



## REFERENCES DE COÛTS

## LORS D'ACHATS FONCIERS AGRICOLES

## Indicateur Physique Economique

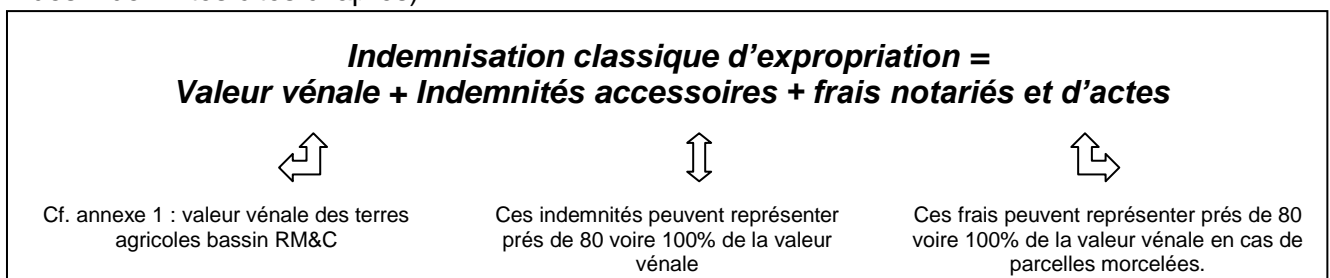
L'indicateur pertinent dans le cas de vente de terrain est le prix de l'hectare de terrain concerné par la vente foncière (en €/hectare).

### Poste constituant l'assiette

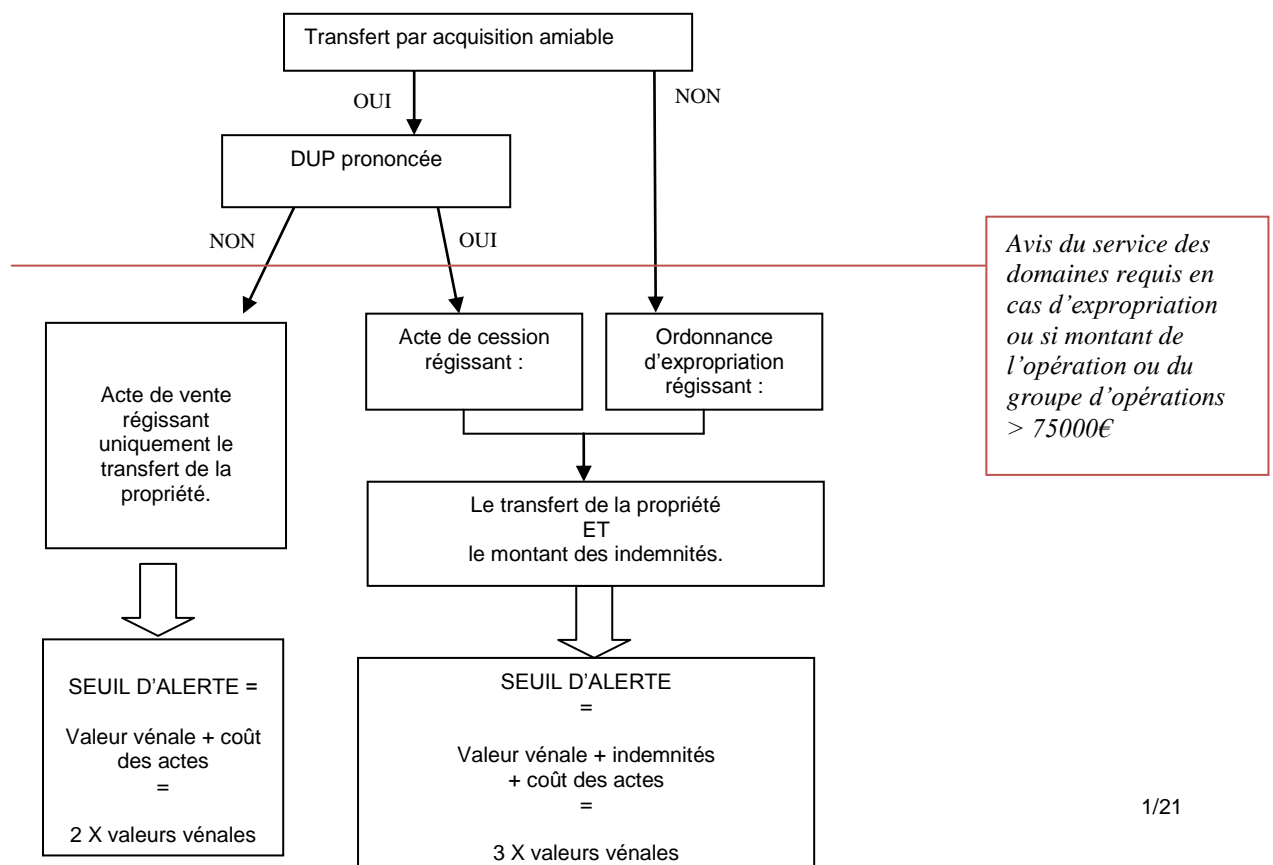
Il existe un double préjudice :

- patrimonial : perte de propriété,
- professionnel : perte ou diminution de l'activité agricole (bénéficiant soit au propriétaire s'il est exploitant, soit au « preneur du bail » (i.e. : locataire) s'il y a lieu).

Globalement le coût d'une acquisition foncière par expropriation se décompose de la manière suivante (néanmoins une opération foncière ne présentera pas obligatoirement l'ensemble des indemnités cités ci-après) :

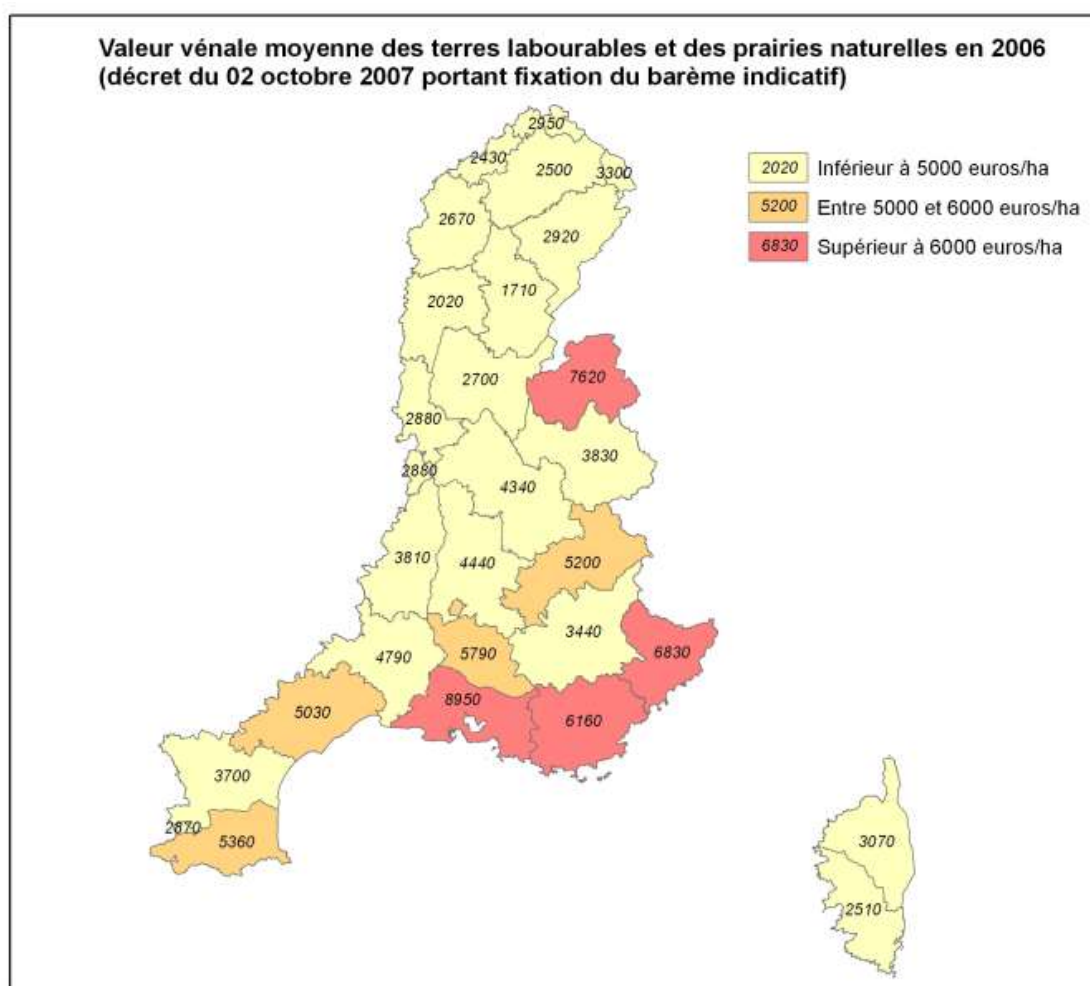


### Logigramme de synthèse : cas d'un transfert de propriété



## Cartographie des valeurs vénales 2006 – JO d'oct 2007- du bassin RM&C

L'Observation des ventes réalisées au cours d'une année donne lieu à un recensement puis à la publication d'un décret annuel portant valeur de barème indicatif (en octobre de l'année n portant publication des valeurs vénales de l'année n-1).



Cette cartographie est à actualiser annuellement à l'issue de la parution du décret précité.

### Notion de seuil d'alerte :

Lors de l'instruction d'une demande d'aide financière, il est proposé de se référer à un **seuil d'alerte de 3 fois la valeur vénale du département concerné** (telle que définie dans le décret publié annuellement au JO par le ministère de l'agriculture (décret publié en octobre de l'année « n » analysant la valeur des terres pour l'année « n-1 » : [http://agreste.agriculture.gouv.fr/enquetes\\_3/territoire\\_prix\\_terres\\_542/index.html](http://agreste.agriculture.gouv.fr/enquetes_3/territoire_prix_terres_542/index.html)).

**Si ce seuil d'alerte est dépassé, l'instruction devra s'attacher à chercher des justifications au dépassement observé ou exclure les dépenses non justifiées.**

<b><u>I.</u></b>	<b><u>INTRODUCTION</u></b> .....	<b><u>4</u></b>
<b><u>II.</u></b>	<b><u>RAPPEL DES OBJECTIFS DE L'ETUDE</u></b> .....	<b><u>4</u></b>
<b><u>III.</u></b>	<b><u>RAPPEL DES DIFFERENTES NOTIONS DE COUTS UTILISEES A L'AGENCE</u></b> .....	<b><u>5</u></b>
<b><u>IV.</u></b>	<b><u>DEFINITION DES DIFFERENTES PROCEDURES D'ACQUISITION D'UN BIEN</u></b> .....	<b><u>5</u></b>
	1. LE TRANSFERT DE PROPRIETE PEUT ETRE EFFECTUE DE DEUX FAÇONS .....	5
	2. DEUX MODES D'ACQUISITION, AVANT OU APRES LA DUP .....	6
	3. ORDONNANCE D'EXPROPRIATION (EXPROPRIATION = TRANSFERT DE PROPRIETE).....	6
<b><u>V.</u></b>	<b><u>RECHERCHE DOCUMENTAIRE / EVALUATION DES PREJUDICES AGRICOLES</u></b> .....	<b><u>6</u></b>
	1. INDEMNITE PRINCIPALE (= VALEUR VENALE) .....	7
	2. INDEMNITES ACCESSOIRES .....	7
	3. INDEMNISATION SPECIFIQUE AUX OPERATIONS COMPROMETTANT LA STRUCTURE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES : .....	7
	4. FRAIS NOTARIES ET D'ACTES .....	8
<b><u>VI.</u></b>	<b><u>LOGIGRAMME DE SYNTHESE : CAS D'UN TRANSFERT DE PROPRIETE</u></b> .....	<b><u>9</u></b>
<b><u>VII.</u></b>	<b><u>ANALYSE DES DOSSIERS AIDES PAR L'AGENCE</u></b> .....	<b><u>11</u></b>
<b><u>VIII.</u></b>	<b><u>CONCLUSION</u></b> .....	<b><u>11</u></b>
	<b><u>ANNEXE 1 : VALEUR VENALES DES TERRES AGRICOLES POUR LES DEPARTEMENTS DU BASSIN RM&amp;C</u></b> .....	<b><u>12</u></b>
	<b><u>ANNEXE 2 :</u></b> .....	<b><u>14</u></b>
	<b><u>ANNEXE 3 : ANALYSE DES DOSSIERS AIDES PAR L'AGENCE</u></b> .....	<b><u>19</u></b>
	<b><u>ANNEXE 4 :BIBLIOGRAPHIE / CONTACTS D'EXPERTS</u></b> .....	<b><u>20</u></b>
	BIBLIOGRAPHIE ET PUBLICATIONS PAPIER : .....	20
	DIRES D'EXPERTS :.....	20
	<b><u>ANNEXE 5 QUEL EST LE ROLE DU SERVICE DES DOMAINES ?</u></b> .....	<b><u>21</u></b>

## I. Introduction

Dans le cadre des interventions de l'Agence au 9<sup>ème</sup> programme, plusieurs thématiques prévoient des aides à l'acquisition foncière, notamment pour la préservation des ressources AEP stratégiques, les périmètres de protection des captages (immédiats et rapprochés), les aires d'alimentation des captages touchés par les pollutions diffuses, les milieux les plus remarquables, les zones d'expansion des crues ou encore la réalisation d'ouvrages.

Un état des lieux relatif aux coûts des terrains est présenté ci-après, dans l'objectif de mettre à disposition des références en la matière et de donner un ordre de grandeur de coût lors de l'instruction d'un projet.

**Les dispositions de la loi du 11 décembre 2001 prévoient que, préalablement à toute acquisition immobilière par les collectivités territoriales d'un montant égal ou supérieur à 75 000 euros tant pour des opérations isolées que pour des opérations groupées, ainsi que dans toute procédure d'expropriation, le Domaine (ministère de l'Économie, de l'Industrie et de l'emploi) doit être consulté sur les conditions financières de l'opération.**

Ainsi, le but de cette étude n'est certainement pas de remettre en cause le coût du projet au moment de l'achat du terrain par la collectivité, mais bien de permettre aux services de l'agence de se positionner :

- soit en appui,
- soit en réserve compte tenu d'un possible coût suscitant des justifications complémentaires.

## II. Rappel des objectifs de l'étude

L'objectif de l'étude est :

- de définir les critères les mieux appropriés pour caractériser le coût des terrains ;
- d'établir des coûts de référence selon les critères définis.

L'étude s'intéresse à tous les types de terrains (cultures, prairies, bois, ...) sauf ceux portant sur des productions à forte valeur ajoutée et ceux relevant du domaine urbain (en raison de la grande hétérogénéité de situations).

**Au vu du type d'intervention de l'Agence auprès de ces maîtres d'ouvrages, il est proposé de cibler préférentiellement le coût des terres labourables et des prairies naturelles<sup>1</sup> (au sens du décret des valeurs vénales / ministère de l'agriculture).**

L'étude a examiné 13 dossiers agences qui ont servi à valider les données statistiques officielles ayant été utilisées pour les résultats finaux.

---

<sup>1</sup> **terres labourables**: les terres labourables comprennent les superficies en céréales, oléagineux, protéagineux, betteraves industrielles, plantes textiles, médicinales et à parfum, pommes de terre, légumes frais et secs de plein champ, cultures fourragères, ainsi que les jachères.

**Prairies naturelles** : étendue de terrain où l'herbe, une fois semée, se perpétue et se multiplie d'elle-même.

**Valeur vénale** : valeur marchande d'un bien immobilier. Cette valeur est obtenue à un moment donné et dans les libres conditions de la loi de l'offre et de la demande.

### III. Rappel des différentes notions de coûts utilisées à l'Agence

Il apparaît nécessaire pour la suite de l'étude de cadrer les notions de coûts, de manière à ce que chacun utilise le même langage.

#### Le coût de référence :

D'une façon générale, c'est le coût (ou prix) acceptable pour l'Agence observé sur des projets similaires au projet étudié (et non pas le prix médian issu d'un échantillon).

Il correspond à une dépense (équipement, acquisition, service, ...) couramment éligible aux aides.

Tout dépassement de ce coût doit attirer l'attention lors de l'instruction d'une demande d'aide.

#### Le coût plafond :

C'est le coût maximal pouvant être retenu par l'Agence. Généralement il est fixé annuellement par une délibération spécifique du CA.

Il comprend une liste précise de prestations visées : études préalables, maîtrise d'œuvre etc.....

Les coûts établis dans ce rapport seront limités aux seuls coûts de référence. En effet, la détermination des coûts plafonds (ie : du coût maximal acceptable) incombe –notamment pour les opérations à enjeu financier- au Ministère des finances via ses services déconcentrés des évaluations domaniales (la consultation préalable ayant caractère obligatoire pour tout cas d'expropriation ou toute opération ou groupement d'opérations d'un montant supérieur à 75000€).

Néanmoins dans ce contexte précis, la notion de seuil d'alerte sera recherchée (i.e. : valeur au-delà de laquelle l'instructeur devra valider et justifier le projet et son coût auprès du CA, même si le coût plafond n'est pas ici de la responsabilité de l'Agence), en particulier pour les opérations où les domaines n'interviennent pas.

*Remarque préalable : les coûts cités dans ce rapport seront (sauf indication contraire) des coûts en Euros Hors Taxes.*

### IV. Définition des différentes procédures d'acquisition d'un bien

#### **1. Le transfert de propriété peut être effectué de deux façons**

Il peut être réalisé soit par acquisition amiable, soit par ordonnance du juge de l'expropriation (avec DUP obligatoirement).

**L'acquisition amiable peut intervenir à tout moment de la procédure, avant ou après la déclaration d'utilité publique, jusqu'au jugement fixant les indemnités.**

Même si une action devant le juge a été engagée, un accord amiable est toujours possible.

## 2. Deux modes d'acquisition amiable, avant ou après la DUP

En cas d'accord amiable hors ou avant la déclaration d'utilité publique, le mode d'acquisition est un acte de vente ordinaire, obéissant aux règles du Code civil. Seul le montant de l'acquisition est régi par cet acte ; il n'y a pas d'indemnités dans ces conditions.

En cas d'accord après la déclaration d'utilité publique, le mode d'acquisition est un acte de cession qui porte à la fois sur le transfert de propriété et sur le montant des indemnités (voir V).

## 3. Ordonnance d'expropriation (Expropriation = transfert de propriété)

L'ordonnance d'expropriation est un acte judiciaire par lequel le juge de l'expropriation transfère à l'expropriant la propriété des biens.

Lorsque toutes les formalités préalables ont été accomplies, le préfet transmet le dossier au juge de l'expropriation du tribunal de grande instance dans le ressort duquel se trouvent les biens à exproprier, dans les 6 mois qui suivent la signature de l'arrêté de cessibilité.

Dans les huit jours qui suivent la réception du dossier de la préfecture, le juge prononce l'expropriation, après avoir vérifié la complétude et la validité des pièces du dossier.

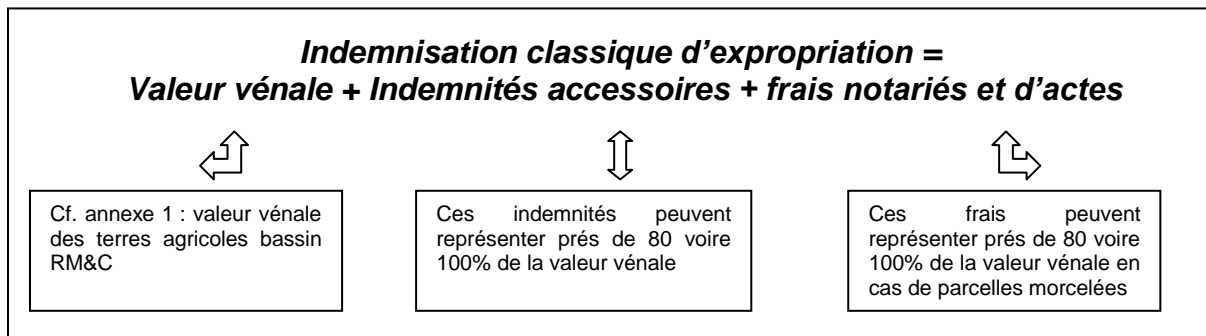
Le juge de l'expropriation fixe dans le même temps le montant des indemnités.

## V. Evaluation des préjudices agricoles en cas d'expropriation

La transaction est réalisée moyennant la réparation d'un double préjudice :

- patrimonial : perte de propriété (indemnité versée au propriétaire),
- professionnel : perte ou diminution de l'activité agricole (indemnité versée à l'exploitant qu'il soit propriétaire ou « preneur à bail »).

Globalement le coût d'une acquisition foncière se décompose de la manière suivante (néanmoins une opération foncière ne présentera pas obligatoirement l'ensemble des indemnités cités ci-après) :



## **1. Indemnité principale (= valeur vénale)**

Elle doit compenser la perte des immeubles et droits attachés. Son montant variera bien évidemment selon qu'il s'agit d'un terrain à bâtir ou de terrains agricoles (avec là encore une forte variabilité selon l'usage existant).

Certains terrains qui ont une valeur exceptionnelle pour l'ensemble de la propriété seront pris en considération dans l'indemnité accessoire.

Le tréfonds (ce qui se trouve sous la surface) et les matériaux exploitables (bois, récolte, ...) sont pris en compte dans l'évaluation de l'indemnité principale.

## **2. Indemnités accessoires**

Elles doivent réparer les préjudices autres que la valeur vénale du bien.

1. Certaines sont dues aux exploitants qu'ils soient propriétaires ou fermiers :

- indemnité de remploi, pour frais d'acquisition d'un autre bien ou pour cessation d'activité : elle est de l'ordre de 15 % de l'indemnité principale avec une dégressivité au delà de 15 000€ ;
- indemnité de dépréciation : lorsqu'il y a morcellement de l'exploitation ou du corps de ferme trop important par rapport aux superficies ;
- indemnité de clôture : dans le cadre de fractionnement d'une parcelle ;
- perte de récolte (coupe de bois, ...) ;
- perte de marge ;
- prise de possession anticipée pour couvrir la perte de jouissance entre la dépossession du bien et le règlement de l'indemnité principale ;
- indemnité de déménagement ;
- indemnité pour troubles de l'exploitation, par exemple par l'allongement des parcours.

2. Certaines sont dues aux seuls locataires ou fermiers :

- indemnité d'éviction pour rupture anticipée du bail et perte du droit au renouvellement ; elle est fixée généralement à 5 années de marge brute de l'exploitation. Elle est de l'ordre de 2 500 à 3 000 €/ha ;
- indemnité culturale (fumures non valorisées, commercialisation directe impossible, production spécialisée par contrats). Elle est de l'ordre de 500 à 1 000 €/ha.

Une opération foncière ne nécessite pas forcément la prise en compte de toutes les indemnités ci-dessus

## **3. Indemnisation spécifique aux opérations compromettant la structure des exploitations agricoles :**

Elles sont prévues dans le cadre d'opérations de grands ouvrages publics, de constitution de réserves foncières ou de réalisation de ZAC à l'article L 23-1 du Code de l'expropriation.

Elles ont pour objet de compenser la disparition ou le déséquilibre grave des exploitations, à la demande de l'exploitant dans le délai de deux mois suite à la proposition qui lui est notifiée de demander une telle indemnité.



Elles consistent en :

- aides à la réinstallation, pour compenser une perte de revenus annuelle ou pour prise à bail de terres nouvelles ;
- aides à la reconversion, pour modifier les cultures sur les parcelles restantes ou à une reconversion hors agriculture ;
- en cas de départ à la retraite anticipé, une allocation de 5000 heures de SMIC peut être accordée.

**Ces allocations ne sont pas cumulables avec les indemnités accessoires.**

S'il y a lieu, l'expropriant devra prendre également à sa charge une partie des frais de remembrement, d'aménagements fonciers agricole et forestier, d'intervention des SAFER.

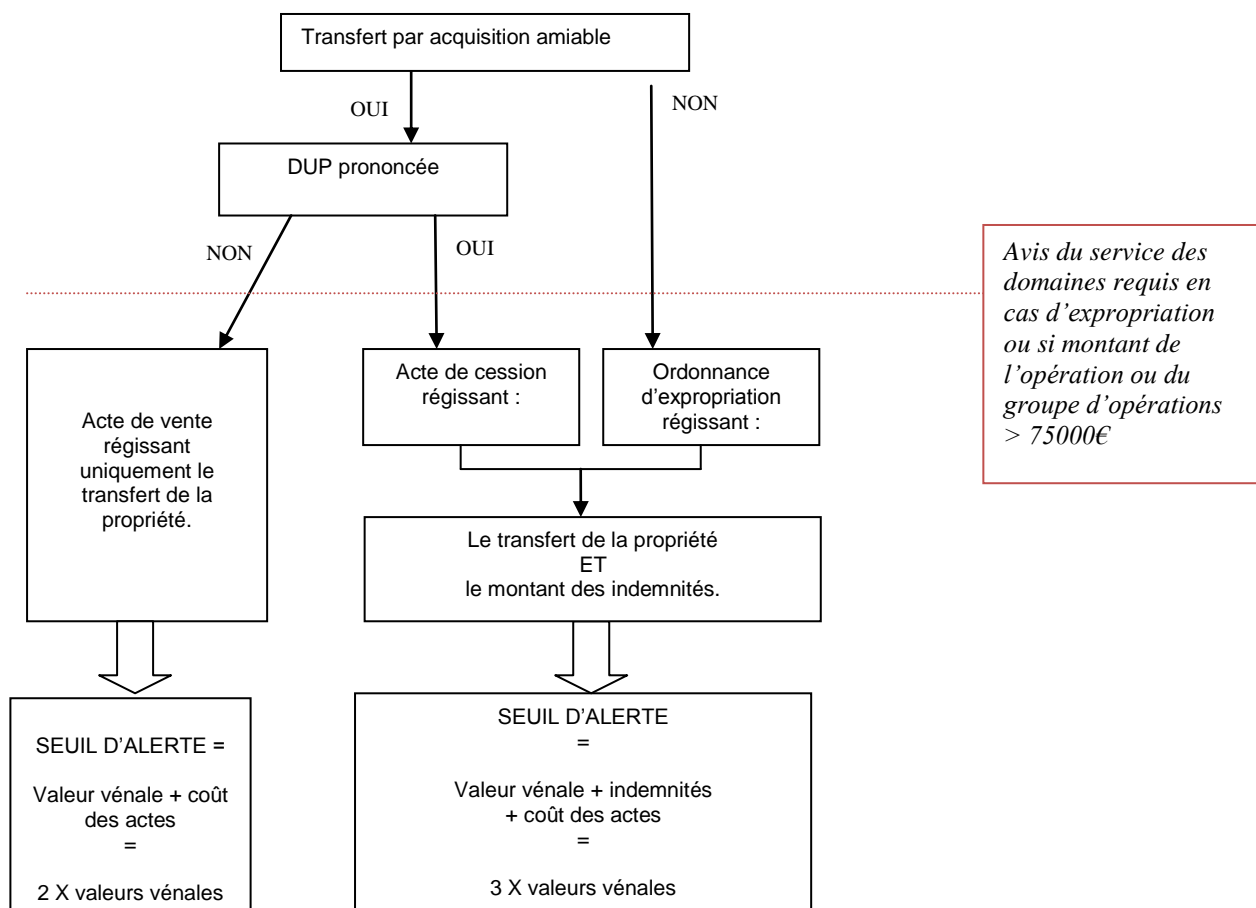
Pour une présentation plus précise et détaillée des dispositions réglementaires, on se référera en annexe 2 à l'article [L'expropriation.doc](#), proposé par Maître Chantal PEGAZ, Avocat au barreau de Lyon, spécialisé dans le Droit de la Vigne et du Vin.

#### ***4. Frais notariés et d'actes***

En cas de d'acquisition d'un lot composé de parcelles particulièrement morcelées, les frais notariés et d'actes pourront représenter l'équivalent de la valeur des terrains.

Ces frais comportent entre autre « les droits d'enregistrement » de l'ordre de 8% auxquels s'ajoute le salaire du conservateur des hypothèques. Les transactions foncières sur des biens agricoles et ruraux (hors cadre urbains et logements neufs) s'effectuent hors TVA.

## VI. Logigramme de synthèse : cas d'un transfert de propriété



Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2006 pour les terres agricoles d'au moins un hectare, libres à la vente

Le décret fixant la valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2006, donne lieu au tableau dressé en annexe 1 et à la carte ci-après. Le tableau ci-dessous en donne les valeurs moyennes observées pour les bassins RM et C.

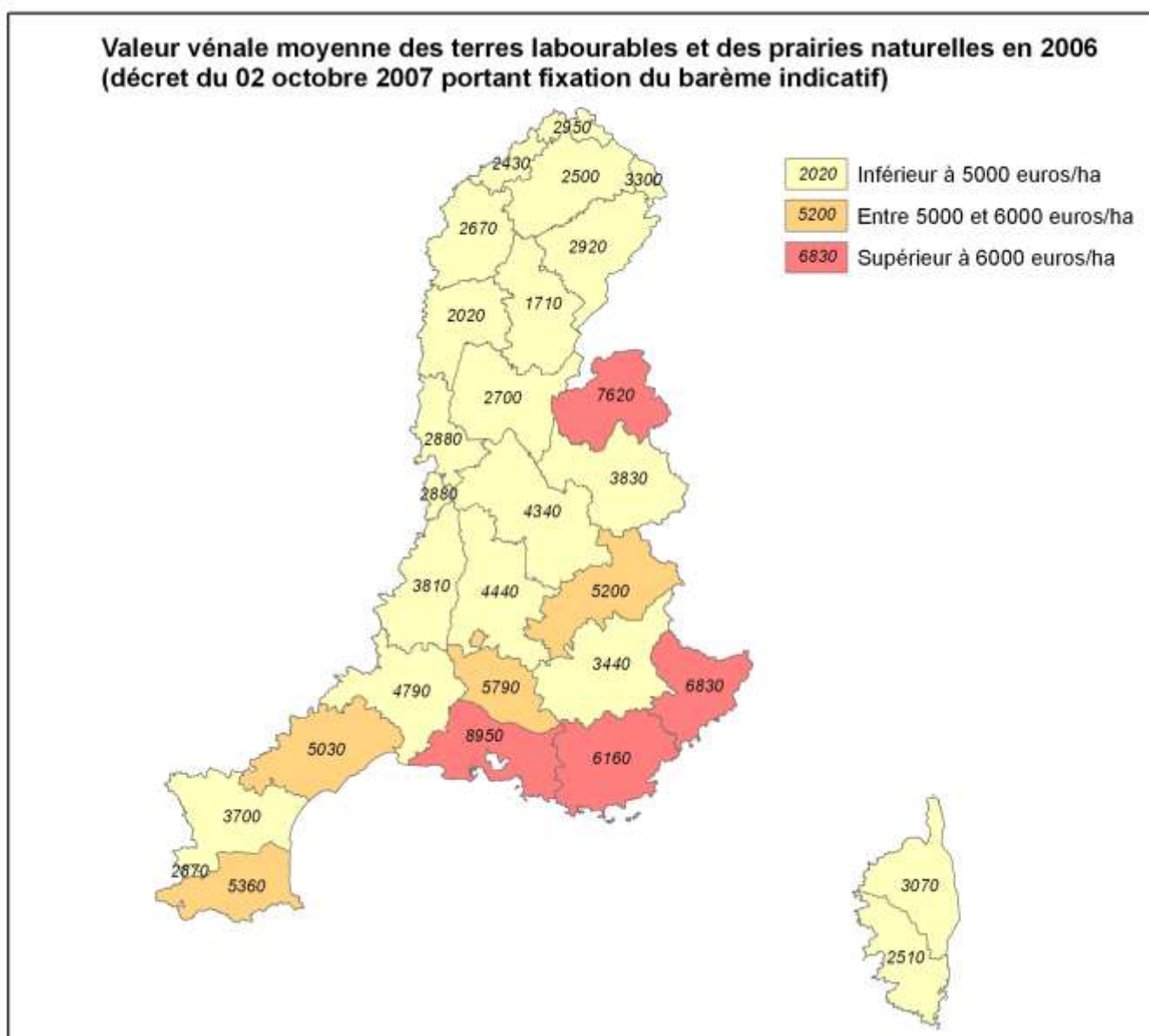
TERRES LABOURABLES					PRAIRIES NATURELLES				
Rappel 2005	2006			%	Rappel 2005	2006			%
	Domi- nante	mini	maxi			Domi- nante	mini	maxi	
4 250	<b>4 370</b>			<b>+ 3</b>	2 990	<b>3 100</b>			<b>+ 4</b>

Euros à l'hectare

Pour chaque catégorie de terre, sont calculées une valeur dominante (la valeur la plus couramment pratiquée) et des valeurs extrêmes (minimum et maximum), aux variations importantes en fonction de la qualité des terres et des conditions du marché.

A l'avenir, on recherchera les dernières informations mises à disposition par le Service statistiques du MinAgri (SCEES) sous le lien suivant : [http://agreste.agriculture.gouv.fr/enquetes\\_3/territoire\\_prix\\_terres\\_542/index.html](http://agreste.agriculture.gouv.fr/enquetes_3/territoire_prix_terres_542/index.html) (en cas de rupture de lien, les mots clefs suivant pourront être utilisés pour une recherche Internet : « Agreste prix des terres »).

La représentation cartographique de cette analyse permet de bien visualiser la répartition géographique des coûts par département (il s'agit de la moyenne départementale, entre valeurs dominantes observées pour les terres labourables et prairies naturelles sans pondération).



- L'enquête annuelle sur la valeur vénale des terres agricoles est réalisée par les Services Régionaux de l'Information Statistique et Economique (SRISE). Elle repose sur la synthèse d'informations provenant de sources diverses : ventes notifiées aux SAFER, notaires, établissements bancaires, experts locaux. Les résultats relèvent la

valeur la plus couramment pratiquée pour toute transaction d'au moins 1 ha ainsi que les fourchettes mini et maxi. Ces enquêtes sont publiées dans la revue Agreste du SCEES (MinAgri)

- Le ministère de l'Économie, de l'industrie et de l'emploi intervient dans les expertises des projets d'acquisition par des organismes publics (Etat, collectivités locales, ...).

## VII. Analyse des dossiers aidés par l'agence

13 dossiers d'acquisition de zones humides aidés au cours des 8° ou 9° programmes d'intervention de l'agence de l'eau RM&C ont été examinés (cf. annexe 3). Il n'a pas été trouvé en interne de dossiers significatifs sur d'autres opérations que de l'acquisition de zones humides.

Les dossiers Etang Colin, Biguglia, et Notre Dame de Lagarde (qui correspondent respectivement à des parcelles très morcelées et bâties, à des zones boisées classées et à une zone périurbaine donc en limite du champ de cette étude) ont des coûts très élevés (de 13 500 et 19 000 €/ha).

Pour les 10 autres dossiers, le coût est nettement moins élevé, ne dépassant pas les 5.400 € à l'hectare pour une moyenne environnant les 2.700 € à l'hectare.

## VIII. Conclusion

Des prix contrastés selon les catégories de terres et régions. En 2006, l'hectare de terres labourables se négocie en moyenne à 4370€ et celui des prairies naturelles à 3100 euros, les plus chers étant dans les zones touristiques comme le pourtour méditerranéen ou encore la Haute-Savoie et, pouvant atteindre 20 000 €/ha. Les prix les plus faibles correspondent généralement aux zones d'élevage.

L'Agence n'a pas retenu le principe de fixer des coûts plafonds, néanmoins lors de l'appréciation d'un projet, les valeurs vénales moyennes sont utilisées comme référence pour essayer d'apprécier le coût d'une opération.

Aujourd'hui afin de guider l'Agence dans ses instructions d'aide et dans une philosophie de simplification de l'instruction, il est proposé une approche via un seuil d'alerte, (i.e. le coût à partir duquel l'instructeur devra chercher des justifications au dépassement observé ou exclure les dépenses non justifiées).

Afin de ne pas se poser de questions quant à l'existence ou non d'une DUP, **le seuil d'alerte est préconisé à 3 fois la valeur vénale telle que définie dans le décret publié annuellement au JO par le ministère de l'agriculture** (décret publié en octobre de l'année « n » analysant la valeur des terres pour l'année « n-1 »).

Ainsi **tout dépassement constaté légitimera la recherche de justificatifs avant toute présentation du dossier à la commission des aides**, permettant ainsi à cette dernière de prendre sa décision d'aide en toute connaissance du contexte.

## ANNEXE 1 : Valeur vénales des terres agricoles pour les départements du bassin RM&C

REGIONS	TERRES LABOURABLES				PRAIRIES NATURELLES				ENSEMBLE		
	Valeur Dominante (i.e. : médiane)	ratio	mini	maxi	Valeur Dominante (i.e. : médiane)	ratio	mini	maxi	Rappel	Valeur Dominante (i.e. : médiane)	ratio
<b>ET DEPARTEMENTS</b>	<b>2006</b>	<b>06/05</b>	<b>2006</b>	<b>2006</b>	<b>2006</b>	<b>06/05</b>	<b>2006</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>06/05</b>
	Euro/ha	(%)	Euro/ha	Euro/ha	Euro/ha	(%)	Euro/ha	Euro/ha	Euro/ha	Euro/ha	(%)
52 Haute-Marne	2570	+ 0	1200	3800	2170	+ 3	1200	4000	2400	2430	+ 1
21 Côte-d'Or	3130	+ 1	1000	5400	1640	+ 3	760	2200	2640	2670	+ 1
71 Saône-et-Loire	2050	+ 3	800	4600	2010	+ 4	910	4570	1960	2020	+ 3
88 Vosges	3050	- 1	1500	5500	2900	- 2	1700	4100	2990	2950	- 1
25 Doubs	2980	+ 8	1000	5000	2890	+ 4	1000	5000	2770	2920	+ 5
39 Jura	1900	+ 2	800	3800	1520	+ 4	600	3500	1660	1710	+ 3
70 Haute-Saône	2850	+ 3	1000	4000	2130	+ 0	1000	3500	2450	2500	+ 2
90 Terr.-de-Belfort	3300	+ 1	2200	4000	3300	+ 5	2200	4000	3210	3300	+ 3
09 Ariège	3430	+ 1	1500	6100	2160	+ 7	1200	3700	2780	2870	+ 3
01 Ain	3010	+ 2	500	20000	2170	+ 5	500	10000	2610	2700	+ 3
07 Ardèche	5130	+ 1	1000	20000	2940	+ 1	1000	8500	3770	3810	+ 1
26 Drôme	4930	+ 2	1800	7600	1780	+ 0	800	2800	4380	4440	+ 1
38 Isère	4760	+ 6	1800	14500	3700	+ 6	1200	12000	4110	4340	+ 6
42 Loire	3180	+ 3	1200	6100	2720	+ 1	950	5300	2820	2880	+ 2
69 Rhône	3600	+ 4	2000	6500	2290	+ 2	760	15250	2790	2880	+ 3
73 Savoie	5300	+ 0	1830	15250	3380	+ 0	910	15250	3830	3830	+ 0
74 Haute-Savoie	10000	+ 1	2100	25000	6510	+ 5	1000	17000	7370	7620	+ 3
11 Aude	4040	+ 1	1500	6900	1570	+ 0	820	2000	3660	3700	+ 1
30 Gard	4860	+ 0	1300	7500	3890	+ 0	400	7500	4790	4790	+ 0
34 Hérault	5480	+ 1	1050	15100	1400	+ 0	900	2500	4960	5030	+ 1
66 Pyrénées-Orient.	6420	- 1	1250	8200	3270	+ 0	1200	5000	5400	5360	- 1
04 Alpes-de-H.-Prov.	3710	+ 2	1000	7700	2290	+ 0	800	3800	3370	3440	+ 2
05 Hautes-Alpes	5730	+ 5	1720	12810	4130	+ 5	1310	9980	4960	5200	+ 5
06 Alpes-Maritimes	8890	+ 22	—	—	6000	+ 30	—	—	5380	6830	+ 27
13 Bouches-du-Rhône	8190	+ 10	4000	12000	11700	+ 14	4000	20000	8030	8950	+ 11

83 Var	6560	+ 3	2500	10000	4190	+ 0	1870	14000	6010	6160	+ 2
84 Vaucluse	5820	+ 2	1500	20000	5240	+ 0	1200	19420	5710	5790	+ 1
2A Corse-du-Sud	3660	- 4	1000	8000	2390	+ 6	1000	4600	2400	2510	+ 5
2B Haute-Corse	4230	- 7	700	10000	1760	+ 0	1000	2500	3240	3070	- 5

**Statistiques :**

	TERRES LABOURABLES				PRAIRIES NATURELLES				ENSEMBLE		
	Valeur Dominante (i.e. : médiane)	ratio	mini	maxi	Valeur Dominante (i.e. : médiane)	ratio	mini	maxi	Rappel Valeur Dominante (i.e. : médiane)	Valeur Dominante (i.e. : médiane)	ratio
	2006 Euro/ha	06/05 (%)	2006 Euro/ha	2006 Euro/ha	2006 Euro/ha	06/05 (%)	2006 Euro/ha	2006 Euro/ha	2005 Euro/ha	2006 Euro/ha	06/05 (%)
<b>Min</b>	1 900 €	- 7	€ 500	3 800 €	1 400 €	- 2	400 €	2 000 €	1 660 €	1 710 €	- 5
<b>Max</b>	10 000 €	22	€ 4 000	25 000 €	11 700 €	30	4 000 €	20 000 €	8 030 €	8 950 €	27
<b>moyenne</b>	4 578 €	2	€ 1 455	9 834 €	3 243 €	4	1 150 €	7 570 €	3 878 €	4 024 €	3
<b>Médiane</b>	4 040 €	2	€ 1 275	7 650 €	2 720 €	2	1 000 €	4 800 €	3 370 €	3 440 €	2
<b>écurement à 80%</b>	5 766 €	3	€ 1 818	14 860 €	3 986 €	5	1 200 €	13 200 €	5 128 €	5 264 €	4

## ANNEXE 2 :

L'article ci-après décrit avec précision les conditions réglementaires d'une expropriation.

### L'expropriation

> Lettre vinomedia n°93 du 16/12/02

Article proposé par Maître Chantal PEGAZ  
Avocat au barreau de Lyon, spécialisé dans le Droit de la Vigne et du Vin.

La pression foncière autour des villes ou des projets d'urbanisation amènent les collectivités publiques ou l'Etat à procéder à des expropriations.

Il convient de rappeler les obligations procédurales permettant à l'exproprié d'être parfaitement informé des projets à réaliser et des règles lui permettant d'obtenir l'indemnisation complète de son préjudice.

C'est la raison pour laquelle, dans un premier numéro, nous examinerons ce qu'est l'expropriation dans sa phase administrative, puis dans un deuxième article, l'expropriation dans sa phase judiciaire en vue de l'indemnisation.

L'expropriation est une prérogative de l'Etat, qui lui permet de contraindre un particulier à lui céder la propriété d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier au profit d'une personne publique ou privée, dans un but d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité.

Une expropriation ne peut être prononcée que si l'utilité publique l'exige.

Elle est donc motivée par l'intérêt général : remembrement, constitution de réserve foncière, réserve pour éviter des risques naturels, ...

Elle porte sur des immeubles, agricoles ou non, des biens en état d'abandon manifeste, ou des terres incultes.

Les expropriants sont l'Etat, les collectivités locales comme les communes, départements et régions.

L'expropriation a deux phases :

- une phase administrative,
- une phase judiciaire.

#### CHAPITRE I - LA PHASE ADMINISTRATIVE :

##### 1°) Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique : DUP

a) Enquête :

Le public est informé d'un projet selon un dossier fourni par l'expropriant, qui comprend :

- une notice explicative,
- un plan de situation et un plan général des travaux,
- une description des caractéristiques du projet,
- le périmètre délimitant les immeubles à exproprier,
- son coût approximatif.

b) Huit jours avant le début de l'enquête, un avis est publié par voie d'affichage dans la commune concernée ; Puis dans les huit jours du début des opérations, dans les journaux régionaux ou locaux.

Tout particulier consigne ses observations et remarques sur un registre, ou adresse par écrit au commissaire-enquêteur, domicilié au lieu fixé par le Préfet pour l'ouverture de l'enquête.

La durée de l'enquête, minimum 15 jours, est fixée par le Préfet.

c) Le commissaire-enquêteur établira un rapport au vu des observations recueillies pendant l'enquête.

Il donne son avis motivé, favorable ou non sur le projet.

S'il est défavorable, la DUP ne peut être édictée que par un décret en Conseil d'Etat.

Son rapport est adressé au Préfet dans le délai de un mois à compter de la clôture de l'enquête.

##### 2°) Déclaration d'utilité publique - DUP :

a) Décision :

Elle doit être prise dans le délai de un an à compter de la clôture de l'enquête préalable.

Elle est précédée de l'avis :

- du Conseil Municipal, si le projet est exécuté sur la commune,
- du Ministère de l'Agriculture, si l'expropriation porte sur des parcelles de vignes d'AOC,
- de l'INAO,
- des chambres d'agricultures.

La DUP est prise par le Préfet du lieu d'implantation des immeubles visés par l'expropriation, s'il n'y a pas une compétence spécifique liée au projet.

b) Contenu :

La DUP doit indiquer :

- le but poursuivi,
- le bénéficiaire de l'expropriation,
- les travaux nécessaires à la réalisation.

Si elle provoque un grave déséquilibre aux exploitations agricoles, l'auteur de la DUP doit obliger le maître d'ouvrage à participer financièrement aux frais de réinstallation, reconversion des exploitations, ...

c) Recours contre la DUP :

A compter de la publication, ou de son affichage, elle peut être attaquée dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif du lieu des parcelles concernées ou devant le Conseil d'Etat.

Une procédure de référé peut être engagée en cas de nécessité de suspension des effets de la DUP.

Enfin, des moyens de légalité internes ou externes permettent parfois d'annuler la DUP.

d) Effets de la DUP :

Elle rend possible, mais non obligatoire, l'expropriation.

Elle peut préciser le délai de réalisation des opérations d'expropriation.

A l'expiration d'un délai de un an à compter de la DUP, les propriétaires de terrains à acquérir peuvent user d'un droit de délaissement, qui consiste à mettre en demeure l'expropriant d'acquérir le bien dans un délai de deux ans.

A défaut, le juge de l'expropriation transférera la propriété et fixera le prix du terrain.

Si dans les 5 ans de la DUP, les immeubles cités dans la DUP n'ont pas reçu leur destination, les anciens propriétaires peuvent, lorsque cela est possible, user d'un droit de rétrocession, soit un rachat de l'immeuble exproprié.

3°) Enquête parcellaire :

Elle a pour but de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles expropriées.

Elle permet aux propriétaires dont les biens sont touchés par le projet d'expropriation, d'en contester la nécessité sur telle ou telle partie des biens.

a) L'expropriant notifie par lettre recommandée avec accusé de réception à tous les propriétaires répertoriés que le dossier d'enquête parcellaire est déposé en mairie 15 jours avant le début de l'enquête.

Un arrêté préfectoral désigne le commissaire-enquêteur, et fixe l'ouverture de l'enquête parcellaire.

Cet arrêté est publié par affichage.

b) Les observations du propriétaire doivent être faites par écrit.

Le commissaire-enquêteur donnera son avis sur l'emprise des ouvrages projetés.

Le Préfet rendra alors un arrêté donnant la liste des parcelles et droits réels à exproprier, en précisant l'identité des propriétaires.

Cet arrêté sera obligatoirement notifié à chaque propriétaire concerné par l'expropriation.

Il est valable six mois.

Un recours contentieux peut être engagé dans le délai de deux mois à partir de sa notification.

CHAPITRE II - PHASE JUDICIAIRE :



Le Juge de l'expropriation est compétent pour :

- 1°) transférer la propriété des immeubles, si aucune cession amiable n'est possible ;
- 2°) fixer le montant des indemnités.

1°) Transfert de la propriété des immeubles :

Ce transfert s'effectue par l'ordonnance d'expropriation dans le délai de huit jours à compter de la réception du dossier complet envoyé par le Préfet.

L'ordonnance mentionne de façon précise l'identité des personnes, les biens expropriés, l'expropriant.

Elle constitue le titre légal de propriété de l'expropriant.

Elle doit être notifiée à chacun des intéressés pour leur permettre d'exercer éventuellement un recours devant la Cour de Cassation.

2°) Indemnisation des agriculteurs expropriés :

L'indemnisation peut être amiable par accord des parties, ou à défaut d'accord, judiciaire.

a) Indemnisation amiable :

Dès l'ouverture de l'enquête publique, l'expropriant peut notifier une offre d'indemnité principale et accessoire.

S'il ne le fait pas, l'exproprié peut le mettre en demeure de le faire dès l'arrêté de cessibilité.

A défaut d'accord dans un délai de un mois, le Juge peut être saisi par la partie la plus diligente.

b) Indemnisation judiciaire :

Après avoir visité les lieux, le Juge entend les parties et le Commissaire du Gouvernement qui lui propose une évaluation motivée des indemnités.

Il rend alors son jugement en détaillant les indemnités principales et accessoires, et en donnant les bases de calcul.

Un appel est possible dans le délai de 15 jours de la notification de sa décision.

c) Préjudice indemnisable :

Seul le préjudice direct est indemnisé :

- valeur patrimoniale du bien,
- frais de déménagement,
- perte de loyers ou fermages,
- trouble commercial,
- plantations d'arbres, ...

Seul le préjudice matériel est indemnisé, et non le préjudice moral ou esthétique.

d) Modalités de l'indemnisation :

Elle doit couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain.

Elle doit être allouée en espèce, sauf cas spéciaux.

La valeur des biens est estimée à la date de l'ordonnance d'expropriation, sur l'usage des biens, un an avant l'ouverture de l'enquête préalable.

Pour évaluer les biens, le Juge tient compte :

- des accords amiables conclus dans le cadre de l'expropriation ;
- du protocole national ou départemental signé entre le DGI, l'APCA et la FNSEA, qui définit la méthode générale de détermination des préjudices subis par les exploitants agricoles. Ces protocoles ne sont pas applicables si l'expropriation entraîne un grave déséquilibre de l'exploitation ou réduit les exploitations à une superficie inférieure à la SMI.
- des servitudes administratives du fait du Droit de l'urbanisme (inconstructibilité, classement espaces boisés, zonage, ...).
- des déclarations fiscales et évaluations administratives par les mutations enregistrées dans les 5 dernières années.

e) Evaluation des préjudices agricoles :

Il existe un double préjudice :

- patrimonial : perte de propriété,
- professionnel : perte ou diminution de l'activité agricole,

Le propriétaire percevra l'indemnité foncière.

Le preneur percevra une indemnité pour le préjudice agricole.

#### 1/ Indemnité principale :

Elle doit compenser la perte des immeubles et droits attachés.

Son montant variera bien évidemment s'il s'agit d'un terrain à bâtir ou de terrains agricoles.

Certains terrains qui ont une valeur exceptionnelle pour l'ensemble de la propriété seront pris en considération dans l'indemnité accessoire.

Le tréfonds et les matériaux exploitables sont pris en compte dans l'évaluation de l'indemnité principale.

#### 2/ Indemnités accessoires :

Elle doit réparer les préjudices autres que la valeur vénale du bien.

##### a Certaines sont dues aux propriétaires et aux exploitants :

- indemnité de emploi, pour frais d'acquisition d'un autre bien ou pour cessation d'activité : elle est de l'ordre de 15 % de l'indemnité principale avec une dégressivité au delà de 100.000 F soit 15.244,90 €
- indemnité de dépréciation : par morcellement de l'exploitation ou corps de ferme trop important par rapport aux superficies,
- indemnité de clôture : dans le cadre d'une exploitation partielle,
- perte de récolte,
- perte de marge,
- prise de possession anticipée pour couvrir la perte de jouissance entre la dépossession du bien et le règlement de l'indemnité principale,
- indemnité de déménagement,
- indemnité pour troubles de l'exploitation, par exemple par l'allongement des parcours.

##### b Certaines sont dues aux seules locataires ou fermiers :

- indemnité d'éviction pour rupture anticipée du bail et perte du droit au renouvellement ; elle se calcule généralement par un pourcentage de l'indemnité principale.
- indemnité culturelle (fumures, commercialisation directe, production spécialisée).

##### f) Règlement de l'indemnité :

Dès la saisine du Juge, un acompte de 50 % du montant des offres de l'expropriant peut être obtenu.

Le paiement des indemnités doit être PREALABLE à la prise de possession des biens expropriés.

Des intérêts légaux de retard peuvent être réclamés trois mois après la signification de la décision définitive du Juge de l'expropriation fixant l'indemnité.

En cas d'obstacle au règlement, l'expropriant peut consigner le montant de l'indemnité.

Pour un GAEC, l'indemnité est versée aux locataires des parcelles expropriées et non au GAEC.

##### g) Indemnisation spécifique aux opérations compromettant la structure des exploitations agricoles :

Elles sont prévues dans le cadre d'opérations de grands ouvrages publics, de constitution de réserves foncières ou de réalisation de ZAC à l'article L 23-1 du Code de l'expropriation.

Elles ont pour objet de compenser la disparition ou le déséquilibre grave des exploitations, à la demande de l'exploitant dans le délai de deux mois suite à la proposition qui lui est notifiée de demander une telle indemnité.

Elles consistent en :

- aides à la réinstallation, pour compenser une perte de revenus annuelle ou pour prise à bail de terres nouvelles ;
- aides à la reconversion, pour modifier les cultures sur les parcelles restantes ou à une reconversion hors agriculture ;
- en cas de départ à la retraite anticipé, allocation de 5000 heures de SMIC peut être accordée.

Ces allocations ne sont pas cumulables avec les indemnités accessoires.

L'expropriant devra prendre également à sa charge une partie des frais de remembrement, d'aménagements fonciers agricole et forestier, d'intervention des SAFER.

#### CHAPITRE III - REGIME FISCAL DES INDEMNITES D'EXPROPRIATION :

Le régime fiscal des indemnités d'expropriation est le même qu'elles soient fixées d'un commun accord ou judiciairement.

L'indemnité principale relève du régime d'imposition des plus-values :

- professionnelles, si le bien était inscrit à l'actif de l'exploitation,
- privées, si le bien était dans le patrimoine privé de l'exproprié.

Les indemnités accessoires ont un régime particulier selon leur nature.

Les indemnités de emploi sont incluses dans le bénéfice imposable au taux du droit commun.

Les indemnités d'éviction sont soumises au régime des plus-values professionnelles.

L'instruction du 12 février 2001 BOI 5 E 01 donne une liste très précise des différentes impositions selon les indemnités versées

## Annexe 3 : Analyse des dossiers aidés par l'agence

Superficie (en ha)	Montant valeur vénal (en €)	Montant valeur vénale / superf (en €/ha)	frais notariés + taxes (en €)	autre		Total (en €)	total / superf (en €/ha)	nom_titulaire	N° dep t	objet_operation	Remarques pouvant expliquer la cherté
				Nature des frais complément aires	Prix (en €)						
26,00	10 039,52 €	386,14 €	9 960,48 €			50 000,00 €	1 923,08 €	CONSERVATOIRE DES ESPACES NATURELS DU L.R.	30	Aquisition Zone Humide -VAUVERT (30)	
32,00		- €				75 854,00 €	2 370,44 €	CONSERVATOIRE DU PATRIMOINE NATUREL DE LA SAVOIE	73	Zones humides de la Combe de Savoie Acquisition foncière de 32 ha sur Aiton	
30,00	11 400,00 €	380,00 €	5 700,00 €			17 100,00 €	570,00 €	A.V.E.N.I.R.- AG. VALORISATION ESPACES NATURELS ISEROIS REMAR	38	Acquisition de zones humides à la confluence Bourbre Catelan	
90,00	300 000,00 €	3 333,33 €				300 000,00 €	3 333,33 €	CONSERVATOIRE ESPACE LITTORAL ET RIVAGES LACUSTRES	34	Acquisition d'une roselière à Salses Le Château (66)	
19,60	6 000,00 €	306,12 €	12 800,00 €	bâti	50 357 €	69 157,00 €	3 528,42 €	COMMUNAUTE DE COMMUNES DU LAC D'AIGUEBELETTE	73	Acquisition foncière dans le marais la Gare (en indivision avec le CPNS) et dans le marais les Vernières	
3,17	850,00 €	268,14 €	5 280,00 €	frais de piquetage	3 827 €	9 957,00 €	3 141,01 €	CUTTURA	39	Acquisition foncière dans la Tourbière de la combe du Grand Essart - Cuttura	
3,70	50 000,00 €	13 513,51 €	15 000,00 €	bonus négocié	5 000 €	70 000,00 €	18 918,92 €	DEP DU TERRITOIRE DE BELFORT CONSEIL GENERAL	90	Acquisition de la zone humide "Etang Colin" - Belfort	4 parcelles avec un petit bâti
72,40	894 770,00 €	12 358,70 €		frais d'intervention SAFER	89 477 €	984 347,00 €	13 595,95 €	CONSERVATOIRE DE L'ESPACE LITTORAL & RIVAGES LACUSTRES	2B	ACQUISITIONS FONCIERES 2006 - PROGRAMME ZONE HUMIDE DE L'ETANG DE BIGUGLIA	achat de 54 parcelles
160,00	736 700,00 €	4 604,38 €				736 700,00 €	4 604,38 €	CONSERVATOIRE DE L'ESPACE LITTORAL ET RIVAGES LACUSTRES	13	Acquisition foncière de 160 ha des marais de Meyranne	
25,00		- €				441 100,00 €	17 644,00 €	DEP DE LA HAUTE CORSE CONSEIL GENERAL	2B	ACQUISITIONS FONCIERES 2003 : Biguglia	aulnaie marécageuse constituant un espace boisé classé
72,14	381 600,00 €	5 289,71 €	5 000,00 €			386 600,00 €	5 359,02 €	FONDATION NATIONALE PROTECTION HABITAT FRANCAIS FAUNE SAUVAGE	39	Acquisition foncière d'une zone humide remarquable (ZNIEFF) constituée de 7 étangs pour une surface totale de 72 ha.	
3,53		- €				67 000,00 €	18 980,17 €	CONSERVATOIRE ESPACE LITTORAL ET RIVAGES LACUSTRES	34	Acquisition foncière "Notre Dame de l'Agenouillade" à Agde	Zone périurbaine de la commune d'Agde
4,00		- €				7 700,00 €	1 925,00 €	ORMES	71	Acquisition prairies humides (4 ha) - Majoration d'aide "défi Saône"	

## Annexe 4 :Bibliographie / Contacts d'experts

### ***Bibliographie et publications papier :***

- Statistiques agricoles - Agreste – résultats 2006
- Espace rural le prix des terres en 2006
- JO – ministère de l'agriculture – valeur vénale des terres agricoles en 2006

Tous les chiffres repris dans ces publications sont les mêmes et s'appuient sur les mêmes données, soit la publication annuelle au JO des valeurs vénales des terres agricoles par le ministère de l'agriculture s'appuyant sur son service central des enquêtes et études statistiques du ministère de l'agriculture (SCEES).

### ***Dires d'experts :***

**M Michel THEVENET** – France Domaine environnement- Evaluation Domaniale – Minefi

Les types de terrain visés dans les objectifs de l'agence correspondent à des zones à urbaniser (≠ zone industrielles ou urbaines qui sont des terrains dits « hors protocoles » et qui suivent le cours du marché). Pour rester dans un cadre très généraliste (par exemple, l'agence ne devrait pas ou très rarement conseiller à une collectivité une préemption sur des terrains agricoles à forte valeurs ex : grand vignoble) et sans essayer de faire le travail à la place des domaines (qui eux s'appuient des protocoles établis avec les chambres d'agricultures, ex : du protocole Autoroute A89 ou TGV, protocoles qui ont tendance ensuite à s'étendre à l'ensemble du département). Les décrets de valeur vénale des terrains agricoles et plus particulièrement des « terres labourables et/ou prairies » peuvent constituer une très bonne base « pour repère ».

**Me Michel DAUVISIS** – Notaire spécialisé dans les ventes de terres agricoles de la vallée du Rhône –

Les notaires travaillent généralement avec une base dite « Min : Marché immobilier des notaires » qui reprend tout les protocoles d'accord déjà cités par M THEVENET.

Maitre DAUVISIS reprend lui aussi l'argumentaire de M THEVENET quant à la qualification des terres concernées par les démarches de l'agence (i.e. : terres labourables et/ou prairies )  
A dire d'expert, le coût d'une jachère dans la vallée du Rhône ne doit pas dépasser 1500 à 2500€ /ha et une terre labourable coûte entre 3800€ et 4000€/ha au plus 5000€ (si terre bien exposée, possédant une source, ...), mais là encore il est conseillé de se référer au coût des valeurs vénales des terres agricoles.

## Annexe 5 Quel est le rôle du service des domaines ?

Les lois de décentralisation ont renforcé le rôle des collectivités territoriales, en particulier, avec l'instauration d'une simple obligation de délibérer au vu de l'avis du service des Domaines sur les conditions financières de leurs projets d'opérations immobilières. Le Domaine est susceptible d'intervenir à deux titres :

### **le Domaine expert des collectivités :**

En sa qualité d'expert des collectivités publiques, le service des Domaines est appelé à émettre des avis sur la valeur vénale ou locative des biens immobiliers dans les cas suivants :

- acquisitions ou locations :les dispositions de la loi du 11 décembre 2001 prévoient que, préalablement à toute acquisition immobilière par les collectivités territoriales d'un montant égal ou supérieur à 75 000 euros tant pour des opérations isolées que pour des opérations groupées, ou location d'un montant annuel égal ou supérieur à 12 000 euros, le Domaine doit être consulté sur les conditions financières de l'opération.

**Les personnes publiques expropriantes** doivent consulter le Domaine sans qu'il y ait de seuil.

- ventes :les dispositions de la loi du 8 février 1995 prévoient que les communes de plus de 2 000 habitants, les départements, les régions et les établissements publics de coopération intercommunale, notamment, sont tenus de solliciter l'avis du Domaine avant toute cession d'immeubles et de droits réels immobiliers, quel qu'en soit le montant. Le Domaine exerce également le rôle de commissaire du gouvernement auprès du juge de l'expropriation

### **le Domaine assistant technique (décret de 1967)**

Pour les acquisitions foncières, dans certains départements, le Domaine peut apporter aux collectivités locales une assistance supplémentaire dans la réalisation de leurs acquisitions foncières, à l'amiable ou par voie d'expropriation, si elles en font la demande (moyennant des coûts de frais de régis).

Par sa mission d'expert foncier, complétée dans le cadre du service foncier par ses mandats d'assistance technique, le Domaine est donc en mesure de tenir auprès des collectivités locales le rôle d'un opérateur foncier unique.

*Pour entrer en contact avec le service des Domaines, adressez-vous au Service des Domaines du Département concerné (généralement à l'hôtel des impôts du chef lieu).*