

Maitrise foncière des terrains nécessaires au réaménagement de l'aéroport de Nantes-Atlantique

Après la concertation publique, l'État, maître d'ouvrage du projet, prendra une décision sur les modalités de poursuite du projet de réaménagement.

Dans l'hypothèse où l'option retenue à l'issue de la concertation publique nécessiterait d'acquérir des terrains, l'Etat privilégiera une acquisition amiable des terrains nécessaires à la réalisation du projet auprès des propriétaires concernés et pourra charger le futur concessionnaire de réaliser ces acquisitions au nom de l'Etat. En cas de désaccord, les acquisitions pourront toutefois être réalisées par voie d'expropriation.

Pour ce faire, le projet doit avoir été reconnu d'utilité publique (I) et les propriétaires ou les locataires doivent être équitablement indemnisés de leurs préjudices (II).

I.- LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

L'expropriation de terrains pour la réalisation d'un équipement public ne peut intervenir que si elle présente une utilité publique. L'utilité publique des travaux nécessaire ne peut être déclarée qu'au terme d'une procédure particulière, définie par le code de l'expropriation (« procédure de DUP »).

La procédure de DUP prévoit notamment que le public soit informé et puisse faire part de ses observations sur le projet envisagé lors d'une enquête publique.

Cette enquête, d'une durée minimale d'un mois, est réalisée sur la base d'un dossier comprenant notamment la description des travaux et aménagements envisagés, une estimation des coûts du projet, de leurs impacts sur l'environnement et la population ainsi que les mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser ces impacts. Le dossier comporte aussi une analyse socio-économique présentant les avantages et les inconvénients attendus du projet.

L'enquête publique est conduite par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête désigné(e) par le président du tribunal administratif. Après l'enquête, le commissaire ou la commission d'enquête rend public un rapport synthétisant les observations recueillies lors de l'enquête. Ce rapport formule, le cas échéant, des réserves ou des recommandations au maître d'ouvrage.

Au vu de la consultation réalisée, si l'utilité publique du projet est caractérisée, l'État prend une décision déclarant son utilité publique (la « DUP »). Cette décision fonde l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation du projet.

II.- LE TRANSFERT DE PROPRIETE ET L'INDEMNISATION DES PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS

L'Etat privilégie toujours une acquisition amiable des terrains auprès des propriétaires concernés et n'utilise la procédure d'expropriation qu'en dernier recours. Lorsqu'il charge un concessionnaire de procéder à des acquisitions, l'Etat veille à ce que celui-ci privilégie aussi la voie amiable.

Dans ce dernier cas, le transfert de propriété ne peut intervenir qu'après :

- la détermination précise des parcelles et des propriétaires concernés par un arrêté préfectoral dit de « cessibilité », pris après une enquête dite « parcellaire » qui peut être menée conjointement avec l'enquête publique pour la DUP ;
- Une ordonnance d'expropriation prise par le juge de l'expropriation opérant le transfert de propriété des biens immobiliers au maître d'ouvrage du projet. Cette ordonnance doit être sollicitée par le maître d'ouvrage dans les 6 mois suivant la publication de son arrêté de cessibilité et le juge a 15 jours pour statuer sur la demande.

À ce stade, l'ancien propriétaire ne peut donc plus vendre, ni faire de donation, ni constituer d'hypothèque sur le bien. Les baux signés avec des locataires occupants, notamment commerciaux, prennent également fin.

En revanche, le propriétaire et ses locataires conservent la jouissance du bien jusqu'à un mois après le versement, par le bénéficiaire de l'expropriation, de l'indemnité.

Préalablement à l'intervention du juge, le maître d'ouvrage soumet une offre d'indemnisation aux propriétaires et aux locataires concernés. Cette offre est basée sur l'évaluation réalisée la direction départementale des finances publiques. Faut d'accord, le juge de l'expropriation peut être saisi par la partie la plus diligente dans le mois, afin de fixer l'indemnité. Le juge se rend sur le terrain pour apprécier la valeur des biens. Les propriétaires peuvent faire appel de la décision du juge fixant l'indemnité sans toutefois que cela ne s'oppose à la prise de possession des terrains dès lors que l'indemnité est consignée par le maître d'ouvrage.

L'indemnité du propriétaire et des locataires doit couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation. L'indemnité se décompose entre une indemnité dite « principale » et des indemnités dites « accessoires », notamment l'indemnité dite « de emploi ».

L'indemnité principale correspond à la valeur vénale du bien concerné. Cette valeur correspond au prix le plus probable auquel ce serait vendu le bien dans des conditions normales, en fonction des prix du marché et/ou des revenus générés par l'immeuble (baux civils ou commerciaux ; récoltes et produits agricoles).

Pour les commerçants et les artisans locataires, si l'activité est transférable, l'indemnisation ne porte que sur les frais nécessités par le transfert et le rétablissement de l'activité.

D'autres indemnités dites « accessoires » peuvent être versées s'il y a préjudice direct, matériel et certain pour prendre en compte, par exemple :

- l'indemnité de emploi, calculée pour prendre en compte les frais de tous ordres exposés pour l'acquisition de biens de même nature;
- les dépenses de déménagement ;
- les indemnités de licenciement versées à ses salariés par le commerçant devant cesser définitivement son activité ;
- l'indemnisation de la perte de revenus pour les exploitants agricoles concernés.