



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

expropriation

Question écrite n° 108847

Texte de la question

M. Jean Bardet appelle l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur les règles qui régissent les opérations d'expropriation de foncier situé en zone NA des POS ou AU des PLU. En effet, en cas d'absence d'accord amiable, la fixation judiciaire fait appel aux domaines afin de déterminer la valeur vénale. Les terrains à bâtir, au sens du code L. 13.15 de l'expropriation sont clairement définis et identifiés. Les références de marché sont souvent nombreuses et de qualité. En revanche, il existe en général très peu de transaction pour des parcelles situées en zone NA ou AU, et donc peu de références pertinentes. En effet, ce classement précède en général un passage en terrain constructible, et le propriétaire attend le changement de classement avant de vendre. L'expropriant doit faire appel aux Domaines pour l'évaluation du terrain. La plupart du temps, seules des expropriations constituent les références de zone NA ou AU. Or il est certain que l'indemnité fixée par un jugement d'expropriation n'est pas exactement la définition d'une valeur vénale. Il est surtout étonnant de constater que la méthode dite « bilan promoteur » ou « compte à rebours » est systématiquement écartée par le juge de l'expropriation. Or cette méthode reconstitue la charge foncière qui peut être supportée par l'aménageur/promoteur pour que l'opération d'aménagement/construction soit rentable. Les prix de vente (appartements, bureaux, locaux d'activités sont connus dans un secteur donné), les coûts de construction, les coûts de viabilité des assurances, d'un géomètre, d'un architecte, du portage financier, la marge d'un promoteur, etc., sont également connus. Dès lors, il est possible de connaître le coût maximal qui peut être supporté pour l'acquisition du foncier. Toute acquisition à un prix inférieur à la charge foncière maximale admissible pourrait offrir une marge « au-delà de la norme » à l'un des acteurs, aux dépens des propriétaires. Il lui demande donc de bien vouloir lui indiquer les raisons pour lesquelles cette méthode n'est pas prise en compte par le juge.

Texte de la réponse

Le garde des sceaux, ministre de la justice, indique à l'honorable parlementaire que les méthodes d'évaluation retenues en matière de fixation des indemnités d'expropriation dépendent de l'appréciation au cas par cas du juge. Lorsque la détermination de l'indemnité présente des difficultés particulières, comme cela peut se présenter pour les parcelles situées en zones d'urbanisation future pour lesquelles il n'existe pas toujours des mutations constituant des références pertinentes, le juge peut depuis la réforme du décret du 13 mai 2005 modifiant la partie réglementaire du code de l'expropriation désigner un expert, ou toute autre personne qui lui paraît qualifiée, dans les conditions prévues à l'article R. 13-28 de ce code. En outre, les indemnités sont destinées à couvrir l'intégralité du préjudice causé aux personnes expropriées (art. L. 13-13 du code précité), et diffèrent par leur nature et éventuellement leur montant de la valeur vénale du bien faisant l'objet de l'expropriation. Le juge peut donc être amené à ne pas retenir une méthode d'indication du coût d'acquisition du bien si cette méthode ne rend pas compte du préjudice subi.

Données clés

Auteur : [M. Jean Bardet](#)

Circonscription : Val-d'Oise (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 108847

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 7 novembre 2006, page 11521

Réponse publiée le : 13 février 2007, page 1605