



Gestionnaire
du Réseau de Transport d'Electricité

**INDEMNISATION
DU PRÉJUDICE VISUEL**

INTRODUCTION

Le protocole du 25 août 1992, relatif à l'insertion des réseaux électriques dans l'environnement, conclu entre l'Etablissement et l'Etat, prévoit en son article 5 l'indemnisation des propriétaires riverains d'ouvrages à très haute tension.

I – UNE TRIPLE CONSTATATION

Cette disposition, qui constitue une véritable innovation, résulte d'une triple constatation.

L'état du droit

Jusqu'à la signature du protocole, le propriétaire riverain d'un ouvrage électrique n'était ni connu, ni répertorié, ni, à plus forte raison, indemnisé.

En effet, à l'occasion de la construction d'un ouvrage électrique à 225 ou 400 kV, L'Etablissement était toujours conduit à recenser puis à indemniser :

- pour les postes, ceux qui devaient céder leur terrain à titre amiable ou pour lesquels il fallait engager une procédure d'expropriation ;
- pour les lignes, ceux qui, en vertu de l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 (1) avaient consenti ou s'étaient vu imposer des servitudes de passage (2).

Quant aux riverains (propriétaires d'un fonds non grevé de servitudes ou dont le fonds n'est pas situé dans l'emprise du poste) ils n'étaient ni répertoriés et ni indemnisés. Ceux qui estimaient subir un préjudice du fait de la présence de l'ouvrage devaient saisir le juge administratif. En vertu de la « théorie des dommages de travaux publics », les requérants devaient démontrer que l'ouvrage causait dommage anormal et spécial, c'est-à-dire très important, voire exceptionnel.

(1) *Loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie.*

(2) *Il est à noter que ces servitudes d'utilité publique sont par essence gratuites et que l'indemnisation des préjudices qui peuvent néanmoins résulter de la présence de l'ouvrage est fixée, à défaut d'accord amiable, par le juge de l'expropriation.*

II – UNE VERITABLE INNOVATION

A – L'article 5 du protocole du 25 août 1992

« En vertu des principes de droit applicables, tout propriétaire qui estime subir un préjudice du fait notamment de la proximité visuelle d'une ligne électrique peut, à défaut d'accord amiable avec EDF, en demander réparation à la juridiction compétente.

Pour les nouveaux ouvrages à très haute tension, consciente de la gêne visuelle qui peut résulter de la présence de tels ouvrages, et compte tenu notamment de l'impossibilité pratique de réaliser l'enfouissement des lignes à ce niveau de tension, EDF proposera aux propriétaires de maisons situées à proximité de ces lignes, lorsque cela sera possible, de limiter cette gêne par des plantations arbustives ou d'autres mesures palliatives. En outre, décidée à aller au-delà des principes de droit qui viennent d'être rappelés, EDF s'engage, pour ses ouvrages nouveaux, sur les mesures suivantes :

- pour les maisons d'habitation principales ou secondaires, situées à proximité de lignes électriques ou de postes de transformation à 400 kV, construites ou achetées par les propriétaires concernés avant l'ouverture de l'enquête de la déclaration d'utilité publique de l'ouvrage :*
 - . si dans les quatre ans suivant la mise en service de la ligne ou du poste, le propriétaire vend sa maison, EDF lui compensera la moins-value qui résulterait, lors de cette vente, de la gêne visuelle due à l'ouvrage ;*
 - . au terme de ces quatre ans, le propriétaire conserve cette possibilité mais peut également y renoncer par voie conventionnelle, s'il le préfère, et sans que cela puisse lui être imposé, moyennant une contrepartie financière immédiate d'EDF tenant compte de cette renonciation.*
- des dispositions similaires sont également applicables pour les maisons d'habitation principales ou secondaires situées à proximité de lignes ou de postes de transformation à 225 kV. »*

Or, ce système d'indemnisation, qui suppose que le propriétaire vende sa maison ou attende quatre ans, ne correspondait pas, dans la majorité des cas, à la volonté des riverains qui ne souhaitaient pas se déposséder de leur bien.

Aussi l'Etablissement a-t-il inversé l'ordre des propositions en offrant au propriétaire le choix entre :

- le versement immédiat d'une indemnité représentative de son préjudice pour solde de tout compte ;*
- la compensation de la moins-value qui résulterait, lors de la vente du bien, de la gêne visuelle due à l'ouvrage.*

Dans la pratique, la perception de l'indemnité immédiate, dite «option 1», était retenue par 96 % des propriétaires. Quant à la compensation de la moins-value à la vente, dite «option 2», elle ne représentait que 4 % des dossiers.

L'accord du 22 mai 1997⁽³⁾ a entériné la pratique de l'Entreprise et consacré ce système d'options.

(3) Accord « Réseaux électriques et environnement » entre l'Etat et EDF, associé au contrat d'entreprise 1997-2000 signé le 8 avril 1997.

B – L'article 5.3 de l'accord du 22 mai 1997

« En vertu des principes de droit applicables, tout propriétaire qui estime subir un préjudice du fait notamment de la proximité visuelle d'une ligne électrique peut, à défaut d'accord amiable avec EDF, en demander réparation à la juridiction compétente.

Pour les nouveaux ouvrages à très haute tension, consciente de la gêne visuelle qui peut résulter de la présence de tels ouvrages, et compte tenu notamment de l'impossibilité pratique de réaliser l'enfouissement des lignes à ce niveau de tension, EDF proposera aux propriétaires de maisons situées à proximité de ces lignes, lorsque cela sera possible, de limiter cette gêne par des plantations arbustives ou d'autres mesures palliatives.

En outre, décidé à aller au-delà des principes de droit qui viennent d'être rappelés, EDF s'engage, pour ses ouvrages nouveaux, à indemniser le préjudice visuel causé aux propriétaires de maisons d'habitation principales ou secondaires situées à proximité de lignes électriques ou de postes de transformation à 225 et 400 kV, construites ou achetées avant l'enquête de déclaration d'utilité publique de l'ouvrage.

Une commission départementale d'évaluation amiable du préjudice visuel, créée par arrêté préfectoral, aura pour mission d'estimer chaque maison en fonction des données du marché immobilier, avant et après l'installation de l'ouvrage.

Au vu notamment de ses estimations, EDF transmettra, à chaque propriétaire, une proposition d'indemnisation lui laissant le choix entre :

- le paiement immédiat d'une indemnité forfaitaire,*
- la compensation de la moins-value qu'il pourrait constater lors de la vente à un tiers de son bien, du fait de la gêne visuelle due à l'ouvrage, sous réserve que la transaction soit effectuée dans les conditions normales. »*

L'accord a donc entouré l'option 2 de certaines garanties : la vente doit être consentie à un tiers et dans des « conditions normales ». En revanche, tout comme l'article 5 du protocole de 1992, il n'a fixé aucune précision quant au délai dans lequel la vente du bien doit intervenir. EDF a considéré cependant que celle-ci devait être réalisée dans un « délai raisonnable »

Bien qu'elle n'ait représenté qu'une faible proportion des cas d'indemnisation du préjudice visuel, la mise en œuvre de l'option 2 s'est révélée délicate, ouvrant la porte à des abus de la part de certains propriétaires et conduisant parfois à des solutions inéquitable.

Ces constatations ont amené les signataires de l'accord pour la période 2001-2003 à supprimer l'option 2.

C – L'article II.1.4.5 de l'accord du 30 janvier 2002

Un nouvel accord est intervenu le 30 janvier 2002 (4). Cet accord intègre les modifications apportées par la loi du 10 février 2000 en prévoyant notamment qu'il incombe désormais au gestionnaire du réseau public de transport de l'électricité de gérer la procédure d'indemnisation du préjudice visuel subi par les propriétaires riverains d'ouvrages électriques à très haute tension.

« II.1.4.5. Une indemnisation des riverains propriétaires d'habitation »

En vertu des principes de droit applicables, tout propriétaire qui estime subir un préjudice du fait notamment de la proximité visuelle d'une ligne électrique nouvelle peut en demander réparation auprès de la juridiction compétente. Il convient cependant de privilégier la recherche d'accords amiables pour éviter des procédures contentieuses qui s'avèrent généralement longues, coûteuses et donc peu satisfaisantes

Ainsi, pour les nouveaux ouvrages à 225kV et 400 kV, conscient de la gêne visuelle qui peut résulter de la présence de tels ouvrages et compte tenu notamment des difficultés de réaliser l'enfouissement des lignes à ce niveau de tension, RTE proposera aux propriétaires de maisons situées à proximité de ces lignes, lorsque ce sera possible, de réduire l'impact visuel par des plantations arbustives ou d'autres mesures palliatives.

De plus, RTE s'engage, pour ces nouveaux ouvrages, à indemniser le préjudice visuel causé aux propriétaires d'habitations principales ou secondaires situées à proximité de lignes électriques ou de postes de transformation à 225 ou à 400 kV, construites ou achetées avant l'enquête de déclaration d'utilité publique de l'ouvrage.

Une commission départementale d'évaluation amiable du préjudice visuel, créée par arrêté préfectoral, a pour mission d'apprécier la gêne visuelle des propriétaires d'habitations situées à proximité de l'ouvrage électrique ainsi que l'indemnité correspondante. Elle transmet son avis à RTE qui soumet au propriétaire une proposition d'indemnisation forfaitaire au vu de cette estimation.

Ces dispositions s'appliquent aux propositions d'indemnisation faites par les commissions instituées à compter de la signature du présent accord ».

(4) Accord « Réseaux électriques et environnement » 2001-2003 conclu entre l'Etat, EDF et RTE.

PREMIERE PARTIE

PRINCIPES GENERAUX D'INDEMNISATION

La mise en œuvre de la procédure d'indemnisation des riverains de lignes à très haute tension prévue par l'accord du 30 janvier 2002 (II) est soumise à un certain nombre de conditions (I).

I – LES CONDITIONS

L'application des dispositions de l'accord du 30 janvier 2002 relatives à l'indemnisation des riverains de lignes à très haute tension dépend d'un certain nombre de conditions liées aux caractéristiques de l'ouvrage (A), à la qualité du riverain (B), et à la situation du bien (C).

A – Les caractéristiques de l'ouvrage

1. L'ouvrage doit être une ligne ou un poste à très haute tension

Les modalités d'indemnisation de l'accord du 30 janvier 2002 ne concernent que les lignes et les postes de tension supérieure ou égale à 225 kV.

Les postes en bâtiment sont cependant exclus de cette procédure d'indemnisation dans la mesure où, en raison de leur architecture intégrée dans l'environnement, ils ne créent aucun préjudice visuel.

2. Il doit s'agir d'un nouvel ouvrage

Aux termes de la circulaire du 14 janvier 1993 ⁽⁵⁾ les dispositions relatives à l'indemnisation des riverains sont « *applicables à tous les projets dont la construction a commencé après le 25 août 1992* ».

Un « nouvel ouvrage » est un ouvrage neuf ou un ouvrage préexistant qui a fait l'objet d'une modification substantielle (voir ci-dessous).

Lorsque l'ouvrage est construit dans un site comportant déjà une ligne ou un poste antérieurs au protocole de 1992, l'indemnisation ne portera que sur le nouvel ouvrage, abstraction faite de l'environnement électrique préexistant.

Modification d'un ouvrage :

Il y a « nouvel ouvrage » si la modification qu'il a subie revêt un caractère substantiel. Pour déterminer si cette condition est remplie, il convient de se référer au régime de la déclaration d'utilité publique (DUP) appliqué à ces travaux.

(5) *Circulaire n° 80-294 du 14 janvier 1993 relative aux procédures d'instruction des projets d'ouvrages électriques, adressée par le ministre délégué à l'énergie aux préfets de régions et de départements.*

On distinguera deux types d'hypothèses. En premier lieu, on analysera les cas où l'installation de l'ouvrage requiert la mise en servitudes ou l'expropriation de certains propriétaires et nécessite donc une DUP et, en second lieu, les cas où aucune DUP n'est nécessaire, les propriétaires concernés ayant tous donné leur accord :

- si la modification de l'ouvrage a nécessité une DUP, on est en présence d'un ouvrage nouveau qui doit donner lieu à la mise en œuvre de la procédure d'indemnisation des riverains ;
- si la modification a été réalisée sans qu'il soit nécessaire de recourir à une DUP, il convient alors de se demander si, en l'absence d'accord amiable de l'ensemble des propriétaires concernés, une DUP aurait été un préalable indispensable à la poursuite de la procédure. Si tel n'est pas le cas, la modification d'ouvrage ne donne pas lieu à l'indemnisation des riverains.

B – La qualité de propriétaire

R.T.E. s'engage à indemniser le préjudice visuel causé « *aux propriétaires d'habitation principales ou secondaires situées à proximité de lignes électriques ou de postes de transformation à 225 et 400 kV, construites ou achetées avant l'enquête de déclaration d'utilité publique de l'ouvrage* » (article II.1.4.5. de l'accord du 30 janvier 2002).

Ainsi, seul « le propriétaire » est susceptible de se voir indemniser de son préjudice visuel.

1. Définition

Le propriétaire est la personne qui possède le droit de jouir de son bien et d'en disposer de la manière la plus absolue, conformément à l'article 544 du Code civil.

Toutefois, la volonté du propriétaire ou la loi confèrent parfois autrui une partie des prérogatives du propriétaire (usufruit...). De plus, plusieurs personnes peuvent exercer concurremment sur un même bien l'ensemble des prérogatives attachées au droit de propriété (copropriété, indivision...).

➤ **Usufruit**

L'usufruit est un droit, au maximum viager, conférant à son titulaire (l'usufruitier) l'usage et la jouissance d'un bien qui appartient à autrui, lequel conserve le droit de disposer du bien (article 578 du Code civil).

Cependant, le nu-propriétaire ne peut céder, à titre onéreux ou gratuit, l'intégralité du bien qu'avec l'accord de l'usufruitier. En cas contraire, la cession (ou la donation) ne pourra porter que sur la nue-propriété.

En outre, la constitution d'un usufruit résulte le plus souvent d'une libéralité (donation entre époux, donation en avancement d'hoirie...) ou d'une dévolution successorale (testament, droit d'usufruit du conjoint survivant sur une fraction de la succession de l'époux prédécédé).

Aussi, dans l'hypothèse où une demande émanerait d'un usufruitier, il conviendrait de :

- transmettre la proposition d'indemnisation à l'usufruitier et au nu-propriétaire ou, en cas de succession, au notaire (cf. page 36),
- faire répartir dans tous les cas le montant de l'indemnité par le notaire

➤ Pluralité de propriétaires

Lorsqu'une demande d'indemnisation émane d'un propriétaire qui se trouve en indivision sur le bien avec d'autres personnes, il conviendra au moment de la proposition d'indemnisation de recueillir l'accord de tous les indivisaires et de faire répartir, le cas échéant, le montant de l'indemnité par le notaire (cf. page 36).

➤ Personne morale

Les dispositions de l'accord du 30 janvier 2002 visent tout propriétaire, personne physique ou morale : Société Civile Immobilière, Société Anonyme, etc.

2. Les exclusions

➤ Le locataire

Seul le bailleur, c'est-à-dire le propriétaire qui confère à une autre personne (le locataire) la jouissance de son bien pendant un certain temps (article 1709 du Code civil) est susceptible de pouvoir bénéficier des dispositions de l'article II.1.4.5 de l'accord du 30 janvier 2002.

En effet, le contrat de bail crée, par définition, une situation juridique temporaire qui exclut donc toute possibilité pour le locataire de percevoir une indemnisation forfaitaire pour un préjudice constant.

Il appartiendra donc au locataire de se rapprocher du propriétaire du fonds donné en location pour obtenir une éventuelle diminution de son loyer compte tenu du préjudice qu'il subit lui-même et de l'indemnisation que le propriétaire pourra percevoir au titre du préjudice visuel.

➤ L'exploitant agricole

L'exploitant agricole étant un locataire, la même solution qu'en matière de bail d'habitation doit être appliquée.

C – La situation du bien

1. La propriété ne doit pas être concernée par des servitudes de passage de lignes

Le champ d'application des dispositions de l'article II.1.4.5. de l'accord du 30 janvier 2002 est exclusif des propriétés grevées de servitudes ou faisant l'objet d'une convention reconnaissant un droit de passage ou de surplomb. En effet, l'indemnité qui est versée à ce titre au propriétaire a un caractère définitif et vaut compensation de tous les préjudices que l'ouvrage pourrait générer, y compris la gêne visuelle.

Cette dualité de régimes pourrait cependant conduire à des situations inéquitables où, par exemple, un propriétaires ayant signé une convention de passage se verrait octroyer une indemnité inférieure à celle que toucherait un riverain suite au passage d'une commission. Aussi, dans le souci de garantir une égalité de traitement entre tous les propriétaires concernés par le passage d'une même ligne, la commission pourra, lors de son passage, effectuer une estimation du préjudice visuel subi par les propriétaires en servitudes, ce qui pourra donner lieu, le cas échéant, à une réévaluation du montant de leur indemnité.

2. La propriété doit être une habitation principale ou secondaire

a/ Définition

Un local d'habitation, dans la législation des baux d'habitation (6), est un local destiné au seul logement des personnes, c'est-à-dire un espace clos et couvert par opposition à un terrain nu.

Ce qui est déterminant, c'est la destination à usage d'habitation, peu importe que le bien immobilier représente pour le propriétaire son domicile légal ou encore un simple bâtiment habitable lui appartenant. Dès lors, il peut s'agir de sa résidence principale ou secondaire.

Ainsi, un propriétaire qui possède plusieurs propriétés dans le département concerné est susceptible de percevoir une indemnisation pour chacune d'entre elles.

Tout bâtiment à usage d'habitation est susceptible d'entrer dans le champ d'application de l'article II.1.4.5 de l'accord du 30 janvier 2002.

b/ Les cas particuliers.

↳ Constructions légères et maisons mobiles

Les constructions légères sont des constructions saisonnières, ancrées au sol et reliées à des réseaux extérieurs, qui sont démontées à la belle saison et pour lesquelles un permis de construire est exigible chaque année.

Les maisons mobiles (« mobil-home ») ou caravanes, ancrées au sol ou à perpétuelle demeure, peuvent être assimilées à un local d'habitation.

Cependant, si elles conservent des moyens de mobilité qui leur permettent d'être déplacées par simple traction, elles doivent être exclues du champ d'application de l'article II.1.4.5 de l'accord du 30 janvier 2002.

↳ Constructions en ruines

Les bâtiments tombés en ruines doivent être exclus du champ d'application de l'article II.1.4.5 de l'accord précité.

↳ Constructions détruites après le passage de la commission

Les bâtiments qui seraient totalement ou partiellement détruits postérieurement au passage de la commission donnent lieu au versement de l'indemnité forfaitaire pour réparer le préjudice subi du fait de la présence de l'ouvrage depuis sa mise en service jusqu'à l'incendie ou la destruction de la maison.

Ainsi, l'Etablissement a-t-il été confronté au cas d'une propriété ayant brûlé après le passage de la commission et à la question de l'indemnisation du préjudice visuel qui avait été préalablement estimé. On pouvait s'interroger sur la réalité du préjudice et sur son indemnisation, la maison étant totalement détruite. L'Etablissement a proposé une indemnité forfaitaire en application du principe énoncé ci-dessus.

(6) Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

↳ Constructions vétustes

Les membres d'une commission n'ont pas estimé le préjudice visuel du propriétaire d'un immeuble non pris en compte pour l'établissement de la taxe d'habitation du fait de sa vétusté (art. 1407 I - 1° CGI).

↳ Gîtes ruraux

Une commission a considéré que les gîtes ruraux sont des locaux destinés à l'habitation, dont les propriétaires sont susceptibles d'être indemnisés.

↳ Bâtiments à usage mixte

Pour les bâtiments à usage mixte (habitation et agricole, industriel et commercial, etc.), la commission ne s'intéressera qu'à la seule partie habitation pour l'évaluation du préjudice.

↳ Immeubles à usage d'habitation collectifs

Le mécanisme d'indemnisation mis en place s'applique aux immeubles collectifs à caractère privé (copropriété), dans la mesure où ce sont des locaux destinés à l'habitation.

↳ Biens faisant l'objet d'une location-vente

La commission déterminera s'il est opportun d'évaluer le préjudice visuel subi par les personnes résidant dans les appartements en location-vente. On l'informera cependant des difficultés pratiques qu'une telle démarche peut entraîner. Il pourra être utilement rappelé qu'à l'occasion du fonctionnement d'une commission,⁽⁷⁾ ses membres n'ont pas estimé les immeubles appartenant à une Société Mixte d'H.L.M. au motif que ses biens, de par leur statut particulier (système de location-vente), ne pouvaient faire l'objet d'une évaluation.

Si la commission décide malgré tout de visiter de telles habitations, on pourra lui proposer la solution qui consisterait à conclure avec les organismes propriétaires un acte par lequel ceux-ci s'engageraient à redistribuer à chaque locataire, soit sous la forme d'une indemnité soit par une réduction du loyer, le montant du préjudice visuel tel qu'estimé par la commission pour l'appartement concerné.

Même si certaines des solutions données à l'occasion de ces cas particuliers semblent sujettes à contestation, elles sont laissées à l'entière appréciation des membres de la commission.

c/ Exclusions des autres bâtiments

Seuls doivent être pris en compte les bâtiments destinés au logement des personnes, à l'exclusion de toute activité agricole, industrielle ou commerciale.

A ce titre, l'indemnisation des propriétaires de restaurant et de discothèque a été exclue.

(7) Commission de raccordement au poste de Mont-Saint-Martin.

Certains propriétaires de restaurant, estimant subir un préjudice commercial du fait de la perte de clientèle résultant de la proximité de l'ouvrage, ont demandé à bénéficier des modalités d'indemnisation du protocole. Dans cette hypothèse, plusieurs commissions se sont déclarées incompétentes du fait de la destination de l'immeuble.

Le même raisonnement a été adopté pour les discothèques qui ne sauraient d'ailleurs, par leur activité nocturne, invoquer un quelconque préjudice visuel.

3. Ces propriétés doivent être situées « à proximité » d'un ouvrage électrique

Selon les termes de l'accord du 30 janvier 2002, sont indemnisés les propriétaires dont la maison d'habitation est située à proximité de l'ouvrage.

Selon un principe établi par la pratique, toutes les maisons d'habitation se situant dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de l'ouvrage sont systématiquement recensés par RTE (voir page 17). Des mesures de publicité sont organisées pour que, par ailleurs, les propriétaires situés en dehors de cette zone, qui estiment subir un préjudice visuel, puissent se faire connaître auprès de la commission (voir page 22).

4. Ces propriétés doivent avoir été « construites ou achetées avant l'ouverture de l'enquête de la déclaration d'utilité publique de l'ouvrage ».

a/ Acquisition ou construction

<p>L'acquisition, à titre onéreux ou gratuit, ou la construction de la propriété doit avoir été réalisée avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'ouvrage.</p>
--

Si la maison est achetée ou construite postérieurement, le propriétaire est censé avoir effectué cette opération en toute connaissance de cause et ne saurait, par suite, obtenir une quelconque indemnisation.

b/ Cas particuliers

↳ Acquisition d'un terrain à bâtir

Si un propriétaire achète un terrain à bâtir avant l'ouverture de l'enquête publique mais construit sa propriété après cette date, deux cas de figure sont à envisager :

- le permis de construire a été déposé avant l'ouverture de l'enquête publique : le propriétaire peut bénéficier d'une indemnisation ;

- le permis de construire a été déposé après cette date : il est censé avoir construit en toute connaissance de cause.

↳ Signature d'une promesse de vente

Un propriétaire conclut une promesse de vente avec un acquéreur avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'ouvrage. L'acte authentique est signé quelque temps après celle-ci.

Le nouveau propriétaire peut-il être indemnisé ?

En toute rigueur (8), il conviendrait selon la nature de la promesse de vente (promesse unilatérale ou compromis de vente) de se référer au moment où s'opère le transfert de propriété. Mais, dans les deux cas, il y a une même volonté d'acquiescer, ce qui ouvre droit à indemnisation.

↳ Acquisition par une S.A.F.E.R.

A l'occasion d'un remembrement, et notamment lors de la redistribution des lots par la S.A.F.E.R, un propriétaire peut déposer une demande avant l'enquête publique et ne devenir propriétaire qu'ultérieurement.

L'Etablissement a considéré que ce propriétaire devait être assimilé au propriétaire ayant acheté sa propriété avant l'ouverture de l'enquête publique, compte tenu de son lien avec la S.A.F.E.R depuis la date de demande de réattribution.

II – LA MISE EN OEUVRE

Une circulaire en date du 14 janvier 1993 (9) est venue préciser les critères d'évaluation du préjudice visuel prévue par le protocole de 1992 (A). Quant à l'organisme compétent pour procéder à cette évaluation, le choix s'est porté sur une commission départementale d'évaluation amiable du préjudice visuel (B).

A – Les critères d'évaluation du préjudice définis par la circulaire du 14 janvier 1993 (10)

La difficulté d'appréciation d'un préjudice aussi subjectif que le préjudice visuel a conduit le ministre délégué à l'énergie à définir, dans une circulaire du 14 janvier 1993, un certain nombre de paramètres à prendre en compte sans pour autant en préciser les modalités pratiques.

- Distance maison/ouvrage : le texte ne prévoit pas de distance. C'est un critère qui est laissé à l'appréciation des membres des commissions.
- La position des conducteurs et des supports par rapport aux champs visuels principaux de la maison.

(8) *Le choix de conclure une promesse unilatérale de vente plutôt qu'un compromis de vente, dépend davantage de la situation géographique des intéressés que de leur volonté. En effet, celle-là est une pratique fréquente dans le nord de la France alors que celle-ci est plus une tradition du sud.*

(9) *La circulaire du 14 janvier 1993 du ministre délégué à l'énergie sur les procédures d'instruction des projets d'ouvrages électriques, dite circulaire « Billardon », a été remplacée par la circulaire du 9 septembre 2002, dite circulaire « Fontaine ». Comme cette nouvelle circulaire ne traite pas des modalités d'indemnisation du préjudice visuel, les paramètres énoncés par la circulaire Billardon, permettant d'évaluer le préjudice visuel, demeurent pertinents et continuent donc d'être appliqués.*

- Les topographies respectives des lieux d’implantation de la ligne et du terrain d’assiette de la maison.
- Les données de la jurisprudence judiciaire sur l’indemnisation des préjudices esthétiques causés aux propriétés bâties.

B – Les commissions départementales d’évaluation amiable du préjudice visuel

1. L’origine

La circulaire du 14 janvier 1993 préconisait que l’Entreprise fasse appel à des experts compétents pour évaluer le préjudice subi par le riverain. Ces experts pouvaient être recherchés auprès du Service des domaines ou auprès des tribunaux, ou encore être désignés conjointement par l’entreprise et les représentants des propriétaires concernés.

Ce mode de désignation présentait toutefois le risque de donner lieu à des contestations sans fin sur la nomination de tel ou tel expert.

L’Entreprise a donc proposé de faire évaluer le préjudice visuel par une commission départementale, non permanente, représentative à la fois des intérêts publics et privés, inspirée du système de la commission arbitrale d’évaluation (10) Cette commission, présidée par un magistrat, comprenait deux membres particulièrement au courant des évaluations immobilières (le directeur des Domaines et un notaire), ainsi qu’un fonctionnaire et un contribuable dont le rôle épisodique ne leur permettait pas d’acquérir la pratique indispensable à l’estimation de biens de nature très diverse. Les décisions de la commission étaient susceptibles d’appel devant le Tribunal civil.

Aussi, après consultation de théoriciens et de praticiens du droit, l’Entreprise a-t-elle proposé la création de commissions départementales d’évaluation amiable du préjudice visuel composées paritairement de deux représentants de l’intérêt général (un membre du tribunal administratif qui la préside et un fonctionnaire représentant le directeur des Services fiscaux) et de deux représentants des intérêts privés (un notaire désigné par la Chambre départementale et un expert choisi par la Confédération des experts agricoles, fonciers et immobiliers).

2. L’accord du Conseil d’Etat

Son Secrétaire général, B. STIRN, a donné son accord de principe à la participation de conseillers de tribunaux administratifs à une instance amiable d’évaluation. Cette démarche lui est apparue de nature à éviter une multiplication du contentieux indemnitaire administratif.

(10) *Système créé par le décret du 8 août 1935 en matière d’expropriation, avant le régime actuel de l’ordonnance du 23 octobre 1958.*

3. La note de la D.I.G.E.C. du 10 août 1993

Suite à cet accord de principe, la D.I.G.E.C. a fait parvenir à toutes les D.R.I.R.E., sous le couvert des Préfets de région, une note de l'Etablissement ayant reçu son aval, relative aux modalités pratiques de recensement des riverains, à leur information ainsi qu'à la mise en place, à la composition et au rôle des commissions d'évaluation.

Il en ressort, en particulier, que ces commissions départementales d'évaluation amiable du préjudice visuel sont :

- **temporaires**, c'est-à-dire créées à l'occasion de la construction ou de la modification d'un ouvrage ;
- **indépendantes**, l'Etablissement prenant les contacts en vue de leur institution et de leur éventuelle dissolution mais s'interdisant d'intervenir dans leurs travaux, à l'exception d'une assistance logistique.

4. L'arrêté préfectoral d'institution de la commission

Lors de la mise en place de la première commission en 1993, le Préfet d'Ille-et-Vilaine a proposé de l'instituer par arrêté.

Depuis, plus d'une cinquantaine de commissions ont été instituées de la sorte.

5. Le statut des commissions

L'article 10 de la loi n° 86-14 du 16 janvier 1986 ouvrait la possibilité aux juges administratifs d'occuper occasionnellement des fonctions autres que juridictionnelles avec l'accord du Président et « dans les conditions définies par les lois et décrets ».

Souhaitant conférer aux commissions un statut réglementaire, l'Etablissement avait donc proposé de modifier le décret n° 70-492 du 11 juin 1970 par l'adjonction, dans le titre relatif à la « déclaration d'utilité publique des ouvrages d'électricité et de gaz en vue de l'exercice des servitudes », d'un chapitre II QUATER s'intitulant « **indemnisation du préjudice visuel subi par les riverains des ouvrages de tension supérieure ou égale à 225 kV** ».

Le projet de décret a été transmis au ministère de l'industrie le 18 décembre 1997 et n'a jamais abouti.

La loi du 16 janvier 1986 a depuis été codifiée. A cette occasion, la formulation de son article 10 a été quelque peu modifiée et, notamment, l'exigence d'un texte légal ou réglementaire fixant les conditions de participation d'un membre du Tribunal administratif à des fonctions administratives a disparu.

C'est l'article R. 237-1 du Code de justice administrative qui a repris les termes de l'article 10 de la loi de 1986. Il dispose : « *indépendamment des fonctions juridictionnelles qui leur sont confiées, les membres des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel peuvent, avec l'autorisation du président de la juridiction à laquelle ils appartiennent, participer à certains travaux des administrations publiques* ».

Eu égard aux termes très généraux de cette disposition, on peut difficilement en conclure qu'elle pourra s'appliquer à la participation des juges administratifs aux commissions d'évaluation du préjudice visuel. En effet, il n'est pas certain qu'on puisse considérer l'activité de ces commissions comme relevant stricto sensu de l'« administration publique ».

On continuera donc de se fonder sur l'accord que le Conseil d'Etat a donné, en 1993, sur le principe de la participation des membres des tribunaux administratifs aux commissions d'évaluation du préjudice visuel.

Il convient de rappeler, en tout état de cause, que les présidents des tribunaux administratifs se montrent généralement favorables à la désignation d'un juge administratif pour siéger dans les commissions. Jusqu'ici, ceux qui ont été sollicités à cet effet ont tous donné leur accord, à l'exception du président du tribunal administratif de Bordeaux (11) qui a fondé son refus sur l'absence de texte prévoyant la participation d'un membre de la juridiction à ces commissions.

(11) *Commission mise en place pour la ligne 2 x 225 kV Masquet-Saucats. Suite au refus du président du TA, la DRIRE a invité RTE à s'adresser au président de la Chambre régionale des comptes qui a désigné un membre pour siéger à la commission et en assurer la présidence.*

DEUXIEME PARTIE :

L'EVALUATION DU PREJUDICE VISUEL

Un certain nombre de formalités devront être accomplies par RTE (I) préalablement à la mise en place de la commission (II). Une fois que les riverains recevables à demander une indemnisation auront été identifiés après vérification de leur titre de propriété (III), la commission pourra débiter ses travaux (IV). Une procédure particulière sera ensuite respectée pour la clôture des travaux (V).

I – LES FORMALITES PREALABLES

Elles consistent dans un premier recensement des propriétaires concernés par l'implantation de l'ouvrage à très haute tension et dans l'information des différents acteurs de la procédure.

- Le recensement des propriétaires

1. Principe

En l'absence de précisions dans le protocole de 1992 et dans la circulaire du 14 janvier 1993 quant à la distance entre la propriété et l'ouvrage, il a été retenu le principe suivant :

- sont recensées **systématiquement** par l'Etablissement **toutes** les propriétés situées dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de l'ouvrage ;
- au-delà de cette distance, il appartient au propriétaire, incité par des mesures de publicité, de prendre l'initiative de solliciter, par une demande écrite, la visite de la commission.

Dans cette hypothèse, aucune distance limite n'est fixée. Ainsi, un propriétaire se situant à plus d'un kilomètre de l'ouvrage pourra-t-il faire une demande d'indemnisation auprès de la commission qui appréciera la réalité du préjudice qu'il subit.

Aussi, toute demande émanant d'un propriétaire, sans limitation de distance, doit-elle être transmise à la commission qui déterminera la suite à lui donner. Il n'appartient en aucun cas à RTE de préjuger de l'importance, voire de l'existence du préjudice réellement subi par le riverain.

2. Epoque du recensement

→ Dossier d'étude d'impact

Un dénombrement « indicatif » des habitations riveraines peut être fait dans l'étude d'impact du parti retenu. Le tracé des ouvrages dans les zones habitées est souvent précis dès cette phase, ce qui permet de dénombrer les habitations riveraines situées à moins de 200 mètres de l'ouvrage.

→ Autorisation d'exécution

Les propriétés situées dans la bande des 200 mètres de part et d'autre de l'ouvrage peuvent, à ce stade, être identifiées avec précision.

C'est à ce moment que les premiers dossiers doivent être constitués.

Rôle

Ce dossier a une double finalité :

- ◆ pour la commission :
 - il facilite la visite sur place des membres de la commission puisque chaque propriété aura été identifiée et localisée ;
 - lors des délibérations de la commission, il constitue un aide mémoire d'autant plus précieux que le nombre de propriétés est grand ;
- ◆ pour RTE :
 - il constitue un support lors de l'analyse de la cohérence des estimations de la commission.

Plusieurs membres de commissions ont insisté lors de la réunion de la clôture sur la nécessité d'avoir des dossiers photographiques bien constitués.

- l'information des différents acteurs

La DRIRE, les maires et la préfecture seront informés de la mise en place de la commission d'indemnisation.

II – L’INSTITUTION DE LA COMMISSION

La commission est créée par arrêté préfectoral (A). Une réunion institutive est ensuite tenue en présence des membres de la commission et de RTE (B). Lors de cette réunion sont notamment déterminées les modalités pratiques de publicité qui permettront aux riverains concernés d’avoir connaissance de la constitution de la commission (C).

A – L’arrêté préfectoral

1. Prise de contact avec les autorités chargées de désigner les membres

Dès que l’accord de principe du préfet est obtenu, les différents organismes concernés sont contactés pour la désignation des membres titulaires et de leurs suppléants soit par RTE soit par les services préfectoraux, suivant la répartition qui aura été définie lors de la réunion en Préfecture.

a/ Le président du Tribunal administratif

Une réunion est organisée entre RTE et le président du Tribunal administratif pour obtenir la nomination d’un magistrat administratif à la présidence de la commission, et d’un suppléant.

Cette rencontre est très importante car c’est cette juridiction qui sera amenée à juger d’éventuels contentieux ultérieurs.

b/ Le directeur départemental des services fiscaux

Lors de la réunion en préfecture, on suggérera à l’autorité préfectorale, s’agissant de relations entre « administrations », de prendre contact elle-même avec le directeur départemental des services fiscaux. A défaut, elle pourra missionner RTE à cette fin.

c/ Le président de la Chambre départementale des notaires

RTE sollicite la nomination d’un notaire titulaire et d’un suppléant auprès du président de la Chambre départementale.

d/ Le président de la Confédération des experts agricoles et fonciers, et immobiliers (C.E.A.F.I.)

RTE sollicite la nomination d’un expert titulaire et d’un suppléant auprès du président de la C.E.A.F.I..

Cette désignation est effectuée sur proposition du président de la Confédération des experts agricoles et fonciers, et immobiliers et non par l’Union régionale.

2. Le compte-rendu à la préfecture des contacts pris

RTE transmet à la préfecture le nom des membres pour lui permettre de prendre l’arrêté instituant la commission. Cette transmission pourra s’effectuer par l’envoi direct d’une proposition d’arrêté préfectoral. Si l’arrêté est rédigé par la préfecture, il conviendra de lui demander de nous adresser un projet d’arrêté, notamment pour s’assurer que la dénomination de(s) ouvrage(s) qui y figure est exacte.

3. La communication de l'arrêté

Une fois l'arrêté obtenu, RTE en transmet une copie aux membres de la commission.

B – La mise en place de la commission

Une réunion de mise en place de la commission est organisée, en principe, une fois l'ouvrage construit, mais elle peut être organisée dès le début des travaux si le responsable du projet le juge utile.

RTE prend contact avec les membres de la commission pour convenir d'une date et d'un lieu de réunion à laquelle un représentant de l'équipe projet devra participer.

RTE élaborera les courriers de convocation des membres et les transmettra ensuite au président de la commission pour signature.

Traditionnellement, la réunion comporte trois phases :

1. Présentation du dispositif

RTE rappelle les mécanismes issus du protocole du 25 août 1992 et de l'accord du 22 mai 1997 et présente le système mis en place par l'accord du 30 janvier 2002, la mission de la commission et le système d'indemnisation.

A cette occasion seront remis à chaque membre :

- une note d'information ;
- un modèle d'avis aux riverains d'un ouvrage ;
- une fiche individuelle vierge ;
- un recensement des informations à reporter sur la fiche individuelle ;
- un modèle d'état récapitulatif des frais et vacations de membre de la commission.

2. Présentation et rôle de l'ouvrage

Le représentant de l'équipe projet présente succinctement les caractéristiques de l'ouvrage, son rôle et les principales phases du projet.

3. Définition des modalités pratiques de fonctionnement

Un certain nombre de points sont à évoquer et à préciser avec le président et les membres de la commission.

a/ Sur la domiciliation de la commission

Afin de garantir son indépendance, l'adresse de la commission ne doit pas être une adresse RTE. En pratique, la commission élit souvent domicile au Tribunal administratif. Cependant, une boîte postale peut être ouverte par RTE qui devra régulièrement en vider le contenu et transmettre les courriers au président de la commission.

b/ Sur le secrétariat de la commission

RTE peut proposer à la commission un appui logistique : frappe des lettres d'avis de passage de la commission, élaboration des fiches individuelles, etc.

c/ Sur les conditions de publicité de l'institution de la commission

Les modalités de publicité de l'institution de la commission seront exposées. Il sera notamment précisé dans quelle mesure la publicité doit être étendue aux communes limitrophes non traversées par l'ouvrage.

On indiquera également à la commission que c'est elle qui déterminera la recevabilité des demandes de riverains intervenant après l'expiration du délai fixé par l'avis.

d/ Sur la visite des propriétés

Des précisions seront apportées aux membres de la commission relativement aux modalités à respecter lors de la visite des propriétés des riverains (voir page 23).

e/ Sur la clôture des travaux de la commission

Un modèle de fiche d'évaluation individuelle (cf. page 27) devra être proposé aux membres de la commission.

La commission sera libre d'apprécier si une indemnité minimum doit être fixée.

On demandera également au président de rédiger un rapport faisant état du fonctionnement général de la commission. Ce rapport pourra être établi en vue de la réunion de clôture.

f/ L'établissement d'un calendrier des travaux

Il convient d'établir un calendrier prévisionnel des travaux de la commission en fixant :

- la date de début des travaux compte tenu des délais de publicité (cf. page 22) ;
- le nombre de visites par jour et éventuellement leur périodicité ;
- la date approximative de fin des travaux.

g/ Sur le traitement des demandes tardives

Une ligne de conduite devra être fixée pour le traitement des demandes formulées tardivement par les riverains. RTE exposera les différents cas possibles et les solutions qui sont le plus souvent adoptées en pratique.

h/ Sur le frais et vacations des membres

Les modalités de remboursement des frais et honoraires seront exposées aux membres de la commission.

C – La publicité de l’institution de la commission

1. Formalités de la publicité

Suite à la réunion institutive de la commission, un avis est établi afin d’inviter toute personne qui estime subir un préjudice visuel, du fait de la présence de l’ouvrage, à se manifester, sans limitation de distance.

A la demande de RTE, il devra être :

- **inséré dans un journal local ou régional ;**
- **affiché dans les mairies des communes traversées ou concernées par l’ouvrage.**

Les propriétaires recensés ont été, quant à eux, informés de cette procédure dès leur recensement (cf. page 12).

2. Les demandes des riverains

L’avis invite les propriétaires intéressés à formuler leur demande dans un délai fixé et d’y joindre une attestation notariée indiquant la date d’acquisition de leur bien en leur demandant de déposer leurs dossiers à l’adresse de la commission

RTE sera systématiquement informé de ces demandes afin de vérifier si les conditions objectives (acquisition avant ouverture de l’enquête publique ; bâtiment à usage d’habitation...) sont remplies par les propriétaires intéressés et de les informer des modalités pratiques de l’indemnisation du préjudice visuel.

Dans l’avis, il est précisé que les riverains devront formuler leur demande **dans le mois** suivant l’insertion dans les journaux ou l’affichage dans les mairies.

La commission apprécie si, à l’expiration de ce délai, une deuxième publicité doit être organisée qui prévoirait éventuellement une irrecevabilité des demandes au terme du nouveau délai fixé.

III – LES TRAVAUX DE LA COMMISSION

La commission envoie un avis de passage aux riverains (A) et procède ensuite à la visite de la propriété (B).

A – L’avis de passage chez les riverains

Après avoir vérifié si les riverains remplissent ces conditions, RTE doit transmettre à la commission tous les dossiers recevables à demander une indemnisation même si, «a priori», le préjudice est très faible, voire inexistant

Si la commission le demande, RTE prépare, à partir du calendrier des visites établi par la commission, les courriers informant les riverains du passage de ses membres. Elle les transmet ensuite au président pour signature.

Ces courriers doivent :

- être adressés « a minima » 15 jours avant la date fixée pour la visite ;
- préciser que celle-ci s’effectuera avec l’accord du propriétaire

Deux sortes de lettres sont à distinguer :

- pour les riverains recensés ;
- pour les riverains ayant présenté une demande suite aux avis.

B – La visite des propriétés

Si la commission le souhaite, un agent de RTE pourra guider les membres tout au long du parcours de leurs visites **sous réserve qu’il reste en retrait et ne rentre pas chez les propriétaires.**

Lorsqu’il y a **peu de riverains**, il est recommandé aux membres, dans un souci de continuité, de ne pas faire appel, dans la mesure du possible, à leurs suppléants.

Si le propriétaire dûment convoqué est absent lors du passage de la commission, il est vivement conseillé que la commission ne procède à aucune évaluation pour éviter le risque de donner des valeurs approximatives et signale cette absence sur la fiche.

C – l’évaluation du préjudice

A l’occasion de la visite des propriétés, la commission doit procéder à l’évaluation du préjudice visuel subi par les propriétaires du fait de la seule présence, à proximité immédiate de leur fonds, d’un ouvrage électrique pour lequel la commission a été instituée Cette évaluation figurera sur une fiche individuelle pour chaque propriété.

IV – LA CLÔTURE DES TRAVAUX DE LA COMMISSION

Un rapport est rédigé par le président de la commission en vue de la réunion de clôture. Il est ensuite procédé au règlement des frais et vacations des membres de la commission, puis à la dissolution de la commission.

TROISIEME PARTIE

LE PAIEMENT DES INDEMNITES

Suivant l'appréciation de la commission, RTE pourra proposer ou refuser aux riverains le versement d'une indemnisation (I). Le règlement de l'indemnité sera, le cas échéant, effectué selon des modalités particulières (II). Les refus d'indemnisation ou les montants proposés pourront faire l'objet, dans certains cas, de contestations de la part des propriétaires (III).

I – LA PROPOSITION OU LE REFUS D'INDEMNISATION

Chaque propriétaire dont la commission aura estimé qu'il subissait réellement un préjudice se verra proposer une indemnisation. Dans le cas contraire, RTE lui signifiera son refus de l'indemniser.

II – LE REGLEMENT DE L'INDEMNITE

Si le propriétaire accepte l'indemnité qui lui est proposée, RTE procède au versement de la somme.

III – LES CONTESTATIONS DU PROPRIETAIRE

Il peut arriver que le propriétaire conteste l'évaluation du préjudice visuel qu'il subit, estimant l'indemnité proposée insuffisante (A). Certains riverains réclament une majoration de la somme proposée en invoquant l'existence de préjudices d'autres ordres (B).

A – La contestation de l'évaluation du préjudice visuel

Il convient d'insister tout d'abord que les indemnités proposées ne peuvent en aucun cas servir de base à des négociations avec les riverains. En vertu du principe d'indépendance de la commission, RTE ne saurait les remettre en cause. C'est un gage de crédibilité de l'institution.

1. La saisine du président de la commission

Dans l'hypothèse où le riverain conteste l'évaluation de son préjudice par la commission, le président devra être saisi de cette réclamation. Il décidera de la suite qu'il convient de donner à la demande du riverain et pourra organiser, le cas échéant, une nouvelle visite.

En cas de désaccord persistant du propriétaire, il incombera à ce dernier de porter l'affaire devant le juge administratif compétent.

2. L'issue contentieuse

Les dommages qu'un riverain peut invoquer sont appréciés par la juridiction administrative, selon les principes de la théorie des dommages de travaux publics (cf. page 1). Pour être indemnisé, il devra donc apporter la preuve qu'il subit un préjudice anormal et spécial.

Le juge administratif a adopté une conception très restrictive du dommage anormal et spécial. Il a par exemple refusé de qualifier de dommage anormal et spécial les inconvénients résultant de la présence d'un pylône métallique à 26 mètres d'une villa dans le champ de vision d'un panorama jugé pourtant exceptionnel (12).

A ce jour, il n'existe qu'un seul exemple d'indemnisation du préjudice esthétique par le juge administratif (13).

Pour évaluer les répercussions de la présence d'un ouvrage, esthétiques et autres (voir infra : B) le juge tient compte de l'état initial de l'environnement (14) et de façon plus générale des circonstances de fait :

- éloignement des sources de nuisances ;
- existence d'écrans s'interposant entre celles-ci et des constructions ;
- caractère plus ou moins intermittent des nuisances ;
- aménagements particuliers effectués par le maître d'ouvrage pour intégrer ses implantations dans l'environnement ou pour réduire, voire supprimer, les nuisances.

B – Les autres préjudices invoqués

1. Le bruit

Lorsque des nuisances sonores sont invoquées par le propriétaire pour contester le montant de l'indemnité forfaitaire, il convient de se rapprocher d'un membre de l'équipe projet qui vérifiera le respect de la réglementation (décret n° 95-408 du 18 avril 1995 relatif à la lutte contre les bruits du voisinage, code de la santé publique, etc...).

(12) T.A. Grenoble, 24 février 1960, « Vial c/ E.D.F. », C.J.E.G. 1960, p.123.

(13) TA de Melun, 23 juillet 1998, RIBEIRO-CRDOSO c/ EDF, inédit

(14) C.E., 7 novembre 1986, « Epoux Aujoulat et autres c/ E.D.F. », C.J.E.G.1987, p. 560 et les conclusions Fornacciari.

2. Les champs électromagnétiques

RTE respecte la recommandation européenne du 12 juillet 1999, reprise par l'arrêté technique du 17 mai 2001 de construction des ouvrages, relative à l'exposition aux champs électromagnétiques pour tous les ouvrages existants. Les questions de certains propriétaires riverains d'ouvrages sur les éventuels effets des champs électromagnétiques sur la santé n'entrent donc pas dans le champ d'application de l'indemnisation du préjudice visuel. Le personnel de RTE se tient néanmoins à la disposition des riverains pour leur communiquer toutes les informations concernant l'état de la recherche sur ce thème.

3. Les demandes de plantations

Certains propriétaires demandent parfois que des plantations arbustives soient réalisées pour faire écran à l'ouvrage électrique.

Ces plantations, prévues dans l'accord du 30 janvier 2002, n'excluent pas le versement de l'indemnité réparatrice du préjudice visuel : la commission devra apprécier la gêne visuelle en tenant compte de la présence de cet écran paysager.

Les frais de plantation engagés et pris en charge par RTE ne seront pas déduits de l'éventuelle indemnité proposée par la commission.

CONCLUSION GENERALE

I – UN SYSTEME BIEN ACCEPTE

A – Par les riverains

D'une manière générale, les riverains ont réservé un bon accueil aux membres des commissions dont ils ont apprécié les qualités d'écoute et de dialogue (seuls 15 contentieux ont été engagés depuis 1993).

Ils ont parfois pu signaler quelques désagréments (bruit, champs électromagnétiques), tout en acceptant le principe de l'indemnisation du seul préjudice visuel.

En réponse aux plus de 1600 propositions d'indemnisation adressées par l'Etablissement depuis 1993, 95% des propriétaires ont choisi la perception d'une indemnité, et seulement 5% ont décidé de réserver leur préjudice lors de la vente. Quinze propriétaires ont engagé une procédure contentieuse.

B – Par les membres des commissions

La composition des commissions a été appréciée car elle permet d'associer des compétences complémentaires.

Devant certaines difficultés rencontrées pour évaluer le préjudice, il a été proposé :

- que soit mis en place «un observatoire» permettant d'analyser les évaluations retenues par les commissions afin d'établir des critères d'évaluation plus précis et mieux harmonisés ;
- qu'il soit fait preuve d'une plus grande rigueur, notamment dans le recensement des propriétés et la recevabilité des demandes tardives.