## ➤ L'indemnité d'éviction : marges brutes

- **Des marges brutes de référence** ont été élaborées et **annexées** au protocole pour les cultures suivantes :

	<b>Drôme 2023</b>	<b>LGV 1995</b>
Polyculture	<b>845 €/ha</b>	884 €/ha
Truffiers	<b>1 375 €/ha</b>	/
CDR rég.	<b>4 205 €/ha</b>	3 826 €/ha
CDR rég. AB	<b>5 045 €/ha</b>	
CDR vil.	<b>4 365 €/ha</b>	4 269 €/ha
CDR vil. AB	<b>6 165 €/ha</b>	
IGP	<b>3 390 €/ha</b>	1 601 €/ha

*Ces données seront actualisées et complétées au fil des besoins.*

⚠ L'exploitant peut toujours faire valoir ses propres chiffres.

# L'indemnité d'éviction : durée du préjudice

---

- **Principe** : Durée fixe de 6 années quelle que soit la situation (contre 3 ans pour le protocole 1995).

⚠ Arbo/viti : Pas de durée supplémentaire pour l'entrée en production d'une nouvelle plantation (l'exploitant est réputé retrouver une terre plantée).

- **Justification du passage à 6 années :**

- Cohérence économique : une étude réalisée en 2013 par la CA26 sur 42 exploitants expropriés montrait déjà que :
  - Env. 50% d'entre eux ne retrouvent pas de terres.
  - Ceux retrouvant des terres mettent 4,4 années.
- Cohérence territoriale : chiffre de 6 ans déjà validé :
  - Dans l'Ain : validation DDFIP le 28/06/11
  - Dans le Rhône : validation DRFIP le 19/04/13 + application par TGI Lyon (17/04/14)
  - Sur le périmètre Axe 7

# ➤ L'indemnité d'éviction : comparaison globale

	<b>Drôme 2023</b>	<b>LGV 1995</b>	<b>Ecart</b>
Polyculture	<b>5 070 €/ha</b>	2 652 €/ha	+91 %
Polyculture AB	<b>7 605 €/ha</b>		+187 %
Truffiers	<b>8 250 €/ha</b>	Pas d'équivalent	
Vignes CDR rég.	<b>25 230 €/ha</b>	11 478 €/ha	+120 %
Vignes CDR rég. AB	<b>30 270 €/ha</b>		+164 %
Vignes CDR vil.	<b>26 190 €/ha</b>	12 807 €/ha	+104 %
Vignes CDR vil. AB	<b>36 990 €/ha</b>		+189 %
Vigne IGP	<b>20 340 €/ha</b>	4 803 €/ha	+323 %

# ➤ Précisions sur les préjudices d'exploitants

---

## ▪ L'indemnité principale

- Indemnité d'éviction
- Majoration pour déséquilibre d'exploitations

## ▪ Les indemnités propres aux parcelles plantées

- Déplacements/créations de tournières

Attention à bien différencier les deux

## ▪ Les indemnités complémentaires ou accessoires

- Indemnités de fumures et arrières fumures
- Perte d'aides PAC
- Perte de contrat ou d'aides à caractère contractuel
- Configurations gênantes d'exploitation
- Allongement de parcours
- ...

## Déplacement de tournières

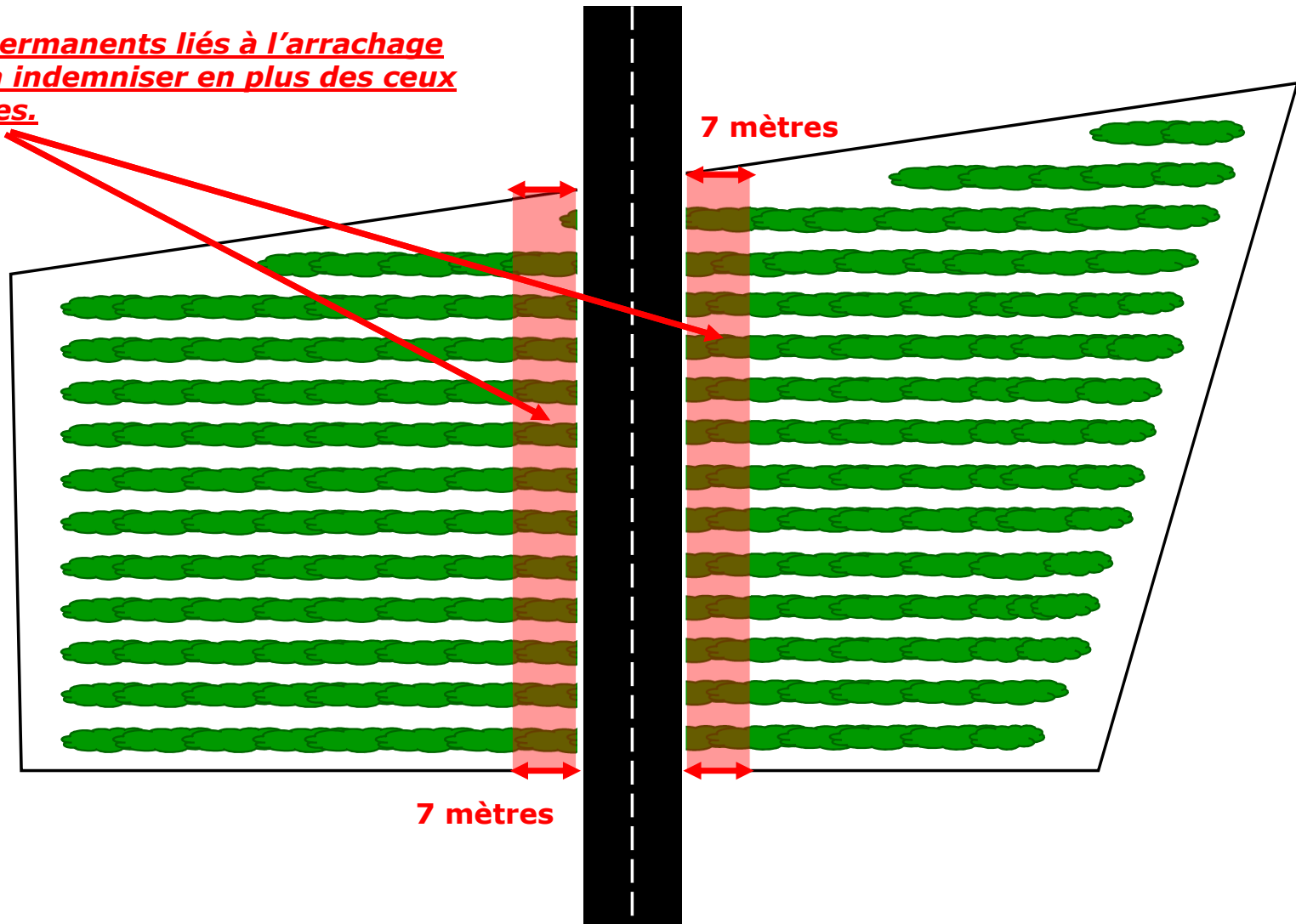
Uniquement des dommages temporaires à indemniser dans la zone rouge, car les dommages permanents liés à l'arrachage des plants ont déjà été indemnisés sous les emprises (tournière préexistante en jaune).





## Création de tournières

Les dommages permanents liés à l'arrachage des plants sont à indemniser en plus des ceux liés aux emprises.



# ➤ Précisions sur les préjudices d'exploitants

---

## ▪ L'indemnité principale

- Indemnité d'éviction
- Majoration pour déséquilibre d'exploitations

## ▪ Les indemnités propres aux parcelles plantées

- Déplacements/créations de tournières

## ▪ Les indemnités complémentaires ou accessoires

- Indemnités de fumures et arrières fumures
- Perte d'aides PAC
- Perte de contrat ou d'aides à caractère contractuel
- Configurations gênantes d'exploitation
- Allongement de parcours
- ...

Nouveauté par rapport à 1995

**Cas pratiques**

# Approche globale

---

→ Un travail en **trois étapes** :

▪ **1) Qualifier la situation**

- Les parties : propriétaire, exploitant...
- Les terrains : cultures en place, présence de plantations...
- Les emprises : surface, présence d'un reliquat, configurations gênantes...

▪ **2) Imputer les postes de préjudice**

▪ **3) Chiffrer les postes de préjudices**

# Approche globale

## Synthèse des postes imputables

	Postes potentiellement attribuables	
	Pour le propriétaire	Pour l'exploitant
Sur toute terre agricole	Valeur vénale	Eviction
	Remploi (sous DUP uniquement)	Fumures et arrières-fumures (sauf truffières)
Si terres plantées	Valeur du capital végétal (pour le propriétaire de la plantation uniquement)	
Si présence d'un reliquat	Dépréciation des reliquats	Configurations gênantes d'exploitation
	Création de tournière (uniquement pour le K vég & si propriétaire des plantations concernées)	Déplacement ou création de tournière (si terre plantée)
Si grosse emprise sur l'exploitation (approche globale)		Déséquilibre d'exploitation (si emprise > 3000m <sup>2</sup> )
Si effet de coupure (approche globale)		Allongement de parcours

# ➤ Cas 1 : Parcelle de grandes cultures en fermage

---

## ➔ Informations collectées :

- Les parties
  - Exploitant en faire valoir indirect
  - Surface de l'exploitation ≈ 150 ha
- La parcelle:
  - Grandes cultures conventionnelles
  - 1 ha
- Les emprises :
  - Opération sous DUP
  - 1500 m<sup>2</sup>
  - Sur le reliquat :
    - Pas de pointe
    - Pas de rétrécissement

# ➤ Cas 1 : Parcelle de grandes cultures en fermage

---

## ➔ Imputation des postes de préjudices

- Partie propriétaire :
  - Valeur vénale du fonds
  - Indemnité de emploi
- Partie exploitant
  - Indemnité d'éviction
  - Fumures

# ➤ Cas 1 : Parcelle de grandes cultures en fermage

## ➔ Chiffrage

### PARTIE PROPRIETAIRE

Poste de préjudice	Base	Surface	Total	Comparaison avec 1995	Variation
Indemnité principale (valeur vénale)	7 500 €/ha	0,150 ha	1 125,00 €	1 125,00 €	+0 %
Indemnité de emploi - Tranche de 0 à 5000 €	20% 1 125,00 €		225,00 €	337,50 €	-33 %
<b>Total indemnités</b>			<b>1 350,00 €</b>	<b>1 462,50 €</b>	<b>-8 %</b>

### PARTIE EXPLOITANT

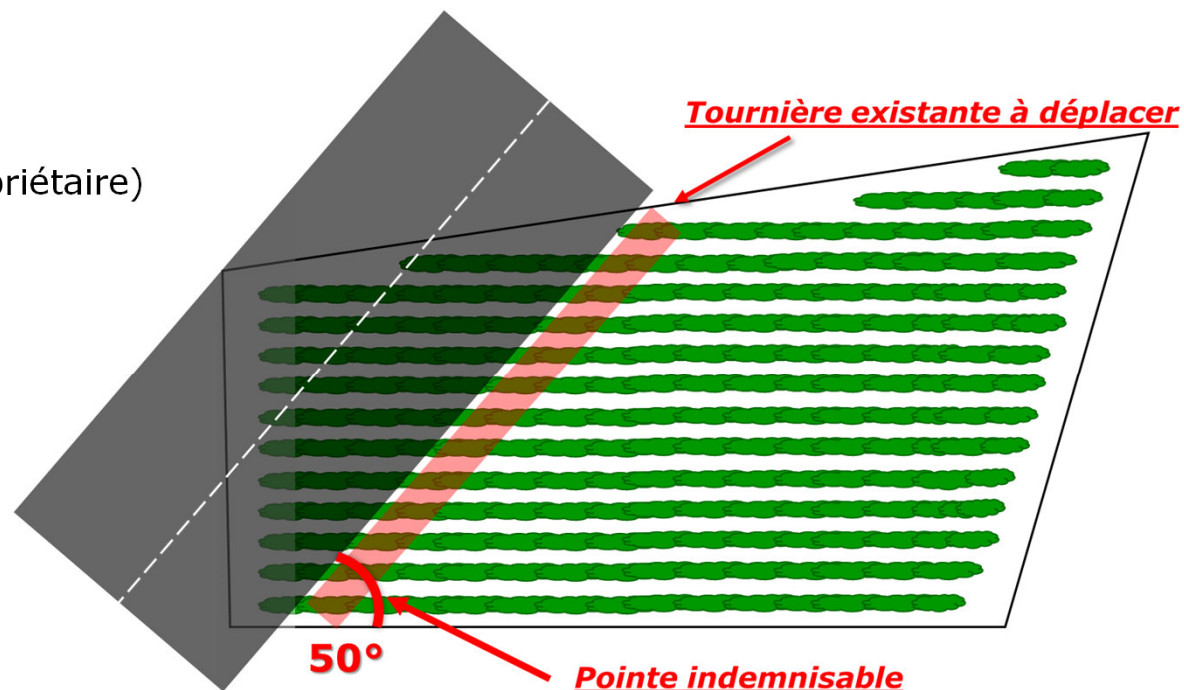
Poste de préjudice	Base	Surface	Total	Comparaison avec 1995	Variation
Indemnité d'éviction sur polyculture	6 X 845 €/ha	0,150 ha	760,50 €	398,07 €	+91 %
Indemnité de fumures et d'arrière-fumures	565 €/ha	0,150 ha	84,75 €	61,68 €	+37 %
<b>Total indemnités</b>			<b>845,25 €</b>	<b>459,75 €</b>	<b>+85 %</b>



## Cas 2 : Parcelle de vignes

### → Informations collectées :

- Les parties
  - Exploitant en faire valoir direct (propriétaire)
  - Surface de l'exploitation ≈ 40 ha
- La parcelle:
  - Vigne AOC CDR conventionnelle ; 12<sup>ème</sup> année ; bon état
  - 1,2 ha
- Les emprises :
  - Opération hors DUP
  - 2000 m<sup>2</sup>
  - Sur le reliquat :
    - 1 pointe de 50°
    - Pas de rétrécissement
    - Déplacement de tournière à prévoir sur 30 mètres linéaires



## Cas 2 : Parcelle de vignes

---

### → Imputation des postes de préjudices

- Partie propriétaire :
  - VV (incluant la valeur d'une terre plantée)
- Partie exploitant :
  - Eviction
  - Fumures
  - Configuration gênante
  - Déplacement de tournière

# ➤ Cas 2 : Parcelle de vignes

## ➔ Chiffrage

### PARTIE PROPRIETAIRE

Poste de préjudice	Base	Surface	Total	Comparaison avec 1995	Variation
Indemnité principale (valeur vénale vigne plantée)	15 000 €/ha	0,150 ha	2 250,00 €	2 250,00 €	+0 %

### PARTIE EXPLOITANT

Poste de préjudice	Base	Surface	Total	Comparaison avec 1995	Variation
Indemnité d'éviction sur vigne AOC CDR conventionnelle	6 X 4 205 €/ha	0,200 ha	5 046,00 €	2 295,88 €	+120 %
Indemnité de fumures et d'arrière-fumures	393 €/ha	0,200 ha	78,60 €	0,00 €	
Configuration gênante d'exploitation - Pointes de 45 à 60° (1/2 indemnité d'éviction sur 1500m <sup>2</sup> )	1 X 0,5 X 25 230 €/ha	0,150 ha	1 892,25 €	860,96 €	+120 %
Déplacement de tournières sur vigne Dommages temporaires (frais d'arrachage, etc.)	Sur facture			Obsolète	
<b>Total indemnités</b>			<b>7 016,85 €</b>	<b>3 156,84 €</b>	<b>+123 %</b>

## Synthèse pour les projets de déviations Suze

---

- Estimation pour 44 parcelles

Type d'indemnité	LGV 1995	Drôme 2023	Différence	%
<b>Propriétaire - Principale</b>	347 198 €	347 198 €	+ 0 €	+ 0 %
<b>Eviction</b>	69 071 €	164 304 €	+ 95 233 €	+ 138 %
<b>Autres</b>	41 757 €	89 586 €	+ 47 829 €	+ 114 %
<b>Total</b>	<b>458 026 €</b>	<b>601 088 €</b>	+ 143 062 €	+ 31 %

# Coordonnées des personnes ressources

A COMPLETER

- L A  
D R O  
M E -

**Merci de votre attention**

- LA  
D R O  
M E -