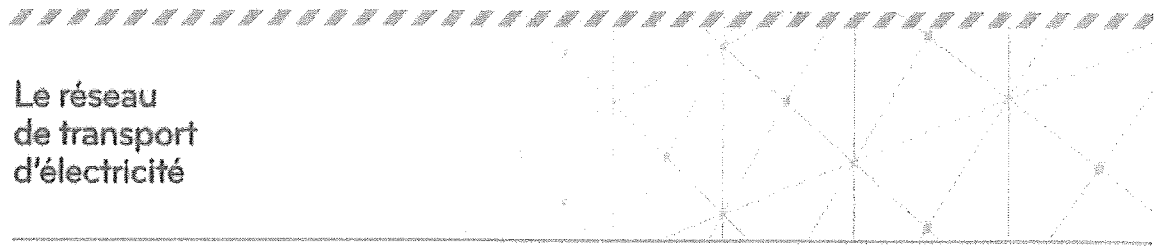




Le réseau
de transport
d'électricité



RECONSTRUCTION DE LA LIGNE À 400 000 VOLTS
ENTRE AVELIN ET GAVRELLE

Le dispositif de rachat des maisons

INTRODUCTION

À la suite des questions et des préoccupations formulées par la population dans le cadre de la concertation et de l'enquête publique sur le projet de reconstruction de la ligne à 400 000 volts entre les postes électriques d'Avelin et de Gavrelle, la Ministre de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer, chargée des Relations Internationales sur le climat a demandé à RTE, par courrier du 19 décembre 2016, de faire une proposition de rachat, aux propriétaires qui le souhaitent, des maisons qui se trouvent dans la bande des 100 mètres de l'extrémité de la nappe des câbles de la future ligne.

La vente d'une habitation dans le cadre de ce dispositif exclut le droit à l'indemnité relative au préjudice visuel.

OBJET DU PROTOCOLE

Le présent protocole fixe les modalités de mise en œuvre du dispositif de rachat des maisons auprès des propriétaires concernés. Il définit notamment :

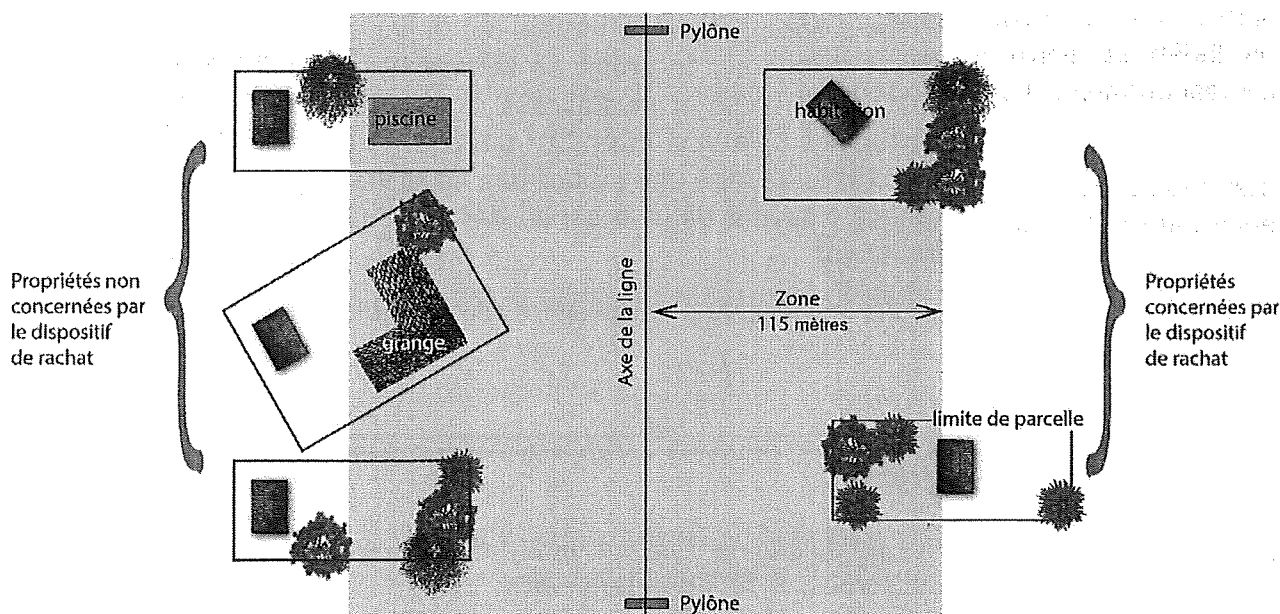
- La méthode d'identification des maisons concernées,
- La démarche d'information des propriétaires,
- Le processus d'évaluation financière des propriétés,
- Le devenir des maisons achetées par RTE.

MODALITÉS D'IDENTIFICATION DES HABITATIONS

Sont concernés par ce dispositif, les propriétaires ayant acquis (justifié par l'acte de propriété) ou construit (permis de construire délivré) leur habitation avant la date d'ouverture de l'enquête publique (11 avril 2016). Entrent de la même manière dans le cadre du dispositif, les héritiers des propriétaires visés au présent article, devenus propriétaires suite à une succession liquidée.

Les maisons concernées par le dispositif sont celles situées dans la bande des 100 mètres de l'extrémité des câbles de la future ligne Avelin - Gavrelle, soit à une distance de 115 mètres de l'axe de la future ligne pour la partie équipée avec les pylônes dits "Équilibre" (d'Avelin à Flers-en-Escrebieux), qui est la seule concernée par ce dispositif. En effet, il n'y a aucune habitation à moins de 100 mètres de l'extrémité de la nappe des câbles dans la partie composée de pylônes de type F44 de Flers-en-Escrebieux à Gavrelle.

Pour que ce dispositif s'applique à une propriété, il faut impérativement que le bâtiment à usage d'habitation soit partiellement ou entièrement situé dans la zone des 115 mètres de l'axe de la ligne. Si seuls des bâtiments annexes (exemple : garage, car-port), à usage professionnel (exemple : hangar agricole, grange, etc.), à usage de loisir (exemple : jardin, piscine) ou décoratif / séparatif (exemple : haies, murs), sont situés dans la zone des 115 mètres de l'axe de la ligne, le dispositif de rachat ne s'applique pas.



Le tracé général déclaré d'utilité publique le 19 décembre 2016 est constitué d'une bande d'environ 100 mètres de large. RTE doit désormais déterminer le tracé de détail en choisissant l'implantation précise de chaque pylône en concertation avec les communes, les propriétaires et exploitants agricoles.

Une fois l'implantation de chaque pylône définie (envisagé courant 2018), un document sera annexé au présent protocole, indiquant de façon précise le positionnement de la future ligne électrique ainsi que les maisons concernées avec les distances.

MODALITÉS D'INFORMATION DU PUBLIC ET DES ÉLUS

Les préfetures du Nord et du Pas-de-Calais adressent par courrier le présent protocole, validé lors du 1^{er} Comité de Suivi des Engagements (CSE) du 29/01/2018, aux maires des 19 communes concernées par le projet Avelin-Gavrelle.

Le protocole validé est également mis à la disposition du public sur les sites Internet des deux préfetures et le site Internet RTE dédié au projet à l'adresse suivante : <http://www.rte-france.com/fr/projet/avelin-gavrelle-reconstruction-de-la-ligne-400-000-volts-entre-lille-et-arras>.

Un courrier avec accusé de réception sera adressé par RTE à chaque propriétaire de maison identifiée comme concernée par le dispositif de rachat. Le courrier aura vocation à informer le propriétaire qu'il est concerné, lui indiquer les dispositions du présent protocole et lui demander qu'il manifeste par écrit son intérêt pour le dispositif de rachat proposé par RTE.

Remarque :

- Si l'habitation appartient à plusieurs propriétaires indivis, un courrier sera adressé à chacun d'entre eux,
- Si l'habitation appartient à des propriétaires domiciliés à l'étranger, les modalités de notification de ce courrier dépendront de la convention entre la France et le pays de résidence concerné.

ÉVALUATION DES BIENS

Si un propriétaire concerné et informé du protocole manifeste le souhait de vendre son bien à RTE, une évaluation du bien sera réalisée.

Dans le respect de la réglementation en vigueur, la détermination du prix de rachat des habitations concernées s'effectuera au vu de l'évaluation de la valeur de la propriété faite par les services du Domaine – Pôle d'Évaluations Domaniales de chaque département concerné (Nord et Pas-de-Calais).

L'évaluation des maisons par les Pôles d'Évaluations Domaniales sera systématiquement précédée d'une visite sur site en présence des propriétaires et de RTE.

L'évaluation réalisée par les services du Domaine porte sur la seule valeur vénale de la propriété. Elle aura une validité maximale de 18 mois, au-delà de laquelle, si un compromis de vente/une promesse de vente n'a pas été signé, il sera indispensable de redemander une nouvelle évaluation.

FRAIS ANNEXES

Pour couvrir tous les frais annexes tels que les frais de déménagement, les frais relatifs aux diagnostics obligatoires depuis le 01/01/2009, etc., RTE versera aux propriétaires une somme forfaitaire de 15 000 €.

Afin de ne pas fausser la valeur réelle du marché immobilier local, cette somme ne sera pas intégrée dans le prix d'achat de l'habitation.

RECOURS

Si le propriétaire d'une habitation concernée par ce dispositif estime que l'évaluation des services du Domaine est sous-évaluée, il pourra solliciter une révision de l'évaluation auprès du service concerné en produisant les éléments justifiant ses prétentions.

Les éléments justificatifs produits doivent être objectifs et non-contestables, de type factures de travaux, devis, etc.

Si à l'issue du recours en révision de l'évaluation, un accord sur le prix d'achat de l'habitation concernée n'est pas trouvé, le dispositif ne peut pas s'appliquer et le rachat de l'habitation ne pourra pas se réaliser.

VERSEMENT DES FONDS


Un compromis de vente sera signé chez un notaire. Afin d'optimiser et de faciliter le traitement de ces dossiers, il sera fait appel à un notaire désigné par RTE qui aura la charge de gérer l'achat, soit en propre, soit en collaboration avec le notaire du vendeur.

Le prix de vente et les frais annexes seront versés au jour de la réitération de l'acte par devant notaire.

DEVENIR DES HABITATIONS ACQUISES PAR RTE

Concernant le devenir des habitations acquises pour le projet de RTE Avelin-Gavrelle, deux solutions sont envisagées :

- ✓ Les propriétés bâties pourront être **mises à la disposition des collectivités territoriales** et/ou leur groupement, sous condition qu'elles soient utilisées dans le cadre d'actions de service public compatibles avec la destination du bien : locaux techniques, associations, etc... Le champ d'application et les modalités de mise à disposition seront encadrés par un protocole,

- 
- ✓ À défaut d'être mises à la disposition de collectivités territoriales et/ou leurs groupements, les propriétés bâties ne seront ni revendues, ni louées à des fins de logement permanent. Elles seront systématiquement démolies.

En sus de ces dispositions, il pourra être envisagé de mettre en place, sur les parties non-bâties des propriétés ou devenues non-bâties après démolition, des aménagements paysagers de type bois ou vergers dont la gestion pourra être confiée par convention à des organismes dûment habilités ou agréés.

Les parties non-bâties des propriétés pourront également être louées à des exploitants agricoles, dans le cadre de contrats/conventions restreignant leur usage exclusivement à une exploitation agricole.

CAS PARTICULIER DE LA COMMUNE DE LEFOREST

Sur la commune de Leforest, le tracé de détail de la future ligne électrique pourrait être sensiblement amélioré avec le rachat de certaines habitations. Il serait en effet possible de décaler le tracé sur les propriétés achetées par RTE pour l'éloigner davantage des autres habitations.

Ainsi, en accord avec l'État, il est décidé d'anticiper la mise en œuvre du dispositif de rachat de certaines maisons concernées sur cette commune.

DURÉE D'APPLICATION DU PROTOCOLE

Les propriétaires pourront faire part à RTE, par écrit, de leur intérêt pour ce dispositif et demander l'évaluation de la valeur vénale de leur habitation jusqu'à la fin 2020 conformément au courrier du 20 janvier 2017 de RTE à Madame la Ministre de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer, chargée des Relations Internationales sur le climat.

À la fin 2020, un bilan général sera réalisé et présenté aux Préfets du Nord et du Pas-de-Calais.

BILAN

Chaque année, un bilan quantitatif du rachat des maisons (nombre d'évaluations demandées par les propriétaires et nombre d'habitations rachetées) sera présenté au Comité de Suivi des Engagements (CSE) sous le contrôle des services du Domaine, présidé par le Préfet du Nord, pendant toute la période de mise en place du dispositif.

Ces bilans seront mis en ligne sur les sites Internet des préfectures du Nord et du Pas-de-Calais ainsi que sur celui de RTE.

