

Evaluation technique et économique des réparations individuelles dues à **LA FERME DES GONES – STEPHANE ET ARMELLE CROZIER**

10 septembre 2019
Domaine Foncier - La Tour de Salvagny

aGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
RHÔNE

TERRES d'**a**VENIR

Votre contact

Chambre d'agriculture du Rhône

Emilie BARBIER

Responsable du Pôle Territoires, Environnement et Société

Tél. +33 (0)4 78 19 61 37

Emilie.barbier@rhone.chambagri.fr

www.synagri.com

1.	Présentation de l'exploitation agricole impactée	4
1.1.	Système de production.....	4
1.2.	Mode de faire valoir	4
2.	Caractéristiques de la parcelle concernée par le projet.....	4
3.	Calcul de l'indemnisation d'exploitation	5
3.1.	Indemnité d'éviction et de fumures/arrières-fumures	5
3.2.	Indemnité pour remise en cause d'une aide contractuelle	6
3.3.	Indemnité pour déséquilibre d'exploitation.....	6
4.	Indemnité complémentaire en cas de prise de possession anticipée du terrain .	7
5.	Rétablissement d'un chemin d'accès	7

LA FERME DES GONES – Stéphane et Armelle CROZIER
2025 route de France
69210 FLEURIEUX SUR L'ARBRESLE

L'exploitation LA FERME DES GONES est concernée par un projet de création de crématorium sur la commune de FLEURIEUX SUR L'ARBRESLE. Ce projet a un impact économique sur l'exploitation agricole.

Cette étude permet d'appréhender les conséquences de l'emprise sur l'exploitation agricole. Une proposition d'indemnisation est calculée en fonction des éléments de protocole existants¹ et des spécificités de l'exploitation².

1. Présentation de l'exploitation agricole impactée

1.1. Système de production

LA FERME DES GONES est une exploitation agricole professionnelle de type sociétaire à deux associés (EARL). Elle est composée de deux exploitants à titre principal (Stéphane et Armelle CROZIER). Un salarié est également employé sur l'exploitation. Le siège de l'exploitation est situé sur la commune de FLEURIEUX SUR L'ARBRESLE.

LA FERME DES GONES exploite 218 hectares (source SAU : exploitant). Son système de production est orienté vers l'élevage bovin. L'exploitation transforme l'ensemble de sa production et commercialise en vente directe.

L'exploitation perçoit des aides dans le cadre de la PAC appelées aides découplées. Ces aides sont composées d'un paiement de base, d'un paiement redistributif (52 premiers hectares), d'un paiement vert et d'un paiement en faveur des jeunes agriculteurs.

1.2. Mode de faire valoir

LA FERME DES GONES dispose d'un bail verbal sur la parcelle AA n°27 située sur la commune de FLEURIEUX SUR L'ARBRESLE. En raison de difficultés dans l'indivision propriétaire, le fermage est payé et consigné chez le notaire en charge du dossier. La parcelle est une prairie naturelle de fauche.

2. Caractéristiques de la parcelle concernée par le projet

L'emprise du projet impacte les parcelles suivantes :

Commune	Section	Numéro	Culture	Surface cadastrale en m²	Surface d'emprise en m²	Reliquat en m²
FLEURIEUX SUR L'ARBRESLE	AA	27	Prairie	17 293m ²	17 293 m ²	0 m ²
TOTAL des surfaces d'emprise					17 293 m²	

¹ Accord cadre régional relatif à l'indemnisation et à la réparation des préjudices subis par les exploitants agricoles et les propriétaires fonciers lors des acquisitions immobilières, signé en 2012 – actualisé en décembre 2016

² L'estimation présentée ici est basée sur des éléments déclaratifs qui restent pour certains conditionnés à une présentation de justificatifs par l'exploitant agricole (relevés MSA et PAC, contrats éventuels...)

Localisation de la parcelle AA n°27 concernée par l'emprise



Source : Géoportail

La parcelle concernée par l'emprise ne bénéficie d'aucun équipement ou contrat agricole spécifique.

La surface totale d'emprise est de 17 293 m², soit environ 0,79% de la SAU totale de l'exploitation.
La surface de l'exploitation après emprise est de 216,27 ha.

3. Calcul de l'indemnisation d'exploitation

Application de l'accord cadre régional actualisé en décembre 2016.

3.1. Indemnité d'éviction et de fumures/arrières-fumures

Indemnité d'éviction :

L'indemnité d'éviction est destinée à compenser la perte d'exploitation temporaire subie par l'exploitant pendant le temps moyen estimé nécessaire pour retrouver une situation économique comparable à celle qu'il avait avant son éviction.

Cette indemnité, calculée en €/m², est égale à :

marge brute lissée x durée du préjudice

Pour 2019, la marge brute « polyculture - élevage » est de **1061 €/ha (base 2017)**.

La durée du préjudice est fixée forfaitairement à **6 ans**.

Cette durée de 6 ans correspond à la durée moyenne pour retrouver des terrains d'exploitation équivalents, notamment en raison de la pression foncière.

Soit une indemnité d'éviction de : 0,6366 €/m² X 17 293 m² = 11 008,72 €

Indemnité des fumures et arrières-fumures :

L'indemnisation de l'exploitant agricole évincé est complétée par une indemnité destinée à compenser la perte réalisée sur les fumures et arrières-fumures incorporées au sol.

Cette indemnité de fumures et arrières fumures est de 657 euros / ha (base 2017).

Soit une indemnité fumure et arrières fumures de : 0,0657 €/m² X 17 293 m² = 1 136,15 €

3.2. Indemnité pour remise en cause d'une aide contractuelle

Les exploitations perçoivent des aides dans le cadre de la PAC appelées aides découplées composées d'un paiement de base, d'un paiement redistributif, d'un paiement vert et d'un paiement en faveur des jeunes agriculteurs.

L'indemnité d'éviction n'est pas suffisante pour couvrir la perte de la valeur des aides découplées que l'exploitant ne pourra pas retrouver du fait de la prise de possession des terrains. Aussi, il est versé aux titulaires d'aides, une indemnité dite de « perte d'aides découplées ».

Cette indemnité correspond à :

montant des aides découplées par hectare X emprise X durée du préjudice complémentaire

La durée du préjudice complémentaire est égale à :

durée d'un bail rural (9 ans) – nombre d'années de Marge Brute indemnisées (6 ans)

→ soit 3 ans de préjudice complémentaire

Cette indemnité est basée sur une prise en compte constante des aides sur les 3 années de préjudice.

L'exploitation LA FERME DES GONES a, d'après le dossier de notification 2018, une valeur moyenne de paiement de base (DPB) à l'hectare de 103,58 euros.

Soit pour l'emprise considérée, une indemnité de perte d'aides découplées de :

1,7293 ha X 103,58 €/ha X 3 ans = **537,36 €**

3.3. Indemnité pour déséquilibre d'exploitation

Pour tenir compte des déséquilibres causés à l'exploitation par l'emprise, l'exploitation agricole bénéficie d'une ou plusieurs majorations de l'indemnité d'éviction, conformément à l'article 24 du protocole.

Pour la détermination du pourcentage d'emprise, il sera tenu compte des emprises successives pendant une période de dix années ayant précédé l'opération concernée dans les conditions prévues à l'article L. 242-7 (ancien L.13-11.3°) du Code de l'Expropriation.

Pour l'exploitation, la FERME DES GONES, la totalité des évictions successives et cumulées sur les dix dernières années (soit depuis 2009) avec prise en compte dudit projet d'urbanisation est donc de :

- 2,20 hectares pour cause d'urbanisme sur la commune de Dommartin
- 1,5 ha pour la réalisation du projet d'urbanisation sur la commune de La Tour de Salvagny
- 1,5 ha pour la réalisation d'un équipement sportif sur la commune de Fleurieux
- 8000 m² pour cause d'urbanisme sur la commune de Lentilly

Les emprises cumulées sur les 10 dernières années représentent 60 000 m².

Soit une **perte d'environ 3,45 % de la SAU initiale.**

La surface actuelle de l'exploitation est de 218 ha.

La surface initiale de l'exploitation (avant emprises cumulées) est estimée à 222,3 ha

D'après le Schéma Directeur Régional des Structures Agricoles de la Région Auvergne Rhône Alpes, la commune de FLEURIEUX SUR L'ARBRESLE est située en région naturelle 3 où le seuil de surface est défini à 59 hectares.

La surface de l'exploitation après les emprises liée au projet de reprise est de 216,27 ha soit **1,83 seuil de référence par exploitants.**

Conformément au protocole en vigueur, il n'y a pas de majoration pour déséquilibre d'exploitation.

Indemnités totales sur l'ensemble de la parcelle ZP n°147

Indemnité d'éviction	11 008,72 €€
Indemnité fumures et arrières-fumures	1 136,15 €
Indemnité de perte d'aides découplées	537,36 €€
Soit un total de	12 682,23 €

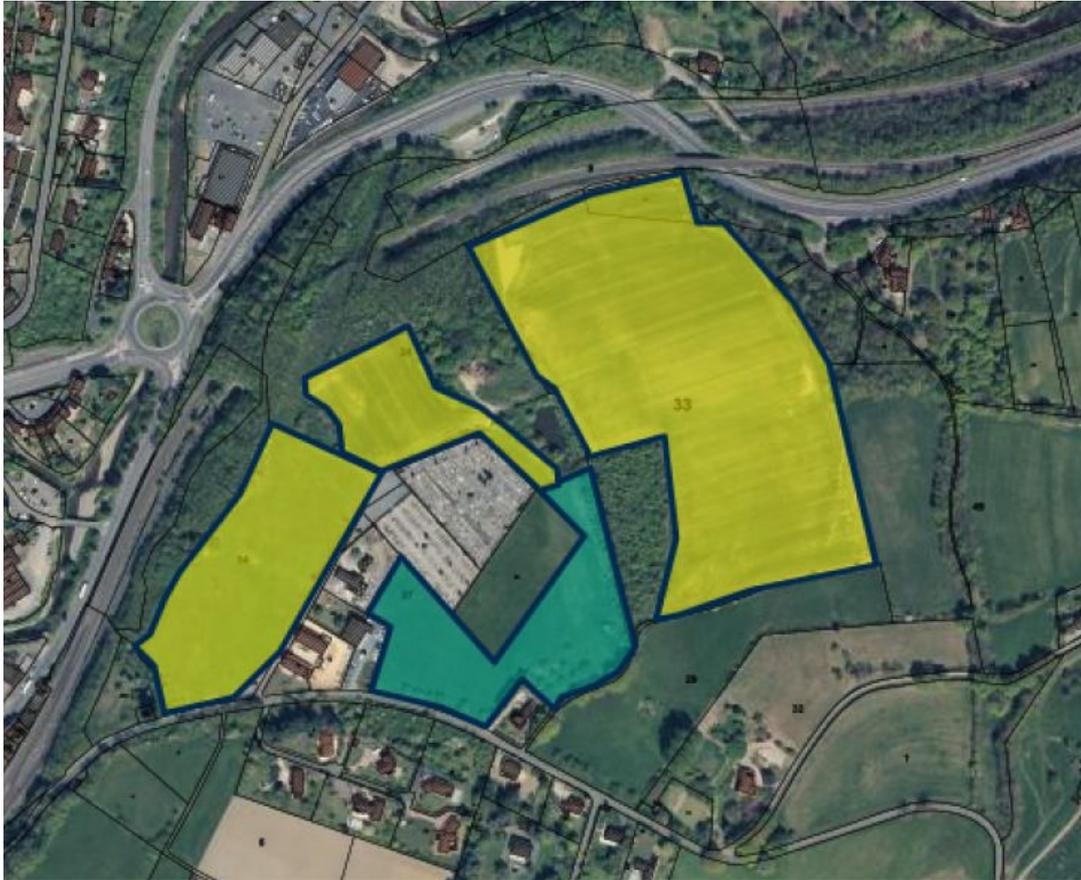
4. Indemnité complémentaire en cas de prise de possession anticipée du terrain

Dans le cas où le maître d'ouvrage prendrait possession des emprises avant le délai légal de préavis de fin de bail, une indemnité pour prise de possession anticipée des terrains devra être appliquée.

Cette indemnité est fixée forfaitairement à 0,15 euros/m² étant précisé que toute acquisition avec libération rapide sera complétée d'une indemnité de perte de récolte dans le cas où elle interviendrait avant la levée de la récolte.

5. Rétablissement d'un chemin d'accès

La FERME DES GONES exploite aujourd'hui d'autres ilots agricoles à proximité immédiate de la parcelle AA n°27 concernée par le projet (*ilots jaunes sur le plan ci-après*).



Source : Géoportail

Le projet et le prélèvement de la parcelle AA n°27 aurait pour effet de supprimer l'accès habituel à la parcelle AA n°33. Cette dernière ne serait alors plus accessible aux engins agricoles. Un rétablissement d'accès est donc nécessaire et doit être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.

Des échanges ont déjà eu lieu entre l'exploitant et le maître d'ouvrage (commune) afin de mettre en place cet accès en limite Sud de la parcelle AA n°27 (limite AA n°29). En cas de non rétablissement de la desserte, une indemnité serait également due pour la parcelle rendue inaccessible.



aGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
RHÔNE

Siège social
18 Avenue des Monts d'Or
69890 LA TOUR DE SALVAGNY

www.synagri.com/rhone