



PROTOCOLE D'INDEMNISATION DES EXPLOITANTS AGRICOLES EVINCES A L'OCCASION D'ACQUISITIONS IMMOBILIERES POURSUIVIES DANS LE CADRE D'UNE PROCEDURE D'EXPROPRIATION



à
MINISTÈRE DU BUDGET
DES COMPTES PUBLICS
DE LA FONCTION PUBLIQUE
ET DE LA RÉFORME DE L'ÉTAT

PREAMBULE :

L'expropriation permet à l'Etat, aux Personnes Publiques et à certaines personnes morales privées dont l'activité est d'intérêt général, de contraindre une personne privée à céder la propriété de son immeuble moyennant une juste et préalable indemnité, appelée "valeur vénale", qui n'est pas traitée par le présent protocole.

Toutefois, ces acquisitions se font bien souvent au détriment des espaces agricoles, exploités en grande partie par bail rural ou assimilé, par des personnes physiques ou morales, appelées exploitants. A ce titre, l'exploitant, titulaire du droit d'exploiter peut se prévaloir d'une indemnisation au titre de la perte d'exploitation.

Le présent protocole a pour objet principal de déterminer un cadre de discussions pour fixer à l'amiable le montant des pertes de revenus des exploitants agricoles évincés lors d'opérations d'expropriation.

Les indemnités versées doivent répondre aux principes suivants :

➤ Principe de réparation juste et intégrale du préjudice subi du fait de la dépossession ou de la dépréciation des terres agricoles.
L'expropriation, en déposant l'exploitant, propriétaire ou fermier, d'une partie plus ou moins grande de son principal moyen de production : le foncier entraîne, de ce fait, une perte de revenu, variable en fonction de l'importance de la superficie prélevée sur l'exploitation et du temps qui sera nécessaire pour rétablir le potentiel économique antérieur de celle-ci. C'est cette perte de revenu qui constitue le préjudice résultant de l'éviction.

➤ Prise en compte des droits à produire et des droits à paiements liés aux politiques agricoles nationale et européenne et à l'environnement.

L'indemnité versée aux exploitants se répartit en trois postes :

- l'indemnité d'éviction relative à l'indemnisation du préjudice professionnel,
- l'indemnité compensatrice de la perte de fumures, arrières-fumures, amendement et façons culturales,
- les indemnités complémentaires.

Le présent protocole annule et remplace le précédent protocole en date du 30 mai 1991. Dès lors, le présent protocole peut servir de référence dans le cadre de l'application de conventions particulières signées entre différents partenaires (Protocole du 2 juin 1993 et son avenant relatif à l'instauration des périmètres de protection des captages des espaces agricoles) (Charte pour une reconnaissance partagée de l'agriculture dans l'aménagement du territoire, signée le 19 décembre 2006...).

Dans ce cadre, les signataires du présent protocole s'engagent à mettre tout en œuvre pour que les dispositions du présent protocole s'appliquent au calcul des indemnités dues à l'exploitant, comme en matière d'expropriation.

ARTICLE 1 :

Champ d'application du protocole :

- Le présent protocole vise l'indemnisation du préjudice direct, matériel et certain subi par l'exploitant, fermier ou propriétaire, du fait de son éviction d'une partie de la superficie de son exploitation. L'indemnité d'éviction est versée directement à l'exploitant fermier, indépendamment de l'indemnité de perte de valeur vénale des terres due au propriétaire.
- Les emprises totales de l'exploitation prévues à l'article L.13-11 du code de l'expropriation sont exclues du champ d'application du présent protocole, ainsi que les emprises partielles provoquant un déséquilibre grave de l'exploitation agricole.

Rappel du Code Rural :

Ainsi, au titre des dispositions de l'article R. 352-1 du Code Rural, doit être en principe considérée comme gravement déséquilibrée toute exploitation agricole qui, du fait des expropriations, répond à l'une au moins des conditions ci-après :

- 1° *Un bâtiment essentiel à la vie de l'exploitation est exproprié et ne peut être reconstruit ;*
- 2° *Le pourcentage des terres expropriées représente une valeur de productivité supérieure à 35 p. 100 au sens de l'article L. 123-4 ;*
- 3° *Le pourcentage des terres expropriées représente une valeur de productivité supérieure à 10 p. 100 et la surface restante est inférieure à la surface minimum mentionnée à l'article L.312-5 ;*
- 4° *Il est impossible, en poursuivant l'exploitation, de couvrir normalement les charges non réductibles subsistant après l'expropriation.*

Les évictions occasionnant un déséquilibre grave feront l'objet d'un examen particulier, avec, le cas échéant, une appréciation à la date de l'expropriation, du préjudice réel par une étude technico-économique.

- Bénéficiaires : les bénéficiaires visés par le présent protocole sont les exploitants agricoles individuels ou associés, propriétaires exploitants ou locataires, assujettis à l'assurance maladie des exploitants agricoles (AMEXA), ou cotisants de solidarité.
- Biens visés : l'ensemble des parcelles ayant un usage agricole au sens du statut du fermage.
- Biens faisant l'objet d'un examen particulier : les préjudices particuliers, non visés par le présent protocole, feront l'objet d'un examen spécifique, donnant droit à une indemnisation complémentaire :
 - Conséquences économiques liées au projet d'expropriation, mais entraînant une incidence sur les activités annexes de l'exploitant comme par exemple la vente directe, l'agriculture biologique, l'accueil à la ferme, etc... et qui ne sont pas au forfait.
 - Les emprises relatives aux surfaces fourragères ayant des répercussions techniques importantes sur le fonctionnement de bâtiments d'élevage, même situés hors périmètre exproprié.
 - Les parcelles agricoles objets de l'emprise sur lesquelles sont implantées des cultures spécialisées (pépinière, maraîchage, serres, tunnels...), irriguées, et/ou les parcelles directement accessibles au pâturage ou permettant l'épandage des eaux de lagunes, et/ou des élevages spécialisés, et celles réalisant des productions hors sol, feront l'objet d'un examen particulier.

V-P T.O. J.J. J-H.H. [Signature]

ARTICLE 2 :

Règles générales relatives à l'indemnisation du préjudice professionnel (indemnités d'exploitation)

➤ *Principe d'une indemnisation fondée sur la perte de revenus*

Le présent protocole a pour objet la détermination des modalités de calcul des indemnités professionnelles basées sur les revenus de l'exploitant.

Un exploitant, du fait de son éviction, peut se prévaloir d'une indemnisation de la perte de revenus, calculée sur la base de la marge brute réelle. L'indemnisation est conditionnée par la production de documents officiels attestant de la qualité d'exploitant agricole de la personne objet de l'éviction.


La marge brute annuelle d'exploitation est la différence entre :

- Le produit brut qui correspond au montant des recettes globales portées au compte d'exploitation,
- Les charges proportionnelles (hors charges fixes) qui sont nécessaires à une production déterminée et qui disparaissent avec la suppression des terres affectées à cette production.

La détermination de la marge brute consiste à calculer la marge brute moyenne globale de l'exploitation sur la base des résultats comptables des 4 dernières années (attestation fournie par un centre de gestion agréé selon modèle-type en annexe).

Lorsque des circonstances particulières affectent les résultats d'exploitation avec un écart de plus de 30 % par rapport aux résultats moyens, le calcul de la marge brute pourra être basé sur la moyenne des années restantes, après avoir écarté la plus mauvaise année.

La marge brute moyenne de l'exploitation ainsi calculée est ramenée à l'hectare des terres admissibles au sens de la PAC ou, à défaut, à la Surface Agricole Utile (SAU) sur la base des relevés MSA. Elle est multipliée par 5 années, ce qui correspond, sauf circonstances particulières, au temps estimé nécessaire pour retrouver une situation économique équivalente à celle que l'exploitant agricole avait avant son éviction.

V-P T.N. JS J-MH 

ARTICLE 3 :

Règles particulières

➤ *Indemnités pour déséquilibre partiel*

Cette indemnité est destinée à compenser le déséquilibre d'exploitation résultant d'emprises qui, tout en étant importantes, ne sont pas considérées comme provoquant un déséquilibre grave au sens de l'article 2 ci-dessus.

1. Elle sera accordée en cas d'emprise égale ou supérieure à 10 % de la surface agricole utile initiale de l'exploitation.

Son montant est déterminé par application à l'indemnité d'exploitation d'un pourcentage égal au pourcentage d'emprise. Il variera donc de 10 à 35 %.

2. Toutefois, aucune indemnité ne sera versée à ce titre lorsque la superficie résiduelle (S.A.U.) par exploitant excédera "la surface de référence fixée par Arrêté Préfectoral".

➤ *Possibilité de se prévaloir d'une indemnisation forfaitaire*

S'il le souhaite, l'exploitant évincé peut se prévaloir de l'indemnité forfaitaire (barème annuel fixé par les services fiscaux).

➤ *Cas particuliers*

Pour les exploitations comportant un élevage hors sol, la marge brute de l'élevage pourra être prise en compte pour tout ou partie dès lors que les parcelles évincées participent directement à l'approvisionnement de l'élevage.

ARTICLE 4 :

Indemnités pertes de fumure

Lorsque les terres objet de l'emprise sont normalement exploitées, à l'indemnité correspondant au préjudice déterminé aux articles ci-dessus, s'ajoutera une indemnité complémentaire destinée à compenser la perte portant sur les améliorations culturales et sur les amendements et fumures qui restent dans le sol et qui auraient pu servir à la production de récoltes futures.

Son montant sera arrêté entre le 1^{er} mars et le 1^{er} avril à partir du compte d'exploitation type établi par l'Administration au titre de l'année civile précédente et sera transmis au même titre que le montant de l'indemnité forfaitaire d'éviction.

ARTICLE 5 :

Indemnités complémentaires

Outre la perte directe de revenus, l'agriculteur peut, dans le cadre de la négociation amiable avec l'expropriant, se prévaloir d'un certain nombre d'indemnités complémentaires, accessoires à l'activité principale, mais entrant dans le préjudice de l'exploitation, dit préjudice professionnel.

La liste figurant ci-dessous n'est pas exhaustive, dans la mesure où elle présente les situations les plus fréquemment rencontrées. La liste des indemnités complémentaires est donnée à titre indicatif.

51. Indemnités pour allongement de parcours

Ces indemnités peuvent être dues lorsque la servitude a pour conséquence d'éloigner les parcelles donc d'augmenter les temps de travaux.

Elle est prise en compte pour tout allongement supérieur à 500 mètres aller-retour.

Le rallongement sera évalué à partir de l'état des lieux avant et après servitude, réalisé par la collectivité expropriante.

52. Les indemnités pour emprises successives

Certaines exploitations peuvent subir des emprises de foncier, pour des ouvrages successifs, et pas nécessairement en lien les uns avec les autres (urbanisme, captage).

Si ces emprises, liées à des cas de force majeure, n'ont pas pu faire l'objet de compensations foncières, l'agriculteur peut être proportionnellement plus pénalisé.

Il est proposé, sur la base des relevés MSA des dix dernières années, de prendre en compte les pertes de foncier liées à des opérations d'utilité publique ou de cas de force majeure, non compensées par des augmentations de surface d'exploitation dans la période.

Le taux de la majoration est fixé comme suit :

- jusque 5 % : néant
- au-delà de 5 % et jusque 10 % : 10 % de l'indemnité d'éviction
- au-delà de 10 % et jusque 20 % : 15 % de l'indemnité d'éviction
- au-delà de 20 % et jusque 25 % : 20 % de l'indemnité d'éviction
- au-delà de 25 % d'emprise, une étude particulière sera réalisée pour arrêter le montant de l'indemnité.

53. Indemnité de dépréciation du nouveau parcellaire

Le nouveau parcellaire, s'il a été amputé d'une partie foncière, ne retrouve pas nécessairement une forme optimum, ce qui nécessite une augmentation des temps de travaux.

Cette indemnité est calculée selon les règles générales relatives à l'indemnité d'expropriation.

54. Indemnité de Perte de Droit d'Épandage

En perdant du foncier, l'agriculteur perd directement ou indirectement un droit à épandre qui peut, s'il s'avère important, remettre en cause son autorisation d'exploiter.

Cette indemnisation peut être basée sur le coût du traitement du lisier nécessaire, multiplié par 5 années.

55. Indemnités de clôtures – Busage...

A défaut de l'engagement par l'expropriant de prendre en charge la remise en état des lieux par pose de clôtures, buses et autre équipement existant, une indemnisation sur la base des coûts figurant au Barème des Travaux (BTU) ou sur la base clôture poteau châtaignier + fil 4 rangs + 10 % correspondant à la prise en charge du temps de travail.

56. Prise en charge des délaissés

Lorsque l'emprise foncière est partielle, les surfaces résiduelles peuvent devenir marginales et ne plus entrer dans une fonctionnalité agricole.

L'exploitant pourra, s'il le demande, se prévaloir d'une réquisition d'emprise totale. Cette demande sera acceptée pour tout délaissé inférieur ou égal à 3 000 m² (et inférieur ou égal à 1 500 m² en légumes frais).

57. Indemnité pour perte de contrat

Toute perte totale ou partielle de contrat lié à l'acte de production sera indemnisée.

Lorsque l'emprise a pour effet de provoquer des pénalités et/ou de remettre en question :

- le bénéfice d'un plan d'amélioration matérielle,
- d'une dotation Jeune Agriculteur,
- d'un contrat territorial d'exploitation,
- d'un contrat agriculture durable,
- d'un contrat de traçabilité,
- les obligations liées à la PAC,
- les mesures agri-environnementales,
- ou toute aide ou disposition réglementaire à caractère économique ou environnemental,

Une indemnité spécifique sera déterminée à l'issue d'une étude personnalisée à hauteur du préjudice subi.

58. Perte de droits à paiement

Toute perte effective de DPU (Droit à Paiement Unique), notamment par manque d'assiette foncière, fera l'objet d'une indemnisation spécifique, sous réserve d'une causalité directe avec l'opération.

L'existence des DPU doit être dûment justifiée par la production de tout document émis au titre de la PAC.

Article 6 :

Dispositions diverses


- Le présent protocole est conclu pour une période de 3 ans à compter du jour de sa signature.

Il sera annuellement renouvelable par tacite reconduction, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties, trois mois au moins avant l'échéance de chaque période.


- Les parties signataires s'engagent à mettre en œuvre tous moyens nécessaires à l'application des dispositions du présent protocole.
- Il fera l'objet des diffusions auprès des personnes et services intéressés.
- Le présent protocole entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à QUIMPER, le 05 OCT. 2009

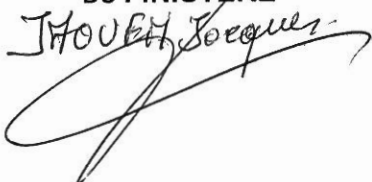
Le Président
de la FDSEA 29

Thierry DEBRET


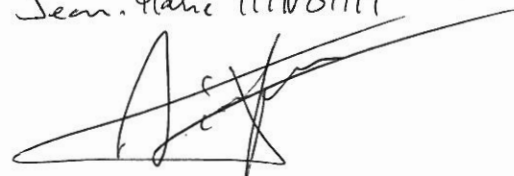
Le Président
de l'UDSEA 29

PENNOBER Vincent


LE PRÉSIDENT
DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE
DU FINISTÈRE

JHOUBERT Jacques


Le Président
des Jeunes Agriculteurs

Jean-Marie HINGAM


LE TRÉSORIER-PAYEUR GÉNÉRAL


Gilles MONNERIE

Estimation des pertes de marges brutes dans le cadre d'un protocole d'expropriation

Année d'exercice	Production réalisée	Charges opérationnelles	Marge brute
N-4			
N-3			
N-2			
N-1			
Moyenne			

Total SAU exploitation avant expropriation

Marge brute moyenne par hectare

Nombre d'hectares expropriés

Production réalisée = ventes + primes + autres produits + variation de stocks
(les produits des élevages hors sol ne sont pas à prendre en compte)

Charges opérationnelles = charges directement liées à l'acte de production
qui disparaissent avec l'arrêt de la production
(les charges opérationnelles des élevages hors sol ne sont pas à prendre en compte)

Marge brute = Production réalisée - Charges opérationnelles

Exclusion possible d'une année dans le calcul de la moyenne, si l'écart entre la marge
de cette année et la moyenne des 3 autres est supérieur à 30 %

Dans le cas où les terres servent à l'approvisionnement en céréales pour l'élevage,
il y a lieu de prendre en compte un supplément de la perte de marge
égal à la différence entre le coût de l'aliment acheté et celui de l'aliment produit.
Ce montant vient se rajouter à la marge brute moyenne annuelle.

Ecart coût aliment acheté-coût aliment produit

Prix tonne aliment acheté	<input style="width: 100%;" type="text"/>
Prix tonne aliment produit	<input style="width: 100%;" type="text"/>
Tonnage à acheter en plus	<input style="width: 100%;" type="text"/>
Marge brute en moins	<input style="width: 100%;" type="text"/>

Indemnité d'éviction (A)

M. _____, comptable à _____, atteste l'exactitude des documents
fournis pour le compte de M. _____ exproprié à _____

Fait à _____, le _____

Signature :

P.J. : Liste des pièces comptables à présenter.