



**RAPPORT D'EXPERTISE AGRICOLE**  
**Valeur de compensation agronomique**  
**des parcelles agricoles :**  
**Cadastrées section CR numéros :**  
**18-20-21-23p-25p-230p-246p-722p-726p.**  
**Commune de SAINT PIERRE**  
**LA REUNION**



**Membre de la Confédération des Experts Fonciers et Agricoles**  
**SARL Expertises et Conseils Réunion**

**Olivier VILMIN**, Expert Foncier & Agricole  
Expert près la Cour d'Appel de La Réunion  
30, rue Bernardin de Saint Pierre  
97430 LE TAMPON  
Tel 06 92 69 48 99

[o.vilmin@experts-fonciers.com](mailto:o.vilmin@experts-fonciers.com)  
[www.expert-agricole-reunion.com](http://www.expert-agricole-reunion.com)

## I. MISSION Générale :

« MAPA. Mission d'études et d'Assistance pour la mise en œuvre d'une déclaration de projet au titre de l'article L126-1 du code de l'environnement portant sur l'intérêt général du projet de pôle déchets sud et ses équipements connexes et emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre » M 19009.

### I.1 – Mission de sous traitance :

A la demande de ILEVA Réunion

Désignation de l'acheteur et passeur d'ordre.

ILEVA – SYNDICAT MIXTE DE TRAITEMENT DES DECHETS DES MICRO  
REGIONS SUD ET OUEST DE LA REUNION  
Direction Juridique et Commande Publique  
17 Chemin Joili Fond – Basse Terre – BP 560  
97410 St Pierre

### I.2 – Déclaration de Sous traitance DC4 :

Selon le marché public de sous traitance DC4 accepté en date du 12/08/2019, nous effectuons la mission d'expertise de valeur de compensation agronomique des parcelles agricoles concernées par le projet.

### I.3 – Objet de l'expertise :

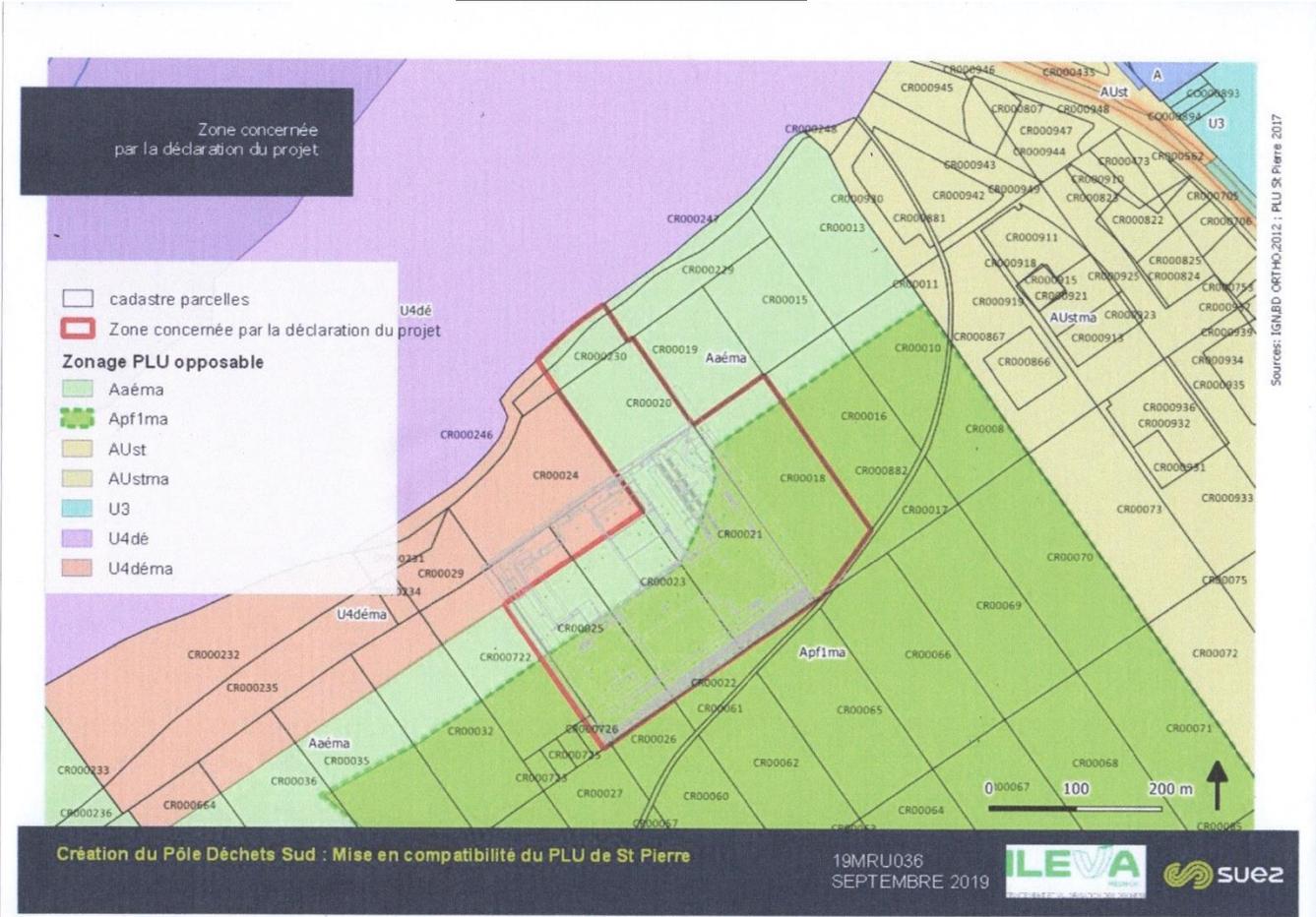
La présente expertise a pour objectif d'évaluer la valeur de compensation agronomique des parcelles agricoles **Ref cadastrales : CR 18-20-21-23p-25p-230p-246p-722p-726p sur la commune de St Pierre.**  
Dans le cadre de la présentation d'un dossier pour le passage en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

## II. CADASTRE :

Les parcelles étudiées sont situées sur la commune de Saint Pierre :

Commune	Section	N°	Lieu dit	Surface ha	Zonage urbanistique
Saint Pierre	CR	18	Pierrefonds	2,39	Agricole
Saint Pierre	CR	20	Pierrefonds	1,28	Agricole
Saint Pierre	CR	21	Pierrefonds	2,61	Agricole
Saint Pierre	CR	23 p	Pierrefonds	1,875	Agricole
Saint Pierre	CR	25 p	Pierrefonds	1,875	Agricole
Saint Pierre	CR	230 p	Pierrefonds	0,337	Agricole
Saint Pierre	CR	246 p	Pierrefonds	0,162	Agricole
Saint Pierre	CR	726 p	Pierrefonds	0,04	Agricole
Saint Pierre	CR	722 p	Pierrefonds	0,17	Agricole
<b>Total</b>				<b>10,74 ha</b>	

**Total : 10 ha 74 a 00 ca**



### III. FOND DE COMPENSATION AGRICOLE et son GIP ( I.R.C):

Arrêté Préfectoral n° 1723 du 10 SEPT 2018 :



Saint-Denis, le 10 SEPT 2018

ARRETE n° 1723 SG/DAAF

Direction de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt

portant création du fonds de  
compensation agricole et de sa structure  
porteuse le Groupement d'Intérêt Public  
Ile de La Réunion Compensation

**LE PREFET DE LA REUNION,  
Chevalier de la Légion d'honneur,  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

- VU le code rural et de la pêche maritime ;
- VU la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt ;
- VU le décret n° 2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L.112-1-3 du code rural et de la pêche maritime et notamment son article 2 ;
- VU la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit ;
- VU le décret n° 2012-91 du 26 janvier 2012 relatif aux groupements d'intérêt public ;
- VU le décret n° 2013-292 du 5 avril 2013 relatif au régime de droit public applicable aux personnels des groupements d'intérêt public ;
- VU les propositions des collectivités territoriales et des organisations professionnelles ;
- VU l'arrêté préfectoral n° 1588/SG/DAAF du 27 août 2018, fixant au titre de l'article D.112-1-18 du code rural et de la pêche maritime, le seuil de surface pour le déclenchement de l'étude préalable agricole à un hectare ;
- VU l'avis favorable des membres du Groupement d'Intérêt Public Ile de La Réunion Compensation pour sa création émis lors de l'Assemblée Générale Constitutive, en date du 10 septembre 2018 ;
- VU le rapport du directeur de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt ;

**CONSIDERANT** que la protection et la reconquête du foncier agricole à des fins d'installation de jeunes agriculteurs et de consolidation des exploitations existantes constituent des enjeux majeurs pour la survie de l'agriculture réunionnaise ;

DIRECTION DE L'ALIMENTATION, DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORÊT - BOULEVARD DE LA PROVIDENCE  
97499 SAINT DENIS CEDEX  
Tél. : 02 62 30 89 89 - Fax : 02 62 30 89 99 - site : [www.das974.agriculture.gov.fr](http://www.das974.agriculture.gov.fr)

**CONSIDERANT** que la mise en place d'une structure spécifique est nécessaire pour accompagner les porteurs de projet consommateurs de terres agricoles dans la mise en œuvre du triptyque « éviter – réduire – compenser » ;

**SUR** proposition du secrétaire général de la Préfecture de La Réunion et du directeur de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt.

#### **ARRETE :**

**ARTICLE 1er :** Il est créé dans le département de La Réunion un fonds de compensation agricole et un Groupement d'Intérêt Public, dénommé Ile de La Réunion Compensation (G.I.P. – I.R.C.). Ce fonds est alimenté en deniers par les porteurs de projet consommateurs de foncier agricole (appelés les maîtres d'ouvrages perturbateurs) qui ne réalisent pas la compensation directement par la récupération de surface à potentiel équivalent à celles soustraites par le projet.

**ARTICLE 2 :** Ce Groupement a pour objectif d'accompagner les porteurs de projets consommateurs de terres agricoles (maîtres d'ouvrage perturbateurs) dans leurs démarches concernant les mesures du triptyque éviter – réduire – compenser, notamment dans leur recherche et leur sélection de projets de compensation validés en amont par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de La Réunion (CDPENAF).

Il vérifie que la compensation en deniers des maîtres d'ouvrage a été versée à la Caisse des Dépôts, qui abrite le fonds de compensation et qui en assure la bonne distribution.

Il établit le « catalogue » d'opérations éligibles au fonds de compensation, validé par la CDPENAF, et le présente au choix des maîtres d'ouvrage perturbateurs.

Il valide l'utilisation de la compensation en deniers par la structure qui met en œuvre la compensation (maître d'œuvre réparateur), via une convention tripartite entre lui, le maître d'ouvrage perturbateur et le maître d'œuvre réparateur.

Il permet la contractualisation et garantit le suivi et la bonne exécution des opérations de compensation, et en informe la CDPENAF qui valide ce bon achèvement.

Le principe et les modalités de mise en œuvre du fonds de compensation sont présentés dans l'annexe joint à cet arrêté.

**ARTICLE 3 :** Le Groupement d'Intérêt Public Ile de La Réunion Compensation (G.I.P. - I.R.C.) est composé des membres ci-après :

- l'État, représenté par le Préfet de La Réunion, le Directeur de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Forêt, le Directeur de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ;
- le Président du Conseil régional de La Réunion ou son représentant ;
- le Président du Conseil départemental de La Réunion ou son représentant ;
- le Président de la Chambre d'agriculture de La Réunion ou son représentant ;
- la Présidente de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) ou son représentant.

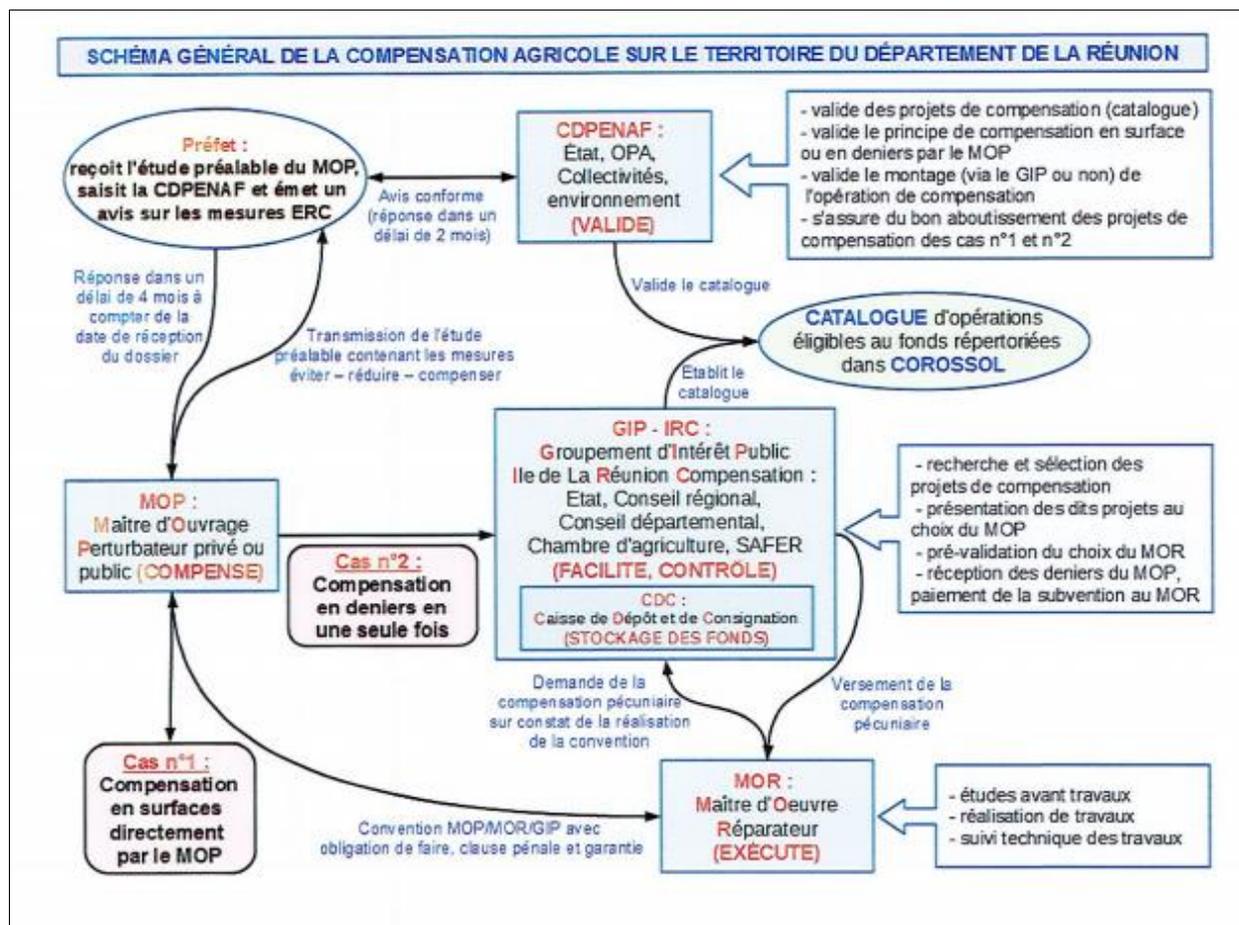
**ARTICLE 4 :** Le fonctionnement du Groupement est régi par sa Convention Constitutive. Le fonctionnement du Groupement est précisé dans un règlement intérieur dont le Groupement se dote lors de son installation.

**ARTICLE 5 :** Le secrétariat du Groupement est assuré par la direction de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de La Réunion.

**ARTICLE 6 :** Un recours peut être formé contre le présent arrêté auprès du tribunal administratif de Saint-Denis de La Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

**ARTICLE 7 :** Le secrétaire général de la préfecture et le directeur de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de La Réunion.

Le préfet  
  
 Amaury de SAINT-QUENTIN



## IV. EXPERTISE DES PARCELLES

Les parcelles concernées sont au nombre de 9, sur une surface totale de 10 ha 74 a 00 ca.

**Références cadastrales CR : 18-20-21-23p-25p-230p-246p-722p-726p.**

Elles sont situées sur la commune de St Pierre au lieu-dit Pierrefonds à proximité du centre d'enfouissement Technique.

Les parcelles sont classées au PLU en zones agricole :

- **Aaéma**
- **Apf1ma**

Le secteur **Aaéma** correspond aux espaces cultivés contigus à l'aéroport de Pierrefonds ainsi qu'au site de traitement des déchets de la rivière Saint-Etienne. Ils doivent conserver leur vocation agricole sans permettre l'installation de structures incompatibles avec le fonctionnement de l'aéroport et du site de traitement des déchets.

Le secteur **Apf** correspond principalement à la **zone agricole de protection forte définie par le Schéma d'Aménagement Régional [de 1995] de La Réunion. Ce secteur couvre le plus souvent les espaces cultivés en canne à sucre qui doivent être protégés et confirmés dans leur vocation exclusivement agricole.** Ce secteur comporte un sous-secteur **Apf1ma** couvrant le site de Pierrefonds autour de l'aéroport dans lequel les bâtiments d'élevage sont interdits.

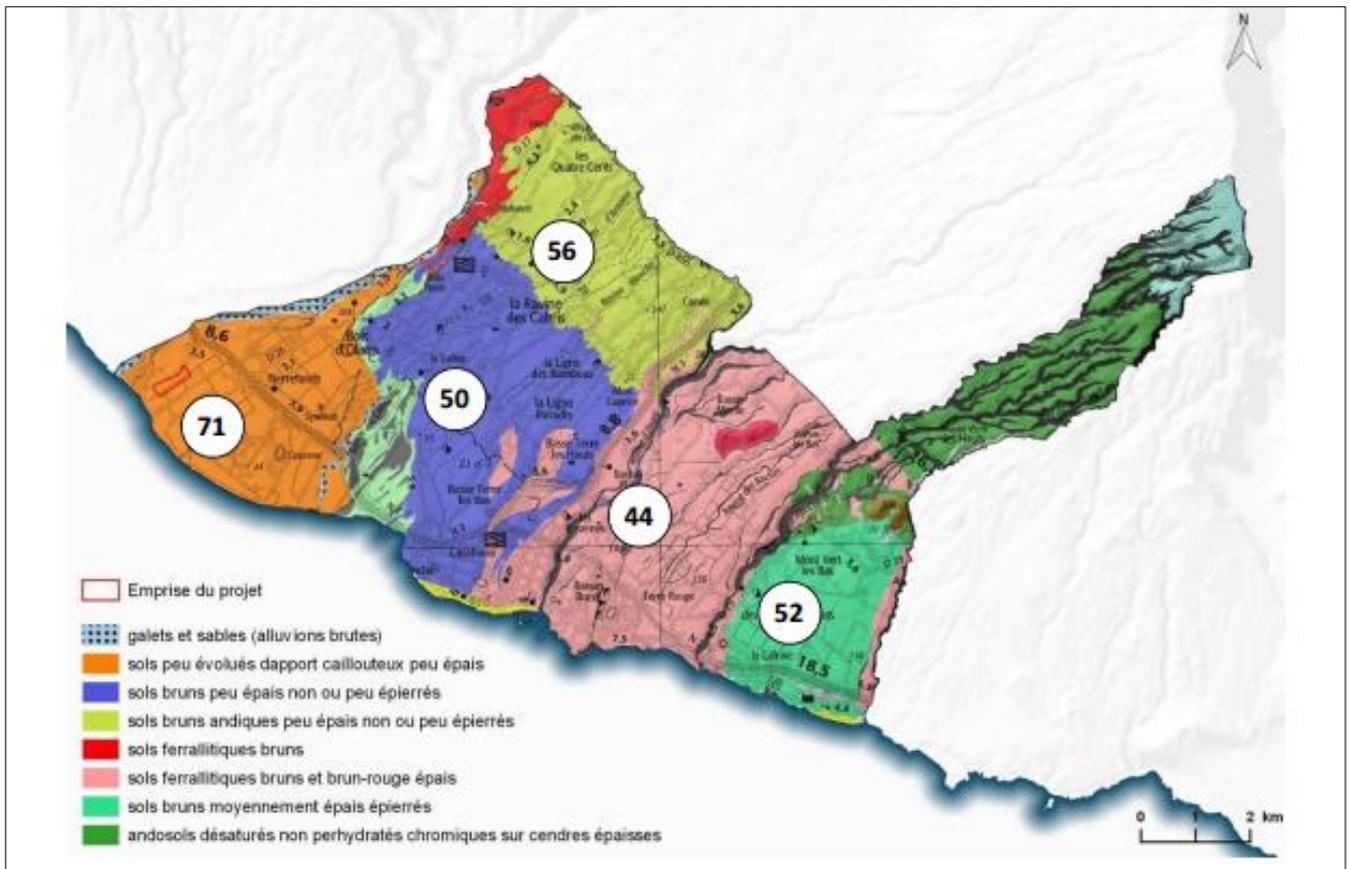
Il est toujours dommageable pour l'agriculture de perdre définitivement ce type de parcelles agricoles.

Au jour de notre expertise le 30 sept 2019, nous avons constaté que les parcelles agricoles étaient en grande partie acquises par ILEVA.

- Une parcelle CR 722p est en cours d'acquisition par ILEVA, nous avons produit à titre d'information la totalité des « relevés de propriétés » des propriétaires de ces parcelles agricoles encore enregistrés au cadastre ( en annexe du rapport ).

## « Valeur agronomique » des parcelles agricoles

Les principaux types de sols sur le territoire de la commune de St Pierre



(Source : Chambre d'Agriculture, basé sur Cirad/Raunet)

	<b>Pierrefonds</b>	<b>Rav. Blanche, Rav. des Cabris</b>	<b>Ligne des Bambous, Mahavel</b>	<b>Asile, Bassin Plat, Bérive</b>	<b>Grand Bois, Montvert</b>
<b>Unité</b>	<b>71</b>	<b>50</b>	<b>56</b>	<b>44-45</b>	<b>52</b>
<b>Pédogenèse</b>	Sols peu évolués d'apport caillouteux peu épais	Sols bruns peu épais non ou peu épierrés	Sols bruns andiques peu épais non ou peu épierrés	Sols ferrallitiques bruns et brun rouge épais	Sols bruns moyennement épais épierrés
<b>Pente</b>	0-2	0-10	0-10	0-10	10-20
<b>Hétérogénéité</b>	forte	très forte	très forte	faible	forte
<b>Epaisseur</b>	120 cm et plus	40 à 50 cm	40 à 50 cm	120 cm et plus	60 à 75 cm
<b>Pierrosité</b>	60 à 75 %	40 %	40 %	10 %	20 %
<b>Texture</b>	sableuse (sable basaltique)	argileuse	limono-argileuse	argileuse	argileuse
<b>Perméabilité</b>	60 à 150	10 à 40	50 à 200	200 à 500	20 à 60
<b>Réserve hydrique</b>	40 à 45	50 à 55	70 à 75	130	60

### Caractéristiques des sols de Pierrefonds

- **Cultures en place avant les travaux de forage**



### **Emprise du projet sur les parcelles**

Les parcelles d'une bonne valeur agronomique arrivent à fournir un potentiel de production satisfaisant pour un ensemble de cultures.

On y trouvait avant les opération de forage :

- **De la culture de foin irrigué à fort potentiel**
- **De la canne à sucre**
- **Des vergers de mangues et d'agrumes**
- **Des cultures de maraichage quasi toute l'année.**
- **D'importantes bananeraies**

Les sols filtrants associés à une irrigation souvent pas aspersion sur ce secteur permettent aux cultures de se développer correctement.

## Etat des parcelles au jour de l'expertise le 30 Aout 2019 :

- Nous avons constaté d'importants travaux d'extraction des matériaux sur la totalité des parcelles concernées par le projet.
- Plus aucune parcelle n'est en état de culture au jour de l'expertise.



Parcelle CR 23



Parcelles CR 25 - 722 p

et

CR 20



La Parcelle CR 21 n'est plus exploitée en bananneraie et l'exploitation de la carrière a démarrée sur toute la parcelle sur plusieurs m de profondeur comme l'atteste cette photo



Parcelles CR 18 et 20

et

CR 230 p - 246 p

Nous constatons que ces parcelles sont définitivement perdues pour l'agriculture tant que l'exploitant de la carrière n'a pas effectué de remise en état agricole des parcelles comme prévu dans son ICPE.

## V. EVALUATION DE LA VALEUR DE COMPENSATION AGRONOMIQUE DES PARCELLES AGRICOLES

« Projet pôle déchet sud et ses équipements connexes »

Conformément à l'Arrêté préfectoral du 10 Sept 2018 présenté ci avant, nous procédons dans le présent rapport à l'évaluation de la valeur de compensation agronomique des parcelles :

**Ref cadastrales : CR 18-20-21-23p-25p-230p-246p-722p-726p.**

**Sur la commune de St Pierre au lieu dit Pierrefonds.**

Rappel méthodologique et cadre réglementaire.

### PRINCIPES ET MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DU FONDS DE COMPENSATION AGRICOLE ET DE SA STRUCTURE PORTEUSE LE GROUPEMENT D'INTÉRÊT PUBLIC ÎLE DE LA RÉUNION COMPENSATION CRÉÉS PAR ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

#### 1) Cadre d'intervention de la compensation agricole

Les projets sont soumis à une étude préalable s'ils réunissent les trois conditions suivantes :

1- projets à étude d'impact systématique en application de l'article R122-2 du code de l'environnement ;

2- projets dont l'emprise est située en tout ou partie :

- soit sur une zone agricole, naturelle ou forestière, délimitée par un document d'urbanisme opposable et qui est ou a été affectée à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 dans les cinq années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet ;

- soit sur une zone à urbaniser, délimitée par un document d'urbanisme opposable qui est ou a été affectée à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 dans les trois années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet ;

- soit en l'absence de document d'urbanisme délimitant ces zones, sur toute surface qui est ou a été affectée à une activité agricole dans les cinq années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet

3- la surface prélevée de manière définitive sur les zones mentionnées à l'alinéa précédent est supérieure ou égale au seuil, fixé par arrêté préfectoral n° 1588/SG/DAAF en date du 27 août 2018, à un hectare.

De plus, l'article 12 du règlement intérieur de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) précise que cette même commission porte un avis favorable sur les mesures de compensation volontaire proposées par les maîtres d'ouvrage perturbateurs, qui dans leur projet intègrent la nécessité de prendre en compte le triptyque éviter – réduire – compenser.

## **2) Compensation en surface ou en deniers**

Dans son étude préalable, conformément à l'article D112-1-19 du code rural et de la pêche maritime, le maître d'ouvrage perturbateur explicite les mesures qu'il a prises pour éviter et réduire les effets négatifs du projet. Il doit également préciser les mesures de compensation collective envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire concerné, correspondant à l'ensemble du territoire du département de la « ferme Réunion ».

Le porteur de projets a ensuite deux possibilités :

- soit il compense par des propositions de surface agricole équivalente permettant de conserver le niveau de production agricole dans des conditions économiques comparables ;
- soit il compense en deniers, en réalisant des infrastructures, des travaux d'aménagement ou des ouvrages permettant de retrouver le potentiel de production agricole perdue.

Ces opérations peuvent être financées directement par le porteur de projet ou via un fonds de compensation. Dans les deux cas, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) valide les mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées par les maîtres d'ouvrage perturbateurs.

Concernant le premier cas, les opérations de reconquête foncière agricole déjà menées à La Réunion dans le cadre de la compensation agricole collective montrent qu'il faut en moyenne mettre en valeur 2,5 hectares de friches agricoles pour compenser la production perdue sur 1 hectare de fort potentiel agronomique.

Pour mettre en œuvre le deuxième cas, il est proposé aux maîtres d'ouvrage perturbateurs un fonds de compensation agricole, dont le fonctionnement est assuré par un Groupement d'Intérêt Public. Ce Groupement, dénommé « Ile de La Réunion Compensation » est chargé d'accompagner les porteurs de projet consommateurs de terres agricoles, de leur proposer un « catalogue » d'opération éligibles au fonds validé en amont par la CDPENAF, dans lequel ils choisiront les opérations à réaliser pour retrouver le potentiel de production agricole perdue. Les maîtres d'ouvrage perturbateurs devront verser l'intégralité du montant de la compensation à la Caisse des Dépôts. Ils restent propriétaires des fonds. La convention établie entre le porteur de projet et la Caisse des Dépôts fixe les modalités de consignation et de déconsignation des fonds. Les maîtres d'ouvrage perturbateurs, accompagnés par le GIP – IRC, réaliseront un appel à projets pour que leurs opérations proposées pour la compensation soient mises en place. Une convention tri-partite entre les porteurs de projet, le GIP – IRC et les maîtres d'œuvre réparateurs sera établie. Le maître d'ouvrage perturbateur reste responsable jusqu'à ce que le projet de compensation agricole soit réalisé. Le GIP – IRC s'assure du bon aboutissement de ces projets et en informe la CDPENAF, qui valide ce bon achèvement.

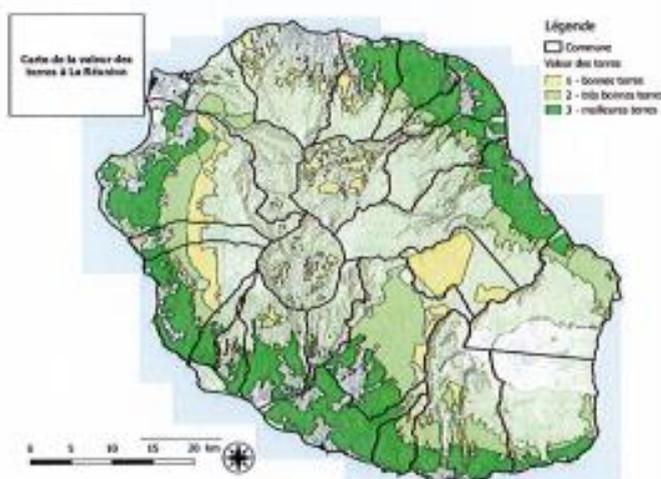
Le schéma suivant résume le principe et les modalités de mise en œuvre de la compensation en surface et en deniers sur le territoire du département de La Réunion.

### 3) Cadre méthodologique pour calculer le montant de la compensation agricole

Le cadre méthodologique a été élaboré par le groupe de travail issu de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA), mandaté par la CDCEA du 12 février 2015. Ce cadre a été présenté lors de la CDCEA du 22 juillet 2015 et a fait l'objet d'une validation par la Commission Départementale de Préservation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Une évaluation de la méthode proposée et des montants retenus sera opérée tous les trois ans, et soumis à la validation de cette même commission.

Le montant calculé de la compensation dépend de la valeur agronomique des terres arables impactées. Une carte de potentialité agricole sera fournie aux maîtres d'ouvrage perturbateurs, précisant les zones de moindre valeur agricole (bonnes terres), les zones de très bonne valeur agricole (très bonnes terres) et les zones d'excellentes terres agricoles (meilleures terres). Cette carte a été établie à dire d'experts (DAAF, Chambre d'agriculture, SAFER). Afin de différencier les trois valeurs des terres (bonnes terres, très bonnes terres et meilleures terres), plusieurs critères ont été pris en compte, qui permettent de déterminer les facteurs limitants : l'altitude, la présence ou non d'irrigation, la présence de cailloux importants dans les sols, et la possibilité de diversifier les cultures. Cette carte peut être amenée à évoluer en fonction des opérations d'aménagement réalisées sur les terres agricoles (irrigation, travaux d'amélioration foncière, etc.).



La méthode de calcul du montant de la compensation à verser prend en compte **trois paramètres** :

#### **(A) La valeur du préjudice économique :**

Il s'agit de rendre compte des conséquences macro-économiques de la soustraction temporaire ou permanente de terres arables sur l'ensemble de la filière agricole. La **valeur totale de la production agricole** intègre la valeur ajoutée brute générée par les exploitations agricoles et la valeur des consommations intermédiaires. Elle s'établit en 2017 à 387,4 millions d'euros soit  $A = 9050 \text{ €/ha SAU}$  (SAU 2017 = 42 813 ha).

#### **(t) La durée du préjudice économique :**

Dans le cas d'une soustraction temporaire de potentiel agricole, la durée du préjudice économique correspond à la durée du projet. Dans le cas d'un projet impactant définitivement la sole agricole, la durée du préjudice économique peut être fixée à dix ans, soit le temps nécessaire pour rétablir le potentiel de production perdu. Ce délai comprend en principe 2 à 3 ans de recherche et de mobilisation du foncier, 1 à 2 ans d'exécution des travaux d'aménagement et jusqu'à 5 ans de

montée en charge de la production. Cette durée de reconstitution est appréciée et validée par la CDPENAF, au regard des propositions de compensation présentées par les maîtres d'ouvrages.

**(B) La reconstitution du potentiel de production :**

Le coût moyen de la mise en valeur de nouveaux terrains pour les rendre cultivables s'établit à 60 000 €/ha. Cela recouvre le montant des travaux lourds d'aménagement foncier et la réalisation de voies de desserte. Les opérations de reconquête foncière agricole déjà menées dans le cadre de la compensation agricole collective montrent qu'il faut en moyenne mettre en valeur 2,5 hectares de friches agricoles pour compenser la production perdue sur 1 hectare de fort potentiel agronomique. Sur cette base est établi le principe suivant :

Valeur agronomique des terrains perdus	Ratio compensation	Montant de la compensation pour le terrain soustrait à l'agriculture
3 – meilleures terres	1 ha perdu $\Leftrightarrow$ 2,5 ha de friches agricoles à reconquérir	B = 150 000 €/ha
2 – très bonnes terres	1 ha $\Leftrightarrow$ 1,5 ha de friches à reconquérir	B = 90 000 €/ha
1 – bonnes terres	1 ha $\Leftrightarrow$ 1 ha de friches à reconquérir	B = 60 000 €/ha

Ainsi, cumulant ces trois paramètres, la méthode de calcul du montant de la compensation agricole est la suivante :

- dans le cas d'une **perte temporaire** :  $A \times t$
- dans le cas d'une **perte définitive** :  $A \times T + B$                       \* T = 1 à 10 (ans)

Cadre 2017		Valeur agronomique		
		1 (bonnes terres)	2 (très bonnes terres)	3 (meilleures terres)
Compensation du préjudice économique	A =	9 050 €/ha/an	9 050 €/ha/an	9 050 €/ha/an
Compensation pour la reconstitution du potentiel productif	B =	60 000 €/ha	90 000 €/ha	150 000 €/ha/an
<b>TOTAL perte définitive (pour T = 10 ans)</b>		150 500 €/ha	180 500 €/ha	240 500 €/ha

## Propriété ILEVA CR 18 (Ancienne parcelle de Mme Payette Marie Juliette )



cadastre.gouv.fr

Informations littérales relatives à 1 parcelle sur la commune : SAINT PIERRE (974).

### Références de la parcelle 000 CR 18

Référence cadastrale de la parcelle	000 CR 18
Contenance cadastrale	23 879 mètres carrés
Adresse	29 ALL DES CEDRES 97432 SAINT PIERRE

## Propriété d'ILEVA CR 21 ( Ancienne parcelle de la SAFER ).



cadastre.gouv.fr

Informations littérales relatives à 1 parcelle sur la commune : SAINT PIERRE (974).

### Références de la parcelle 000 CR 21

Référence cadastrale de la parcelle	000 CR 21
Contenance cadastrale	25 652 mètres carrés
Adresse	PIERREFONDS 97432 SAINT PIERRE

## Propriété d'ILEVA CR 23 p -25 p ( Anciennes parcelles de l'EARL Production Porc Ecologie )



cadastre.gouv.fr

Informations littérales relatives à 2 parcelles sur la commune : SAINT PIERRE (974).

### Références de la parcelle 000 CR 23

Référence cadastrale de la parcelle	000 CR 23
Contenance cadastrale	24 400 mètres carrés
Adresse	PIERREFONDS 97432 SAINT PIERRE

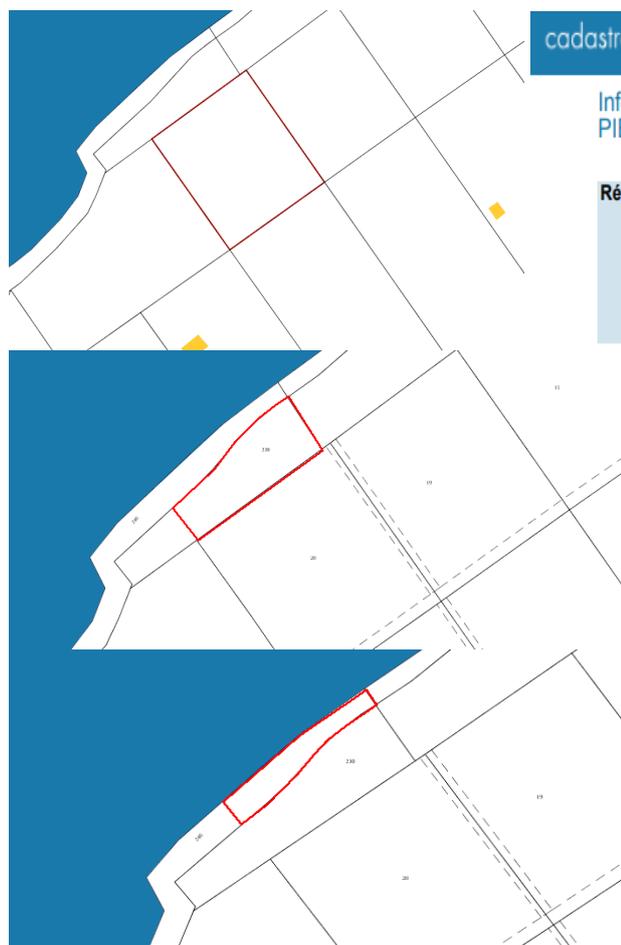
### Références de la parcelle 000 CR 25

Référence cadastrale de la parcelle	000 CR 25
Contenance cadastrale	21 886 mètres carrés

Partie de la CR 23 d'un surface de **18 750 m<sup>2</sup>**

Partie de la CR 25 d'un surface de **18 750 m<sup>2</sup>**

**Parcelles SARL Palais de la Viande : CR 20 - 230 p - 246 p**  
**Compromis de vente signé le 18 Juin 2019.**



cadastre.gouv.fr

Informations littérales relatives à 1 parcelle sur la commune : SAINT PIERRE (974).

**Références de la parcelle 000 CR 20**

Référence cadastrale de la parcelle	000 CR 20
Contenance cadastrale	12 810 mètres carrés
Adresse	PIERREFONDS 97432 SAINT PIERRE

Partie de la CR 230 d'un surface de **3370 m<sup>2</sup>**

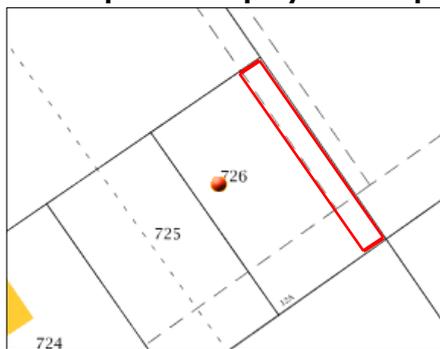
Partie de la CR 246 d'un surface de **1620 m<sup>2</sup>**

**Parcelle Fontaine Charles :**  
**(Acquisition en cours): CR 722 p**



Partie de la CR 722  
d'un surface de **1700 m<sup>2</sup>**

**Propriété d'ILEVA CR 726 p**  
**(Ancienne parcelle payet Jacqueline )**



Partie de la CR 726  
d'un surface de **400 m<sup>2</sup>**

## **V.1 Calcul de la valeur de compensation agricole des parcelles.**

Nous appliquons le cadre méthodologique de calcul présenté ci avant dans le rapport conformément à l'Arrêté Préfectoral. Nous tiendrons compte des éléments de notre expertise identifiés dans le présent rapport; sur la qualité des terres agricoles de ce secteur, pour les 9 parcelles contigues. Nous proposons les valeurs suivantes à notre mandant ILEVA pour la commission CDPENAF.

### **A) La valeur du préjudice économique : [ A ]**

Elle s'établit en 2017 à 387.4 millions d'Euros pour une surface agricole utile ( SAU ) de la Réunion de 42 813 ha. Soit une valeur de 9 050 € / Ha de SAU .  
Le paramètre **[A] s'élève à 9 050 € / ha /an.**

### **B) La durée du préjudice économique : [ t ]**

Nous sommes bien dans le cas d'un projet impactant définitivement la sole agricole, la durée du préjudice économique peut être fixée à 10 ans, soit le temps nécessaire pour rétablir le potentiel de production perdu.

Ce délai comprenant en principe :

- 2 à 3 ans de recherche et de mobilisation du foncier
- 1 à 2 ans d'exécution des travaux d'aménagements
- Et jusqu'à 5 ans de montée en charge de production

Dans le cas présent, la totalité des parcelles agricoles ne sont plus plantées ni exploitées au jour de l'expertise, mais exploitées en carrières, le paramètre [t] ne peut être pris en compte dans le cas d'ILEVA qui reprend ces terrains de carrière.

Le paramètre **[t] s'élève donc à 0 années.**

### **C) La reconstitution du potentiel de production : [ B ]**

Le cout moyen de la mise en valeur de nouveaux terrains pour les rendre cultivables s'établit à 60 000 € / ha . Cela recouvre le montant des travaux lourds d'aménagements fonciers et la réalisation de voies de desserte.

Les terres arables ne présentent pas toutes les mêmes valeur agronomique. La méthode proposée détermine trois catégories de valeur agronomique des terres.

Valeur Agronomique des terrains perdus	Ratio compensation	Montant de la compensation pour le terrain soustrait à l'agriculture
Meilleurs terres	1 ha perdu ⇔ 2.5 ha de friches agricoles à reconquérir	[B] = 150 000 € / ha
Très bonnes terres	1 ha perdu ⇔ 1.5 ha de friches agricoles à reconquérir	[B] = 90 000 € / ha
Bonnes terres	1 ha perdu ⇔ 1 ha de friches agricoles à reconquérir	[B] = 60 000 € / ha

D'après notre expertise des parcelles, les terres dans l'emprise du projet peuvent être classées dans la catégorie des **très bonnes terres** car elles sont en pente très faible, en zone irriguée et elles ont subi des opérations d'épierreage grossier permettant la mécanisation des cultures (cannes, foin...). Il convient donc de considérer que sur ces **10,74** ha s'applique le ratio de:

- « 1 ha perdu => 1,5 ha à reconquérir » soit 90 000 €/ha.

Le paramètre **[B] s'élève à 90 000 € / ha.**

## V.2 Montant de la compensation financière.

Ainsi en cumulant ces trois paramètres, et en appliquant la méthode énoncée précédemment selon la formule en vigueur :

$$A \times T^* + B \quad (*T = 1 \text{ à } 10 \text{ans} , \text{ dans le cas présent } T = 0)$$

la compensation proposée est la suivante :

- Dans le cas d'une perte définitive de très bonnes terres.

PARAMETRES	Valeur agronomique
	Très bonnes terres
Compensation du préjudice économique [A]	9 050 € / ha/ an
Compensation pour la reconstitution du potentiel productif [B]	90 000 € / ha
Durée du préjudice économique [t]	0.00 années

## V.2-1 Montant de la compensation financière par parcelle .

Parcelles : CR 20 - 230 p - 246 p

PARCELLE	Surface en ha	[A]	[B]	[t]	Perte définitive parcelle en €
CR 20	1.281	9 050	90 000	0.00	115 290
CR 230 p	0.337	9 050	90 000	0.00	30 330
CR 246 p	0.162	9 050	90 000	0.00	14 580
<b>TOTAL</b>	<b>1.78</b>	<b>9 050</b>	<b>90 000</b>	<b>0.00</b>	<b>160 200 €</b>

Parcelle : CR 21

PARCELLE	Surface en ha	[A]	[B]	[t]	Perte définitive parcelle en €
CR 21	2.61	9 050	90 000	0.00	234 900
<b>TOTAL</b>	<b>2.5652</b>	<b>9 050</b>	<b>90 000</b>	<b>0.00</b>	<b>234 900 €</b>

Parcelles : CR 23-25

PARCELLE	Surface en ha	[A]	[B]	[t]	Perte définitive parcelle en €
CR 23	1.875	9 050	90 000	0.00	168 750
CR 25	1.875	9 050	90 000	0.00	168 750
<b>TOTAL</b>	<b>4.6286</b>	<b>9 050</b>	<b>90 000</b>	<b>0.00</b>	<b>337 500 €</b>

Parcelle : CR 18

PARCELLE	Surface en ha	[A]	[B]	[t]	Perte définitive parcelle en €
CR 18	2.39	9 050	90 000	0.00	215 100
<b>TOTAL</b>	<b>4.9079</b>	<b>9 050</b>	<b>90 000</b>	<b>0.00</b>	<b>215 100 €</b>

Parcelle : CR 722 p

PARCELLE	Surface en ha	[A]	[B]	[t]	Perte définitive parcelle en €
CR 722 p	0.17	9 050	90 000	0.00	15 300
<b>TOTAL</b>	<b>0.1671</b>	<b>9 050</b>	<b>90 000</b>	<b>0.00</b>	<b>15 300 €</b>

Parcelle : CR 726 p

PARCELLE	Surface en ha	[A]	[B]	[t]	Perte définitive parcelle en €
CR 726 p	0.04	9 050	90 000	0.00	3 600
<b>TOTAL</b>	<b>0.0104</b>	<b>9 050</b>	<b>90 000</b>	<b>0.00</b>	<b>3 600 €</b>

**VI. Montant général de la compensation financière proposé à ILEVA pour le passage en CDPENAF .**

<b>PARCELLES</b>	<b>Surface en ha</b>	<b>[A]</b>	<b>[B]</b>	<b>[t]</b>	<b>Perte définitive en €</b>
CR 20	1.281	9 050	90 000	0.00	115 290
CR 230 p	0.337	9 050	90 000	0.00	30 330
CR 246 p	0.162	9 050	90 000	0.00	14 580
CR 21	2.61	9 050	90 000	0.00	234 900
CR 23	1.875	9 050	90 000	0.00	168 750
CR 25	1.875	9 050	90 000	0.00	168 750
CR 18	2.39	9 050	90 000	0.00	215 100
CR 722 p	0.17	9 050	90 000	0.00	15 300
CR 726 p	0.04	9 050	90 000	0.00	3 600
<b>TOTAL Général</b>	<b>10.74</b>	<b>9 050</b>	<b>90 000</b>	<b>0.00</b>	<b>966 600 €</b>

Suite à notre expertise des parcelles concernées par le projet ILEVA, sur une zone dédiée aux déchets ( cf. SAR ) dont les propriétaires, au courant de l'évolution de la zone, ont depuis longtemps eu le temps de délocaliser leur productions, nous proposons le montant d'une compensation agricole financière due au préjudice agricole induit par l'utilisation définitive des 10,74 ha d'un montant de :

**Neuf cent soixante six mille six cent Euros**  
**966 600 €**

Les références et calculs dont il est fait mention dans le présent rapport sont établis en date du 30 Aout 2019.

Clause de non-publication et d'utilisation du rapport dans son intégralité.

« Le client ne peut utiliser le rapport d'expertise de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu ».

Nous avons connaissance que le présent rapport peut être représenté devant un Tribunal et en certifions le contenu.

Certifié conforme et sincère.

Fait au Tampon, le 03 Sept 2019.

Pour valoir ce que de droit.

**Olivier VILMIN**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Olivier Vilmin', with a stylized flourish at the end.

Expert Agricole & Foncier  
Expert de Justice inscrit  
Près la Cour d'Appel de La Réunion

# Annexe

8 RELEVES de PROPRIETE des PARCELLES au 16/08/2019

Fichier actif ; double cliquer sur le document

## RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

Page 1 of 1

ANNEE DE MAJ 2018	DEP DIR 974	COM 010 SAINT PIERRE	TRIS 417	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL +1536
Propriétaire : FBSBOT SABL PRODUCTION PORC ECOLOGIC					
ZONE INDUSTRIELLE N°1 1 ALL PETIT PAINS 97400 SAINT PIERRE					
DESIGNATION DES PROPRIETES			PROPRIETES BÂTIES		
N° C N°	ADRESSE	CODE BÂT ENT N°	INDICATION DE LOCAL	S M AF	NAT CAT
AN SEC PLAN PARI VOIRIE		REVOU 9576	A 01 00 0001	007506 T 4141	C H MA T
01 CR 25	CHE GRANDS FONDS				
REY IMMOSSABLE COM 129 EUR COM RMP			R EXO 61 ER		
			R EXO 129 EUR		
			DEP RMP		
			129 EUR		
			R EXO 4 ER		
			DEP RMP		
			129 EUR		

PROPRIETES NON BÂTIES										EVALUATION														
DESIGNATION DES PROPRIETES					EVALUATION					EVALUATION DE LOCAL					EVALUATION DE LOCAL									
AN SECTION PLAN VOIRIE	N° N°	ADRESSE	CODE BÂT ENT N°	INDICATION DE LOCAL	S M AF	NAT CAT	RE COM	NAT AN	AN FRACTION	% TX	RC	AN SEC PLAN PARI VOIRIE	N° N°	ADRESSE	CODE BÂT ENT N°	INDICATION DE LOCAL	S M AF	NAT CAT	RE COM	NAT AN	AN FRACTION	% TX	RC	
01	CR 21	PIERREPOISS	0106	1	4141	J	T	02				244 00	3823	A DA	8823	100								
												239 90	C DA	4067	79									
												5 00	GC DA	4067	79									
												218 86	A DA	4217	100									
												213 86	C DA	3661	79									
												5 00	GC DA	3661	79									

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

file:///C:/Users/financereau01/AppData/Local/Temp/VueRPI.html

14/08/2019