LGV SEA Tours-Bordeaux : Les indemnités des exploitants et propriétaires impactés

La préoccupation des personnes impactées par les grands ouvrages publics est le montant des indemnisations. Pour qu'il y ait indemnité, il doit y avoir un préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation. Les indemnités concernent à la fois le propriétaire et l'exploitant agricole. Elles sont fixées soit à l'amiable en se basant sur les protocoles d'accord conclus entre le Maître d'Ouvrage et les Organisations Professionnelles Agricoles et Forestières (OPAF) soit de façon judiciaire en cas de désaccord.
Des négociations amiables sont donc en cours pour l'acquisition des terres agricoles et des bâtiments agricoles. Elles peuvent avoir lieu sur la base de trois protocoles signés entre RFF et les OPAF qui doivent être repris par COSEA et ses opérateurs fonciers chargés des négociations. Il s'agit du protocole relatif aux occupations temporaires, du protocole relatif aux dommages de travaux publics et d'une convention ultime que vous trouverez sur le site www.vienne.chambagri.fr

Quelles sont les personnes concernées ?

Seuls les propriétaires et les exploitants agricoles des communes ayant un Aménagement Foncier avec exclusion d'emprise ou dans une zone sans Aménagement Foncier sont concernés. En effet, dans les communes avec inclusion d'emprise, COSEA indemnise l'emprise directement à l'association foncière pour l'aménagement foncier. Dans ce cas, en échange des parcelles agricoles situées sur l'emprise, le propriétaire recevra d'autres parcelles représentant au moins 95 % de la surface initiale et une indemnisation financière pour la surface manquante. Dans ce cas, il n'y a donc pas de négociation entre le propriétaire et COSEA.

Par contre, les propriétaires et les exploitants des communes ayant un Aménagement Foncier avec exclusion d'emprise ou aucun aménagement foncier sont contactés par des opérateurs fonciers missionnés par COSEA pour l'acquisition amiable des terres agricoles de l'emprise.

Les négociations d'acquisition amiable sont sous-traitées par COSEA à des opérateurs fonciers qui sont INEXIA-AFACOR (sud Poitiers) et FIT Conseil (nord Poitiers).
Il existe des indemnités pour les propriétaires et d'autres pour les exploitants agricoles, qui se cumulent si la même personne est à la fois propriétaire et exploitant des terres sous l'emprise.

Les indemnités des propriétaires

Les propriétaires vont percevoir 5 types d'indemnités : une indemnité principale, une indemnité de réemploi, une indemnité de libération rapide et éventuellement diverses indemnités accessoires en partie identiques à celles prévues pour l'exploitant agricole que nous verrons après les indemnités des exploitants.

L'indemnité principale
L'indemnité principale correspond à la valeur vénale du bien sous l'emprise.
Elle a été fixée par le Directeur Régional des Finances dans un document d'octobre 2009 non signé par les OPAF.

Petite région agricole de la Vienne	Communes concernées par la LGV SEA	**Indemnité principale dû**
Plaines de Loudun - Chatellerault	Mondion, St Gervais-les-3-Clochers, Sossais, St Genest-d'Ambières, Thuré, Scorbé-Clairvaux, Colombiers, Marigny-Brizay, Jaunay-Clan, Chasseneuil, Migné-Auxances	**4.580 €/ha**
Gâtine	Fontaine-Le-Comte, Coulombiers, Vouneuil-sous-Biard	**3.660 €/ha**
Région des Brandes	Poitiers, Biard, Ligugé	**3.150 €/ha**
Terres rouges à Châtaigniers	Celle-L'evescault, Payré, Brux, Chaunay, Marigny-Chemereau, Marcay	**4.335 €/ha**

Une indemnité de réemploi
Elle correspond aux frais que supportera le propriétaire pour acquérir un bien de même nature et de valeur comparable en remplacement de celles expropriées. Elles compensent les frais d'agence immobilière, de notaire... Cette indemnité est calculée en pourcentage de l'indemnité principale.

Montant de l'indemnité principale	Pourcentage de l'indemnité
De 0 à 5.000 €	20 %
De 5.001 à 15.000 €	15 %
Plus de 15.001 €	10 %

Une indemnité de libération rapide

Contre l'engagement de libérer les terres dès la signature de la promesse de vente à l'amiable et non à la signature du contrat de vente définitif chez le notaire, le propriétaire recevra une indemnité de 1.835 €/ha (pour 2011– 2012).

En contrepartie, le propriétaire accepte que COSEA puisse prendre une superficie complémentaire jusqu'à 10 % de la superficie initiale afin de faire face à de légères modifications de l'ouvrage et ceci sans avoir à redemander l'accord du propriétaire. Ces extensions seront indemnisées aux mêmes conditions que la superficie initiale.

Attention, le propriétaire exploitant peut prendre seul cet engagement mais le propriétaire bailleur ne peut le prendre qu'avec l'accord du preneur et réciproquement.
Cette indemnité ne sera pas versée en cas d'expropriation judiciaire par le juge.

Les indemnités des exploitants

Les indemnités de l'exploitant agricole qu'il soit ou non propriétaire doivent lui permettre de retrouver une situation économique équivalente à celle qu'il avait avant la réalisation de l'ouvrage. Elles sont de 4 types : l'indemnité de perte d'exploitation ou « d'éviction », l'indemnité complémentaire de « fumures et arrières-fumures », l'indemnité de libération rapide et les indemnités accessoires éventuelles.

L'indemnité de perte d'exploitation ou d'éviction
Cette indemnité est calculée par application de la méthode dite « de perte de revenu » pendant le temps estimé nécessaire pour retrouver une situation économique équivalente et comparable à celle qu'il connaissait préalablement à l'éviction.
Elle est égale au produit de la marge brute pour la durée présumée du préjudice. La marge brute est calculée à partir des éléments du compte forfaitaire agricole tel qu'il est établi par l'administration fiscale et soumis à la commission départementale. Elle est établie en retenant la moyenne des 2 années les plus favorables sur les 3 dernières années.

Nombre d'années de marge brute	**Cas général**	**Communes à forte pression urbaine (1 année de marge brute supplémentaire)**
Emprise inférieure à 5 % de la S.A.U. (4,5 années de marge brute)	2 759 €/ha	3 372 €/ha
Emprise prélevant 5 à 10 % de la S.A.U. (5 années de marge brute)	3 065 €/ha	3 678 €/ha
Emprise prélevant 10 à 15 % de la S.A.U. (5.5 années de marge brute)	3 372 €/ha	3 985 €/ha
Emprise supérieure à 15 % de la S.A.U.	Etude économique au cas par cas	

La marge brute au titre de l'indemnité d'éviction a été estimée à 613 €/ha (moyenne des 2 meilleures années sur les 3 années précédentes soit 2008 et 2010) sur la base des bénéfices agricoles forfaitaires de la Vienne.

L'indemnité pour fumures et arrières-fumures
Elle est destinée à compenser la perte de récolte de la valeur des fumures et amendements restant en terre lors de la prise de possession et résultant des apports normaux d'engrais et amendements constituant la fumure d'entretien.
Le montant de cette indemnité a été fixé à un forfait de 500 €/ha par les services de Domaines et se rajoute à l'indemnité d'éviction.

L'indemnité de libération rapide
De même que le propriétaire, l'exploitant agricole a droit à une indemnité de libération rapide si son propriétaire a accepté les modalités d'accord amiable et une libération des lieux dès la signature de la promesse de vente par le propriétaire. Pour l'exploitant, cette indemnité correspond à une indemnité de privation de jouissance qui est de 1 053 €/ha (pour 2011-2012). Bien sûr, si l'exploitant agricole peut justifier selon ses chiffres comptables d'une indemnité de privation de jouissance plus importante, il pourra exiger de l'opérateur foncier qu'il prenne en compte ses chiffres selon la même méthode de calcul.

Les indemnités accessoires

Il existe deux types d'indemnités accessoires, celles qui sont prévues pour dédommager les préjudices temporaires et celles qui sont prévues pour les préjudices définitifs. Pour pouvoir prétendre à des indemnités accessoires au titre des préjudices définitifs en cas d'aménagement foncier, il convient d'attendre la fin de l'aménagement foncier. Les indemnités seront étudiées en fonction d'un bilan établi entre la situation antérieure à l'aménagement foncier et la situation postérieure à l'aménagement foncier.

Les indemnités dites accessoires sont nombreuses et peuvent être dues pour des préjudices définitifs et concerner les propriétaires pour les cas suivants :
- la dépréciation de la propriété du fait de rétrécissement,
- des préjudices divers du fait de la présence de plan d'eau, clôtures, aménagements divers et autres plantations…

Pour les exploitants agricoles, les indemnités accessoires au titre des préjudices définitifs peuvent être dues pour :
- rupture d'unité d'exploitation (scission de l'exploitation),
- défiguration de l'unité culturale (pointes, rétrécissements),
- allongements de parcours,
- perte d'investissements pour les réseaux de drainage ou d'irrigation non rétablis,
- agriculture biologique,
- en cas de remise en cause d'une aide à caractère économique (DJA, MAE, plan d'épandage, programme d'investissement, toute aide économique),
- en présence d'un bail (selon la durée restant à courir).

Pendant la durée des travaux, des préjudices temporaires peuvent aussi être indemnisés selon les cas pour les mêmes préjudices que précédemment mais selon des modalités d'indemnisation différentes. Par ailleurs, le protocole relatif aux dommages de travaux publics prévoit des indemnités pour les parcelles isolées qui resteraient inaccessibles, la remise en cause ou la suppression de ruchers, les cultures pérennes, le tourisme rural et la vente directe, les nuisances spécifiques du fait des travaux (bruits occasionnés), les clôtures, les parcs de contention, le transport d'animaux, le rétablissement des circulations agricoles…

Convention d'occupation temporaire et son renouvellement

Si vous avez conclu une convention d'occupation temporaire avec un opérateur foncier (Fit Conseil ou Afacor), vous avez dû percevoir une indemnité de perte de récolte (en fonction de la culture implantée) au titre du préjudice subi la 1ère année.

Les indemnités de perte de récolte sont dues la 1ère année de toute occupation temporaire de vos parcelles exploitées afin de dédommager la récolte en place. Le barème départemental a été fixé pour 2011—2012 comme suit :

Principales cultures	Indemnité de perte de récolte (en €/ha)	Indemnité de perte de récolte avec DPU moyen à 266 € (en €/ha)*
blé tendre	1 023	1 289
blé dur	1 368	1 634
seigle	698	964
escourgeons et orges d'hiver	822	1088
orges de printemps	982	1248
avoine	800	1066
maïs grain	1 368	1 634
colza	1025	1291
tournesol	801	1067
pois	685	951
maïs fourrager	1 226	1 492
prairies temporaires	1 078	1 344
prairies naturelles et prés	878	1 144
jachères	555	821

Les calculs ont été établis sur la base des rendements moyens (en quintaux/ha) et prix d'acomptes des 5 dernières années. Une moyenne étant ensuite faite en enlevant la meilleure et la moins bonne donnée. Ces indemnités devront être majorées en cas d'irrigation de 35 %, en cas de drainage de 25 % et multiplié par 2 en cas de production de semences à moins de se référer au contrat. Il conviendra de rajouter soit le DPU moyen départemental de 266 € soit le montant du DPU de l'exploitant s'il lui est plus favorable sur justificatif.

Lorsque la convention d'occupation temporaire arrive à son terme, vous avez dû recevoir un courrier de COSEA vous informant de son souhait de conserver le bénéfice de cette occupation temporaire pendant l'année culturale suivante.

En contrepartie de cette occupation temporaire, vous allez percevoir une indemnité de privation de jouissance avant le 30 juin 2012. Son montant pour l'année culturale 2011-2012 s'élève à 1 053 €/ha et doit vous être présenté par les opérateurs fonciers. Néanmoins, vous pouvez demander à l'opérateur foncier que le calcul de l'indemnité de perte de jouissance se fasse selon vos propres données économiques si celles-ci vous sont plus favorables.

Attention, si vous ensemencez les parcelles sous occupations temporaires, vous ne pourrez prétendre à aucune autre indemnité au titre de la perte de récolte si COSEA occupe ces parcelles pendant la période de la convention. Si vous n'avez pu récolter votre parcelle, sous convention d'occupation aucune indemnité de perte de récolte ne vous sera due.

CONTACTS :

Laetitia CALVO - Tel : 05.49.44.74.74 - laetitia.calvo@vienne.chambagri.fr

Régis MOUNEAU - Tel : 05.49.44.74.74 - regis.mouneau@laposte.net