

Transformation du secteur des Halles à Strasbourg

APAISEMENT DU CADRE DE VIE ET ACCUEIL DES CARS EXPRESS



**Guide pratique
d'indemnisation
amiable**

Sommaire



Édito 3

**Préjudices économiques
indemnisables: les principes..... 4**

Sur quoi repose la notion de préjudice ?

**Quels sont les principes applicables en
matière de préjudices économiques ?**

**Quels seront les secteurs concernés par
la procédure d'indemnisation amiable ?**

Le dispositif mis en place..... 8

**Les 4 étapes de la procédure d'indemnisation
amiable dite « normale »**

La procédure dite « d'urgence »

**Le dossier de demande
d'indemnisation d'urgence**

Le mode d'emploi..... 14



Pour une indemnisation amiable

Joël Steffen
*Adjoint à la Maire
de Strasbourg
Président
de la Commission
d'Indemnisation*



Les secteurs des Halles et de l'arrière de la gare font l'objet d'un vaste projet d'ensemble pour améliorer le cadre de vie, les conditions d'accueil des cars express qui desservent le centre de Strasbourg, ainsi que la cohabitation et connexion entre les multiples modes de transport.

Après une phase de concertation réglementaire fin 2022, suivie de la réalisation d'études, le projet a été approuvé en novembre 2023 par l'Eurométropole de Strasbourg.

Depuis les premiers travaux du tramway, l'Eurométropole de Strasbourg a toujours eu le souci de préserver les activités économiques riveraines de ces chantiers. En effet, alors même qu'un effort important est réalisé pour limiter les nuisances liées aux travaux, l'expérience démontre que les chantiers peuvent générer des contraintes d'accessibilité et par conséquent perturber les activités professionnelles riveraines.

Les préjudices qui en résultent sont susceptibles d'être indemnisés par les juridictions administratives dans certaines conditions. Toutefois, pour réduire les délais et les coûts de procédure, l'Eurométropole souhaite favoriser le règlement non contentieux des litiges dans le cadre d'un dispositif d'indemnisation amiable.

En mars 2021, l'Eurométropole de Strasbourg a décidé de reconduire le dispositif existant et de l'élargir aux grands projets d'aménagement d'espaces publics.

Ainsi, l'Eurométropole met en place ce dispositif d'indemnisation à l'occasion des travaux de transformation du secteur Halles à Strasbourg, par le biais d'une commission chargée d'examiner toutes les demandes. Cette commission s'appuie sur le résultat des expertises ordonnées par le Tribunal Administratif ainsi que sur les grands principes dégagés par la jurisprudence pour formuler les propositions d'indemnisation au Conseil de l'Eurométropole Strasbourg. Vous trouverez dans cette brochure toutes les explications sur le fonctionnement de ce dispositif, ainsi que les démarches à suivre. Cette commission est au service des commerçant-es et artisan-es dans le respect de la législation et de l'intérêt général, et nos services sont à votre disposition pour toute précision et accompagnement.

Préjudices économiques indemnifiables : quelques grands principes

Sur quoi repose la notion de préjudice ?

Priver totalement d'accès les riverain·es à la voie publique constitue un préjudice anormal par nature qui, en tant que tel, est indemnifiable. S'il s'agit d'une simple gêne causée à l'exercice de ce droit, le dommage éprouvé par le/la riverain·e ne peut donner lieu à indemnisation, sauf lorsqu'il revêt un certain degré de gravité.

Ainsi, seuls les troubles anormaux de par leur importance et leur exceptionnelle gravité sont indemnifiés. Mais c'est bien la prise en compte d'un ensemble d'éléments et de circonstances qui explique qu'un préjudice, chiffré sur le plan économique par l'expert·e désigné·e par le Tribunal Administratif, peut être ou non indemnifiable, ou ne l'être que partiellement.

Ces principes posés par la loi et la jurisprudence sont régulièrement rappelés par les tribunaux et par les Cours Administratives d'Appel dans leurs décisions à l'occasion des affaires jugées dans des cas similaires. La Commission d'Indemnisation de l'Eurométropole de Strasbourg s'y référera automatiquement lorsqu'elle sera amenée à se prononcer sur les indemnisations amiables qui lui seront soumises.

Quels sont les principes applicables en matière de préjudices économiques ?

Les Tribunaux Administratifs ont toujours affirmé que les travaux de voiries (modifications apportées à la circulation générale et résultant des changements dans l'assiette ou la direction des voies publiques) ne sont pas susceptibles d'être indemnifiés quelle qu'en soit l'ampleur (ex : modification du plan de circulation, déviation des flux automobiles, suppression des lignes ou d'arrêts de bus, élargissement ou rétrécissement des trottoirs, création d'une zone piétonne...). **Cette cause de préjudice n'est par conséquent jamais reconnue dans le cadre de la procédure d'indemnisation amiable.**

En revanche, on peut reconnaître l'existence d'un préjudice économique en raison des gênes que les chantiers occasionnent à l'activité commerciale des riverain·es, soit directement (ex : interdiction totale d'accès à un magasin...) ou indirectement (ex : éloignement de la clientèle, désaffectation du quartier...).



Cependant tous les préjudices ne donnent pas droit à indemnité dans les mêmes conditions. Les principes posés par la loi et dégagés par la jurisprudence administrative sont définis comme suit :

- le dommage doit être certain, aucune indemnisation ne peut être accordée pour un dommage qui ne serait qu'éventuel (ex : absence de bénéfice escompté du fait d'une extension des locaux qui aurait été différée à cause du chantier) ;
- le dommage doit être direct : c'est-à-dire présenter un lien de causalité direct et immédiat avec le chantier (ex : ne peuvent donner lieu à réparation les changements de comportements commerciaux de la clientèle) ;
- le dommage doit porter atteinte à une situation juridiquement protégée : seuls les commerces en situation régulière sur le plan juridique peuvent être indemnisés ;
- le dommage doit être spécial : il ne doit affecter qu'un nombre limité de personnes placées dans une situation particulière ;
- le dommage doit être anormal : il doit, d'une part, excéder la part de gêne que les riverain-es de la voie publique sont tenus de supporter sans indemnité en contrepartie des aisesances de voirie (il s'agit notamment des droits d'accès) dont ils bénéficient en temps ordinaire. Il doit, d'autre part, présenter un degré de gravité qui est déterminé en tenant compte de la gêne provoquée, de son intensité, de sa durée et des mesures prises par le maître d'ouvrage pour la limiter, voire des avantages que le ou la riverain-e pourrait éventuellement retirer des travaux une fois qu'ils seront achevés et qui peuvent compenser le dommage subi.

Pour apprécier l'anormalité d'un préjudice, la jurisprudence tient également compte de l'état des lieux avant les travaux. Les commerces qui s'installent sur un site peu avant le début des travaux et alors que leur emprise est déjà connue, ne seront pas indemnisés. Pour le projet de transformation du secteur des Halles à Strasbourg, la date retenue est fin novembre 2023, date de la décision de l'Eurométropole approuvant le bilan de la concertation réglementaire et les études d'Avant-Projet de ce projet. Ainsi, toute nouvelle activité économique installée sur site après cette date ne sera pas éligible au dispositif d'indemnisation mis en place (hors reprise d'un fonds de commerce avec exercice d'une même activité).

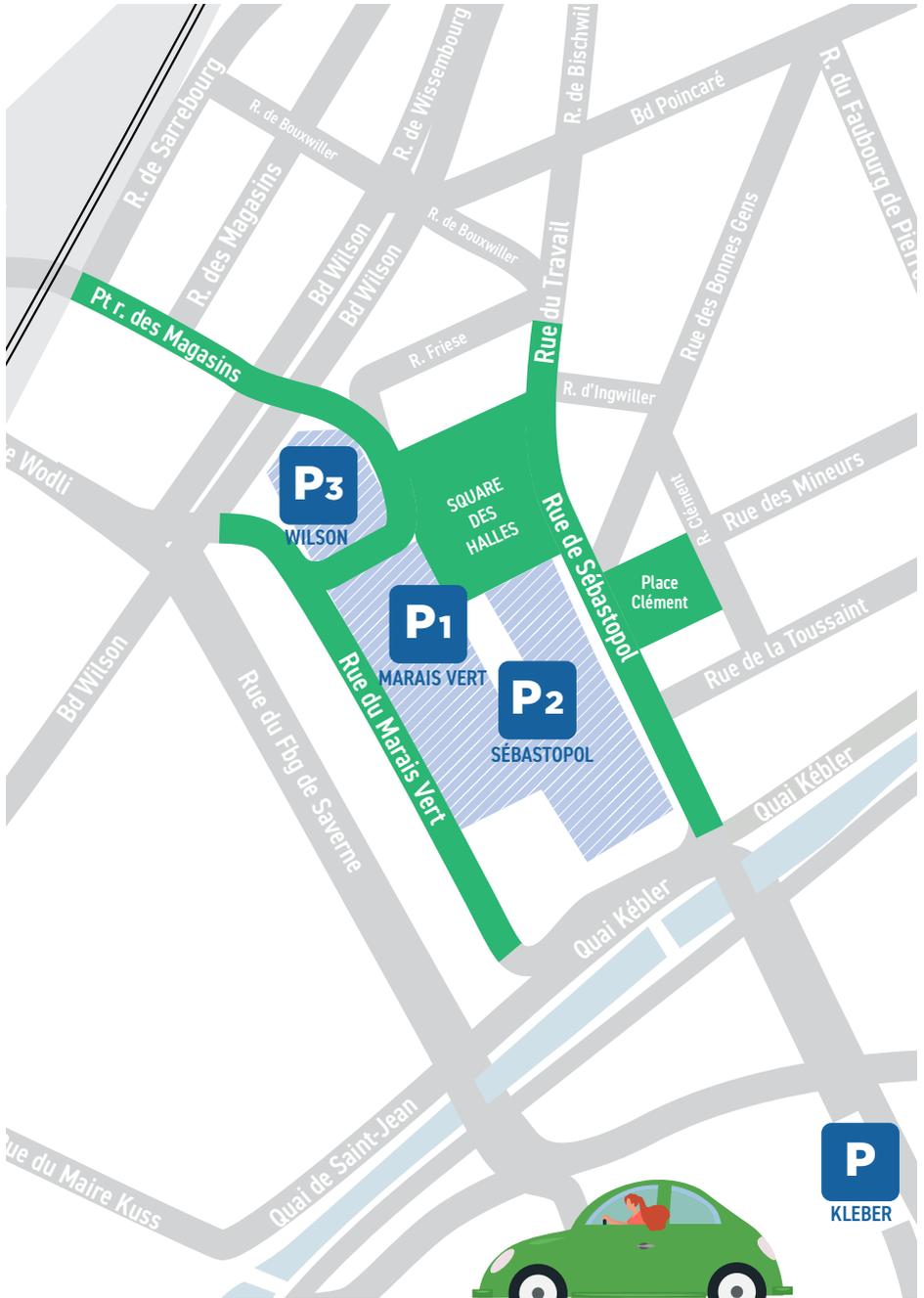
C'est donc la prise en compte de tous ces éléments qui explique qu'un préjudice, chiffré sur le plan économique par l'expert-e désigné par le Tribunal, peut être ou ne pas être juridiquement indemnisable, ou ne l'être que partiellement après ajustements.

Quels seront les secteurs concernés par la procédure d'indemnisation amiable ?

Les commerces situés le long des axes directement concernés par les travaux et ayant le pignon sur rue pourront bénéficier de la procédure d'indemnisation amiable. Il s'agit des axes dénommés ci-dessous et identifiés sur le plan ci-après :

- Rue de Sébastopol
- Place Clément
- Place des Halles (n° 5 à 15)
- Rue du Travail (n° 1 à 6)
- Rue de Bouxwiller n° 3
- Rue des Halles (n° 10 à 16)
- Rue de l'Ancienne Gare
- Rue du Marais Vert
- Petite rue des Magasins
- Rue de Sarrelouis n° 4
- Rue des Magasins n° 1





Le dispositif mis en place

Les 4 étapes de la procédure d'indemnisation amiable dite « normale »

1 - DÉSIGNATION D'UN-E EXPERT-E PAR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

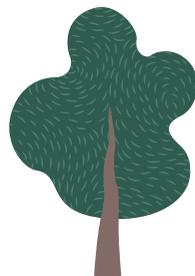
Vous exercez une activité économique directement riveraine du chantier de transformation du secteur Halles à Strasbourg, et vous estimez avoir subi un préjudice commercial du fait de la réalisation des travaux.

Il vous revient de demander, par voie de référé, la désignation d'un-e expert-e économique auprès de Monsieur le Président du Tribunal Administratif en précisant que votre demande est faite dans le cadre de la procédure amiable mise en place par l'Eurométropole de Strasbourg. **Les honoraires d'expertise sont à la charge du demandeur.**

Une copie de cette requête doit être adressée à l'Eurométropole de Strasbourg, sise 1 parc de l'Étoile, 67076 Strasbourg CEDEX et à la Compagnie des Transports Strasbourgeois (CTS), sise 14 rue de la gare aux Marchandises, 67200 Strasbourg.

Pour que l'expertise puisse couvrir l'intégralité du préjudice invoqué, il convient de préférence d'attendre l'achèvement des travaux pour introduire la requête, sauf urgence avérée (cf. procédure d'urgence).

L'indépendance et les qualifications d'un-e expert-e assermenté-e seront, pour vous comme pour l'Eurométropole de Strasbourg et la CTS, un gage d'objectivité dans l'examen de votre dossier. Le Président du Tribunal Administratif, saisi d'une telle requête, désignera un-e expert-e et fixera le contenu de sa mission qui portera principalement sur l'évaluation de la réalité et de l'étendue du préjudice économique.



2 - UNE EXPERTISE CONTRADICTOIRE

L'expertise sera contradictoire et présentera toutes les garanties d'impartialité: un représentant de l'Eurométropole de Strasbourg, de la CTS et vous-même assisterez aux réunions organisées par l'expert-e, et toutes les pièces versées au dossier seront communiquées tant à l'expert-e qu'aux parties.

L'expert-e définit la liste des pièces qu'il ou elle estimera nécessaires: extrait du Registre du Commerce et des Sociétés, bilans et comptes de résultat des trois dernières années, complétés par des documents comptables correspondant à la période pour laquelle un dédommagement est demandé, plans de situation du commerce demandeur, dates de travaux, etc. À l'aide de ces documents, l'expert-e déterminera **la perte de marge brute subie** par le ou la demandeur-euse durant la période des travaux.

Il ou elle remettra à l'ensemble des parties un pré-rapport (sur la base duquel vous pourrez faire des observations) avant de déposer ses conclusions définitives au greffe du Tribunal Administratif, qui transmettra un exemplaire du rapport à la CTS, à l'Eurométropole de Strasbourg ainsi qu'à vous-même.

La mission de l'expert-e ne porte que sur le chiffrage économique et ne tient pas compte du caractère juridiquement indemnisable du dommage subi.

Les pertes de valeur des fonds de commerce ne sont pas indemnisables dans le cadre de la procédure amiable.



3 - L'EXAMEN DU RAPPORT PAR LA COMMISSION D'INDEMNISATION

La Commission d'Indemnisation est un organe administratif constitué par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg. Elle est placée sous la présidence de Joël Steffen, adjoint à la Maire de Strasbourg et conseiller eurométropolitain, et est composée :

- d'un-e représentant-e de la Direction Régionale des Finances Publiques (DRFIP) Alsace;
- d'un-e représentant-e de la Chambre de Commerce et d'Industrie;
- d'un-e représentant-e de la Chambre de Métiers d'Alsace;
- d'un-e représentant-e de l'Ordre des Experts-Comptables;
- d'un-e élu-e de chacune des communes concernées par les travaux;
- de deux agent-es de l'Eurométropole de Strasbourg, l'un-e du Service Aménagements Tramway, l'autre de la Direction du Conseil Juridique, de gestion et de l'évaluation.



Le secrétariat de la commission est assuré par le Service Aménagements Tramway de l'Eurométropole de Strasbourg.

Objectifs de la Commission :

- Assurer un traitement rapide des demandes;
- Limiter les recours contentieux, nécessairement sources de lenteur et de frais pour le ou la requérant-e.

Rôle de la commission :

- Examiner les demandes d'indemnisation;
- Émettre un avis sur la recevabilité des demandes et leur éligibilité au dispositif d'indemnisation;
- Analyser quelle est la part du préjudice économique chiffré par l'expert-e et juridiquement indemnisable (en tenant compte notamment des conditions juridiques applicables et des éléments de fait particuliers du dossier);
- Proposer un montant pour l'indemnisation des préjudices économiques subis en rapport avec les travaux du projet de transformation du secteur Halles à Strasbourg.





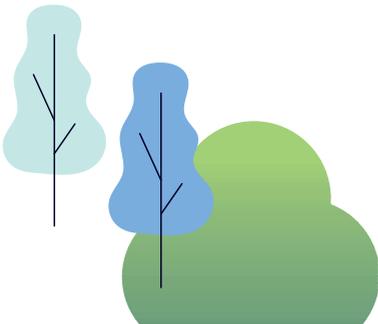
4 - LA PROPOSITION DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

La Commission d'Indemnisation n'étant qu'une instance amiable chargée de donner un avis, elle pourra ainsi proposer à l'Eurométropole de Strasbourg :

- soit une indemnisation sur la base du montant proposé par l'expert-e;
- soit une proposition d'indemnisation sur la base d'un ajustement du montant évalué par l'expert-e, pour tenir compte des conditions juridiques et de fait applicables à l'affaire;
- soit un refus d'indemnisation si le dossier comporte, au regard des textes ou de la jurisprudence, des éléments motivant l'absence de préjudice ou le caractère non indemnisable de celui-ci.

Si le demandeur ou la demandeuse accepte l'indemnité proposée, il ou elle s'engage au moyen d'un certificat de désistement, à renoncer à tout recours ultérieur à l'encontre de l'Eurométropole de Strasbourg sur les mêmes faits et ayant le même objet. Le Conseil de l'Eurométropole sera appelé à valider le montant; le versement de la somme correspondante pourra intervenir rapidement.

Si le rapport de l'expert-e et/ou la proposition de l'Eurométropole de Strasbourg sont contestés par le demandeur ou la demandeuse, il sera dès lors considéré qu'il ou elle renonce implicitement au règlement amiable de son dossier. Il lui appartiendra alors d'engager une procédure de « plein contentieux » devant le Tribunal Administratif. Cette procédure, qui doit être introduite conjointement contre l'Eurométropole de Strasbourg et la CTS, nécessite le recours à avocat-e.



La procédure dite « d'urgence »

Le dispositif mis en place prévoit également une procédure d'indemnisation dite « d'urgence » pour permettre le versement rapide à titre exceptionnel d'une indemnité provisionnelle.

Ainsi, sur le fondement de l'article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur le Président de la Commission d'Indemnisation est compétent pour attribuer des secours d'urgence exceptionnels valant provision sur indemnité dans le cadre de la procédure d'urgence d'indemnisation amiable des préjudices économiques consécutifs aux travaux du projet de transformation du secteur des Halles, après avis de la Commission ad hoc.

Dans cette hypothèse, le ou la professionnel-le, qui estime ne pas pouvoir attendre l'achèvement des travaux pour solliciter une réparation, peut retirer un dossier de demande d'urgence auprès du secrétariat de la Commission d'Indemnisation.

Une fois renseigné et complété de toutes les pièces (obligatoires et/ou facultatives), le dossier doit être retourné au secrétariat de la Commission d'Indemnisation.

La Commission examinera alors la réalité de la situation économique du ou de la demandeur-euse et la nécessité éventuelle de lui allouer un secours d'urgence en attendant les résultats de l'expertise, décrite en page 9.

L'Eurométropole de Strasbourg pourra procéder au versement rapide d'une aide forfaitaire sous réserve que les deux conditions suivantes soient remplies :

- urgence avérée;
- situation juridique ouvrant droit à indemnisation.

Cette avance sur indemnisation sera ultérieurement imputée sur le montant d'indemnisation définitif versé au commerçant sur la base du rapport établi par l'expert-e désigné-e par le Tribunal.

À NOTER

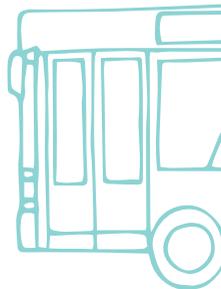
Tout-e bénéficiaire du versement d'une avance sur indemnisation devra s'engager, sur l'honneur, à introduire une demande dans le cadre de la procédure « normale » décrite p. 8, et ce dès achèvement des travaux.



Le dossier de demande d'indemnisation d'urgence

Pièces obligatoires

- Dossier de demande d'indemnisation dûment complété (ne pas modifier la présentation du dossier). Il doit être certifié par votre expert·e-comptable;
- Modalités de calcul du montant de l'avance sur l'indemnité sollicitée (à établir sur feuille libre);
- Extrait Kbis ou extrait d'immatriculation au répertoire des métiers ou certificat d'immatriculation URSSAF; datant de moins de trois mois;
- Bilans comptables et annexes des trois derniers exercices précédant la demande;
- Éléments de gestion (Solde Intermédiaire de Gestion) des trois derniers exercices;
- Éléments de structuration du chiffre d'affaires (chiffre d'affaires « vente au détail », « vente en gros », etc.) des trois dernières années;
- Relevé d'Identité Bancaire (RIB).



Pièces complémentaires (facultatives)

- Photos significatives sur la situation du lieu de l'activité;
- Témoignages de la clientèle, le cas échéant.



À NOTER

Vous pouvez ajouter, si vous le jugez utile, toutes pièces de nature à justifier de conditions particulières d'exploitation, et de manière générale, toutes pièces de nature à établir la réalité des préjudices subis du fait des travaux et le bien-fondé de la demande d'indemnisation.



Le mode d'emploi

Démarche à suivre

1 - OÙ ADRESSER LA REQUÊTE ?

Tribunal Administratif de Strasbourg
31, avenue de la Paix
BP 1038 F - 67070 STRASBOURG CEDEX

2 - À QUI ?

À l'attention de Monsieur le Président du Tribunal Administratif.

3 - PAR QUI ?

Par la personne qui s'estime lésée, avec ou sans avocat·e **à ses frais exclusifs** (possibilité d'aide judiciaire selon conditions de ressources).

4 - COMMENT ?

La demande doit être transmise par lettre en trois exemplaires au Tribunal Administratif. Une copie devra être adressée à l'Eurométropole de Strasbourg et à la CTS.

5 - OBJET DE LA REQUÊTE ?

Il convient de préciser dans le courrier adressé au Président du Tribunal Administratif de Strasbourg que la demande est faite dans le cadre de la procédure d'indemnisation amiable mise en place par l'Eurométropole de Strasbourg.

Un modèle de requête-type pourra vous être adressé sur simple demande auprès du secrétariat de la Commission dont les coordonnées figurent au dos de la plaquette.

6 - LES FRAIS ?

Les honoraires d'expertise sont à la charge du demandeur. Si la proposition d'indemnisation est acceptée et donne lieu à indemnité, les frais d'expertise seront remboursés par l'Eurométropole de Strasbourg, le cas échéant versés directement à l'expert·e. Toutefois, **les frais d'avocat·e et autres conseils ne sont pas remboursés**. Dans le cadre d'un préjudice professionnel, ces frais peuvent constituer des charges d'exploitation (à voir avec votre expert·e-comptable et les services fiscaux).

Notes



A series of horizontal dotted lines for writing notes, spanning most of the page width.



Un accompagnement tout au long des travaux



Ainsi, pour éviter, ou du moins limiter les nuisances inhérentes au chantier des mesures préventives sont mises en place :

- La desserte permanente des riverain-es est assurée pendant toute la durée des travaux, notamment pour les véhicules de livraison.
- Pour garantir l'accessibilité des immeubles et des commerces, des ponts et des passerelles piétons sont installés pour permettre le franchissement des tranchées, chaque fois que les travaux le nécessitent.
- Des panneaux de jalonnement des commerces sont mis en place pendant certaines phases des chantiers.
- Des lettres d'information sont régulièrement adressées aux riverain-es des secteurs concernés pour les informer des différentes étapes du chantier.

Adresses utiles

Si vous avez des questions concernant l'indemnisation à l'amiable

Secrétariat de la Commission

M^{me} Élisabeth Mertz 03 68 98 63 82

M^{me} Marie-Nil Gul 03 68 98 64 49

Direction des Mobilités

📍 1 Parc de l'Étoile • 67076 Strasbourg

projettransformationdeshalles@strasbourg.eu



**TOUTES LES
INFORMATIONS**
strasbourg.eu
03 68 98 5112

