



**CABINET
GEO-EXPERTS**

DAMIEN DESPLATS - GEOMETRE EXPERT FONCIER
SUCESSEUR DE MM. SCHUBERT HERVE ET GENOT ROBERT

Successeur des Cabinets
MELLET - BROUST - VELU - GRATIAS
TERRAS - BLANCHET

Site : www.geo-experts.fr

■ **BUREAU PRINCIPAL**

28 Avenue des Arcoules
Boîte Postale 30023
84301 CAVAILLON Cedex
Tél : 04.90.71.07.78
Fax : 04.90.71.89.37
E-mail : contact@geo-experts.fr

■ **BUREAU SECONDAIRE
DE BEAUCAIRE**

5 Rue Séverine
30300 BEAUCAIRE
Tél : 04.66.59.38.28
Fax : 04.90.91.37.65
E-mail : beaucaire@geo-experts.fr

■ **BUREAU SECONDAIRE
DE TARASCON**

7 Avenue de la République
13150 TARASCON
Tél : 04.90.91.06.62
Fax : 04.90.91.37.65
E-mail : tarascon@geo-experts.fr

EVALUATION DES INDEMNITES DUES

A L'EXPLOITANT DE LA PARCELLE D 367

DONT UNE PARTIE DOIT ETRE EXPROPRIEE.

RAPPORT D'EVALUATION

rédigé le 30.08.2019.

I – PREAMBULE :

1-1 Mission

Suite à la demande formulée par Madame la Présidente du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône - Direction des Routes et des Ports - Arrondissement Marseille Etang-de-Berre - Pôle Foncier situé 42 route de Saint-Pierre 13500 Martigues (dossier suivi par Madame Marie-Paule BICIACCI),

nous évaluons les indemnités dues à l'exploitant agricole de la parcelle D 367 située sur la Commune de MALLEMORT, parcelle dont une partie est destinée à être acquise par le Département des BOUCHES DU RHONE dans le cadre de la requalification de la Route Départementale 7 N entre le Sud du Hameau de CAZAN et l'entrée de PONT ROYAL.

Les indemnités sont évaluées à partir de l'état actuel de la parcelle.

Les indemnités sont calculées à partir :

- des éléments figurant dans le protocole départemental relatif à l'indemnisation des préjudices subis par les propriétaires fonciers et les exploitants agricoles ;
- de l'étude réalisée par FranceAgriMer relative en particulier aux revenus des pépiniéristes.

Le Département nous a communiqué :

- une photographie aérienne sur laquelle apparaît surlignée en rouge l'emprise affectant la parcelle D 367 (conférer pièce annexe 3) ;
- l'extrait du plan foncier des acquisitions et régularisations joint au dossier de consultation des entreprises, relatif à la requalification de la Route Départementale 7 N sur les Communes de MALLEMORT et VERNEGUES, dressé en Octobre 2018 par la Direction des Routes et des Ports – Arrondissement MARSEILLE - ETANG DE BERRE – dépendant du Département des BOUCHES DU RHONE (conférer pièce annexe 4).

Nous nous sommes procuré les documents suivants :

- sur le site de Google Earth, les photographies,
- sur le site de la Commune de MALLEMORT, les documents d'urbanisme,
- auprès de la Chambre d'Agriculture des BOUCHES DU RHONE, le protocole départemental relatif à l'indemnisation des préjudices subis par les propriétaires fonciers et les exploitants agricoles,
- sur le site INSEE, les indices permettant l'actualisation des marges brutes et des indemnités,
- sur plusieurs sites agricoles, des éléments permettant de conforter le calcul des indemnités.

Nous avons rencontré Monsieur PERETTI le 31.07.2019 puis nous nous sommes rendus sur les lieux pour visiter la parcelle D 367 qu'il exploite.

Par courriels des 22 et 27.08.2019, il nous a communiqué les éléments joints en pièces annexes 11 et 12.

1-2 Conditions d'exécution

Les valeurs annoncées s'entendent à la date du **30.08.2019** et ne sauraient engager l'avenir ; le présent rapport n'est valable qu'aux fins exprimées au moment où l'étude nous a été demandée.

Ces valeurs ont été déterminées à partir des documents qui nous ont été communiqués et qui sont considérés comme exacts et sincères, notre mission n'impliquant en aucun cas la

vérification de ces documents.

La superficie retenue dans le dossier est celle issue des documents fournis.

Si la vérification par un géomètre-expert de cette superficie faisait ressortir une superficie sensiblement différente, nous nous réservons le droit de revoir notre évaluation.

L'évaluation a été menée en postulant que le bien considéré répond à toutes les obligations légales ou réglementaires (permis de construire, conformité, etc.).

Nous supposons que le bien étudié bénéficie de toutes les autorisations administratives pour les activités et les usages communiqués et retenus.

Notre mission n'implique en aucun cas les vérifications concernant :

- la présence de termites et autres insectes xylophages,
- les risques encourus par la présence de radon,
- l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol.

L'évaluation s'appuie sur les informations recueillies, aucune autre servitude ou obligation que celles citées dans le présent rapport n'a été portée à notre connaissance.

Les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter. S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels ou de servitudes de droit privé, qui seraient de nature à grever le bien à évaluer, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence.

Les valeurs indiquées sont actuelles et ne tiennent compte d'aucune valeur pouvant convenir aux parties pour des raisons subjectives.

Le présent rapport est destiné au client qui en a passé commande.

Toute utilisation partielle de ce rapport est à proscrire.

Nous n'avons aucun intérêt financier eu égard au niveau de cette évaluation, et la rémunération perçue par notre cabinet pour le présent rapport est indépendante des conclusions qui y sont livrées.

Nous n'avons pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers à étudier.

2 - ANALYSE :

Nous joignons :

- en pièce annexe 1, **le plan de situation**,
- en pièce annexe 2, **l'extrait de la section D** du plan cadastral,
- en pièce annexe 3, **la photographie aérienne** de la parcelle D 367 communiquée par le Département,
- en pièce annexe 4, **l'extrait du plan foncier des acquisitions et régularisations joint au dossier de consultation des entreprises**, relatif à la requalification de la Route Départementale 7 N sur les Communes de MALLEMORT et VERNEGUES, dressé en Octobre 2018 par la Direction des Routes et des Ports – Arrondissement MARSEILLE - ETANG DE BERRE – dépendant du Département des BOUCHES DU RHONE.
- en pièce annexe 5, **l'extrait du plan local d'urbanisme**,
-
-
-

.../...

.../...

- en pièce annexe 6, **les dispositions générales du plan local d'urbanisme**,
- en pièce annexe 7, **les dispositions applicables aux zones naturelles N** du plan local d'urbanisme,
- en pièce annexe 8, **l'extrait du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles**,
- en pièce annexe 9, **l'extrait de la liste des emplacements réservés**,
- en pièce annexe 10, **les photographies** de la partie de la parcelle D 367 devant être acquise,
- en pièce annexe 11, **le courriel écrit le 22.08.2019 par Monsieur PERETTI avec le relevé de la Mutualité Sociale Agricole au 1^{er}.01.2000 et les états de synthèses comptables de la société PERETTI pour les années 2016, 2017 et 2018 ;**
- en pièce annexe 12, **le courriel écrit le 27.08.2019 par Monsieur PERETTI.**

2.1 Situation géographique :

Le bien se situe sur la Commune de MALLEMORT, ville de 5.972 habitants au 1^{er} janvier 2014, implantée au Nord du Département des BOUCHES DU RHONE, en lisière avec le Département du VAUCLUSE.

Cette commune, dépendant de la communauté d'agglomération « AGGLOPOLE PROVENCE » et de l'arrondissement d'ARLES, est à 16 kilomètres au Nord-Est de SALON DE PROVENCE, à 20 kilomètres au Sud-Est de CAVAILLON, à 35 kilomètres au Nord-Ouest d'AIX-EN-PROVENCE, à 44 kilomètres au Sud-Est d'AVIGNON, à 70 kilomètres au Nord-Ouest de MARSEILLE, proche des secteurs d'activités de CAVAILLON et SALON DE PROVENCE. MALLEMORT bénéficie d'un bon emplacement par rapport à ces cinq villes et secteurs voisins offrant de nombreuses possibilités d'emplois.

MALLEMORT est proche de la sortie de l'autoroute A 7, permettant de rallier en voiture rapidement, environ 45 minutes, AVIGNON et AIX-EN-PROVENCE, L'ex Route Nationale 7, désormais appelée Route Départementale 7 N, traverse au Sud la Commune.

MALLEMORT se situe aux portes de deux parcs naturels régionaux, l'un au Nord le Lubéron, l'autre à l'Ouest Les Alpilles.

Elle est bordée au Nord par la Durance et au Sud par la chaîne des Costes.

Cet important patrimoine naturel confère à cette Commune un cadre de vie privilégiée et offre des paysages riches et diversifiés.

Le paysage communal est essentiellement agricole, avec quelques collines boisées.

L'urbanisation s'est développée le long des axes de transports, en particulier l'ex RN 7 autour de laquelle s'est organisé le Hameau de Pont Royal, et à proximité de la Durance où se situe le cœur du village.

Au cours du temps, le village s'est étendu vers le Sud, dans la plaine agricole.

Un véritable hameau touristique s'est créé sur une colline boisée, dans la partie sud-est de la Commune : le Domaine de Pont Royal.

MALLEMORT se situe à 41 kilomètres de la gare TGV d'AIX, à 46 kilomètres de la gare TGV d'AVIGNON, à 50 kilomètres de l'aéroport de MARSEILLE-MARIGNANE et à 9 kilomètres de la sortie 26 de l'autoroute A 7.

La parcelle D 367 se situe le long de la Route Départementale 7 N, dans la section comprise entre l'accès à PONT ROYAL et le Hameau de CAZAN dépendant de la Commune de VERNEGUES,

située dans la partie Sud-Est de la Commune, à 4,4 kilomètres environ du centre de la ville, et à 1,9 kilomètre environ du rond-point entre la Route Départementale 7 N et la route conduisant à l'entrée du Domaine de Pont Royal située à environ 200 mètres de ce rond-point.

La parcelle D 367 se situe dans un espace naturel.

Appréciations :

- **petite ville disposant d'un bel environnement naturel.**
- **bassin d'emploi important,**
- **bonne desserte,**
- **quartier essentiellement naturel,**
- **implantation relativement proche du centre-ville et du Domaine de Pont Royal,**
- **parcelle située en bordure de la Route Départementale 7N.**

2.2 Désignation cadastrale :

Auprès du CENTRE DES IMPOTS FONCIER, nous avons recueilli les informations suivantes :

- la parcelle D 367 présente une contenance cadastrale de 8.002 m² ;
- selon les matrices cadastrales, Madame Claudie REYRE épouse ROZIER est également propriétaire des parcelles D 360, 362 et 366 contiguës à la parcelle D 367.

Appréciation :

- **Cette contenance est indicative et non garantie** puisque le plan cadastral, duquel elle est issue, n'a pas fait l'objet d'un abornement général.
- **La parcelle D 367 dépend d'une unité foncière** comportant plusieurs parcelles.

2.3 Situation juridique du bien :

Auprès du Service de la Publicité Foncière de TARASCON, nous avons recueilli les informations suivantes.

Par un acte reçu le 15.01.1997 par Maître RAVANAS notaire à MALLEMORT, **Madame Claudie REYRE épouse** de Monsieur Jean Louis **ROZIER recevait de la part de sa mère Madame Yvette BEISSON veuve** de Monsieur Gilbert **REYRE, en particulier une parcelle** de terre cadastrée sur la Commune de MALLEMORT section **D numéro 367** pour une contenance de 8.002 m².

Suite à cet acte, Madame Claudie ROZIER devenait nue-propriétaire de cette parcelle ; Madame Yvette REYRE en conservait l'usufruit.

Aux termes d'un acte administratif dressé par Monsieur le Préfet des BOUCHES DU RHONE le **04.04.1975, une servitude de passage de câbles au profit de l'ETAT (P.T.T.) grevant en particulier la parcelle D 367** fut constituée.

Appréciation :

- **la parcelle D 367 est grevée d'une servitude de passage de câbles au profit de l'ETAT (P.T.T.).**

2.4 Situation urbanistique de la parcelle D 367 :

L'actuel Plan Local d'Urbanisme (PLU), modifié en février 2019, classe la parcelle D 367 en zone naturelle N, secteur à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Selon les dispositions générales du plan local d'urbanisme (conférer pièce annexe 6) :

- les ouvertures de carrières sont interdites en zone N, à l'exception de la zone Nc,
- la Commune de MALLEMORT est en zone sismique 4, soit moyenne.

Dans le secteur N, aucune nouvelle construction n'est autorisée.

Essentiellement, l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation est autorisée, sans dépasser 150 m² de surface de plancher totale.

Les constructions doivent être implantées au minimum à 3 mètres à compter de l'emprise de la voie publique.

Dans ce secteur N, pour les constructions à destination d'habitat, l'emprise au sol totale des annexes dont les piscines, ne doit pas dépasser 100 m².

Pour les autres constructions, l'emprise n'est pas réglementée.

Nous invitons le lecteur à se reporter au règlement (partie écrite jointe en pièce annexe 7) du PLU pour connaître le détail des dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol dans ces secteurs.

Selon le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP), la partie de la parcelle D 367 devant être acquise est située dans la zone B1 exposée au seul risque sismique (conférer pièce annexe 8).

Nous invitons le lecteur à se reporter au règlement (partie écrite) du PPRNP pour connaître le détail des prescriptions applicables à cette zone B1.

Le Département des BOUCHES DU RHONE bénéficie de l'emplacement réservé numéro 1 le long de la Route Départementale 7N (conférer pièce annexe 9).

Appréciations :

- La parcelle D 367 située en zone N est pratiquement inconstructible.
- Elle ne semble pas grevée de servitude d'utilité publique.
- Elle est soumise au risque sismique seul.
- Elle est touchée par l'élargissement de la Route Départementale 7N.

2.5 Description succincte du bien :

Nous joignons en pièce annexe 4, le plan foncier des acquisitions et régularisations joint au dossier de consultation des entreprises, relatif à la requalification de la Route Départementale 7 N sur les Communes de MALLEMORT et VERNEGUES, dressé en Octobre 2018 par la Direction des Routes et des Ports – Arrondissement MARSEILLE - ETANG DE BERRE – dépendant du Département des BOUCHES DU RHONE.

Sur ce plan apparaît teinte en orange, l'emprise de la bande de terrain nécessaire pour requalifier la Route Départementale 7 N, avec la superficie de cette bande devant être acquise par le Département.

La parcelle D 367p est une bande de terrain de 417,80 m², dépendant d'une propriété non bâtie, à usage agricole de pépinières, bande sur laquelle apparaissent :

- **un espace enherbé** longeant la berge Ouest du fossé recueillant les eaux pluviales de la Route Départementale 7 N,
- **trois supports de lignes aériennes téléphoniques et électriques,**
(conférer photographie aérienne jointe en pièce annexe 3 et photographies jointes en pièce annexe 10).

Ces supports devront être déplacés. Notre évaluation n'intègre pas le coût des travaux de déplacement.

Lors de notre visite le 31.07.2019, Monsieur PERETTI nous signalait en bordure de la Route Départementale 7N, **la présence d'un réseau électrique souterrain alimentant son forage et d'un réseau téléphonique souterrain.**

La première rangée d'arbres située sur la parcelle D 367, non comprise dans l'emprise, mais située à proximité immédiate, **devra être transplantée** puisque l'espace subsistant entre la future emprise et cette rangée est insuffisant pour en permettre son exploitation.

Elle est composée de 23 plantations dont :

- 2 oliviers âgés de 50 ans environ,
- 2 liquidambers âgés de 25 ans environ,
- 1 olivier âgé de 15 ans environ,
- 1 tilleul âgé de 50 ans environ,
- 2 oliviers âgés de 30 ans environ,
- 1 olivier âgé de 15 ans environ,
- 1 micocoulier âgé de 50 ans environ,
- 1 olivier âgé de 50 ans environ,
- 1 olivier âgé de 35 ans environ,
- 1 olivier âgé de 15 ans environ,
- 6 oliviers âgés de 30 ans environ,
- 1 olivier âgé de 60 ans environ,
- 1 olivier âgé de 100 ans environ,
- 1 olivier âgé de 60 ans environ,
- 1 olivier âgé de 30 ans environ.

Ces arbres étaient en place au cours des années 2016, 2017, 2018 et le sont toujours.

Ils bénéficient d'un **arrosage** de type goutte à goutte et d'un **amendement organique**.

Monsieur PERETTI nous indiquait qu'ils seront transplantés dans un champ situé à environ 6-7 kilomètres de la parcelle D 367.

Lors de la prise de possession de cette parcelle, aucun état des lieux ne fut réalisé.

Monsieur PERETTI nous indiquait qu'elle était en nature de champ agricole.

Appréciations :

- **parcelle en bon état général d'entretien, à usage de pépinières,**
- **parcelle D 367p dépendant d'une propriété non bâtie,**
- **parcelle bénéficiant d'un arrosage à partir d'un forage et d'un amendement organique.**

2.6 Réserves concernant l'environnement et la contamination des biens :

Apparemment, le terrain ne semble pas contaminé et les termites ne semblent pas exister dans la végétation.

Seul un diagnostiqueur pourra confirmer ou infirmer cette apparence en réalisant les prélèvements et les analyses nécessaires.

2.7 Situation locative :

La parcelle D 367 est louée à Monsieur PERETTI selon un bail verbal.

3 - EVALUATION :

3.1 Analyse du marché

Concernant le marché foncier rural, les prix moyens des terres et prés non bâtis ont augmenté très légèrement sur le territoire français en un an :

- **pour les terres libres de 0,1%** variant entre + 1,8 % dans les zones de grandes cultures et – 2,0% dans les zones d'élevages ;

- **pour les terres louées de 1,1%** variant entre + 1,1 % dans les zones de grandes cultures et + 0,7 % dans les zones d'élevages.

Une part de plus en plus importante des terres est acquise par des non-agriculteurs, part de 32 % pour des biens libres, part de 16 % pour des biens loués.

Pour le bien à évaluer situé dans la Basse Vallée de la Durance, les prix moyens ont augmenté de 4,0 % en un an.

Sur le plan local, MALLEMORT est un site touristique majeur qui regroupe 75 % des hébergements touristiques de la communauté d'agglomérations « AGGLOPOLE PROVENCE ».

MALLEMORT dispose d'un fort potentiel agricole, limité par les contraintes foncières.

La croissance de MALLEMORT lui donne toutes les caractéristiques et les atouts d'une petite ville dynamique et attractive, mais la commune conserve un caractère rural marqué faisant partie de son identité.

MALLEMORT appartient au Val de Durance sur un axe de développement rural.

Elle se situe aux portes du Lubéron connu pour ses nombreux villages.

Elle dispose d'un paysage de qualité, avec plus de 50 % de terres agricoles.

Elle bénéficie d'un positionnement de ville centre entre MERINDOL, LAMBESC, ROGNES et CHARLEVAL.

Il existe un nombre d'emplois important sur la Commune (1 emploi pour 3 habitants).

MALLEMORT bénéficie d'un très bon niveau d'équipements avec une part importante d'équipements de rayonnement intercommunal (pôle sportif et de loisir, collège, équipements sanitaires et sociaux, etc.)

Elle est desservie par des transports en commun.

Elle bénéficie d'une bonne desserte routière et de la présence d'axes structurant en périphérie de la zone agglomérée permettant de reporter le trafic routier.

3.2 Récapitulatif des éléments d'appréciation

Eléments favorables :

- petite ville disposant d'un bel environnement naturel,
- bassin d'emploi important à proximité,
- zone naturelle,
- qualité de vie appréciée,
- site touristique majeur,
- ville dynamique, attractive, bien équipée sur les plans scolaires, sportifs, sanitaires et sociaux,
- ville bénéficiant d'une bonne desserte routière,
- la parcelle D 367 est relativement proche du centre-ville et du Domaine de Pont Royal,
- elle n'est pas grevée de servitudes d'utilité publique,
- elle est apparemment en bon état général d'entretien, à usage de pépinière,
- elle bénéficie d'un arrosage à partir d'un forage,
- elle bénéficie d'un amendement organique.

Eléments défavorables :

- la parcelle D 367 située en zone N est pratiquement inconstructible ;
- elle est soumise aux risques sismiques (zone B1) ;
- la parcelle D 367 est grevée d'une servitude de passage de câbles au profit de l'ETAT (P.T.T.) ;
- elle dépend d'une propriété non bâtie, comportant plusieurs parcelles ;
- elle est touchée par l'élargissement de la Route Départementale 7N (emplacement réservé numéro 1 au profit du Département),
- elle est louée selon un bail fermier verbal,
- elle est exploitée par la SARL PEPINIERES PERETTI, pépiniériste, selon les dires de Monsieur PERETTI.

3.3 Evaluation des indemnités dues à l'exploitant de la parcelle D 367 dont une partie doit être acquise par le Département :

Après de la Chambre d'Agriculture des BOUCHES DU RHONE, nous nous sommes procuré le « **Protocole départemental relatif à l'indemnisation des préjudices subis par les propriétaires fonciers et les exploitants agricoles** » et ses annexes.

Dans le titre 3 de l'accord-cadre interdépartemental joint en annexe 1 au protocole précité, relatif à **l'indemnisation des préjudices subis par l'exploitant**, il est mentionné en particulier :

- **l'indemnité d'éviction**, destinée à compenser la perte d'exploitation temporaire subie par l'exploitant pendant le temps moyen estimé nécessaire pour retrouver une situation économique comparable à celle qu'il avait avant son éviction, **durée fixée à 3 ans**, perte correspondant à **la marge brute** ;

- **l'indemnité de configurations gênantes des terrains après emprise**, calculée en fonction de l'angle formé par la pointe, du rétrécissement (conférer article 21 en page 20 du protocole) ;

- **l'indemnité de réaménagements spécifiques en cas d'emprise sur cultures pérennes** (conférer article 22 en page 21 alinéa 1) correspondant aux **coûts forfaitaires d'arrachage des plantations et coût de reconstitution des amarrages de palissage** qui se basent sur les références CEMAGREF 1995/1996 et fixent à 9.520 francs/ hectare le coût d'arrachage d'une parcelle de verger non palissé,

correspondant à 1.451,89 Euros/hectare, valeur actualisée tous les ans sur la base de mêmes références CEMAGREF ;

en 2005, cette valeur fut actualisée à 1.698,03 Euros/hectare.

Nous actualisons cette valeur en fonction de l'indice des prix d'achat des moyens de production agricole (IPAMPA) - frais généraux- publié par l'INSEE.

Le dernier indice connu –mai 2019- égale 103,1 ; celui de mai 2005 égale 92,1.

L'évolution égale $(103,1 / 92,1)$ soit **11,9%**.

Nous calculons l'indemnité de 2019 égale à $(1.698,03 \times 1,119)$ soit 1.900,10 arrondis à l'Euro le plus proche 1.900 Euros /hectare.

A cette indemnité de réaménagement, s'ajoute l'indemnité d'éviction sur la superficie de la bande de terrain large de 7 mètre longeant la nouvelle emprise.

Cette bande présente une superficie égale à (7×206) soit **1.442 m²**.

Dans notre cas, les autres indemnités prévues par le protocole ne s'appliquent pas.

Lors de la visite des lieux, Monsieur PERETTI nous indiquait :

- la parcelle D 367 exploitée, touchée par l'élargissement de la Route Départementale 7N, est arrosée et exploitée selon les critères de l'agriculture,

- la parcelle D 367 est exploitée en tant que pépinière depuis au moins l'année 2016.

Les éléments comptables communiqués par Monsieur PERETTI font ressortir les marges brutes suivantes pour les années suivantes :

en 2016, 144.989 Euros ;

en 2017, 193.444 Euros ;

en 2018, 117.845 Euros.

La moyenne arithmétique de ces marges égale 152.092,67 arrondie à **152.093 Euros** pour une exploitation couvrant une superficie de 5,7984 hectares selon le courriel envoyé le 27.08.2019 par Monsieur PERETTI joint en pièce annexe 12.

Il en ressort une marge brute moyenne égale à $(152.093 / 5,7984)$ soit 26.230,17 Euros/hectare arrondie à 26.230 Euros/hectare.

Nous avons comparé ce résultat à la moyenne tirée de l'étude réalisée par FranceAgriMer à partir des résultats de l'année 2012.

Cette étude porte sur un échantillon de 46 entreprises de pépinières plein champ dont la structure moyenne compte un peu plus de 27 hectares.

Ces entreprises réalisent en moyenne une marge brute globale de 312.000 Euros.

Il en ressort une marge brute moyenne égale à $(312.000 / 27)$ soit 11.555,56 Euros.

Nous actualisons ce montant en fonction de l'Indice des Prix Agricoles à la Production :

- l'indice au mois de juin 2012 égalait 88,3

- le dernier indice connu au mois de juin 2019 égale 103,1

L'actualisation donne $(11.555,56 \times 103,1 / 88,3)$ soit 13.492,39 arrondi à **13.492 Euros/hectare**.

Lorsque nous avons constaté l'important écart entre la marge brute tirée des documents fournis par Monsieur PERETTI et la marge brute tirée de l'étude de FranceAgriMer, nous avons envoyé un courriel à **Monsieur PERETTI**.

Il nous téléphonait pour nous indiquer que les marges figurant sur ses documents comptables intègrent la production d'arbres en tant que pépiniériste mais aussi les travaux qu'ils réalisent chez des clients pour aménager leurs propriétés.

Nous lui demandions s'il connaissait les parts du chiffre d'affaires imputables à chaque activité.

Il nous indiquait ne pas les connaître.

Par conséquent, nous retenons pour calculer les indemnités suivantes, la marge brute moyenne actualisée tirée de l'étude FranceAgriMer soit 13.492 Euros/hectare.

La superficie totale des emprises égale 418 m² pour une exploitation dont la superficie totale égale 57.984 m². Le pourcentage de l'emprise égale (418 / 57.984) soit 0,7 %.

Compte tenu que ce pourcentage est inférieur à 5 %, le taux de majoration de l'indemnité d'éviction allouée égale 0 %.

L'indemnité de configuration gênante des terrains après emprise correspond à la surcharge de frais d'exploitation résultant des déformations d'unités culturales par formation d'angles aigus ou de rétrécissements provoqués par les emprises.

Pour le calcul de cette indemnité, il est retenu la surface comprise entre deux côtés, situés de part et d'autre de la partie rétrécie et **distants de moins de 48 mètres** l'un de l'autre pour la polyculture irrigable correspondant à notre cas pour certaines parcelles.

Dans notre cas, l'emprise ne provoque pas de pointes.

Elle provoque un rétrécissement de la parcelle D 367 au droit de :

- la parcelle D 365 dont la largeur de la parcelle D 367 après emprise est comprise entre 29,50 et 33,20 mètres environ ; ce rétrécissement affecte **1.310 m²** de la parcelle D 367 ;
- la parcelle D 1019 dont la largeur de la parcelle D 367 après emprise est comprise entre 33,20 et 17,50 mètres environ ; ce rétrécissement affecte **1.197 m²** de la parcelle D 367.

Le montant de l'indemnité de configuration égale la moitié de l'indemnité d'éviction.

En appliquant ces montants aux parcelles cultivées, nous obtenons les indemnités suivantes consignées dans les tableaux suivants :

Parcelle	Superficie en m ² de l'emprise	<u>Indemnité d'éviction</u> égale à trois fois la marge moyenne brute de pépinières soit (3 x 13.492) Euros pour 10.000 m ² au cours des années 2016, 2017 et 2018, arrondie à l'Euro le plus proche	Superficie en m ² des parties rétrécies de la parcelle	<u>Indemnité de configuration gênante</u> égale à la moitié de l'indemnité d'éviction soit (3 x 13.492/2) Euros pour 10.000 m ² , arrondie à l'Euro le plus proche
C 567p	418	1.692	2.507	5.074
Parcelle	Superficie en m ² de la bande de terrain large de 7 mètres longeant l'emprise	<u>Indemnité de réaménagement</u> égale à 1.900 Euros /10.000 m ² , arrondie à l'Euro le plus proche	<u>Indemnité d'éviction</u> égale à trois fois la marge moyenne brute de pépinières soit (3 x 13.492) Euros pour 10.000 m ² au cours des années 2016, 2017 et 2018, arrondie à l'Euro le plus proche	<u>Indemnité de transplantation</u> de la première rangée d'arbres comprenant 23 sujets
C 567	1.442	274	5.837	5.000

4 - CONCLUSION :

Compte tenu des situations géographique, cadastrale, juridique, urbanistique, locative et de l'état actuel de la partie de la parcelle C 567 destinée à être achetée par le Département des BOUCHES DU RHONE, nous présentons ci-après **l'évaluation des indemnités dues à la SARL PEPINIERES PERETTI en tant qu'exploitant agricole de cette parcelle :**

- d'éviction sur l'emprise :	1.692 Euros,
- de configuration gênante :	5.074 Euros,
- de réaménagement :	274 Euros,
- d'éviction sur la bande de terrain large de 7 mètres :	5.837 Euros,
- et de transplantation :	5.000 Euros,

<u>soit un total égal à :</u>	<u>17.877 Euros.</u>

Fait à CAVAILLON, le 30.08.2019

par Damien DESPLATS, Géomètre-Expert.

ORDRE DES GÉOMÈTRES EXPERTS

CABINET GÉO-EXPERTS

Successeur SCP SCHUBERT Hervé

28 Avenue des Arcoules

Immeuble "La Tramontane"

BP 30023 - 84301 CAVAILLON CEDEX

Tél : 04 90 71 07 78 / Fax : 04 90 71 89 37

cavillon@geo-experts.fr

NUMÉRO D'INSCRIPTION 2015 B 20001

