

# Experts Fonciers

le magazine de l'expertise foncière, agricole, immobilière

>> 74<sup>e</sup> assemblée  
générale  
de la Confédération  
des Experts Fonciers

vendredi  
3 mai 2019  
à Porticcio



profession  
retour sur...



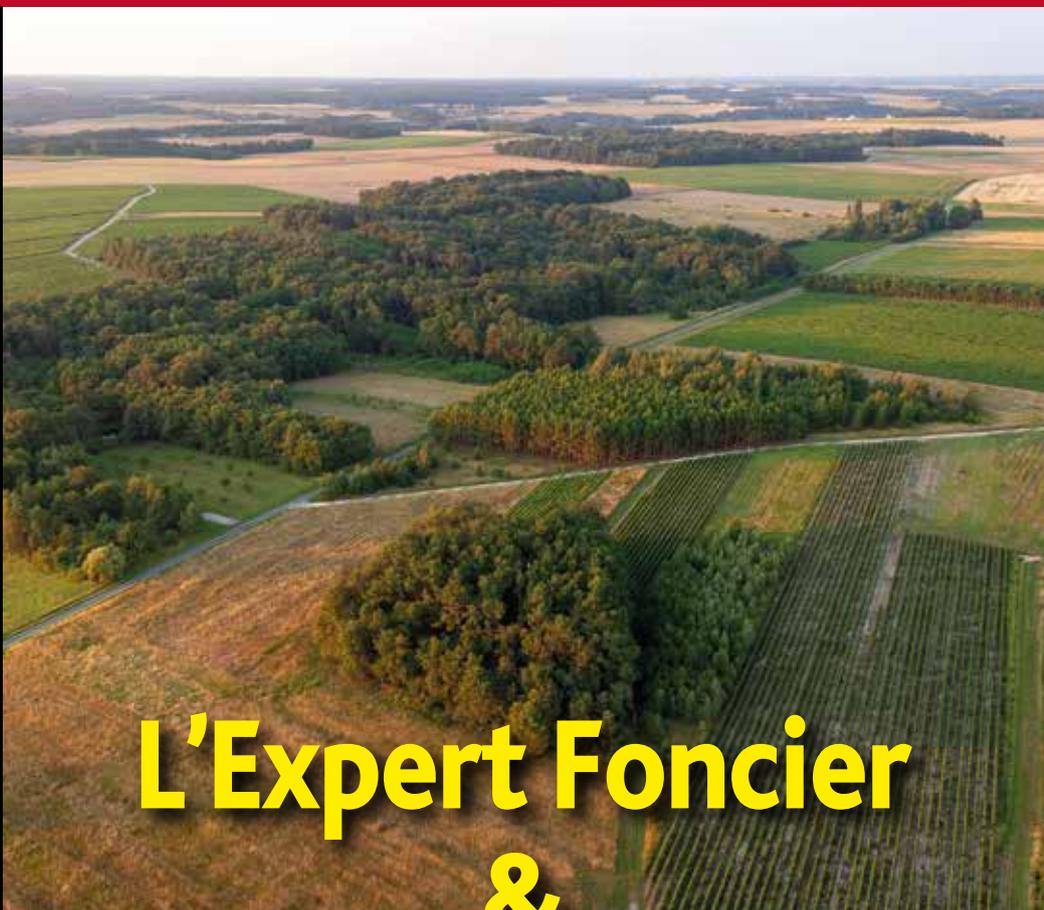
cas pratique  
comment évaluer une chapelle ?



côté métiers  
un Expert Foncier  
spécialiste des collectivités

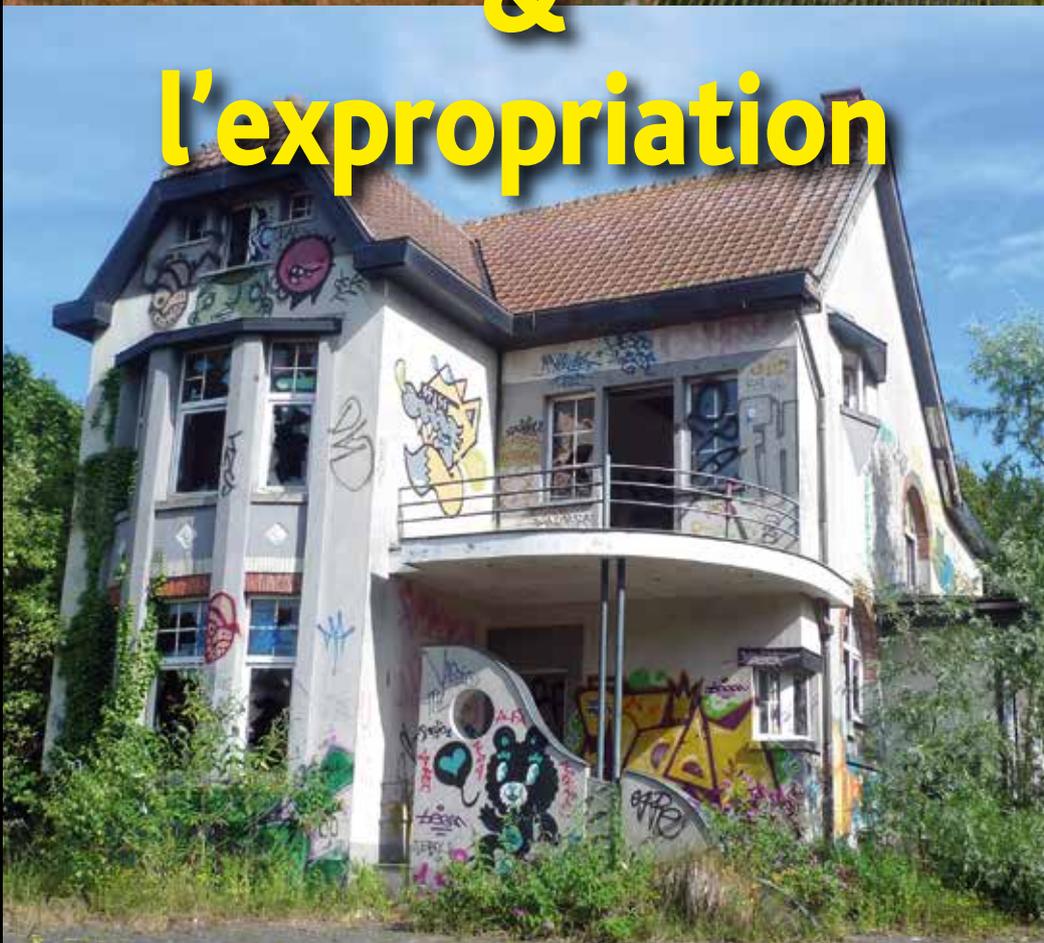


éclairages : loi Denormandie,  
nouvelle mesure fiscale



## L'Expert Foncier &

## l'expropriation



>> 74<sup>e</sup> assemblée  
générale  
de la Confédération  
des Experts Fonciers  
vendredi  
3 mai 2019  
à Porticcio



proximité,  
Foncier !  
Évaluation du foncier  
L'entreprise agricole  
Statut du fermage  
Charières et servitudes  
État des lieux  
Démarches et...



# AG 2019 retour sur...

C'est à l'initiative de l'union régionale de Corse qu'a été organisée, le 3 mai dernier, dans la baie d'Ajaccio et plus particulièrement à Porticcio, l'Assemblée Générale annuelle de la profession. Focus en images sur les différents temps forts de cet événement...

▲ Josiane CASANOVA, Présidente de l'union Corse, et Thomas AUGUSTIN, Président de la CEF, lors de leur allocution d'ouverture.



Le Bureau Exécutif de la CEF a été élu pour un mandat de 3 ans. Il se compose de membres de Bureau, de directeurs des groupes de travail CEF et de conseillers. Certains élus ont été reconduits dans leurs fonctions.

▶ Sur la photo de gauche à droite :

- > Eric DESROUSSEAUX, Vice-président (union Nord)
- > Vincent JOURDIER, commission Communication (union Centre Franche-Comté)
- > Nicolas DORET, commission Agricole (union Bassin Parisien)
- > Cyril LE TADIC, conseiller pour les questions de gestion de cabinet (union Auvergne-Velay-Corrèze)
- > Thomas AUGUSTIN, Président (union Bassin Parisien)
- > Dominique GEOFFROY, Secrétaire (union Centre Franche-Comté)

- > Christelle CAZES, Trésorière et commission Administration/Finances (union Midi-Pyrénées)
- > Denis GRAPTON, Vice-président (union Centre Franche-Comté)
- > Geneviève MARTEAU, commission Formation (union Bassin Parisien)
- > Gildas de KERMENGUY, commission Foncier/Immobilier (union Ouest)
- > manquant sur la photo : David NOHA, commission Réflexion & Prospective (union Est)

Trois hommages ont été rendus par le Président de la CEF, pour leur implication professionnelle et leur dévouement, à : (de gauche à droite) ▶

- > Eric DESROUSSEAUX, trésorier de l'organisation professionnelle depuis 25 ans, membre sortant du Bureau national,
- > Lionel HERBERT, membre sortant du Bureau,
- > Patrice GUITTET, ex-président de l'union Basse-Normandie-Sarthe qui prend sa retraite après 20 années au sein de la CEF.



▲ Une salle attentive lors des rapports du Président, du Secrétaire Général et du Trésorier sur l'activité 2018.

▶ Quelques-uns des nouveaux titularisés, qui ont validé leurs parcours de formation, venus rejoindre la liste des Experts Fonciers au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Parmi eux, trois récipiendaires de prix attribués chaque année par la CEF :

- > Pour le prix DEMANCHE : Simon AUDOIRE (union Sud-Ouest) « Estimation de la redevance du bail à construction ».
- > Pour le prix MOLINIER : ex-aequo Julie LEPRON (union Bassin Parisien) « Réflexion sur la vétusté et la fonctionnalité des bâtiments à usage agricole dans le cadre d'une activité céréalière » et Vincent LORIOUX (union Languedoc-Roussillon) « Essai de la création d'un outil d'aide à l'évaluation des bâtiments agricoles ».
- > Prix spécial CEF : à Alexandre BACQUENOIS (union Est) « Gestion et transmission de patrimoine. Quel rôle pour l'Expert Foncier ? Quelles opportunités d'intervention ? ».



▲ Josiane CASANOVA, Présidente de l'union Corse, et Vincent JOURDIER, Président de la commission Communication, interviewés par France Bleu Corse.



## 4/5 Cas pratique

- Agricole
- Immobilier

## 6/24 Dossier l'expropriation

- 6 ■ La procédure d'expropriation : schéma
- 7/8 ■ Evaluation d'un terrain exproprié
- 9/11 ■ Les disparités des barèmes d'éviction
- 12/14 ■ Le dossier de Déclaration d'Utilité Publique en vue de l'enquête publique
- 15/17 ■ L'Expert Foncier au service des collectivités expropriantes
- 18/20 ■ La procédure d'abandon manifeste
- 21/23 ■ Les emplacements réservés

## 24 Côté métiers

Interview de Josiane CASANOVA,  
Expert Foncier  
spécialiste des collectivités

## 26/27 Éclairages

Instance, agricole, juridique, agenda

Le Mag Experts Fonciers est édité  
par la Confédération des Experts Fonciers

6 rue Chardin ■ 75016 PARIS ■ Tél. 01 45 27 02 00  
cef@experts-fonciers.com ■ www.experts-fonciers.com

Directeur de la publication : Thomas AUGUSTIN

Comité de rédaction : commission Communication CEF

Mise en page : agrimédia

Crédit photos : CEF, Fotolia, Antoine BLESLU, Sylvain BOUTONNET, Mathilde BRASSET, Vincent CAROF, Josiane CASANOVA, Gildas de KERMENGUY, Pierre NANSOT, Éléonore POLI

Imprimeur, Routeur : Limoges (87)

Dépôt légal septembre 2013 ■ ISSN : 2271-3956  
N° 13 septembre 2019

# Éditorial



La Confédération des Experts Fonciers a tenu sa 74<sup>e</sup> Assemblée Générale le 3 mai dernier, en Corse à Porticcio. Je remercie Josiane CASANOVA, Présidente de l'union régionale Corse, et les membres participants, pour la qualité de la préparation et du déroulement de cet événement.

Des confrères de l'île de Beauté ont aussi largement contribué à la rédaction de ce numéro du Mag consacré à l'expropriation. Mais quoi de plus naturel si l'on se réfère à l'histoire et à l'influence marquante de Napoléon dans l'établissement de cette matière.

La déclaration des droits de l'homme de 1789 posa le principe que « *La propriété étant inviolable*

*et sacrée, nul ne peut en être privé si ce n'est lorsque la nécessité publique légalement constatée l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité* ».

La règle sera reproduite avec un changement notable. Au lieu de la **nécessité publique**, le Code civil permettra d'exproprier pour **raison d'utilité publique**. Depuis lors, d'ailleurs cette notion d'utilité publique a été très élargie.

En vertu de ces dispositions le « citoyen » propriétaire pouvait exiger une indemnité préalable ; mais l'administration désignait les terrains à céder sans que la régularité fût contrôlée par les tribunaux.

Napoléon écrit, en 1809, à Cambacérès, une note qui a fixé les bases des lois postérieures sur la matière :

*« D'abord il faut définir quelles sont les formes qui constatent l'utilité publique. Il faudrait que ce fût une loi ou un décret délibéré en Conseil d'État. S'il prend fantaisie à un préfet d'augmenter d'une aile ou d'un jardin la préfecture, la prison ou l'hôpital, ce ne doit pas être une raison pour exproprier aucun citoyen. Il faut qu'un acte de l'autorité supérieure dise que cela est utile. Si le propriétaire n'est pas d'accord, la cause de sa discordance peut venir de deux raisons différentes ou il croit que ce n'est pas un cas d'utilité ; le préfet doit alors l'appeler au tribunal. Si le procureur peut établir que la dépossession est dans le cas d'utilité publique, le juge ordonne que le propriétaire ait à céder sa propriété, à nommer des experts et à se mettre en règle pour le contrat. Si le propriétaire refuse, parce que l'évaluation lui paraît insuffisante, alors les formes sont claires et le juge ordonne l'expropriation à telles conditions. L'expropriation n'a plus lieu par consentement mutuel, mais par sentence ».*

La loi du 8 mars 1810 reprit ces idées et disposa que l'expropriation s'opérerait par autorité de la justice ; les tribunaux ne pouvant prononcer l'expropriation que si l'utilité avait été constatée. L'indemnité était fixée par le tribunal eu égard aux baux actuels, aux contrats de vente passés antérieurement sur des fonds voisins et, de même qualité, à tous autres documents. Si ces documents étaient insuffisants pour l'éclairer, le tribunal pouvait nommer d'office un ou trois experts.

Napoléon a donc ouvert la voie à l'équilibre de l'expropriation, insistant sur l'intérêt de l'intervention des experts...

**Thomas AUGUSTIN**  
Président

## Ça coule de source !

Socrate disait : « *La seule chose que je sais, c'est que je ne sais rien.* » Cette réflexion doit se juxtaposer de manière quasi-parfaite au premier sentiment de l'Expert Foncier face à l'évaluation d'un bien atypique. Celle d'une source d'eau ne déroge pas à la règle. De la recherche réglementaire à la quête de références, le professionnel doit construire son raisonnement avant de proposer une valorisation et répondre à la demande.

La détermination du contexte de l'évaluation et l'objectif de la cession sont les préliminaires indispensables au travail expertal. Il s'avère que dans le cas qui nous intéresse, celui-ci est primordial. Le projet d'acquisition par une collectivité en vue de la distribution d'eau potable permet de délimiter les contours du travail pour apprécier au mieux la valeur vénale de la source.

Néanmoins, quel que soit le bien immobilier, certains points sont incontournables afin d'appréhender celui-ci de la meilleure manière, sans oublier certains éléments influant sur sa valeur. De son occupation éventuelle jusqu'à la recherche de potentielles servitudes, en passant par les zonages naturels et de risques, la liste et l'analyse des atouts et contraintes propres au bien sont des points qui ne peuvent être négligés. Parallèlement, dans ce cas présent, deux aspects sont à étudier précisément, notamment le Plan Local d'Urbanisme

qui décrit les ressources et les besoins en eau potable et la situation géographique du bien qui doit permettre la mise en place de périmètres de protection après enquête publique. Les relevés volumétriques et une analyse physico-chimique sont évidemment indispensables. Enfin, il faudra veiller à l'application des articles 552 et 643 du Code civil régissant la propriété et le caractère public des eaux de source.

Mais quid de l'évaluation stricto-sensu ? Il conviendrait de retenir la méthode par comparaison mais les ventes de sources ne courent pas les ru(e)s ! Néanmoins, les recherches de l'Expert Foncier ont porté leurs fruits puisque plusieurs décisions de justice situées dans la même région et relevant de dossiers d'expropriation ont permis de définir une valeur de base pouvant servir de référence. Fort de cette dernière et selon la perspective des éléments recensés, l'Expert Foncier a pu proposer une valeur transactionnelle.



La conclusion de cette expérience est que Socrate était peut-être un philosophe mais pas un Expert Foncier ! Ce dernier, par sa connaissance et son expérience, a su apporter un éclairage motivé.

Cyril LE TADIC  
Expert Foncier (63)

## Évaluation de chapelles

### Préambule

La chapelle, cet édifice conçu à l'origine pour réunir des personnes souhaitant prier, se recueillir, célébrer... est souvent présente dans nombre de lieux collectifs ou communautaires ou familiaux, que ce soit dans les quartiers de villes ou de villages, dans les communautés religieuses, les maisons de retraite, ou les grandes demeures de type château ou manoir. Bien souvent ces édifices ont bénéficié d'une architecture extérieure

et d'une décoration intérieure en rapport avec la ferveur et les goûts des bâtisseurs. Leurs qualités et styles varient selon les époques, et d'un lieu à l'autre, offrant ainsi une diversité appréciable et un large intérêt en alliant tout à la fois culte, culture et tourisme, autant de satisfaction humaine complémentaire plus convergente qu'exclusive.

Cependant les fluctuations de population conduisent parfois à une désaffectation, voire à un abandon de certains édifices,

avec son corollaire de défaut d'entretien pouvant les conduire jusqu'à l'état de ruine. La destination initiale de l'édifice est alors à remettre en cause pour envisager soit sa transformation, soit sa démolition. La valorisation des chapelles peut alors varier diamétralement selon leur potentiel. Mais comment les évaluer ?

Comme tous les biens immobiliers la valeur vénale obéit aux lois de l'offre et de la demande lesquels intègrent les paramètres habituels : lieu, emplacement,

adaptation à l'usage actuel ou potentiel, surface, volume, état de conservation, confort, architecture, décoration, environnement paysager, environnement socio-économique. Il paraît important de distinguer les cas des chapelles encore utilisées, de celles qui ne le sont plus.

## Méthodologie

### I - Les chapelles toujours affectées au culte ou utilisées à usage communautaire

#### 1) La méthode par comparaison

C'est assurément la meilleure méthode, mais elle est difficile à mettre en œuvre, faute de véritable marché, comme il peut y en avoir pour les maisons, les appartements et dans une moindre mesure pour les châteaux et manoirs.

#### 2) Méthode par analogie

La valeur de la chapelle est alors déterminée par rapport à la valeur immobilière connue dans le voisinage ou pratiquée pour l'immeuble auquel elle se rattache. Par exemple, la chapelle d'une école, d'une maison de retraite, d'un couvent, d'une clinique, d'un hôpital recevra la même valeur unitaire, au mètre carré, minoré ou majoré suivant l'état, la qualité architecturale... que les locaux qu'elle a vocation à desservir. Ainsi, pour une chapelle relativement contemporaine, l'Expert Foncier peut retenir une valeur proche de celle des salles de loisirs, ou espaces communs (salons) de la maison de retraite à laquelle elle est liée. Pour une chapelle plus classique et ancienne, bien entretenue, d'une architecture de belle qualité avec de grands volumes, la valeur peut se situer à près du double du mètre carré des autres bâtiments du domaine, s'agissant par exemple du couvent de la congrégation religieuse.

>>> Si celle-ci est située dans une ville moyenne où le mètre carré habitable est de l'ordre de 2 500 €, cette chapelle peut atteindre 5 000 €/m<sup>2</sup>.

#### 3) Méthode par le coût de construction

Elle n'a de sens que s'il s'agit d'une chapelle relativement récente et dont l'usage est particulièrement assuré. Il est bien entendu judicieux de pondérer le coût suivant l'état et l'utilité du bien spécifique.



### II - Les chapelles désaffectées dont l'usage d'origine paraît compromis à l'avenir

#### 1) Aménagement en salle de loisirs

Compte tenu de l'architecture, du volume de l'espace offert, le bâtiment peut être converti en salle de concerts, d'exposition culturelle ou de musée. L'évaluation peut se faire comme indiqué précédemment par la méthode par analogie en déduisant les coûts de travaux d'adaptation.

#### 2) Transformation en bâtiments ordinaires

Une nouvelle destination peut être envisagée comme une transformation en salles de cours ou en logement. Dans ce cas, l'évaluation peut se faire à partir du prix moyen du marché immobilier local de ce type de bien une fois transformé, déduction faite des coûts d'aménagements. Il s'agit alors d'une évaluation des murs bruts, car bien souvent il conviendra de restructurer le bâtiment. Cette valeur résiduelle sera faible selon le niveau du marché immobilier local et l'importance des travaux.

>>> Elle peut s'établir entre 300 et 800 €/m<sup>2</sup>.

#### 3) Déconstruction

La chapelle n'a plus aucun usage faute d'intérêt cultuel, culturel, touristique, ou encore son état nécessite des travaux trop conséquents. L'édifice n'a plus aucune valeur et leur propriétaire privé ou public est préoccupé par la sécurité des lieux et est amené à envisager sa

déconstruction. La valorisation est alors très limitée voire négative par exemple dans le cas d'une chapelle des années 1960 avec présence d'amiante !

>>> Il convient de déterminer la valeur de récupération foncière avec accessoirement la valorisation de matériaux intéressants : pierres de taille, boiseries, poutres, toiture en cuivre...

## Conclusion

L'évaluation des chapelles recèle quelques mystères mais qui incitent à se poser les bonnes questions et à prendre du recul. S'il n'y a pas de recettes toutes faites, l'Expert Foncier doit expliciter sa démarche et expliquer la méthode choisie. En plus des méthodes exposées ci-contre, il paraît aussi tout à fait pertinent dans certains cas de ne pas valoriser en elle-même une chapelle, mais de la considérer dans le supplément de valorisation qu'elle apporte en terme de caractère d'embellissement, de service, à l'ensemble immobilier qu'elle agrmente ou sert, de la même manière que le ferait un colombier, une pièce d'eau... près d'un manoir ou d'un château, ou encore comme le serait un oratoire, un salon, un jardin d'hiver dans une clinique ou une maison de retraite.

La chapelle considérée alors comme édifice accessoire est indirectement valorisée dans l'évaluation de l'immeuble principal auquel elle apporte une note, certes appréciable, mais qui n'a pas de prix.

Olivier de KERMENGUY  
Président d'honneur de la CEF (29)

# Les différentes phases de la procédure d'expropriation pour utilité publique

## Phase administrative

**L'Expert Foncier peut intervenir pour le compte de la collectivité expropriante**

- 1 Commande de :
  - plan parcellaire au géomètre expert (si besoin)
  - état parcellaire à l'Expert Foncier
  - évaluation des biens à exproprier auprès de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) ou d'un Expert Foncier (cf. article page 7)
- 2 Délibération de l'Assemblée délibérante de la collectivité approuvant le projet
- 3 Constitution du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) (cf. article page 12)
- 4 Constitution du dossier d'enquête parcellaire (cf. article en page 12)
- 5 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique ou des enquêtes conjointes publique et parcellaire
- 6 Notification des enquêtes à tous les propriétaires concernés
- 7 Arrêté Préfectoral de DUP et de cessibilité des biens nécessaires à la réalisation du projet et transmission dudit arrêté au Juge de l'expropriation
- 8 Ordonnance d'expropriation
- 9 Notification aux expropriés de l'arrêté de DUP, de l'ordonnance d'expropriation et des offres de l'administration (indemnités)
  - acceptation des offres : établissement d'un traité d'adhésion et paiement de l'indemnité
  - contestation de l'offre : établissement d'un mémoire de l'administration présenté devant le Juge de l'expropriation
- 10 Commande à l'Expert Foncier de la publication aux hypothèques de l'ordonnance d'expropriation (cf. article en page 15)

## Phase judiciaire

**L'Expert Foncier peut intervenir pour le compte des expropriés**

- 1 Dès réception des mémoires de l'administration, le Juge de l'expropriation saisit le Commissaire du gouvernement (DIE) et ordonne un transport sur les lieux. Les Experts Fonciers interviennent dans ce cadre pour assister les expropriés dans la valorisation des biens
- 2 Le Juge émet un jugement de fixation des indemnités à notifier aux intéressés
- 3 Demande d'un certificat de non appel au Greffe du Tribunal de Grande Instance et paiement de l'indemnité



## Evaluation d'un terrain exproprié

L'expropriation d'un terrain n'est jamais une opération banale. En effet, cet acte de gouvernance engendre, dans notre société du XXI<sup>e</sup> siècle, de nombreux enjeux liés à la valeur. Cet article expose certains aspects des problématiques occasionnées par cette opération d'aménagement de notre territoire. L'Expert Foncier, professionnel de l'évaluation, est incontournable dans le débat, car il apporte son éclairage sur le montant de l'indemnité que le juge doit décider.

### I - Exproprier, un acte qui questionne

L'expropriation pose deux questions principales :

✓ L'utilité publique de l'opération d'expropriation qui est tranchée par la justice administrative.

✓ Le montant de l'indemnité qui vient compenser le préjudice subi (essentiellement la valeur du bien exproprié) déterminé en dernier ressort par le Juge du Tribunal Civil.

Cet article s'intéresse uniquement à cette deuxième question.

Pour raisonner sur la valeur, il faut, dans un premier temps, aborder la question de

la nature du bien à valoriser. Puis la valorisation passe forcément par une interrogation sur la méthode d'évaluation et les paramètres à prendre en compte pour déterminer cette valeur. En conclusion, le rôle de l'expert sera abordé.

### II - Les différents types de terrains

C'est Joseph COMBY de l'ADEF (Association Des Etudes Foncières) qui a proposé une typologie pour les différents marchés de terrains. On peut la synthétiser et la présenter comme suit :

1. Les terrains de l'espace naturel utilisés pour une production du marché primaire.

2. Les terrains de l'espace naturel utilisés comme biens supports de la consommation tertiaire.

3. Les terrains de l'espace naturel utilisés comme matière première pour l'urbanisation.

4. Les terrains neufs (viabilisés) à bâtir.

5. Les terrains « d'occasion » qui ont déjà un usage urbain et vont être libérés (démolis) et reconstruits.

6. Les terrains recyclés, « remis à neuf » (dans le tissu urbain existant).

7. Les terrains urbains à valeur économique négative, principalement des « friches industrielles ».

### III - Les acteurs de l'expropriation

Les différents acteurs de l'expropriation ont des visions différentes.

✓ Les expropriants et aménageurs sont principalement attirés par les terrains des trois premiers marchés.

✓ Les élus savent que, sans leurs décisions, les terrains des deux premiers marchés ne passeront pas dans le troisième.

✓ Les expropriés qui n'ont pas demandé d'être privés de leurs biens et veulent une juste indemnité. Néanmoins, certains attendent l'expropriation pour bénéficier du changement de destination.

### IV - La problématique de l'expropriation

Devant cette confrontation des points de vue des différents acteurs, la loi et la jurisprudence ont précisé deux concepts :

✓ celui de terrain à bâtir défini par l'article L.322-3 du Code de l'expropriation,

✓ celui de terrain en situation privilégiée qui a été défini par la jurisprudence.

#### 1) La législation et la jurisprudence encadrant l'estimation

Selon l'article L. 322-2 du Code de l'expropriation : « *Les biens sont estimés à la date de la décision de première instance* ». Mais il faut que l'évaluation soit réalisée « *selon l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers* » à une « *date de référence* ». Celle-ci est fixée par l'article L13-15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et a été précisée par la jurisprudence.

#### 2) Le point de vue de l'administration fiscale

La position de l'administration fiscale sur la valeur des terrains peut être analysée au travers de deux textes :

✓ Le premier, publié au Bulletin Officiel des Finances Publiques (Impôts BOFIP)<sup>(1)</sup> expose la notion de valeur vénale réelle pour déterminer l'assiette des droits, lors de mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles.

✓ Le second est la charte de l'évaluation des domaines<sup>(2)</sup> qui est qualifiée par l'État de « *démarche qualitative et partenariale* ».

### V - L'intervention de l'Expert Foncier

Selon leur type de marché, les terrains doivent être évalués différemment. En effet, pour certaines catégories, il existe un marché accessible avec plus ou moins de difficultés. Pour d'autres, le marché est très restreint, voire inexistant.

Les Experts Fonciers connaissent les différentes méthodes utilisables et déterminent les meilleures selon le cas qu'ils ont à traiter. La méthode par comparaison reste privilégiée. Celle du compte à rebours a son utilité pour évaluer des terrains en situation privilégiée pour deux raisons.

✓ Un terrain qui n'a pas les équipements lui permettant d'être qualifié de terrain à bâtir vaut moins à cause du coût de réalisation des équipements. La méthode du compte à rebours permet de chiffrer ce coût d'équipement qui vient diminuer la valeur du terrain brut par rapport à celle d'un terrain équipé, vendable en l'état de terrain à bâtir.

✓ La valeur du terrain aménagé qui sera revendu par l'autorité expropriante doit être prise en compte dans le calcul de la valeur du prix du terrain à valeur d'avenir, car il en découle le prix que l'expropriant peut équitablement payer pour le terrain en situation privilégiée.

Cette dernière méthode révèle un élément de réflexion important, tant pour l'expropriant que pour l'exproprié. Elle permet d'apporter un meilleur éclairage sur la valeur. Elle est notamment préconisée par l'État quand il s'agit d'évaluer ses propres biens au sein du guide méthodologique de mobilisation et de valorisation du foncier de l'État et de ses opérateurs<sup>(3)</sup> (cf. page 25 du guide publié en 2010).

Si la méthode du compte à rebours est adaptée pour évaluer les biens de l'État, pourquoi ne le serait-elle pas pour déterminer la valeur des biens des personnes privées lors des expropriations ?

## Expropriation => évaluation

### VI - Conclusion

L'Expert Foncier a l'habitude d'intervenir lors des procédures d'expropriation. Il apporte alors sa compétence en matière d'évaluation, car cette pratique est le cœur de son métier. Le plus souvent, il intervient pour les expropriés. Mais les expropriants font aussi appel à ses services.

En 2004,<sup>(4)</sup> la Cour de cassation a admis qu'une expertise, diligentée par la partie expropriée, soit retenue pour fixer une indemnité. La haute juridiction a alors rappelé qu'aucun texte n'interdisait de conserver des documents issus des parties et qui avait fait l'objet d'un débat contradictoire. Peu de temps après, cette jurisprudence est entrée dans la loi. Ce fut d'abord par un décret du 13 mai 2005. Ce texte est devenu l'article R322-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015. Cet article indique notamment que le juge peut désigner un expert par décision motivée. Le magistrat prend cette décision en vue de déterminer « *la valeur d'immeubles et d'éléments immobiliers non transférables présentant des difficultés particulières d'évaluation* ».

L'intervention d'un Expert Foncier à la demande du juge est appréciée par les expropriés, qui pour beaucoup d'entre eux craignent l'assistance technique du commissaire du gouvernement, fonctionnaire qu'ils considèrent trop proche de ceux du service du Domaine qui a procédé à l'évaluation pour la collectivité expropriante.

Pierre NANSOT  
Expert Foncier (80)

<sup>(1)</sup> <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/501-PGP.html?ftsq=valeur+v%C3%A9nale&identifiant=BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-40-20120912>

<sup>(2)</sup> <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/demarche-qualitative-et-partenariale-charte-levaluation-domaniale>

<sup>(3)</sup> [http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/publication/guide-methodologique-de-mobilisation-et-de-valorisation-du-foncier-de-l-etat-et-de-ses-operateurs-dafi\\_1332](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/publication/guide-methodologique-de-mobilisation-et-de-valorisation-du-foncier-de-l-etat-et-de-ses-operateurs-dafi_1332)

<sup>(4)</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 mai 2004, n° 03-70.018, n° 550 F - P + B : Bull. civ. III, n° 95 ; AJDI 2004, 896, obs. Lévy



## Les disparités des barèmes d'éviction

Le foncier est devenu un réel enjeu sur notre territoire. Enjeu agricole, mais pas uniquement puisque notre terroir est en permanence grignoté par l'urbanisation. L'étendue des besoins n'impacte plus seulement aujourd'hui les exploitants agricoles installés en zone péri-urbaine, tout un chacun peut y être confronté. Dans ce cadre, l'Expert Foncier est un acteur important qui défend les intérêts de tous ceux concernés par l'expropriation ou l'éviction.

### I - La création des barèmes

La consommation moyenne de l'espace agricole varie entre 40 000 et 90 000 hectares par an. Les emprises dues aux expropriations touchent nécessairement de plus en plus les exploitants agricoles. Ces derniers sont donc confrontés aux procédures d'expropriation et se doivent de défendre leurs intérêts pour la fixation d'indemnités.

La Direction Générale des Impôts devenue depuis Direction Générale des Finances Publiques, l'APCA (Assemblée Permanente

des Chambres d'Agriculture) et la FNSEA (Fédération Nationale des Syndicats d'Exploitants Agricoles) ont conclu un protocole d'accord national tendant à définir une méthode générale de détermination des préjudices subis par les exploitants agricoles, dont l'exploitation est amputée par des opérations d'utilité publique.

Ce protocole d'accord prévoit un mode de calcul des indemnités destinées à réparer ces préjudices. Dans de nombreux départements, des protocoles s'inspirant de cet accord ont été conclus. Des barèmes de calcul sont associés aux protocoles représentant une base de négociation privilégiée.

### II - Comparaison de 10 barèmes d'éviction

La comparaison a été effectuée à partir de 10 barèmes d'éviction concernant des exploitants agricoles évincés dans les départements (cf. carte ci-dessus) :

Aisne (02), Ardennes (08), Calvados (14), Eure-et-Loir (28), Nord (59), Oise (60), Pas-de-Calais (62), Seine-Maritime (76), Seine-et-Marne (77), Somme (80).

Elle confirme que les barèmes de calcul sont différemment élaborés selon les régions et les opérations concernées.

### 1) L'indemnité d'exploitation<sup>(1)</sup>

Elle correspond à la perte de revenu subie par l'exploitant pendant le temps estimé nécessaire pour retrouver une situation économique équivalente à celle qu'il avait avant son éviction. L'appréciation de la perte de revenu s'apprécie en nombre d'années de marges brutes.

Au sein de ces 10 départements, le préjudice est au minimum composé de 4 années de marges brutes. Il peut atteindre jusqu'à 9 années dans le département d'Eure-et-Loir en fonction de critères spécifiques.

Le calcul de la marge est établi à partir

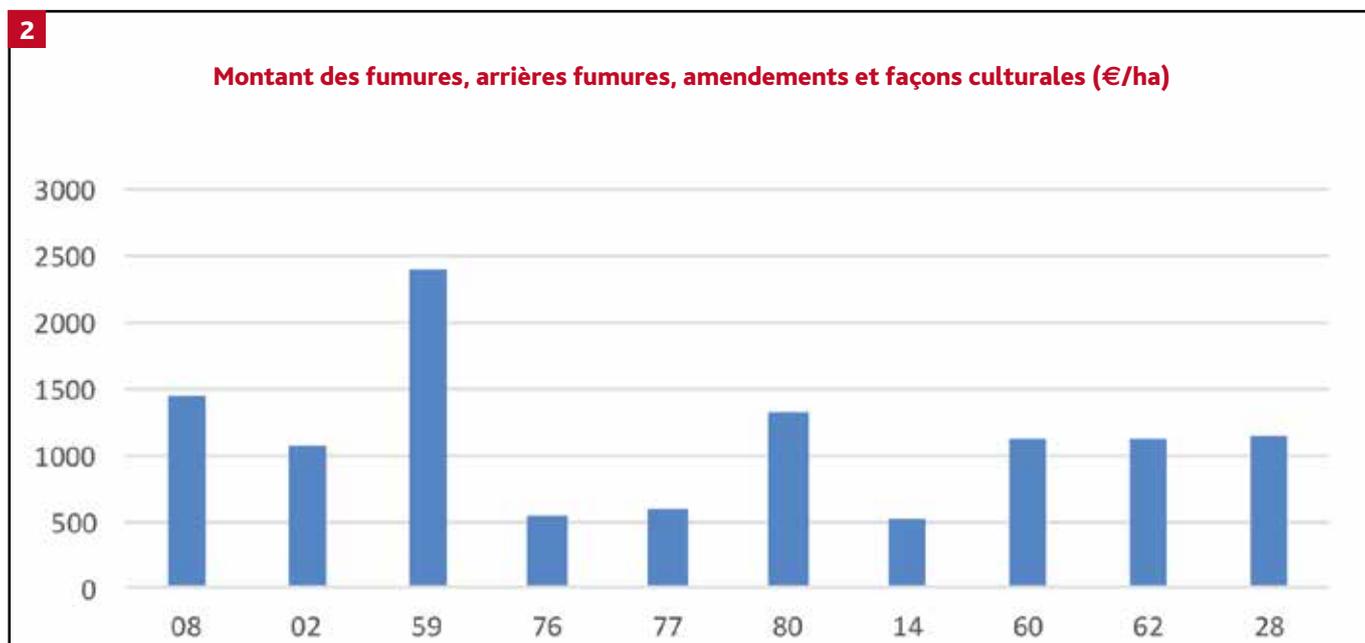
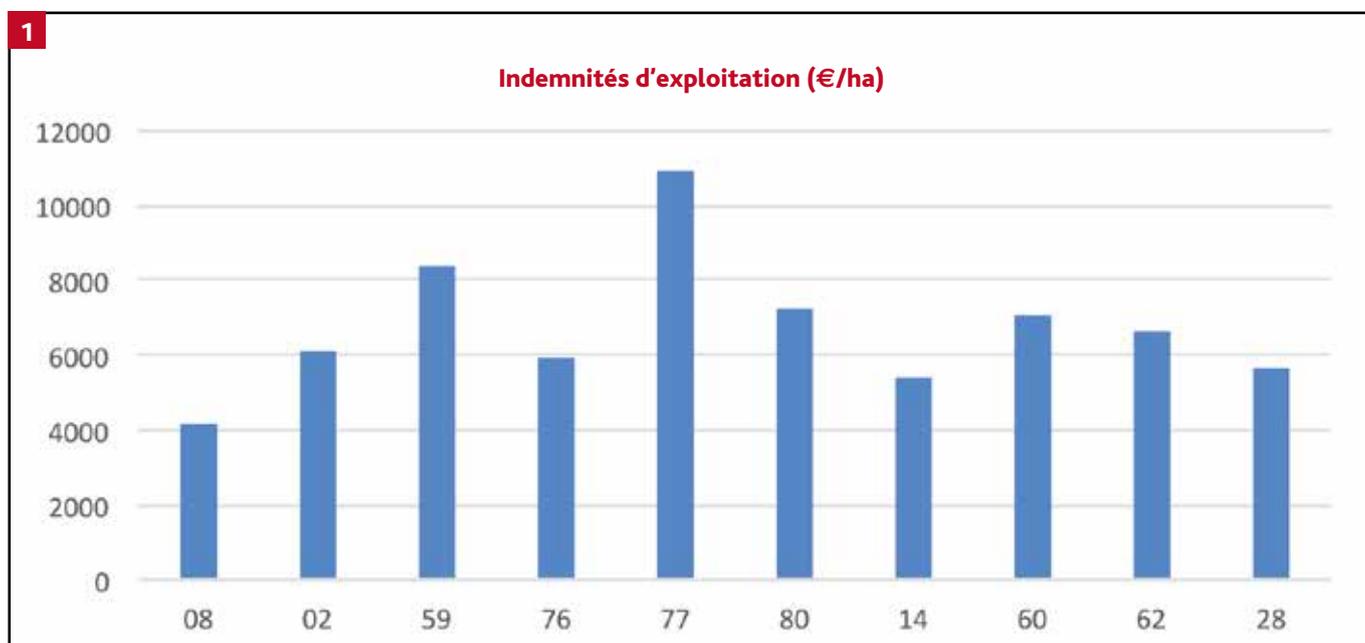
des comptes soumis à la commission départementale des impôts directs en vue du calcul de l'assiette des bénéfices forfaitaires. (graphique 1)

Les montants d'indemnités sont adaptés à la nature du bien exproprié (terres ou prairies) et à la petite région agricole, avec des disparités importantes au sein du même département. C'est pourquoi, les montants retenus dans le graphique correspondent à la moyenne entre la plus faible indemnité d'exploitation et la plus élevée au sein du même département. Ceci permet de pouvoir établir une comparaison.

Selon les barèmes en vigueur, le montant de l'indemnité principale peut pratiquement varier du simple au triple entre le département des Ardennes (4 150 €/ha) et celui de la Seine-et-Marne (10 950 €/ha).

### 2) Les indemnités de fumures et arrières fumures (graphique 2)

Correspond à cette indemnité, la seule valeur des fumures et amendements restant en terre lors de la prise de possession par l'expropriant. Elles résultent des apports d'engrais et amendements normaux constituant une simple fumure d'entretien.



<sup>(1)</sup> Les données représentées dans les graphiques ci-contre sont issues des protocoles en vigueur dans chaque département.

**NB :** De grandes disparités sont observées sur ce poste (509 €/ha pour le département du Calvados et jusqu'à 2 400 €/ha pour le département du Nord).

La moyenne pour les dix départements s'établissant autour des 1 000 €/ha.

### 3) L'indemnité d'éviction

Elle correspond à la somme de l'indemnité d'exploitation et des fumures et arrières fumures. (graphique 3)

**NB :** Le montant de l'indemnité d'éviction dans les départements où la pression foncière issue des expropriations est élevée (Nord et Seine-et-Marne) est bien plus conséquent.

En effet, le temps nécessaire pour qu'un exploitant évincé retrouve une situation économique similaire est beaucoup plus long lorsque le foncier est rare et prisé.

## Expropriés, évincés : un même objectif !

### 4) Les correctifs

Tous les départements proposent des majorations ou compléments en fonction de situations diverses rencontrées. Il n'a jamais été constaté dans les protocoles étudiés d'indemnité spécifique en cas d'éviction de bâtiment. Ces majorations se traduisent : (tableau 4)

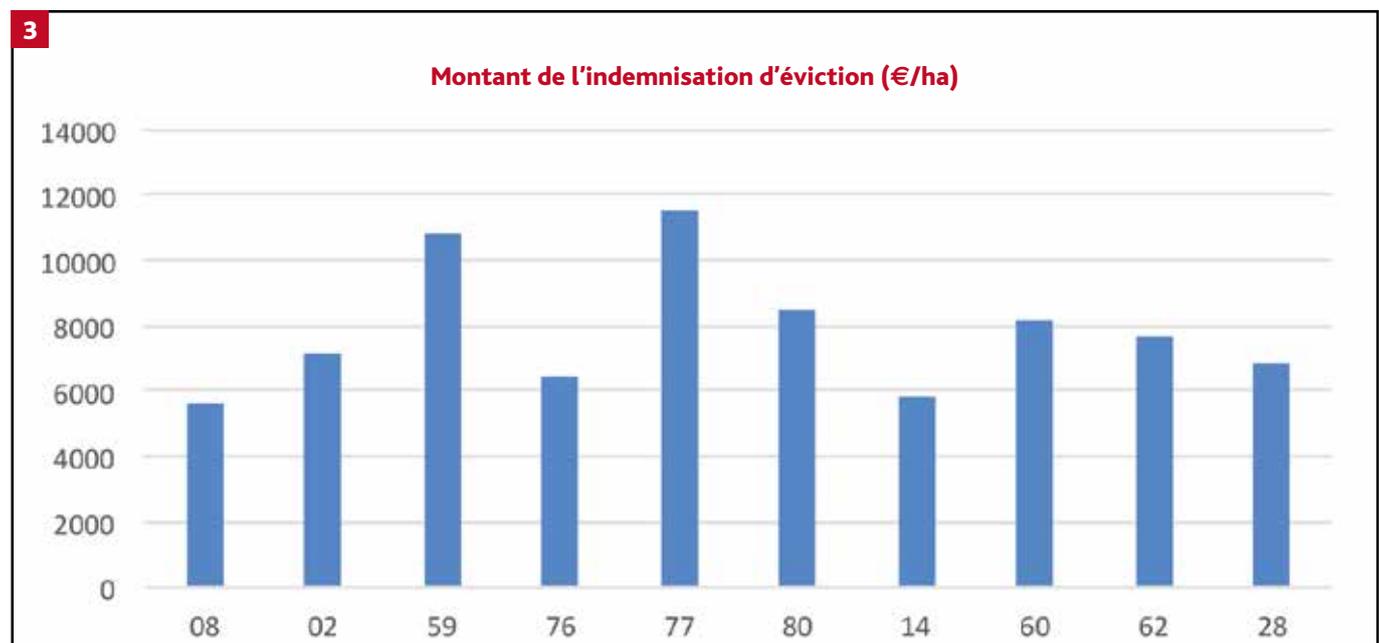
- ✓ soit en nombre d'années de marges brutes à retenir pour le calcul de l'indemnité d'exploitation,
- ✓ soit en pourcentage appliqué sur le montant de l'indemnité d'exploitation.

### III - Conclusion

La pression foncière d'expropriation est un critère majeur de fluctuation du montant des indemnités dans tous les départements. Pour savoir si un protocole d'accord a été signé au niveau départemental ou régional, il y a lieu de se renseigner, soit auprès des organisations professionnelles agricoles, soit auprès de l'administration.

L'Expert Foncier est un acteur essentiel dans la détermination des indemnités en cas d'éviction notamment lors de situations particulières non prévues dans les protocoles comme par exemple : productions hors-sol, emprise totale de l'exploitation ou encore détermination de marges brutes propres à l'entreprise agricole concernée par l'éviction.

**Mathilde BRASSET**  
Membre de la CEF (02)



**4**

**Majorations prévues au protocole (liste non exhaustive)**

Départements	08	02	59	76	77	80	14	60	62	28
Durée du bail restant à courir	oui									
Pourcentage d'emprise	oui									
Type d'opération envisagée	oui	oui	non	non	non	oui	oui	oui	non	oui
Urbanisation, pression foncière	oui									
Vente directe	non	oui	oui	non	non	oui	non	oui	oui	non
Déformation de parcelles	oui	non	oui	non	non	non	oui	oui	non	oui
Clôtures	oui	non	oui	non	non	non	oui	non	non	non
Allongement de parcours	oui	non	oui	oui	non	non	oui	non	non	oui
Perte de contrat (de production et autres)	oui	non	non	non	non	non	oui	non	non	oui



# Le dossier de Déclaration d'Utilité Publique en vue de l'enquête publique

Ce dossier est un préalable à l'ouverture de l'enquête publique, il permet au préfet d'apprécier l'utilité publique du projet, puis il est mis à la disposition du public au cours de l'enquête (I). Les dispositions légales imposent un formalisme strict établi par les dispositions légales (II).<sup>(1)</sup>

## I - Le dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

Il informe et permet d'apprécier l'utilité publique du projet **1)** et de préciser les dispositions légales dont dépend l'enquête publique. **2)**

### 1) Les critères d'appréciation

La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique peut porter sur des terrains non bâtis, des immeubles bâtis ou des droits réels immobiliers.

L'utilité publique d'une opération projetée va s'apprécier selon trois critères principaux, à savoir son opportunité, la nécessité de l'expropriation et le bilan coût/avantage de l'opération.

Un rapport raisonnable doit être constaté entre les moyens employés et l'objectif poursuivi. Il s'agit de savoir si l'opération projetée et sa finalité satisfont concrètement à un besoin d'intérêt public.

### 2) Les différents types d'enquête

Plusieurs cas de figures peuvent se présenter.

#### a) L'enquête publique de droit commun

Elle s'applique si le projet n'est pas soumis à étude d'impact. Elle concerne des opérations telles que l'aménagement d'un parking, de petits équipements publics locaux, le réaménagement d'un centre de village... Elle est régie par le Code de l'expropriation.

#### b) L'enquête préalable aux projets susceptibles d'affecter l'environnement

Cette enquête intervient pour les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements

<sup>(1)</sup> Le dossier d'enquête parcellaire sera traité dans l'article intitulé "Assistance technique des collectivités expropriantes".

publics et privés qui par leur nature, leurs dimensions, leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine. Elles sont soumises à étude d'impact et relèvent du Code de l'environnement. Elles s'appliquent pour des opérations telles que des travaux de création ou d'élargissement d'autoroutes ou de voies rapides, d'ouvrages de canalisation ou de régularisation des cours d'eau pouvant contraindre à l'application de plusieurs réglementations.

### c) Cas particuliers : l'acquisition d'immeubles

Un dossier de DUP peut être demandé en vue de l'acquisition d'immeubles afin de constituer une réserve foncière ou la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisation importante. Dans ce cas, il est nécessaire de procéder à l'acquisition avant que le projet n'ait pu être établi. L'acquisition présente un caractère d'urgence. On parle de dossier d'enquête "simplifié". (tableau ci-dessous)

## II - La composition du dossier selon l'enquête d'utilité publique

Le dossier doit respecter un formalisme strict établi par les dispositions légales. 1) Il nécessite des informations et pièces complémentaires selon les cas. 2) - 3)

### 1) Dossier de droit commun et simplifié

#### a) Une notice explicative

Elle doit démontrer l'utilité publique du projet et la nécessité de l'opération. L'opportunité de l'opération s'identifie suite à une situation de fait et aux problématiques rencontrées, qui justifient la réalisation du projet en s'appuyant sur des données objectives, économiques et réglementaires. L'expropriation envisagée doit être nécessaire. Il n'existe pas de solutions alternatives rendant inutiles l'expropriation et permettant de réaliser le projet dans des conditions équivalentes (autre terrain existant, amélioration de l'existant...).

## DUP : un formalisme strict

#### b) Le plan de situation

Il permet de localiser le projet par rapport à l'ensemble de la commune.

#### c) Le plan général des travaux

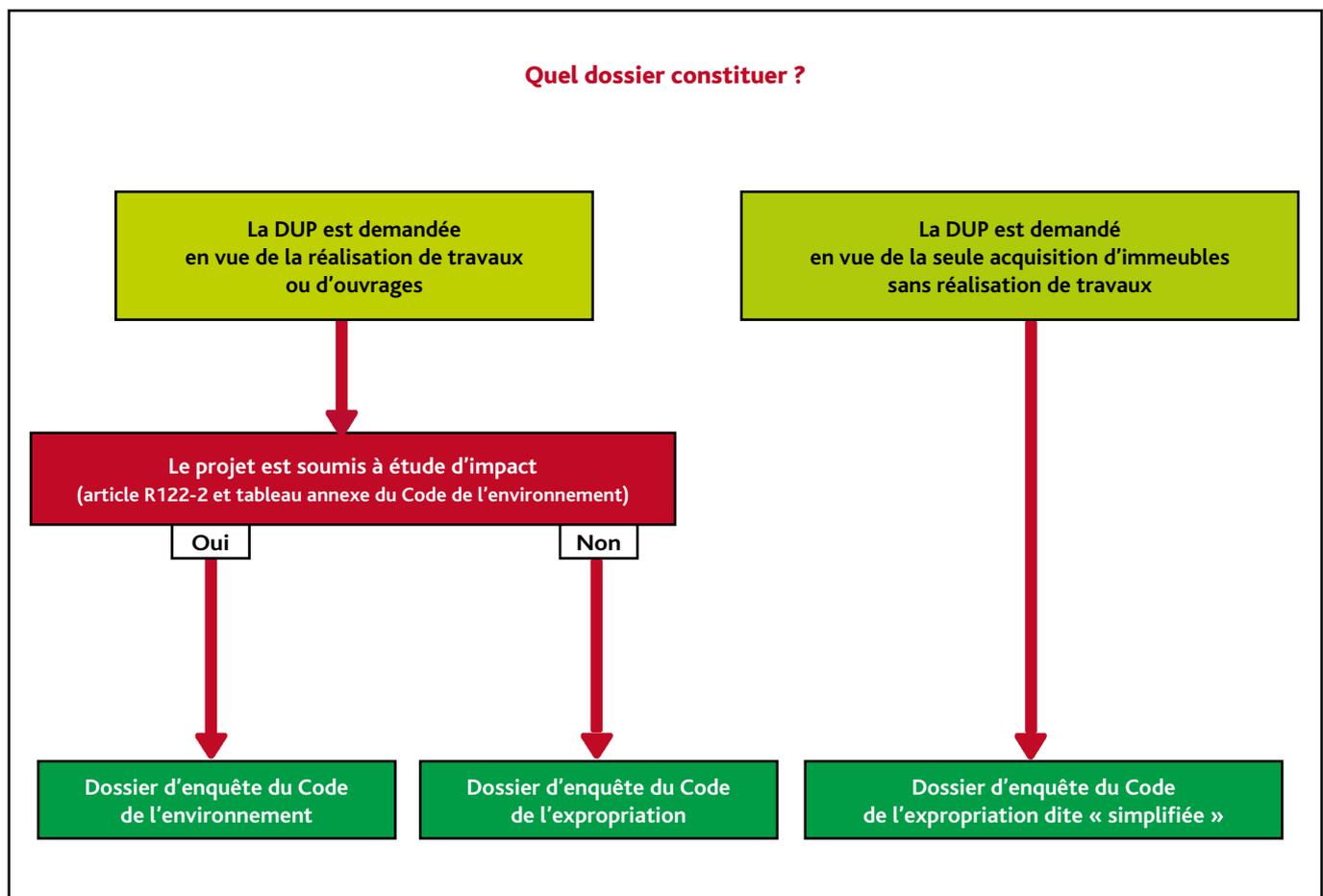
Il permet d'avoir une idée exacte des travaux envisagés.

#### d) Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

L'expropriant décrit dans une note les principaux travaux (matériaux utilisés, longueur et calibrage d'une voirie, hauteur des ouvrages...).

#### e) L'appréciation sommaire des dépenses

Le montant du programme général des travaux doit apparaître y compris les acquisitions nécessaires.



Il s'agit de l'estimation du coût total de l'opération (acquisitions foncières + coût des travaux).

## 2) Dossier dans le cas d'ouvrages susceptibles d'affecter l'environnement

Ne seront développées que les notions nouvelles par rapport à ce qui a déjà été exposé au II - 1).

### a) Une notice explicative

Elle comprend, s'il y a lieu, une description des effets du projet sur l'environnement.

### b) Le plan de situation

### c) Le plan général des travaux

### d) Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

### e) L'appréciation sommaire des dépenses

### f) L'étude d'impact

Ce sont des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

### g) L'évaluation est demandée pour les grands projets d'infrastructures.

## 3) Dossier en vue de l'acquisition d'immeubles

### a) Une notice explicative

### b) Le plan de situation

### c) Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier

Il se présente sous un plan légendé. Il porte à la connaissance du public les immeubles et leur périmètre faisant l'objet de la procédure d'expropriation.

### d) L'estimation sommaire des acquisitions à réaliser

Elle est éfinie sur la base de l'avis des services de France Domaine.

## III - Conclusion

L'Expert Foncier est une aide précieuse aux collectivités expropriantes dans le suivi de la procédure d'expropriation et, plus particulièrement, dans le cadre de la constitution du dossier de déclaration d'utilité publique qui exige un formalisme strict. Il apporte son conseil, son regard technique et veille au respect des lois en vigueur.

Eléonore POLI  
Membre de la CEF (20)





## L'Expert Foncier au service des collectivités expropriantes

Dans le cadre d'une procédure d'expropriation, il appartient à l'expropriant de constituer un dossier d'enquête parcellaire. L'Expert Foncier peut apporter sa technicité, notamment dans l'élaboration et le suivi de l'Etat Parcellaire, pour permettre à la collectivité de devenir propriétaire des biens immobiliers nécessaires à l'opération d'utilité publique.

### I - L'enquête parcellaire

Elle a pour but de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet et d'identifier avec exactitude leurs propriétaires. Elle peut être organisée seule, après la signature d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de l'opération projetée ou conjointe avec l'enquête préalable à la DUP.

Le dossier d'enquête parcellaire comprend :

- ✓ La délibération de l'organe délibérant qui doit approuver le dossier d'en-

quête parcellaire tel que présenté lors du conseil et demander au Préfet de lancer l'ouverture d'une enquête parcellaire.

- ✓ La notice explicative justifiant l'utilité publique de l'enquête. Si l'enquête est organisée après la signature de la DUP, cette notice permet de rappeler l'utilité publique du projet et la date de la DUP existante, les procédures amiables déjà menées et les raisons du besoin de recourir à l'expropriation.

- ✓ Le plan parcellaire établi au 1/1000<sup>e</sup>

qui indique l'ensemble des terrains concernés par l'opération.

- ✓ L'état parcellaire qui doit permettre l'identification des propriétaires et des ayants droits pour chaque parcelle comprise dans l'emprise du projet. (visuel page 16)

### 1) L'identification des propriétaires et ayants-droits

A partir du plan parcellaire du projet et des relevés de propriété des parcelles concernées l'expert va procéder à la

ETAT PARCELLAIRE DES IMMEUBLES												
NOM DE L'OPERATION PROJETEE												
à acquérir dans la Commune de												
N° de Plan	CADASTRE			SURFACE totale en m <sup>2</sup>	NATURE	IDENTITE DES PROPRIETAIRES		EMPRISE			HORS EMPRISE	
	S <sup>01</sup>	N°	Adresse ou lieudit			Telle qu'elle résulte des documents cadastraux	Telle qu'elle résulte des renseignements recueillis par la Collectivité	P ou T	Surface en m <sup>2</sup>	N° du cadastre	Surface en m <sup>2</sup>	N° du cadastre

recherche des propriétaires réels des biens ainsi que de tous les titulaires de droit réels (bail rural).

Le relevé de propriété indique le propriétaire apparent de la parcelle mais l'expert doit s'assurer qu'il est bien le propriétaire réel. Les recherches pourront être effectuées auprès des services municipaux et fiscaux. Le volume d'archives constitué par l'Expert Foncier, régulièrement missionné sur ce type de dossier, est un atout indéniable.

L'Expert Foncier doit également rechercher tous les titulaires de droits réels sur les biens concernés et préciser leur qualité (exemple : emphytéote, titulaire d'un bail rural, usufruitier, nu-propriétaire, etc...).

L'Expert Foncier contrôle la concordance des renseignements recueillis avec les formalités déposées au fichier immobilier et effectue une mise à jour permanente tout au long de la procédure.

Le récapitulatif de l'ensemble des éléments recueillis se fait sous la forme d'un tableau dans lequel les propriétaires réels et ayants-droits seront désignés conformément aux dispositions de l'article R-11-28 du Code de l'expropriation, c'est-à-dire conformément aux dispositions des articles 5 et 6 du décret modifié du 4 Janvier 1955 relatif à la Publicité Foncière.

## 2) La rédaction de l'état parcellaire mis à l'enquête

Il est établi un Etat Parcellaire par commune, avec numérotation des parcelles correspondant au plan parcellaire qui reproduit :

## L'Expert Foncier, une aide précieuse !

- ✓ la désignation complète des parcelles concernées par l'opération,
- ✓ l'identité des propriétaires telle qu'elle résulte des documents cadastraux,
- ✓ l'identité des propriétaires telle qu'elle résulte des renseignements recueillis.

### II - Le transfert de propriété à la collectivité expropriante

A la fin de l'enquête parcellaire, les biens identifiés sont déclarés cessibles, par l'autorité administrative, au profit de la collectivité expropriante. C'est la fin de la phase administrative et le début de la phase judiciaire. L'arrêté de cessibilité est adressé au juge de l'expropriation qui prononcera une ordonnance d'expropriation portant transfert de propriété des biens au profit de l'expropriant. La collectivité pourra alors faire entrer ces biens dans son patrimoine, après indemnisation des expropriés ou consignation des sommes en cas de propriétaires inconnus ou en désaccord.

### 1) La recherche des origines de propriété

L'Expert Foncier va analyser les conclusions du commissaire-enquêteur relatives

à l'identification des propriétaires ou ayants-droits et exploiter les renseignements obtenus des propriétaires en réponse aux notifications individuelles de l'enquête parcellaire et des extraits d'actes de naissance demandés dès l'ouverture de l'enquête.

(cf. imprimé Cerfa n°11194\*04).

Pour les titres de propriété, les recherches vont être effectuées auprès du service de Publicité Foncière du lieu de situation des biens.

## 2) La publication de l'Ordonnance d'Expropriation

L'état parcellaire initial doit être mis à jour avec l'ensemble des renseignements recueillis complété des origines de propriété, des évaluations des biens et de la situation cadastrale avant et après expropriation. Il doit, en outre, respecter un certain formalisme dans sa présentation. Le dossier de publication sera déposé au service de la Publicité Foncière du lieu de situation des biens.

(cf. imprimé Cerfa n°11982\*02).

## III - Conclusion

Le concours de l'Expert Foncier, fort de son expérience, de sa rigueur, de sa réactivité et de son professionnalisme, est un atout pour les collectivités expropriantes. En effet, celles-ci n'ont pas toujours les moyens d'assurer le suivi de ces dossiers complexes et au formalisme exigeant.

Josiane CASANOVA  
Expert Foncier (20)



11194\*04  
DIRECTION GÉNÉRALE  
DES FINANCES PUBLIQUES  
Formulaire obligatoire  
Décret n° 55-1350 du 14/10/1955, art. 39



N° 3233-SD  
(01-2017)  
@internet-DGFIP

**CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION**

N° de la demande : .....

Déposée le : .....

Références du dossier : .....

Enregistrer sous...

**Demande de ren...  
pour la période à compt...**

à souscrire en DEUX exempl...  
publicité foncière du lieu de sit...  
les renseignements sont demand...  
(voir la notice n° 3241-NOT-5...  
demandes de renseignements...  
sur les tarifs).

Service de publicité foncière :

**IDENTIFICATION DES P...**  
Si le nombre de personnes es...

N°	Personnes physiques	Personnes morales
1		
2		
3		

**DESIGNATION DES I...**  
Si le nombre d'immeubi...

N°	(arr...)
1	
2	
3	
4	
5	

**PÉRIODE DE D...**

**CAS GÉNÉRAL**

Période allant du...  
des personnes, o...

**CAS PARTICU...**

Vous souhaitez  
- le point de dé...  
- le point d'arr...  
**Pour une de...  
propriétaire**

<sup>1</sup> Nom (en majuscules)  
<sup>3</sup> Pour les asso...  
uniquement sur...

**IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR**



11982\*02  
DIRECTION GÉNÉRALE  
DES FINANCES PUBLIQUES  
Formulaire obligatoire  
Code général des impôts, article 102



Enregistrer sous...

N° 3264-SD  
(01-2017)  
@internet-DGFIP

**Bordereau des actes déposés et des formalités requises**  
*Le présent accusé de réception ne préjuge en rien la régularité des pièces déposées*

Reçu le :

Cachet du service : ..... par : .....

Registre des dépôts :  
Vol. .... N° .....  
à .....

**DÉTAIL DE LA PROVISION**

Numéraire	.....	€	À	.....
Chèque bancaire, CDC ou postal	.....	€	le	.....
Mandat poste	.....	€		.....
Virement <sup>(1)</sup>	.....	€		.....
<b>TOTAL</b>	.....	0,00 €		Signature du déposant

N° d'ordre	Date et nature de l'acte Nom des parties	Formalités requises <sup>(2)</sup>	Ventilation de la provision déposée <sup>(3)</sup> (€)	Colonnes réservées au service	
				Perception (€)	Observations
		<input type="checkbox"/> formalité unique <input type="checkbox"/> inscription <input type="checkbox"/> état sur formalité <input type="checkbox"/> autres formalités (à désigner) :			
Total de la provision par dossier			0,00		
Total de la provision par dossier					
Provision globale À REPORTER			0,00		
Provision globale À REPORTER			0,00		

(1) Pour les notaires, joindre l'avis d'opéré.  
(2) Cocher la case correspondante.  
(3) Ventilation obligatoire.



## La procédure d'abandon manifeste

La procédure d'abandon manifeste permet aux communes de mettre fin à une situation d'abandon et, en cas d'inaction du propriétaire, d'acquérir la propriété au terme d'une procédure d'expropriation simplifiée. Ce mécanisme est particulièrement intéressant dans les régions où le désordre foncier est important conduisant à une tendance à l'abandon des terres.

### I - Quand parle-t-on d'état d'abandon manifeste ?

Cette procédure est actuellement prévue par les articles L 2243-1 à L 2243-4 du Code des collectivités territoriales.

#### 1) Son objet

Il est très étendu puisqu'il peut porter sur « des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains ». Concernant les immeubles et parties d'immeubles, il peut s'agir de biens bâtis ou non. Seuls sont exclus les biens mo-

biliers se trouvant à l'intérieur qui sont régis par les textes législatifs spéciaux qui leur sont applicables.

#### 2) Sa situation

Pour être considéré en état d'abandon manifeste, les textes précisent que le bien doit répondre à deux conditions cumulatives.

##### a) Sans occupant à titre habituel

Ce critère signifie que le propriétaire peut être connu ou pas, et que le bien peut être vacant ou pas. En effet, il est possible de constater l'état d'abandon dans le cas où un propriétaire n'occuperait

pas effectivement le bien. Les juges considèrent que la preuve d'une occupation effective résulte d'un faisceau d'indices concordants.

##### b) Ne sont manifestement plus entretenus

L'absence d'entretien est une situation dans laquelle le bien ne peut plus être utilisé pour sa fonction première, en raison de l'inaction de son propriétaire. L'Expert Foncier peut être missionné pour constater cet état et préconiser les travaux nécessaires à sa réhabilitation ou les éventuelles mesures conservatoires.

### 3) Son lieu d'application

La procédure de déclaration en état d'abandon manifeste ne peut être utilisée qu'à l'intérieur de la partie urbanisée d'une commune. Il s'agit d'une partie déjà construite et habitée. Ainsi seul le maire, sur la commune pour laquelle il a été élu, peut constater l'état d'abandon manifeste et mettre en place la procédure qui en découle.

## II - La procédure

Elle se divise en trois étapes : l'autorité compétente devra tout d'abord dresser un procès-verbal provisoire (1), qui sous respect d'un certain nombre de conditions, deviendra définitif (2). Mais pour que le bien change de propriétaire, il faudra utiliser une procédure d'expropriation simplifiée (3).

### 1) Le procès verbal provisoire (visuel ci-dessous)

#### a) Vérifications préalables

##### ✓ Demande du Conseil Municipal

Le maire peut faire appel à un Expert Foncier afin de s'assurer que le bien réponde aux conditions de l'état d'abandon manifeste. Il engage la procédure, à la demande du Conseil Municipal. Il faut donc s'assurer que ce dernier ait bien donné son accord.

##### ✓ Détermination du bien et des propriétaires

Il faut s'assurer que la parcelle, sur laquelle est bâtie ou non une construction, corresponde aux informations enregistrées au cadastre et vérifier sa contenance. Ensuite il convient de rechercher

le propriétaire de la maison, immeuble, terrain. L'Expert Foncier pourra donc dans un premier temps faire une demande de relevé de propriété puis consulter le fichier immobilier pour procéder à la réalisation d'une enquête foncière, à partir des informations dont il a connaissance.

#### b) Conditions supplémentaires

##### ✓ Rédaction du procès-verbal provisoire

Une fois que les conditions d'application ont été réunies, le maire rédige un procès verbal provisoire en indiquant le ou les problèmes à résoudre. Il faudra également informer le propriétaire de l'existence de procès verbal et réaliser plusieurs démarches.

##### ✓ Notification du procès-verbal provisoire (visuel page 21)

La notification doit être adressée dans les formes habituelles, soit par l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception, soit en passant par un huissier. On distingue deux cas :

- le propriétaire est connu, dans ce cas il faut lui envoyer la notification,
- le propriétaire n'est pas connu et la notification devra être adressée à la mairie du lieu de situation du bien.

##### ✓ Mesures de publicité

Afin de maximiser les chances pour que le propriétaire ait accès à l'information, deux mesures de publicité sont prévues :

- le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste doit être inséré dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

- le procès-verbal provisoire doit être affiché pendant 3 mois à la mairie et sur les lieux.

### 2) Le procès verbal définitif

#### a) Période de régularisation

Après la dernière mesure de publicité et de notification du procès-verbal provisoire, le propriétaire dispose d'une dernière mesure de protection. La loi lui donne un délai de 3 mois pour régulariser la situation.

##### ✓ Au cours de la période de régularisation

Pendant ces 3 mois, le propriétaire peut :

**PROCES VERBAL PROVISOIRE DE L'ETAT D'ABANDON MANIFESTE**

Vu les articles L 2243-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, (éventuellement) Vu le rapport établi le..... par M..... (nom de l'homme de l'art ou du fonctionnaire)

Nous soussigné .....

Maire de la commune de .....

Avons constaté le ..... que l'immeuble (à décrire) situé..... (adresse exacte), références cadastrales : section..... numéro..... dont le propriétaire est M..... adresse..... (éventuellement loué à M....)

Par exemple : est envahi par des plantes sauvages (nature de l'état à décrire) et qu'il est en état d'abandon manifeste.

Qu'au vu de nos constatations les travaux suivants s'avèrent nécessaires et indispensables pour faire cesser l'état d'abandon : ..... (à préciser).

En foi de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le..... à ..... heures et avons signé.

Fait à ..... le .....

Le Maire,  
(signature)

- apporter la preuve que l'état d'abandon manifeste a cessé.

- s'engager auprès de la commune à faire réaliser les travaux pour résoudre le problème.

La procédure est alors suspendue sous deux conditions :

- le propriétaire doit effectuer les travaux qu'il a promis,
- et respecter les délais que la commune lui donne.

### ✓ Au terme de la période de régularisation

La procédure se poursuivra normalement si le propriétaire décide de ne rien faire ou prévient la commune qu'il ne souhaite pas réaliser les travaux demandés.

Dans le cas où le propriétaire s'était engagé à réaliser des travaux en échange d'un allongement du délai de 3 mois :

- soit les engagements des propriétaires sont respectés dans les délais et la procédure s'arrête,
- soit les engagements et travaux n'ont pas été réalisés dans les délais et la procédure d'abandon manifeste peut être reprise.

## Acquérir pour réparer

### b) La finalité de l'arrêté de déclaration d'abandon manifeste

Une fois la période de régularisation passée, le maire doit saisir le Conseil Municipal qui décide s'il y a lieu de poursuivre ou non la décision d'acquérir le terrain en appliquant une procédure d'expropriation simplifiée.

Si le Conseil Municipal ne souhaite pas aller plus loin, ces procès-verbaux n'entraîneront aucune conséquence.

En revanche, s'il souhaite mettre en place une mesure d'expropriation, sa décision devra être expressément motivée au motif, soit de construire des logements, soit de réaliser une opération d'intérêt collectif liée à la restauration, la rénovation ou l'aménagement.

Les propriétaires peuvent également décider de vendre le bien à la commune pour l'euro symbolique via une cession amiable.

### 3) La procédure d'expropriation simplifiée

Cette expropriation peut être appliquée par le maire, le Président de l'EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) habilité en matière d'habitat ou encore le Président du Conseil départemental en cas d'inaction du maire dans un délai de 6 mois. L'autorité compétente constitue alors un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui sera mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois.

Une fois le délai écoulé et après étude des observations du public, le préfet déclare par arrêté, les décisions suivantes : l'utilité publique du projet, la cessibilité de son objet, l'organisme à l'origine de sa demande, le montant de l'indemnité provisionnelle défini et la date de cessibilité. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique.

Il sera alors publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il sera également notifié aux propriétaires.

### III - Conclusion

La procédure d'abandon manifeste est particulièrement longue et doit répondre à des conditions de fond, de forme et de délais, strictement définis.

De plus, cette procédure n'est pas sans conséquence pour le propriétaire actuel puisqu'elle peut déboucher sur une expropriation du bien.

C'est pourquoi, les communes ont tout intérêt à se faire assister par un Expert Foncier afin de garantir l'efficacité et l'opportunité de cette mesure.

Sylvain BOUTONNET  
Membre de la CEF (20)

#### Notification du procès-verbal provisoire de l'état d'abandon manifeste

A ....., le .....

A M ..... (nom - prénom - adresse du propriétaire)

PJ :

- procès-verbal du .....
- extraits du code général des collectivités territoriales (articles L 2243-1 à L 2243-4) (1)

M .....

Par procès-verbal du ..... dont un exemplaire est ci-joint, il a été constaté que l'immeuble vous appartenant ..... (localisation et références à préciser) se trouve dans l'état d'abandon au sens des articles L 2243-1 à L 2243-4 du code général des collectivités territoriales dont une copie est ci-jointe, et nécessite pour sa remise en état la réalisation des travaux énoncés dans ledit procès-verbal.

Ce procès-verbal a fait l'objet d'un affichage réglementaire en mairie et sur place et d'autre part a donné lieu à une insertion dans les journaux locaux suivants ..... le.....

J'ai l'honneur de vous inviter à me faire savoir si vous avez l'intention de mettre fin à cet état d'abandon manifeste en exécutant les travaux nécessaires. A défaut, je me verrai contraint d'engager les procédures prévues à cet effet et rendant possible le cas échéant une procédure d'expropriation si les travaux ne sont pas réalisés dans les six mois qui suivent cette notification.

Veuillez agréer, M....., l'expression de mes salutations distinguées.

Le maire

(1) À peine de nullité, la notification aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés doit reproduire intégralement les termes des articles L 2243-1 à L 2243-4 du code général des collectivités territoriales.



## Les emplacements réservés

Le Plan Local d'Urbanisme peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés (I). L'état des lieux se voit alors figé, sans que la personne publique qui en bénéficie ne soit engagée de manière contraignante, puisqu'elle n'est obligée ni à acquérir le bien, ni à indemniser le propriétaire dont le bien est devenu inconstructible. Ce dernier se voit cependant accorder une garantie : l'action en délaissement (II).

### I - La création des emplacements réservés

#### 1) Mise en œuvre

La création d'un emplacement réservé intervient lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou de sa révision, et se fait au bénéfice d'une collectivité publique ou d'un service public. L'emplacement réservé peut être destiné à la création ou la modification de :

- ✓ voies et ouvrages publics (routes, pistes cyclables, parcs de stationnement, équipements scolaires...),

- ✓ installations d'intérêt général (édifice culturel par exemple),

- ✓ espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques,

- ✓ programmes de logements sociaux, dans les zones urbaines et à urbaniser, en vue de respecter les objectifs de mixité sociale.

Généralement, ces destinations ne correspondent pas à celles qu'ont les biens à l'époque où l'emplacement réservé est institué. Toutefois, rien ne s'oppose à ce que la destination prévue puisse correspondre à l'usage actuel.

La durée pendant laquelle un emplacement est réservé n'est pas définie. Il arrive fréquemment qu'elle puisse s'étendre sur plusieurs dizaines d'années, parfois sans même que le projet initialement envisagé ne soit concrétisé. En effet, d'une part, rien n'oblige la personne publique à le réaliser et, d'autre part, la réserve peut toujours être réduite ou supprimée à l'occasion d'une révision ou d'une modification du PLU.

#### 2) Les recours

La création d'un emplacement réservé relève du pouvoir discrétionnaire de

l'autorité qui l'a instituée. Il reste toutefois possible de saisir le juge administratif, afin qu'il contrôle la légalité de la décision qui en est à l'origine –ce qui, le cas échéant, peut aboutir à son annulation–.

Mais le juge de l'excès de pouvoir n'exerce qu'un contrôle restreint, puisqu'il se borne au contrôle de l'erreur manifeste d'appréciation.

Le juge peut être amené à examiner la réalité de l'intention d'une commune, de réaliser des aménagements sur un terrain réservé, en vérifiant par exemple que le projet est réaliste au vu des capacités financières de la collectivité ou qu'il est crédible au regard de l'évolution de sa politique d'aménagement urbain.

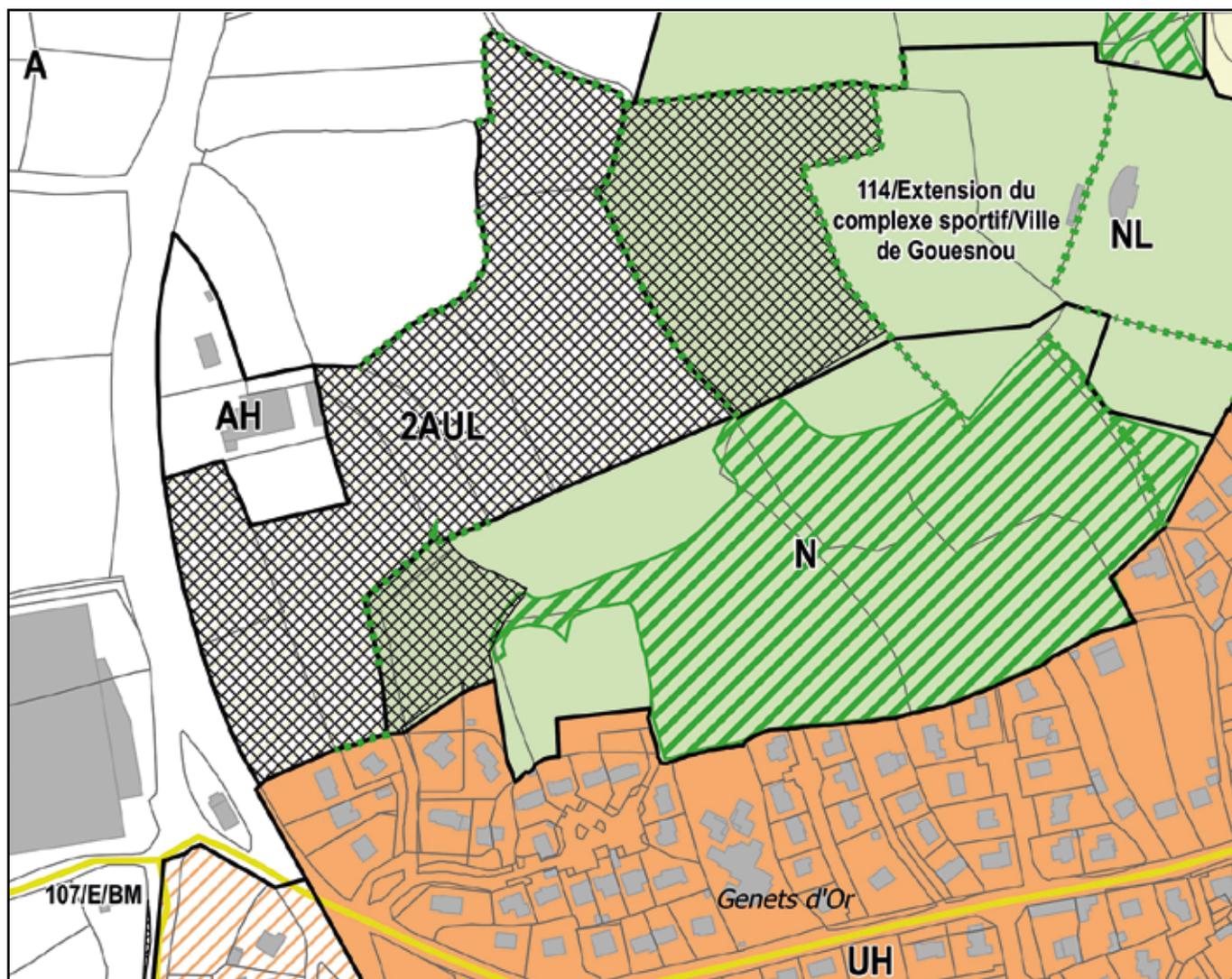
En revanche, il peut refuser de se prononcer sur l'opportunité du tracé choisi

pour la construction ultérieure d'une voie publique.

## II - Les effets

### 1) L'inconstructibilité

Avant la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, le Code de l'urbanisme posait expressément



Plan local d'urbanisme de Brest métropole  
Document graphique N°1/3 Approuvé le 20 Janvier 2014,  
mis en compatibilité les 28 avril 2016, 16 décembre 2016 et 11 décembre 2017  
modifié les 12 décembre 2014, 13 octobre 2015, 11 décembre 2015, 16 décembre 2016 et 30 mars 2018

 Emplacement réservé (Numéro / Objet de la réservation / Bénéficiaire)

- *Objet de la réservation* : A = Aménagement de carrefour, C = Création de voirie et E = Elargissement de voirie  
- *Bénéficiaire* : CCI = Chambre de Commerce et d'Industrie, CD = Conseil départemental, BM = Brest métropole, RFF = Réseau Ferré de France et SMBI = Syndicat Mixte Brest Iroise

le principe de l'inconstructibilité des terrains inscrits en emplacement réservé. Mais cette règle ne figure plus dans la version actuelle du code.

En pratique toutefois, il semble que l'inconstructibilité demeure la règle. La commune étant tenue, suivant la jurisprudence du Conseil d'Etat, de refuser toute construction incompatible avec l'objet de la réserve.

Ainsi, l'institution d'un emplacement réservé conduit à grever les immeubles concernés d'une servitude particulière qui les rend inconstructibles, sauf pour les ouvrages ou installations qui sont conformes à la destination prévue, et ce quand bien même la demande émanerait de la personne bénéficiaire de la réserve. La rigueur de ce principe accepte toutefois quelques atténuations.

✓ En premier lieu, peut être légalement délivré un permis de construire portant à la fois sur l'opération en vue de laquelle l'emplacement a été réservé et sur un autre projet, dès lors que celui-ci est compatible avec la destination assignée à l'emplacement réservé.

✓ En second lieu, le seul classement d'un terrain en emplacement réservé n'est pas un motif permettant à la commune de refuser l'autorisation d'édifier une clôture.

## Le délaissement, une solution !

✓ Enfin, peuvent être accordés des permis de construire à titre précaire. Dans ce cas, un état descriptif des lieux est établi contradictoirement, par voie d'expertise, aux frais du demandeur.

En effet, afin de permettre la réalisation du projet à l'origine de la réserve, le bénéficiaire du permis de construire est tenu, à la première demande du bénéficiaire de la réserve, d'enlever la construction et de remettre le terrain en état, à ses frais et sans indemnité.

### 2) Le droit de délaissement

Le classement en emplacement réservé n'autorise pas la personne publique à utiliser le bien. Il ne s'agit pas d'une expropriation. Le propriétaire conserve bien l'ensemble de ses prérogatives : il reste le seul à pouvoir utiliser son bien ou à le céder. Les possibilités effectives d'utilisation ou de cession sont cependant

fortement réduites, le terrain devenant en principe inconstructible. En outre, et bien qu'aucun texte ne rende le bien inaliénable, une vente dans des conditions normales de marché ne pourrait se réaliser, surtout lorsque le bien se situe en zone urbaine.

En contrepartie des lourdes contraintes générées par cette servitude, il est accordé au propriétaire d'un terrain réservé un « droit de délaissement » qui lui permet de mettre en demeure la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve d'acquiescer son bien.

Le bénéficiaire de la réserve dispose alors d'un délai d'un an pour se prononcer.

✓ Soit il décide d'acquiescer le bien, ce qui pourra se réaliser :

- à l'amiable, le prix d'acquisition devant alors être payé au plus tard dans les deux ans,

- ou, à défaut d'accord dans le délai d'un an, en saisissant le juge de l'expropriation qui prononcera le transfert de propriété et fixera le prix de l'immeuble, ainsi que le montant des indemnités accessoires éventuellement dues.

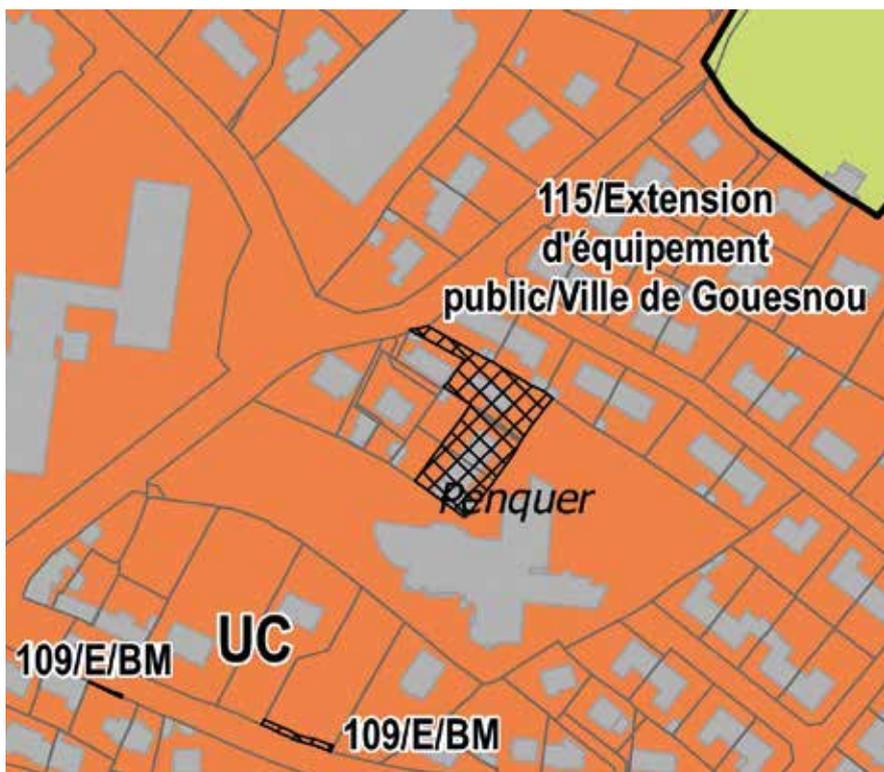
✓ Soit il renonce à l'acquisition, expressément ou en gardant le silence. Dans ce cas, les limitations au droit de construire et la réserve deviennent inopposables.

### III - Conclusion

Il importe de tenir compte de ces règles particulières, qui dérogent au droit commun, pour évaluer un bien situé dans le périmètre d'un emplacement réservé.

Il pourra utilement être fait appel à l'expérience d'un Expert Foncier pour y procéder, que ce soit à l'occasion d'une cession à une personne autre que le bénéficiaire de la réserve, ou lorsque le propriétaire envisage d'exercer son droit de délaissement.

Vincent CAROF  
Expert Foncier (29)





## Josiane CASANOVA

Expert Foncier

**Membre de la Confédération nationale des Experts Fonciers (CEF) depuis 2008, Josiane CASANOVA est Expert Foncier en Corse.**

**Etablie à Bastia, elle a choisi de dédier son activité aux collectivités.**

**Entretien avec cet expert spécialiste...**

### **Pourquoi les collectivités font-elles appel à vous dans le cadre d'enquêtes de Déclaration d'Utilité Publique ?**

" Il s'agit, pour les enquêtes parcellaires, de retrouver l'ensemble des propriétaires réels. Face à une indivision non réglée par exemple, les recherches peuvent être complexes et très chronophages, l'expérience et la connaissance du terrain sont donc des atouts majeurs. L'Expert Foncier peut aussi aider les petites collectivités

## Expérience des collectivités et connaissance du terrain, des atouts majeurs !

dans la constitution même du dossier d'enquête. C'est surtout l'indépendance de l'Expert Foncier qui permet de sécuriser les procédures. En cas de contestation, la collectivité qui est « partie prenante au dossier » pourra soulever que l'état parcellaire et toutes les recherches ont été effectuées par un Expert Foncier dont la profession est règlementée. "

### **Pouvez-vous citer des exemples de missions qui vous ont été confiées ?**

" Je travaille en Corse où le désordre foncier concerne aussi bien les particuliers que les communes. Certaines routes desservant des hameaux n'existent pas sur les plans cadastraux et traversent des terrains privés, des parties de cimetières appartiennent à des personnes privées, des maisons sont à l'abandon, etc. Les conséquences ne sont pas anodines : des permis de construire peuvent être refusés en l'absence de voie communale desservant le terrain, les travaux nécessaires à l'entretien des routes et des cimetières ne peuvent être effectués, les ruines menacent la sécurité publique. Pour agir, les communes doivent être propriétaire du foncier. Je suis sollicitée par celles-ci afin d'effectuer une expertise foncière et rechercher la solution adéquate à chaque bien. Cela peut aller de l'acquisition amiable du bien, de l'incorporation du « bien sans maître » jusqu'à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. "

### **Quelles aptitudes devez-vous développer pour vos missions ?**

" Pour travailler aux côtés des collectivités publiques, l'Expert Foncier, outre son expérience, son sérieux et ses compétences, doit être disponible et à l'écoute du personnel administratif dont la charge

de travail, quelle que soit la procédure, reste importante. C'est le maillon le plus proche et le plus accessible de la population pour recueillir des informations, mais aussi des doléances, capitales pour la bonne évolution du dossier. "

### **Devez-vous recevoir une formation particulière ?**

" Une formation initiale pour toutes les procédures est indispensable puis c'est l'expérience acquise auprès de chaque collectivité et chaque dossier qui va aider l'Expert Foncier. Il est également fondamental pour lui de se tenir informé des évolutions des textes législatifs et des jurisprudences concernant les dossiers qu'il a l'habitude de traiter. "

### **Que doit faire l'Expert Foncier pour être référencé auprès des collectivités ?**

" Concernant les collectivités d'une certaine importance, ces dernières passent des appels d'offres. Pour les petites collectivités, il s'agit souvent du renseignement recueilli auprès d'une autre collectivité ou d'une démarche personnelle de l'Expert Foncier qui fait connaître la procédure et l'assistance qu'il peut apporter. "

### **De nouvelles missions sont donc attendues du côté des collectivités ?**

" Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2017, le service des Domaines n'évalue plus pour les collectivités qu'en cas d'expropriation ou pour des montants au-dessus de 180 000 €. Cela ouvre en effet de nouvelles perspectives aux Experts Fonciers. "

Interview Laurence ROUAN

# Retrouvez toute la collection

du magazine de l'expertise foncière, agricole, immobilière

sur **www.experts-fonciers.com**



## PROFESSION

## Profil de l'Expert Foncier

La Confédération des Experts Fonciers effectue, chaque début d'année, auprès de ses membres titulaires, un **sondage profession** qui lui permet de mettre à jour ses données analytiques sur le profil de l'Expert Foncier, pour mieux communiquer auprès de son environnement extérieur et d'adapter sa stratégie.

En 2019, la CEF rassemble

**689** membres

dont **189** stagiaires

**+ de 60 %**

des Experts Fonciers sont diplômés Bac+5

**40 %** d'entre eux

ont moins de 50 ans

**55 %** exercent à plein temps

**35 %** sont double actif

**52 %** interviennent en milieu rural et urbain

**45 %** en milieu rural

**3 %** en milieu urbain

Leurs principales activités sont les **expertises agricoles**, en **immobilier rural**, en **immobilier urbain**, les **expertises d'assurance**, et les **expertises judiciaires**

La structure moyenne

d'un cabinet comprend

**1** Expert Foncier

et **1,5** collaborateur

pour un chiffre d'affaires médian de 125 000 €

**22** nouveaux diplômés

ont terminé leur cursus

de formation en 2019

et devraient être titularisés

au 1<sup>er</sup> janvier 2020

La CEF a dispensé

**2 884 h** de formation en 2018

**55** Experts Fonciers ont été certifiés

REV/TRV\* depuis 2016

\*gages d'excellence en matière d'évaluation immobilière

## AGRICOLE

## Un yoyo climatique qui met à mal la production agricole

Nous clôturons une campagne 2018-2019 avec son lot de surprises et d'inédits. En effet, nous avons en mémoire plusieurs mois de sécheresse sur le 2<sup>e</sup> semestre 2018. D'un point de vue agricole, cela s'est traduit par de nombreuses difficultés de semis et notamment pour les colzas dont la sole baisserait d'environ 20 % pour la récolte 2019 en France !

Il est à noter cependant que d'autres facteurs rentrent en compte, comme celui des semences avec la présence suspectée d'OGM (Organismes Génétiquement Modifiés) sur une surface d'environ 8 000 ha. La sinistralité est importante pour les compagnies d'assurances et ces dernières apprécient le professionnalisme des Experts Fonciers dans ce contexte.

Après un hiver peu rigoureux, février fût un mois particulièrement surprenant. Nous avons relevé en moyenne 60 % d'ensoleillement en plus des normales et + 2,2°C sur la France. Cette météo optimale a permis des interventions dans de bonnes conditions (semis de cultures de printemps, fertilisation, désherbage,...) malgré des sols renfermés et durs à travailler du fait du manque de gel durant l'hiver.

Les inquiétudes se sont ravivées en avril avec l'arrivée d'amplitudes thermiques. On a enregistré des gelées de - 1 à - 5°C en général et localement jusqu'à - 9°C en Champagne. Quelques jours plus tard, de l'air chaud a envahi le pays au cours du week-end de Pâques avec jusqu'à 27°C sur des villes comme Paris ! De quoi déboussolez la végétation : des vignobles ont été touchés (gel des bourgeons)

et les cultures ont marqué le pas après l'avance prise en sortie d'hiver (hampes de colza courbées par exemple).

Le froid et la neige ont fait leur retour lors du premier week-end de mai. Ce sont des situations qui bien que surprenantes se sont assez fréquemment produites par le passé.

De façon plus générale, toute la France a été touchée par une vague d'orages fin mai qui résultait de températures excessivement chaudes. Côté conséquences, les céréales à paille ont été plus marquées par ces conditions, étant en pleine période de floraison. L'excès d'hygrométrie a aussi favorisé le développement des maladies (fusariose sur épis).

Que nous manquait-il si ce n'est une tempête hivernale au mois de juin ?! Miguel est donc passé par là le vendredi 7 juin. Précipitations et bourrasques ont été au rendez-vous mais sans toutefois occasionner trop de dégâts sur les cultures (le remplissage des épis était en cours où à venir).

Après la tempête le beau temps dit le dicton. Mais c'est plutôt la canicule qui a touché le pays entre la mi-juin et la fin juillet. Plus de 73 départements ont été placés en alerte sécheresse avec des arrêtés limitant l'usage de l'eau.

La moisson traduira cette météo parfois capricieuse en espoirs ou déceptions. Les tendances saisonnières semblent s'orienter vers un été plutôt chaud avec d'abondants orages en août.

**Antoine BLESLU**  
Expert Foncier (41)



L'arrivée de la tempête Miguel sur Paris le 7 juin 2019.

JURIDIQUE

## Loi Denormandie ancien : nouvelle mesure fiscale

Dans le cadre du programme « **Action Cœur de Ville** » et des opérations de revitalisation des territoires créées par la loi Élan, Julien DENORMANDIE, ministre de la Ville et du Logement auprès de la ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, a proposé une nouvelle mesure fiscale au titre de l'**investissement locatif**, applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Pour être éligible, l'investisseur doit :

- ✓ Acheter un logement au centre des villes figurant dans l'arrêté du 26 mars 2019 et y effectuer des travaux de rénovation à hauteur de 25 % du coût total de l'opération (achat + travaux) plafonnés à 300 000 €.
- ✓ Fournir deux diagnostics de performance énergétique, avant et après travaux (La consommation en énergie après travaux doit être inférieure à 331 kWh/m<sup>2</sup>/an).
  - > Soit les travaux doivent permettre une amélioration de l'efficacité énergétique d'au moins 30 % (20 % en copropriété) évaluée sur le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement.
  - > Soit le propriétaire effectue deux des cinq travaux suivants : changement de chaudière, de l'installation de production d'eau chaude sanitaire, isolation des combles, ou des murs, ou des fenêtres, permettant d'atteindre une consommation énergétique réglementaire.

Ces travaux sont justifiés au moyen de factures acquittées sur lesquelles figurent le lieu de réalisation des travaux et les performances des matériaux mis en oeuvre par un professionnel qualifié RGE (rénovation énergétique).

Le propriétaire doit mettre le bien en location à un loyer abordable, pendant 6, 9 ou 12 ans, à des locataires ne dépassant pas certains plafonds de revenus, variables en fonction de la zone d'habitation et de la composition du foyer fiscal. Il pourra ainsi déduire de ses revenus :

- ✓ 12 % de son investissement total pour une location pendant 6 ans,
- ✓ 18 % pour une location pendant 9 ans,
- ✓ 21 % pour une location pendant 12 ans.

Cette réduction d'impôt sur le revenu s'applique aux contribuables fiscalement domiciliés en France au moment de l'investissement, et à ceux qui achètent un bien à un professionnel ayant effectué les travaux de rénovation réglementaires.

Il est possible de louer aux ascendants et descendants. Les travaux sont alors déductibles des revenus fonciers et peuvent générer un déficit maxi de 10 700 € par an, reportable pendant dix ans.

Laurence VEYRON  
Expert Foncier (38)



FORMATION

Le dernier quadrimestre de l'année 2019 verra un programme riche et varié de formations, continue et initiale, proposé par la Confédération des Experts Fonciers à ses membres et stagiaires.

### Formation continue

- ✓ **24 septembre**  
Prise de parole en public Nevers (58)
- ✓ **15 octobre**  
Baux cessibles Paris (75)
- ✓ **12 et 13 novembre**  
Baux commerciaux Clermont-Ferrand (63)
- ✓ **26 novembre**  
Méthanisation Reims (51)
- ✓ **5 décembre**  
Améliorations culturelles Amiens (80)

### Formation initiale

- ✓ **4, 5, 6 novembre**  
Agronomie Bordeaux (33)

CONFÉRENCE

## La CEF au Sommet de l'Elevage



Les unions CEF Centre Franche-Comté et Auvergne-Velay-Corrèze co-organisent, dans le cadre du Sommet de l'Elevage, et pour la 5<sup>e</sup> édition, une conférence, qui portera cette année sur le thème des **constructions sur sol d'autrui**.

Elle abordera les réflexions et solutions qu'un Expert Foncier peut proposer à un exploitant agricole qui construit des bâtiments sur le terrain d'un bailleur, d'une indivision ou d'un tiers...

Elle aura lieu le **jeudi 3 octobre 2019 de 9 h 30 à 12 h**, Centre de conférences salle 5, et sera animée par Nicolas DORET (Expert Foncier du Bassin Parisien), Me Caroline VARLET (Avocate) et Serge BOROT (comptable).

Pour s'inscrire, adresser un mail à : [c.letadic@experts-fonciers.com](mailto:c.letadic@experts-fonciers.com)



# nos Experts Fonciers, sur les salons



**Space**  
RENNES (35)  
10 au 13  
septembre  
stand n°D102



**Sommet  
de l'Élevage**  
COURNON  
D'Auvergne (63)  
2 au 4  
octobre  
hall 1, allée E  
stand n°139

