



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DES TRANSPORTS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



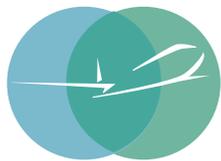
direction
générale
de l'Aviation
civile



**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**PLAQUETTE
à l'attention
du PUBLIC**



Projet de réaménagement de
NANTES-ATLANTIQUE

L'ESSENTIEL SUR LE DROIT DE DÉLAISSEMENT ET L'AIDE À LA REVENTE POUR LES RIVERAINS

AVRIL 2021

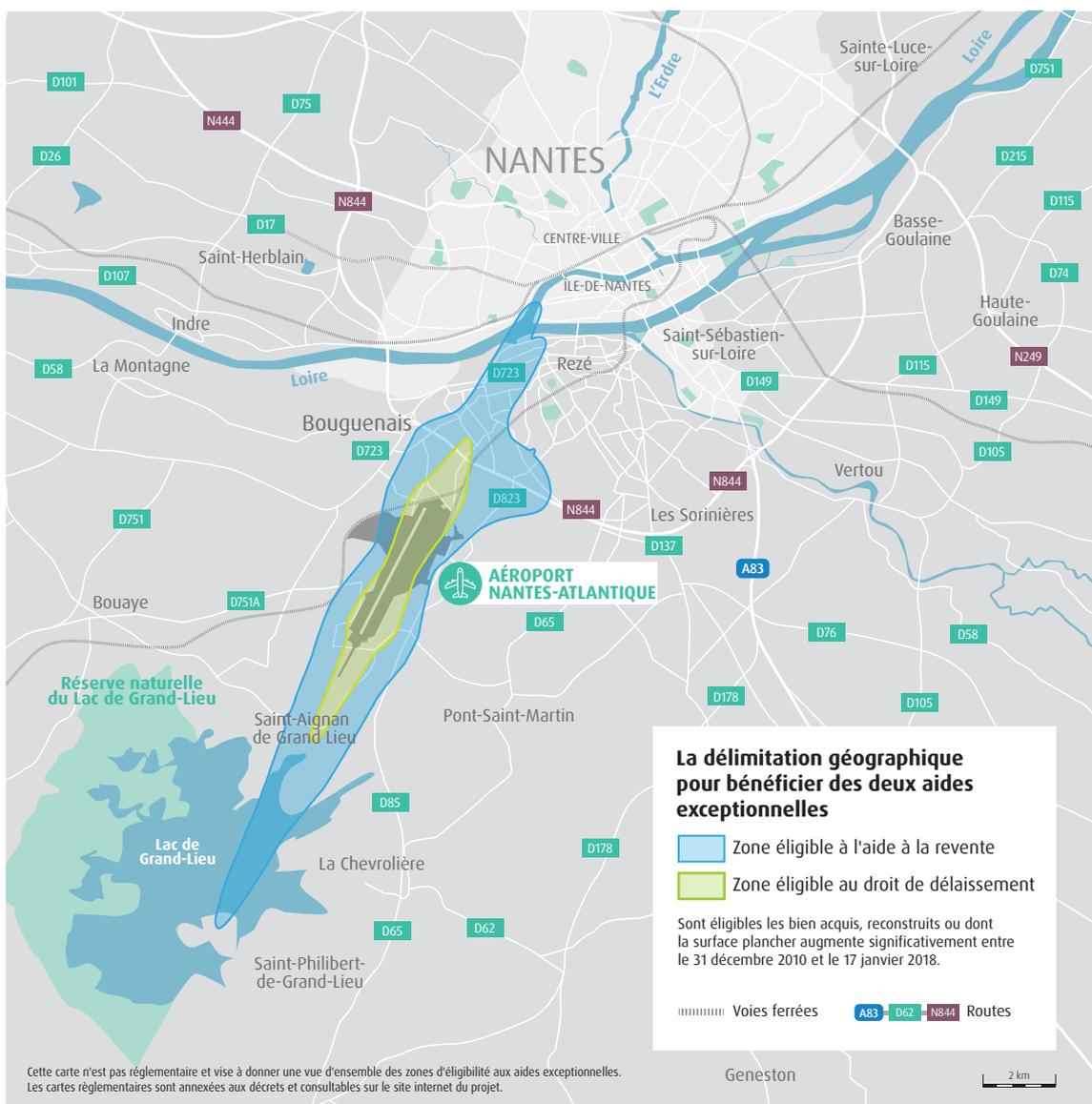
DES AIDES EXCEPTIONNELLES POUR LES RIVERAINS

En octobre 2019, à l'issue d'une large concertation portant sur le réaménagement de l'aéroport Nantes-Atlantique, l'État a pris des engagements qui se traduisent par 31 mesures, concernant :

- la protection des populations et de l'environnement,
- un réaménagement sobre et adapté aux besoins de mobilité des habitants et des entreprises du territoire,
- la gouvernance transparente du projet et les modalités d'information du public.

Parmi les mesures de protection des riverains contre les nuisances sonores liées au maintien et au réaménagement de l'aéroport Nantes-Atlantique, deux dispositifs d'accompagnement sont désormais fixés par des décrets et rendus accessibles aux riverains : **un droit de délaissement** et **une aide à la revente**.

Ces mesures sont désormais en place. Elles sont sans précédent à l'échelle nationale.



Les cartes réglementaires sont disponibles dans la rubrique « Documentation » du site internet du projet :

<https://www.reamenagement-nantes-atlantique.fr>



COMMENT BÉNÉFICIER DE CES AIDES ?



LES PROPRIÉTAIRES ÉLIGIBLES



La condition temporelle

La date d'acquisition du bien, de reconstruction ou d'augmentation significative de sa surface de plancher (> 40 m²) **entre le 31 décembre 2010 et le 17 janvier 2018**⁽¹⁾



La condition géographique

La zone exposée à un bruit aérien d'indice Lden **compris entre 55 et 62 dB**

AIDE À LA REVENTE



La condition géographique

La zone exposée à un bruit aérien d'indice Lden **supérieur ou égal à 62 dB**

DROIT DE DÉLAISSEMENT

Quelle application de l'aide pour les ventes déjà effectuées ?

Les anciens propriétaires ayant vendu leur bien entre le 17 janvier 2018 et l'entrée en vigueur du décret pourront bénéficier de l'aide à la revente de façon rétroactive.

⁽¹⁾ Le 31 décembre 2010 correspond à la date de signature du contrat de concession entre l'État et le concessionnaire Aéroports du Grand Ouest.
Le 17 janvier 2018 est l'annonce du réaménagement de l'aéroport de Nantes-Atlantique.



LE DROIT DE DÉLAISSEMENT

Le droit de délaissement concerne les propriétés situées autour de l'aéroport dans une zone où le bruit est fort. Les propriétaires éligibles peuvent demander à l'État d'acquiescer leur bien. Le prix d'achat doit compenser l'éventuelle moindre plus-value ou dépréciation de leur propriété en raison du maintien de l'aéroport sur le site de Nantes-Atlantique.

C'est la Direction régionale des Finances publiques (DRFiP) qui fixera le prix d'achat selon la réglementation en vigueur. Si un propriétaire ne parvient pas à trouver d'accord à l'amiable sur le prix d'acquisition proposé par l'État, le juge de l'expropriation fixera le prix et prononcera le transfert de propriété.

 **À compter du 21 avril 2021, les propriétaires qui le souhaitent disposent de 5 ans pour exercer leur droit de délaissement.**

La liste des parcelles éligibles est fixée par arrêté et est consultable à la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) de la Loire de la Loire-Atlantique et dans les mairies de Bouguenais et Saint-Aignan-Grandlieu.



LES BIENS ÉLIGIBLES :

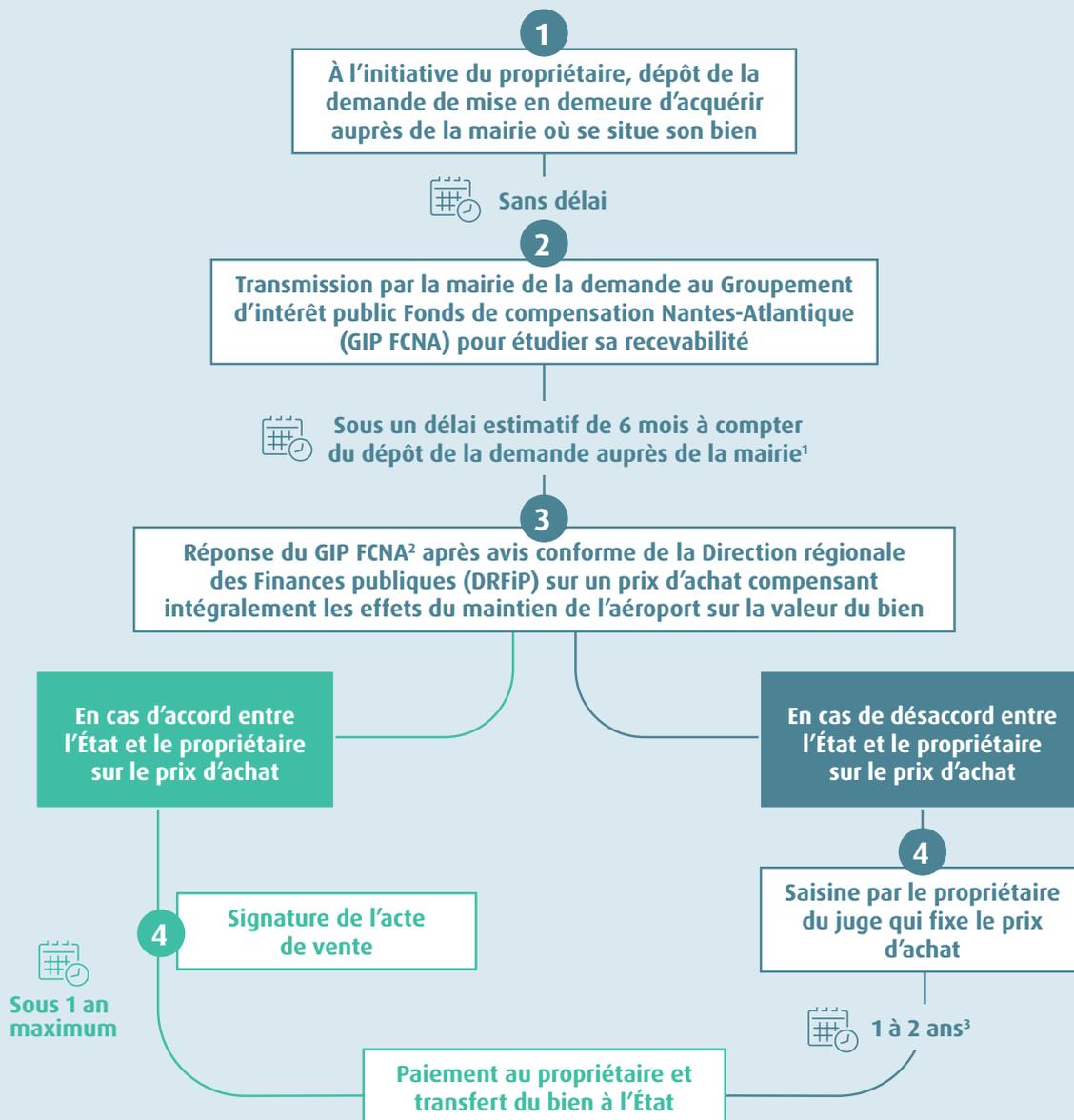
- **Acquisition, reconstruction, agrandissement** (supérieur à 40m²) du bien, entre le 31 décembre 2010 et le 17 janvier 2018
- **Zone exposée à un bruit fort** (telle que figurant sur la carte annexée au décret) : indice Lden supérieur ou égal à 62 dB
- **Estimation du nombre de biens concernés : 48**
- **Propriétés situées sur les communes de Bouguenais et Saint-Aignan-Grandlieu**
- **Lorsqu'une parcelle éligible** est située en partie sur la zone de délaissement, c'est l'ensemble de la parcelle qui est éligible au délaissement
- **Les dépendances et annexes** (ex : garage, appentis, piscine) sont également couvertes par le droit de délaissement à la condition qu'elles soient « bâties », ce qui exclut les structures démontables ou transitoires (ex : piscine démontable, structures de types « mobil home »)

Pour connaître les démarches à suivre, rendez-vous sur le site internet du projet : <https://www.reamenagement-nantes-atlantique.fr>



LES ÉTAPES POUR BÉNÉFICIER DU DROIT DE DÉLAISSEMENT

Demande à formuler dans les 5 ans à compter de l'entrée en vigueur du décret



(1) Le délai réglementaire maximum de traitement étant de 1 an.

(2) Après entrée en vigueur du nouveau contrat de concession, le nouvel exploitant de l'aéroport sera en charge de la mise en œuvre du droit de délaissement à la place du GIP FCNA.

(3) Délai estimatif dépendant d'un éventuel pourvoi en cassation ou non.



L'AIDE A LA REVENTE

L'aide à la revente concerne les propriétés situées autour de l'aéroport dans une zone où le bruit aérien est modéré. Cette aide permet aux propriétaires éligibles de compenser une partie de l'éventuelle moindre-value ou dépréciation de leur bien lors de sa vente en raison du maintien de l'aéroport sur le site de Nantes-Atlantique.

Les propriétaires éligibles disposent de 3 ans, à compter du 21 avril 2021 pour utiliser ce dispositif. L'aide est rétroactive pour les ventes intervenues entre le 17 janvier 2018 et le 21 avril 2021.



RAPPEL DES BIENS ÉLIGIBLES :

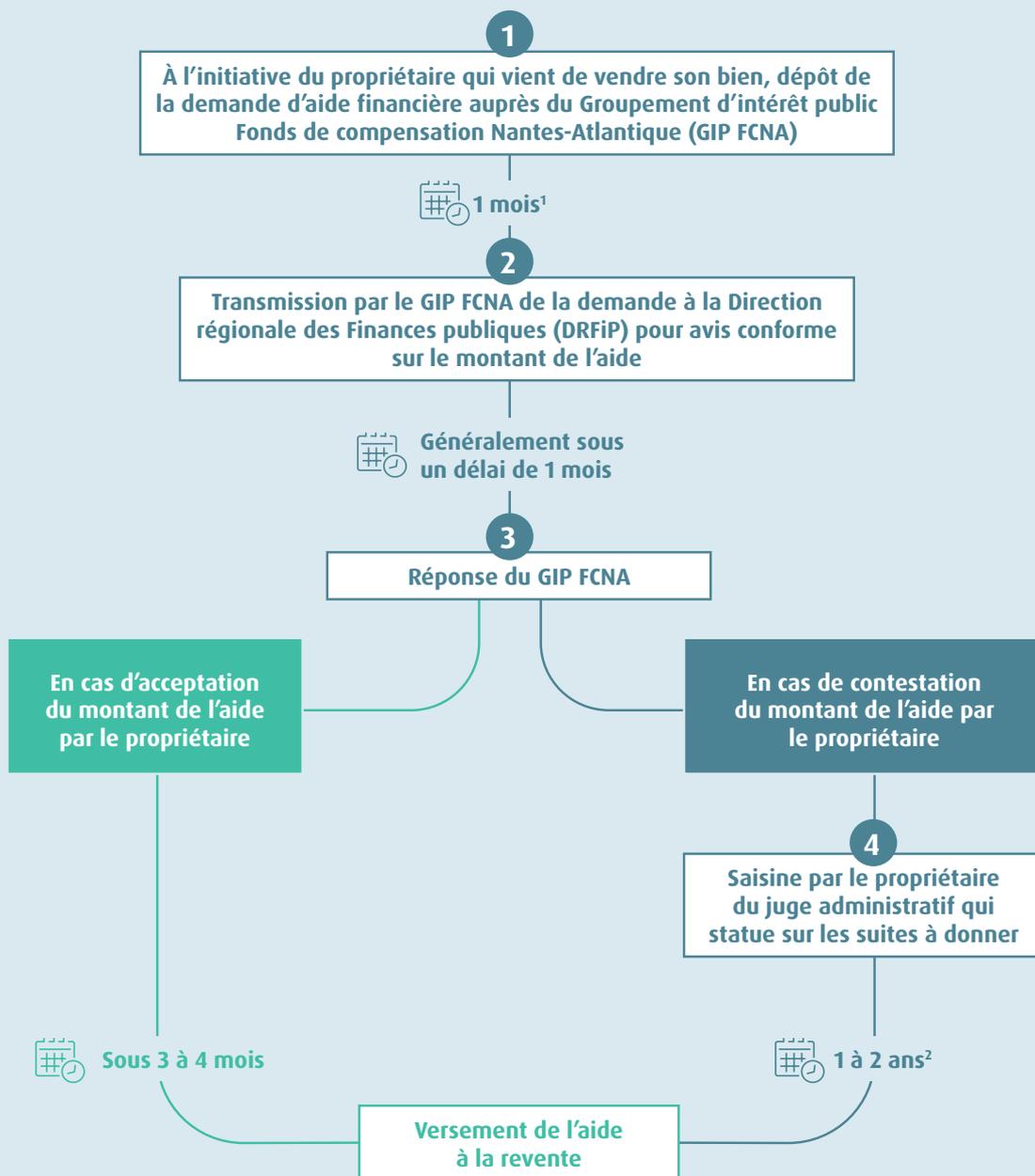
- **Acquisition, reconstruction, agrandissement (supérieur à 40m²)** du bien, entre le 31 décembre 2010 et le 17 janvier 2018
- **Zone exposée à un bruit modéré** (telle que figurant sur la carte annexée au décret) : indice Lden compris entre 55 et 62 dB
- **Estimation du nombre de biens concernés : 1048**
- **Propriétés situées sur les communes de Bouguenais, Rezé et Saint-Aignan-Grandlieu**

Pour connaître les démarches à suivre, rendez-vous sur le site internet du projet :
<https://www.reamenagement-nantes-atlantique.fr>



LES ÉTAPES POUR BÉNÉFICIER DE L'AIDE À LA REVENTE

L'aide peut être sollicitée pendant 3 ans à compter de l'entrée en vigueur du décret



(1) Délai estimatif d'examen de l'éligibilité et de complétude du dossier.
(2) Délai estimatif dépendant d'un éventuel pourvoi en appel puis en cassation.



LES MODALITÉS DE CALCUL DE L'AIDE À LA REVENTE



M Durand possède un logement depuis 2015 à Bouguenais.
Le 1^{er} juillet 2020, il le vend à 250 000 €

En 2021, il adresse une demande d'aide à la revente au
Groupement d'intérêt public Fonds de compensation
Nantes-Atlantique (GIP FCNA), à laquelle il est éligible¹



Pour déterminer le montant de l'aide à la revente, la Direction régionale des Finances publiques (DRFiP) effectue deux études pour déterminer le prix auquel aurait pu être vendu le logement si l'aéroport n'avait pas été maintenu sur son site existant :

1

Étude de l'état du marché immobilier
au 17 janvier 2018², à Bouguenais

D'après cette étude, son logement valait
240 000 € à cette date

2

Étude de l'état du marché immobilier sur une zone similaire,
hors influence de l'aéroport, qui estime l'évolution des prix
entre le 17 janvier 2018² et la vente le 1^{er} juillet 2020

Sur la zone de comparaison, les prix ont augmenté de 10 %

À l'aide de ces deux études, la DRFiP déduit que le logement qui valait 240 000 €
le 17 janvier 2018² vaudrait 10 % de plus à la date de sa vente si l'aéroport
n'avait pas été maintenu sur le site existant

Le logement aurait donc pu être vendu à 264 000 € (soit 240 000 x 1,1)

Le montant de l'aide à la revente est égal à la différence entre le prix
théorique auquel le logement aurait pu être vendu et le prix réel de vente,
soit 264 000 € - 250 000 €



Le GIP FCNA verse à M Durand
une aide de 14 000 €



À noter qu'une vérification sera effectuée pour contrôler les prix anormalement bas : dans le cas où la DRFiP identifie un écart supérieur à 10 % entre le prix de vente et la valeur de marché à la date de vente, l'aide à la revente n'est pas calculée sur la base du prix de vente mais sur la base de la valeur de marché à la date de vente, diminuée de 10 %.

(1) L'éligibilité repose à la fois sur des critères géographiques et temporels définis par le décret d'application.
(2) Le 17 janvier 2018 est l'annonce du réaménagement de l'aéroport de Nantes-Atlantique.



Direction générale de l'Aviation civile
50, rue Henry Farman
75720 Paris Cedex 15
Tél. : 33 (0)1 58 09 43 90
www.ecologique.solidaire.gouv.fr

