AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRES D'AGRICULTURE BRETAGNE

Calcul indemnités d'éviction

GAEC LA RETENUE
CHARTRES DE BRETAGNE

Réalisé par :

Gwenola LESNE, juriste
Tel : 02 23 48 28 02 - 06 15 16 04 25
gwenola.lesne@bretagne.chambagri.fr

Février 2023

Adresse de correspondance :
Chambre d'agriculture
Rue Maurice Le Lannou
CS 74223
35042 RENNES CEDEX

02 23 48 23 23
chambres-agriculture-bretagne.fr

Etablissement public
Siret 183 500 016D 0021
APE 9411Z

Calcul d'indemnité d'expropriation en qualité d'exploitant agricole pour

GAEC LA RETENUE

Lieudit La Retenue

35131 CHARTRES DE BRETAGNE

Méthode d'évaluation de l'indemnité d'éviction

Le calcul des indemnités qui suit est effectué par application de la méthode du nouveau Protocole départemental d'indemnisation des exploitants agricoles évincés, signé par le Préfet, la Chambre d'agriculture, la FDSEA, le Conseil départemental d'Ille et Vilaine, l'AMF35, l'AMR35 et la Direction des Finances publiques d'Ille et Vilaine, en date du 25 février 2014.

Il sera appliqué les valeurs proposées par ce protocole actualisé au 1er janvier 2016. (NB dernière mise à jour effectuée par les services de la DGFiP au jour de la présente étude)

I - RAPPEL DES DONNEES

1) Description de l'exploitation affectée

Prénom et nom des exploitants	M. Romain BETTON et Mme CAROLINE BETTON
Adresse	LD La Retenue à CHARTRES DE BRETAGNE
Structure d'exploitation	GAEC LA RETENUE
Superficie de l'exploitation	87,50ha
Nature des activités agricoles	Elevage Vaches laitières Céréales de vente

2) Parcelles objet du calcul de l'indemnité

Commune de CHARTRES DE BRETAGNE

parcelles	Contenance parcelle	Revenu cadastral en €	Contenance emprise	Propriétaire
AH 57	1ha 96a 80ca	111,55	0ha 80a 00ca	Commune de Chartres de Bretagne
AH 59	2ha 50a 40ca	189,20	2ha 50a 40ca	Commune de Chartres de Bretagne
AH 61	0ha 25a 10ca	18,96	0ha 25a 10ca	Commune de Chartres de Bretagne
TOTAL	4ha 72a 30ca	319,71	3ha 55a 50ca	

RC moyen/ha = 319,71 / 4,7230 = 67,69€

Surface totale de l'emprise retenue : **3ha 55a 50ca**

3) Conditions d'octroi de l'indemnité d'éviction

L'indemnité est conditionnée par l'existence d'un droit réel ou personnel certain.
Une convention de mise à disposition des parcelles a été consentie au GAEC LA RETENUE par la commune. La qualification juridique (soumission ou non au statut du fermage) est confiée au Tribunal paritaire des baux ruraux par saisine conjointe des parties
La présente étude est réalisée en partant du postulat de la soumission de cette convention au statut du fermage, justifiant le droit du preneur une indemnité d'éviction dans le cadre de l'emprise projetée, conformément aux dispositions de l'article L411-31 du Code rural et de la pêche maritime.

4) Durée du préjudice

L'article 5 du Protocole stipule que la durée pendant laquelle l'exploitant est considéré comme privé de son revenu est estimée à quatre ans. Toutefois, cette durée est portée à cinq ou six ans pour les communes à forte pression foncière et listées en annexe du Protocole.

CHARTRES DE BRETAGNE, commune sur le territoire de laquelle sont situées les parcelles, figure dans la liste des communes où l'indemnisation correspond à 6 années de revenu.

Conformément aux dispositions du Protocole, l'indemnité devrait donc être calculée sur 6 ans.

5) L'exploitant agricole imposé d'après le bénéfice réel

Conformément à l'article 6 du protocole, l'exploitant agricole imposable d'après le bénéfice réel peut demander à ce que le calcul de son indemnité soit effectué à partir des chiffres de sa propre comptabilité.
La même demande peut être formulée par tout exploitant dont la comptabilité est tenue depuis 5 ans au moins par un organisme de gestion agréé par la Direction générale des impôts.

Par analogie au calcul de la marge brute forfaitaire, la marge brute réelle sera établie en retenant la moyenne des trois années les plus favorables sur les 5 dernières années (cf. article 3 du protocole).

	Exercice 2017/2018	**Exercice 2018/2019**	**Exercice 2019/2020**	**Exercice 2020/2021**	**Exercice 2021/2022**
Marge brute corrigée à l'hectare de l'exploitation	**912€**	**364€**	**478€**	**268€**	**525€**

Soit, sur les trois exercices considérés, une marge brute corrigée moyenne annuelle de :
(912 + 478 + 525) / 3 = 638.33, arrondi à **638€ par hectare.**

Le calcul sera également effectué, pour éclairer la demande de l'exploitant, d'après le barème forfaitaire 2016 du Protocole départemental d'indemnisation des exploitants agricoles évincés du 25 février 2014.

6) Indemnité pour déséquilibre d'exploitation

L'article 9 du protocole prévoit, dans les cas où l'emprise excède 5% de la surface totale de l'exploitation, une majoration de l'indemnité d'exploitation en lui appliquant le pourcentage d'emprise.

L'article 8 du protocole rappelle la nécessité de prendre en compte, pour le calcul du déséquilibre, les emprises successives subies par l'exploitation au cours des dix années précédentes.
Madame BETTON fait état d'une emprise subie par le GAEC La Retenue en 2017 dans le cadre d'un projet intitulé lotissement des Ferrières portant, concernant le GAEC sur une surface de 3ha 28a 75ca

Calculé sur la surface initiale de l'exploitation du GAEC LA RETENUE (82ha 50a 13ca[1] + 3ha 28a 75ca) le taux d'emprise, pour les deux emprises cumulées, est ici de **7,98%.**

Une indemnité supplémentaire au titre du déséquilibre partiel sera donc calculée à hauteur de 7,98% de l'indemnité d'exploitation

7) Indemnité complémentaire d'arrière fumure

L'article 6 du protocole prévoit le calcul de l'indemnité complémentaire d'arrière fumure en cas d'exploitation normale des terres objet de l'emprise.
En l'espèce, tel est le cas.

Cette indemnité a donc été calculée sur la base de 144€ par hectare conformément à l'actualisation du protocole pour l'année 2016.

8) Préjudice particulier :

Selon l'article 10 du protocole, les préjudices particuliers dont les éléments ne figurent pas dans la rédaction du compte type pris pour l'établissement du présent protocole font, l'objet le cas échéant, d'une indemnisation spécifique à condition qu'ils soient précisés et justifiés.

---

[1] Cf relevé parcellaire MSA du GAEC LA RETENUE en date du 01/01/2022

Madame BETTON, associée gérante du GAEC La Retenue fait valoir le préjudice particulier subi par le GAEC du fait de la perte de surfaces épandables, augmentant le risque de perte d'autonomie de l'exploittation en la matière.
Pour estimation de ce préjudice, a été fourni le cahier de fertilisation du GAEC établi par le cabinet Agroexpert pour la campagne 2021/2022
Au regard de la quantité d'azote produite par le cheptel laitier du GAEC, ce document fait apparaitre un total de 9889UN produites, pour une surface épandable de 87,45ha.
A supposer que l'intégralité des terres objet de l'emprise soit bien épandable, le calcul de la charge d'azote à épandre sur les surfaces restant dans l'exploitation (87ha 45ca - 3ha 55a 50 = 83ha 89a 50ca) n'atteint pas la limite légale de 170UN/ha (9889/83.8950 = 117,87).

Au regard de cette contrainte liée à l'azote organique épandu, aucune perte d'autonomie du GAEC La retenue n'apparait ici.

II - CALCUL DES INDEMNITES

CALCUL AU REEL : à partir des documents comptables fournis par les exploitants

Indemnité d'éviction

- **Indemnité d'exploitation activité lait et céréales:**

Marge brute corrigée à l'hectare	638€
Indemnité à l'hectare	638€ x 6 ans = 3828€
Indemnité pour 3ha 55a 50ca	**3828 x 3,5550= 13 608,54€**

- **Indemnité d'arrière fumure :**

Indemnité par hectare	144 €
Indemnité pour 3ha 55a 50ca	**144 x 3,5550= 511,92€**

- **Indemnité pour déséquilibre partiel d'exploitation :**

Indemnité d'exploitation	**13 608,54€**
Pourcentage de l'emprise	**7,98%**
Pourcentage d'indemnisation complémentaire	**7,98%**
Indemnité complémentaire	**13 608,54x 7,98% = 1 085,96€**

Montant total des indemnités

Indemnité atelier lait et céréales	**13 608,54€**
Indemnité d'arrière fumure	**511,92€**
Indemnité pour déséquilibre d'exploitation	**1 085,96€**
TOTAL	**15 206,42€**

CALCUL INDEMNITE AU FORFAIT : application du barème forfaitaire 2016

- **Indemnité d'exploitation**

Superficie évincée	**3ha 55a 50ca**
Revenu cadastral moyen/hectare	67,69€
Catégorie/échelle indiciaire correspondante	4ème / 85
Marge brute/ha (base 100)	873€
Indemnité à l'hectare pour 6 ans	4 452€
Indemnité d'exploitation pour la superficie de l'emprise	4 452 x 3.5550 = **15 826,86€**

- **Indemnité d'arrière fumure :**

Indemnité par hectare	144 €
Indemnité pour 3ha 55a 50ca	144 x 3,5550= **511,92€**

- **Indemnité pour déséquilibre partiel d'exploitation :**

Indemnité d'exploitation	15 826,86€
Pourcentage de l'emprise	7,98%
Pourcentage d'indemnisation complémentaire	7,98%
Indemnité complémentaire	15 826,86x 7,98% = **1 262,98€**

Montant total des indemnités

Indemnité atelier lait et céréales	**15 826,86€**
Indemnité d'arrière fumure	**511,92€**
Indemnité pour déséquilibre d'exploitation	**1 262,98€**
TOTAL	**17 601,76€**

Fait à Rennes, le 1er mars 2023,

Gwenola LESNE,
Juriste

Service Entreprise Installation Transmission
Chambre d'agriculture de Bretagne

EXPROPRIATION

Protocole du 25 février 2014

Actualisation annuelle applicable du 1er janvier au 31 décembre 2016

Le 25 février 2014, un nouveau protocole a été signé avec le Préfet, la Direction régionale des finances publiques, la Chambre d'Agriculture et la FDSEA d'Ille-et-Vilaine, le Conseil général d'Ille et Vilaine, l'AMF35 et l'AMR35

Conclu pour une durée de deux ans, renouvelable annuellement par tacite reconduction, il a défini une méthode permettant, dans les différents cas entrant dans son champ d'application, de déterminer l'indemnité destinée à réparer les préjudices subis par les exploitants agricoles évincés à l'occasion d'opérations immobilières.

L'actualisation annuelle de ce protocole intervient au 1er janvier de chaque année et est calculée à partir du compte type établi par l'administration.

Nous vous indiquons ci-dessous le montant :

- ⇨ de l'indemnité d'éviction à l'hectare en fonction du revenu cadastral moyen à l'hectare ;
- ⇨ de l'indemnité arrière-fumure qui s'y ajoute.

Ces indemnités s'appliquent du 1er janvier au 31 décembre 2016

Indemnité d'éviction

Désignation de la catégorie	Echelle indiciaire des catégories	Revenu cadastral moyen à l'hectare		Indemnité à l'hectare correspondante en €		
		Valeurs 1980 en €	Valeurs actualisées 2016 (coëf. 2,133) en €	pour 4 ans	pour 5 ans	pour 6 ans
1ère	130	R < 39,94	R > 85,19	4539	5674	6808
2ème	115	36,13 < R < 39,94	77,07 < R < 85,19	4015	5019	6023
3ème	100	32,01 < R < 36,13	68,28 < R < 77,07	3491	4364	5237
4ème	85	24,70 < R < 32,01	52,69 < R < 68,28	2968	3710	4452
5ème	65	R < 24,70	R < 52,69	2269	2837	3404

Indemnité d'arrière-fumure : 144 €/hectare

En dernière page, vous trouverez des explications complémentaires au texte du protocole, des exemples de calculs d'indemnités avec ou sans déséquilibre partiel, avec bail rural de 9 ans ou à long terme (18 ou 25 ans).

Toute précision et demande de renseignement peuvent être adressées au Service Economie-Entreprises de la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine, à Mesdames Gwenola LESNE ou Elif GÖREN, Technopôle Atalante Champeaux, rue Maurice Le Lannou, CS 14226, 35042 RENNES CEDEX – tél. 02-23-48-28-10 .

.../...

TEXTE DU PROTOCOLE
du 25 février 2014

Titre I : dispositions générales

Article 1 : OBJET DU PROTOCOLE

Le présent protocole a pour objet de procéder à une mise à jour des méthodes de détermination de l'indemnisation des exploitants agricoles expropriés.
Il vise l'ensemble des opérations soumises à une procédure d'expropriation et a pour but de permettre la libération en temps utile des emprises nécessaires à leur réalisation.

Article 2 : CHAMP D'APPLICATION DU PROTOCOLE

A – LES PREJUDICES INDEMNISABLES

Les indemnités visées au présent protocole sont celles destinées à réparer l'intégralité des préjudices directs, matériels et certains consécutifs à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

B – **LES PERSONNES CONCERNEES**

Leurs bénéficiaires sont exclusivement les exploitants agricoles, personnes physiques ou morales, affiliées à l'AMEXA, à la date de publication de la déclaration d'utilité publique.
En effet, les terres qu'ils exploitent doivent représenter une superficie équivalente à la moitié de l'exploitation type ouvrant droit à l'intégralité des prestations familiales agricoles.

C – **LES BIENS VISES**

L'indemnisation prévue par la présente convention ne s'applique qu'aux emprises partielles qui ne provoquent pas de déséquilibre grave au sens de l'article L13-11 du Code de l'expropriation.

Celles qui occasionnent un grave déséquilibre et qui donnent lieu à l'emprise totale, devront faire l'objet d'une étude particulière. Il en va de même lorsque le maître d'ouvrage prend à sa charge la réinstallation de l'exploitant au sens de l'article 23-1 du Code de l'expropriation.

Dans tous les cas, les biens ruraux non bâtis seront estimés en valeur " occupée " qu'il s'agisse de parcelles exploitées par leur propriétaire ou non. Cependant, dans l'hypothèse d'un propriétaire-exploitant, l'indemnité d'éviction agricole sera allouée à ce dernier, en sus d'une indemnité principale calculée sur la valeur vénale " occupée " des terres expropriées, à laquelle s'ajoute l'indemnité de remploi destinée à couvrir les frais de rachat d'un bien équivalent.

Enfin, sont exclues du champ d'application de la convention, les emprises portant sur des terrains qui ne sont pas comprises dans la superficie agricole utile ou qui sont affectées à des cultures spéciales ou des élevages spécialisés. Elles feront l'objet d'une étude particulière.

Titre II : règles générales d'indemnisation

L'indemnité d'éviction représente la somme de l'indemnité d'exploitation d'une part, et de l'indemnité d'arrière-fumures d'autre part.

A – LES MODALITES DE CALCUL DE L'INDEMNITE D'EVICTION

Article 3 : L'INDEMNITE D'EXPLOITATION

Elle sera 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.

Cette indemnité est égale au produit de la marge multipliée par la durée présumée du préjudice.
La durée pendant laquelle l'exploitant agricole est considéré comme privé de son revenu peut généralement être estimée à quatre années.

Article 4 : CALCUL DE LA MARGE BRUTE

Le calcul de la marge brute s'effectue par différence entre :

- le produit brut de l'exploitation correspondant aux recettes globales d'une part ;
- les charges proportionnelles nécessaires à la production, telles qu'elles sont définies en annexe et qui disparaissent avec la suppression des terres affectées à cette production d'autre part.

Le produit brut et les charges proportionnelles ramenés à l'hectare, sont extraits du compte soumis à la Commission départementale des Impôts directs et dressé annuellement par l'administration en vue de l'assiette des bénéfices agricoles forfaitaires pour l'exploitation-type.

Le produit brut correspond au montant des recettes globales portées à ce compte. Les charges proportionnelles sont définies à l'annexe n° 1.

Cette marge brute sera établie en retenant la moyenne des trois années les plus favorables sur les cinq dernières années.

La marge brute ainsi déterminée sera modulée en fonction des revenus cadastraux des parcelles faisant l'objet de l'emprise dans les mêmes conditions que le bénéfice moyen à l'hectare du compte d'exploitation-type.

Le revenu cadastral moyen des parcelles faisant l'objet de l'emprise détermine l'indice de pondération appliqué aux parcelles concernées. Cet indice de pondération est l'un de ceux retenus pour le calcul du bénéfice forfaitaire à l'hectare (Cf. annexe n° 2 : coefficient déterminé pour l'année 1980).

Il est réactualisé chaque année selon les variations prévues à l'article 1518bis du Code général des Impôts.

Article 5 : RETABLISSEMENT – NON RETABLISSEMENT

Si la collectivité expropriante est en mesure de rétablir à l'équivalent et en nature l'exploitant agricole avec son consentement, l'indemnité d'exploitation est réduite en conséquence.
En revanche, s'il apparaît que l'exploitant ne pourra pas se rétablir dans un délai de quatre ans, l'indemnité d'exploitation est majorée :

- d'une cinquième année dans les communes situées dans les cantons où la surface utile agricole moyenne par unité de travail agricole est inférieure à 30,48ha (source recensement agricole 2010), ainsi que dans les communes dont le taux d'artificialisation de la surface communale est supérieur à 5% (source AUDIAR) ;
- d'une sixième année dans les communes remplissant les deux critères exposés ci-dessus.

Ces secteurs de forte pression foncière figurent dans la liste jointe en annexe 4 du présent protocole.

Article 6 : EXPLOITANT AGRICOLE IMPOSE SELON LE BENEFICE REEL

Les exploitants agricoles imposables sur leur revenu d'après le bénéfice réel –soit selon le régime normal, soit selon le régime simplifié- peuvent demander que le calcul de la marge brute soit effectué à partir des éléments de leur propre comptabilité.

La même demande peut être formulée par tout exploitant dont la comptabilité est tenue depuis cinq ans au moins par un organisme de gestion agréé par la Direction générale des Impôts.

En cas d'exploitation mixte pratiquant une activité hors sol, la comptabilité devra distinguer les différents secteurs d'activité.

Le calcul effectué sur la comptabilité réelle de l'exploitant est opéré d'après la règle édictée par l'article 4. La règle de la pondération en fonction du revenu cadastral des parcelles objets de l'emprise ne s'applique pas dans ce cas.

Article 7 : INDEMNITE POUR FUMURES ET ARRIERE FUMURES RESIDUELLES

L'indemnité allouée à ce titre correspond à la seule valeur des fumures et amendements restant en terre et résultant des apports normaux d'engrais et amendements constituant une simple fumure d'entretien.

Cette indemnité est égale au poste « engrais et amendements » figurant au compte d'exploitation établi par l'administration arrêté en matière de bénéfice agricole, après avoir été ramené à l'hectare en fonction de la superficie de l'exploitation-type (Cf. annexe n° 3).

L'indemnisation des fumures et arrières-fumures pourra être déterminée à la demande des exploitants agricoles imposables sur leur revenu d'après le bénéfice réel ou ceux dont la comptabilité est tenue depuis cinq ans au moins par un organisme de gestion agréé dans les mêmes conditions prévues à l'article 6 pour le calcul de la marge brute.

B – MAJORATIONS DE L'INDEMNITE D'EVICTION

ARTICLE 8 – SUPPLEMENT POUR EXISTENCE DE BAUX A LONG TERME

En cas d'existence d'un bail à long terme au profit de l'exploitant agricole, il sera alloué une indemnité spécifique pour supplément de frais lié à la rédaction et à la publicité du contrat en fonction de la durée du bail restant à courir, établie comme suit :

- de 9 à 13 ans : 7,5 % de l'indemnité d'exploitation;
- de 14 à 18 ans : 12,5 % de l'indemnité d'exploitation.

ARTICLE 9 – SUPPLEMENT POUR DESEQUILIBRE D'EXPLOITATION

Il est rappelé dès à présent qu'en cas d'emprises successives dans la période de dix ans précédant la mise en œuvre des dispositions de l'article L13-11 du Code de l'expropriation :

- seules peuvent être prises en compte les emprises exploitées depuis la période susvisée par le même exploitant, son conjoint ou ses descendants ;

- la consistance de l'exploitation à prendre en considération est celle existante à la date de publication de l'acte déclaratif d'utilité publique préalable à la première expropriation, sauf à tenir compte des améliorations qui auront pu être apportées entre temps aux structures de l'exploitation.

Pour tenir compte du déséquilibre causé à l'exploitation, caractérisé par les emprises représentant au moins 5% de la surface totale de l'exploitation, l'indemnité d'exploitation fera l'objet d'une modulation qui variera en fonction du pourcentage de l'emprise par rapport à la superficie de l'exploitation initiale jusqu'au déséquilibre grave défini à l'article L13-11 du Code de l'expropriation, limite d'application de la convention.

A partir de 5%, le supplément sera déterminé en appliquant à l'indemnité d'exploitation le pourcentage d'emprise, jusqu'à 35%. Au-delà de 35% d'emprise, l'indemnisation fera l'objet d'une étude particulière.

Pour les emprises concernant des terres exploitées par un GAEC, en vertu de la règle de transparence édictée pour cette forme sociétaire, le déséquilibre pris en compte est celui résultant de l'emprise sur l'exploitation des parcelles dont l'associé évincé est propriétaire ou locataire.

ARTICLE 10 – AUTRES INDEMNITES COMPLEMENTAIRES SPECIFIQUES

a) Une indemnité pour reconstitution de clôture ou de suppression de point d'eau ne peut être accordée que sur justification de la qualité de propriétaire de l'installation :
   - En cas d'emprise totale de la parcelle, elle sera calculée en tenant compte de sa vétusté ;
   - En cas d'emprise partielle, elle sera calculée d'après son coût de reconstitution

b) Si l'exploitant, du fait de l'emprise, perd une partie du plan d'épandage de son cheptel, une indemnité destinée à couvrir le préjudice subi par la réduction de la zone épandable devra être calculée comme suit :

• Détermination du nombre de places perdues

Le nombre de places perdues se détermine par la différence entre le nombre d'unités épandables et le nombre d'unités perdues, rapportée aux besoins du cheptel.
En cas de cheptel mixte (Hors-sol + pâturant), il conviendra de tenir compte de la diminution de la production déjà indemnisée par l'indemnité principale.
Une fois le nombre de places perdues établi, une distinction s'opère entre les exploitants imposés selon le bénéfice réel ou non pour le calcul de l'indemnité.

• -Exploitant agricole imposé selon le bénéfice réel

L'indemnité liée à la perte de droit d'épandage correspond au nombre de places d'élevage affectées multipliée par la (marge brute corrigée / nombre de places) et par la durée présumée du préjudice.

• -Exploitant non imposé selon le bénéfice réel

L'indemnité liée à la perte de droit d'épandage correspond au nombre de places perdues multiplié par le chiffre défini par les normes CORPEN, ce qui donne comme résultat l'équivalent en hectare de la perte de places perdues.
Cet équivalent en hectares devra être multiplié par la marge brute (base 100) puis par la durée présumée du préjudice.
Le revenu correspondant à la production perdue sera compensé pour une durée de 4 ans dans l'ensemble du département. Cette durée sera portée à 5 ans dans les communes situées dans les cantons où la surface utile agricole moyenne par unité de travail agricole est inférieure à 30,48ha (source recensement agricole 2010), ainsi que dans les communes dont le taux d'artificialisation de la surface communale est supérieur à 5% (source AUDIAR) et à 6 ans dans les communes remplissant les deux critères exposés ci-auparavant.

En tout état de cause, le coût de la modification administrative devra être pris en charge suite à communication de pièces justificatives comme les devis ou factures.

c) Une indemnité spécifique pourra être allouée pour réparer le préjudice résultant de l'impossibilité pour l'exploitant de respecter ses obligations liées à une certification ou au cahier des charges d'un signe officiel de qualité.

   De même, l'exploitant évincé pourra être indemnisé s'il subit une sanction pécuniaire (pénalités, remboursement d'aides antérieurement versées) pour non-respect de ses obligations contractuelles ou réglementaires

d) Dans la mesure où il ne s'agit pas de dommages de travaux publics, les autres préjudices non réparés par l'indemnité d'éviction feront l'objet d'un examen particulier, notamment les allongements de parcours définitifs.

Titre III : dispositions diverses

ARTICLE 11 – ACTUALISATION ANNUELLE

Le protocole fera l'objet d'une actualisation annuelle au vu du compte d'exploitation-type de l'administration tel qu'il est présenté au plus tard le 31 mai de l'année suivante à la Commission Départementale des impôts directs (bénéfice agricole, généralité des cultures) ayant pour objet l'examen du compte établi par l'administration et la profession agricole, en application des dispositions des articles L1, L2 et R 1-1 du Livre des procédures fiscales.

Les indemnités d'éviction et accessoires déterminées à partir du compte d'exploitation-type de l'administration sont applicables pour une période de douze mois à compter du 1er janvier de chaque année.

ARTICLE 12 – ETAT DES LIEUX

Un état des lieux préalable sera dressé contradictoirement entre les parties avant l'occupation des terrains. Seront mentionnés sur cet état des lieux, les aménagements fonciers existants (clôture, point d'eau, réseaux de drainage et d'irrigation)… ainsi que la nature et l'état des cultures en place, des plantations, des haies, des arbres et des bâtiments.
Cet état des lieux sera établi avant la prise de possession du terrain.

ARTICLE 13 – PRISE DE POSSESSION DES TERRAINS ET PAIEMENT DES INDEMNITES

A défaut d'accord particulier, la prise de possession des terrains ne pourra intervenir qu'à l'expiration du délai d'un mois à compter de la date du paiement ou de la consignation de l'indemnité.

ARTICLE 14 - Clause de réexamen des critères de pression foncière

Les signataires du présent protocole conviennent d'un nouvel examen en commun, de l'évolution des critères retenus pour déterminer la pression foncière fondant les majorations d'indemnité d'exploitation pour non rétablissement dans les quatre ans (article 5) après deux années d'application de cette convention.

ARTICLE 15 – DUREE DU PROTOCOLE, RENOUVELLEMENT ET RESILIATION

Le présent protocole est applicable à dater du 1er janvier 2014, pour une période de deux ans. Il sera ensuite renouvelable annuelle par tacite reconduction sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties, trois mois au moins avant l'échéance de chaque période.

Dans ce cas, le protocole cesse d'être applicable à la date d'échéance.

Le Préfet de la région Bretagne et
du département d'Ille et Vilaine

Le Président de la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine

Le Président de la Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles

Le Directeur Régional des Finances Publiques de Bretagne et d'Ille et Vilaine

Le Président du Conseil départemental d'Ille et Vilaine

La Présidente de l'association des Maires de France 35

Le Président de l'association des Maires ruraux de France 35

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES
au texte du protocole de 2014

Notion de grave déséquilibre
Article 2 © - Titre I

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 :

a) Un bâtiment essentiel à la vie de l'exploitation est exproprié et ne peut être reconstruit.
b) Le pourcentage de terres expropriées représente une valeur de productivité supérieure à 35 %.
c) Le pourcentage de terres expropriées représente une valeur de productivité supérieure à 10 % et la surface restante est inférieure à la surface minimum mentionnée à l'article L312-5 du Code rural.
d) Il est impossible, en poursuivant l'exploitation, de couvrir normalement les charges non déductibles subsistant après l'expropriation.

Calcul des charges proportionnelles
Article 3 – Titre II

DEDUCTIBLES EN TOTALITE
a) Produits achetés :
Animaux, aliments du bétail, achats d'approvisionnement, carburants et lubrifiants, combustibles.
b) Autres charges :
Fermage et frais de baux, location de matériel, entretien de matériel motorisé et autres, honoraires vétérinaires, impôts et taxes, salaires et charges sociales du personnel, cotisations sociales obligatoires.

DEDUCTIBLES POUR MOITIE :
Assurances incendie, calamités, accident.
Cotisations professionnelles.
Frais de déplacement et bureau

DEDUCTIBLES POUR UN QUART : autres fournitures.

EXEMPLES DE CALCUL D'INDEMNITES

MARGE BRUTE – Article 3 – Titre II

Pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2016, la marge brute ressort à 873 € à l'hectare

Exemple 1 :
Superficie initiale de l'exploitation : 40ha
Emprise de 5ha. Le revenu cadastral moyen des parcelles expropriées est de 78 €/ha (base 2016). Le coefficient de pondération sera de 1,15.

Indemnité à l'ha pondérée : = 4015 €

Indemnité d'exploitation pour 5ha :
4015 x 5 ..... = 20075 €

+ arrière-fumures : 144 x 5 ..... = 720 €

soit un total de..... 20795 €

Majoration de l'indemnité d'éviction pour déséquilibre d'exploitation :
elle sera accordée car le pourcentage de l'emprise par rapport à la superficie de l'exploitation est de 12,5 %.
L'indemnité d'exploitation est majorée de 12,5 % :

20075 x 12,5 % ..... = 2509,38 €

Indemnité totale d'éviction :

20075 € + 2509,38 € + 720 € ..... =23304,38 €

Exemple 2
Superficie initiale de l'exploitation : 40ha
Emprise de 2,50ha sur la commune de Gévezé (commune où l'indemnisation correspond à 5 années de revenu). Le revenu cadastral moyen des parcelles expropriées est de 70 €/ha (base 2016). Les 2ha 50 sont loués avec d'autres dans le cadre d'un bail de 18 ans qui n'arrivera à échéance que le 29 septembre 2027.
Il n'y a pas de pondération car le revenu cadastral moyen de l'emprise correspond à l'indice 1.

Indemnité d'exploitation pour 2ha 50 :
Indemnité à l'ha .....= 4364€

4364 x 2,5ha .....= 10910€

+ arrière-fumures : 144 x 2,5 .....= 360€

Majoration de l'indemnité d'éviction pour existence bail à long terme :
L'indemnité d'exploitation est majorée de 7,5 % car il reste 11 ans de bail :
10910 x 7,5 % .....= 818,25€

Indemnité totale d'éviction :

10910€ + 818,25€ + 360€.....= 12088,25€

Annexe au protocole d'indemnisation des exploitants agricoles évincés.

I - Communes : où l'indemnisation correspond à 4 années de revenu.

Andouillé-Neuville
Arbrissel
Aubigné
Baguer-Morvan
Baguer-Pican
Bain-de-Bretagne
Bains-sur-Oust
Baulon
Bazouges-la-Pérouse
Bédée
Bléruais
Bonnemain
Bourg-des-Comptes
Bovel
Bréal-sous-Montfort
Broualan
Bruc-sur-Aff
Campel
Champeaux
Chanteloup
Chasné-sur-Illet
Chauvigné
Clayes
Coësmes
Comblessac
Combourg
Cornillé
Cuguen
Dingé
Dourdain
Epiniac
Ercé-en-Lamée
Ercé-près-Liffré
Essé
Feins
Forges-la-Forêt
Gaël
Gahard
Goven
Grand-Fougeray
Guignen
Guipel
Guipry
Hédé-Bazouges
Iffendic
La Baussaine
La Bosse-de-Bretagne
La Bouëxière
La Boussac
La Chapelle-aux-Filtzméens
La Chapelle-Bouëxic
La Chapelle-de-Brain
La Couyère
La Dominelais
La Fontenelle
La Noë-Blanche
La Nouaye
La Selle-en-Luitré
Laillé
Lalleu
Landavran
Langon
Langouët
Lanhélin
Lanrigan
Le Crouais
Le Petit-Fougeray
Le Sel-de-Bretagne
Le Theil-de-Bretagne
Le Verger
Les Brulais
Lieuron
Liffré
Lillemer
Livré-sur-Changeon
Longaulnay
Lourmais
Loutehel
Marcillé-Raoul
Marcillé-Robert
Marpiré
Martigné-Ferchaud
Maure-de-Bretagne
Maxent
Mecé
Meillac
Mernel
Messac
Mont-Dol
Monterfil
Montreuil-des-Landes
Montreuil-sous-Pérouse
Montreuil-sur-Ille
Mouazé
Muel
Noyal-sous-Bazouges
Paimpont
Pancé
Pipriac
Pléchâtel
Pleine-Fougères
Plélan-le-Grand
Plesder
Pleugueneuc
Pleumeleuc
Pocé-les-Bois
Québriac
Quédillac
Renac
Retiers
Rimou
Romazy
Roz-Landrieux
Roz-sur-Couesnon
Sains
Saint-Aubin-d'Aubigné
Saint-Aubin-des-Landes
Saint-Broladre
Saint-Christophe-des-Bois
Saint-Domineuc
Sainte-Anne-sur-Vilaine
Sainte-Colombe
Saint-Ganton
Saint-Georges-de-Gréhaigne
Saint-Germain-sur-Ille
Saint-Gondran
Saint-Gonlay
Saint-Guinoux
Saint-Just
Saint-Léger-des-Prés
Saint-Malo-de-Phily
Saint-Malon-sur-Mel
Saint-Marcan
Saint-Maugan
Saint-Médard-sur-Ille
Saint-Méloir-des-Ondes
Saint-Onen-la-Chapelle
Saint-Ouen-la-Rouërie
Saint-Péran
Saint-Pierre-de-Plesguen
Saint-Rémy-du-Plain
Saint-Séglin
Saint-Senoux
Saint-Sulpice-des-Landes
Saint-Symphorien
Saint-Thual
Saint-Thurial
Saulnières
Sens-de-Bretagne
Sixt-sur-Aff
Sougéal
Taillis
Talensac
Teillay
Thourie
Trans-la-Forêt
Treffendel
Tremblay
Trémeheuc
Tresbœuf
Tressé
Trévérien
Trimer
Val-d'Izé
Vieux-Viel
Vieux-Vy-sur-Couesnon
Vignoc

II - Communes où l'indemnisation correspond à 5 années de revenu.

Communes dont le taux d'artificialisation de la surface communale est supérieur à 5% (source AUDIAR)

Antrain
Breteil
Cherrueix
Chevaigné
Crevin
Dol-de-Bretagne
Guichen
La Chapelle-Thouarault
La Mézière
Lassy
Le Vivier-sur-Mer
Lohéac
Melesse
Montfort-sur-Meu
Montreuil-le-Gast
Poligné
Redon
Sainte-Marie
Saint-Germain-sur-Ille
Saint-Méen-le-Grand
Saint-Sulpice-la-Forêt
Thorigné-Fouillard
Tinténiac

Communes où la SAU/UTA est inférieure à la moyenne départementale (RGA 2010)

Amanlis
Argentré-du-Plessis
Availles-sur-Seiche
Baillé
Bais
Balazé
Beaucé
Bécherel
Billé
Boisgervilly
Boistrudan
Bréal-sous-Vitré
Brie
Brielles
Cardroc
Chancé
Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine
Châtillon-en-Vendelais
Chelun
Coglès
Combourtillé
Corps-Nuds
Domagné
Domalain
Domloup
Dompierre-du-Chemin
Drouges
Eancé
Erbrée
Étrelles
Fleurigné
Gennes-sur-Seiche
Gévezé
Gosné
Hirel
Irodouër
Javené
La Bazouge-du-Désert
La Chapelle-Chaussée
La Chapelle-du-Lou
La Chapelle-Erbrée
La Chapelle-Janson
La Chapelle-Saint-Aubert
La Fresnais
La Selle-en-Coglès
La Selle-Guerchaise
Laignelet
Landéan
Landujan
Langan
Le Châtellier
Le Ferré
Le Loroux
Le Lou-du-Lac
Le Pertre
Le Tiercent
Le Tronchet
Les Iffs
Louvigné-de-Bais
Louvigné-du-Désert
Luitré
Médréac
Mellé
Mézières-sur-Couesnon
Miniac-Morvan
Miniac-sous-Bécherel
Mondevert
Montauban-de-Bretagne
Montautour
Monthault
Montours
Moulins
Moussé
Moutiers
Nouvoitou
Ossé
Parcé
Parigné
Piré-sur-Seiche
Plerguer
Poilley
Princé
Rannée
Romagné
Romillé
Saint-Aubin-du-Pavail
Saint-Brieuc-des-Iffs
Saint-Christophe-de-Valains
Saint-Didier
Saint-Étienne-en-Coglès
Saint-Georges-de-Chesné
Saint-Georges-de-Reintembault
Saint-Germain-du-Pinel
Saint-Germain-en-Coglès
Saint-Guinoux
Saint-Hilaire-des-Landes
Saint-Jean-sur-Couesnon
Saint-Jean-sur-Vilaine
Saint-Marc-le-Blanc
Saint-Marc-sur-Couesnon
Saint-Méloir-des-Ondes
Saint-M'Hervé
Saint-M'Hervon
Saint-Ouen-des-Alleux
Saint-Père
Saint-Pern
Saint-Sauveur-des-Landes
Saint-Uniac
Torcé
Vendel
Vergéal
Villamée
Visseiche

III - Communes où l'indemnisation correspond à 6 années de revenu.

Acigné
Betton
Bourgbarré
Brécé
Bruz
Cancale
Cesson-Sévigné
Chantepie
Chartres-de-Bretagne
Châteaubourg
Châteaugiron
Chavagne
Cintré
Dinard
Fougères
Janzé
La Chapelle-des-Fougeretz
La Gouesnière
La Guerche-de-Bretagne
La Richardais
La Ville-ès-Nonais
Le Minihic-sur-Rance
Le Rheu
Lécousse
L'Hermitage
Montgermont
Mordelles
Noyal-Châtillon-sur-Seiche
Noyal-sur-Vilaine
Orgères
Pacé
Parthenay-de-Bretagne
Pleurtuit
Pont-Péan
Rennes
Saint-Armel
Saint-Aubin-du-Cormier
Saint-Benoît-des-Ondes
Saint-Briac-sur-Mer
Saint-Brice-en-Coglès
Saint-Coulomb
Saint-Erblon
Saint-Gilles
Saint-Grégoire
Saint-Jacques-de-la-Lande
Saint-Jouan-des-Guérets
Saint-Lunaire
Saint-Malo
Saint-Suliac
Servon-sur-Vilaine
Vern-sur-Seiche
Vezin-le-Coquet
Vitré