
BUSINESS & VALEUR

Mardi 20 octobre 2026 • Le rendez-vous hebdomadaire des dirigeants qui veulent préserver la valeur de leur entreprise et de leur patrimoine

Expropriation : ce que le dirigeant peut faire valoir, et comment se préparer avant la DUP

Tramway, zone d'aménagement, infrastructure : un projet d'utilité publique peut toucher un site industriel, des bureaux ou un terrain du patrimoine personnel. Ceux qui ont anticipé négocient en position de force. Les autres subissent le calendrier.

Personne n'inscrit « expropriation » dans son plan stratégique. Pourtant, une ligne de tramway, une zone d'aménagement ou une infrastructure peuvent toucher un site industriel, un entrepôt, des bureaux, ou un terrain détenu dans le patrimoine personnel du dirigeant. Quand cela arrive, ceux qui ont anticipé négocient en position de force, et les autres subissent le calendrier.

La DUP : le moment où tout se joue

L'expropriation ne tombe pas du ciel. Elle est précédée d'une **déclaration d'utilité publique (DUP)**, elle-même précédée d'une **enquête publique**. C'est là que le projet est présenté, que son périmètre est discuté et que chacun peut déposer ses observations.

Ensuite viennent l'enquête parcellaire, qui identifie précisément les biens et leurs titulaires, puis l'ordonnance d'expropriation prononcée par le juge. Plus on intervient tôt, plus on a de marge pour agir sur le périmètre, les accès, le phasage ou les mesures d'accompagnement.

Ce que la loi vous reconnaît : la réparation intégrale

Le principe est posé par l'article L. 321-1 du Code de l'expropriation : les indemnités couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation. Pour un dirigeant, cela dépasse la seule valeur du terrain ou des murs :

- **La valeur du bien** exproprié, évaluée à une date de référence fixée par la loi, d'où l'importance de savoir ce qui s'est passé sur le terrain avant l'enquête.
- **L'indemnité de emploi**, qui couvre les frais de réinvestissement.
- **Le préjudice de l'exploitant**, propriétaire ou locataire : perte du fonds ou transfert d'activité, frais de réinstallation et, selon les cas, trouble commercial.

Un point souvent méconnu : le trouble commercial

La Cour de cassation a rappelé que l'éviction partielle d'un fonds de commerce peut créer un préjudice sur l'activité poursuivie dans les locaux hors emprise, distinct de celui qui est indemnisé par la valeur partielle du fonds et par l'indemnité

de remploi. Autrement dit, même si votre site n'est exproprié qu'en partie, l'impact sur le reste de l'activité peut être indemnisé. Mais la charge de la preuve pèse sur l'exploitant.

Les frais de réinstallation sont aussi concernés : une décision commentée à la Gazette du Palais a jugé que l'indemnité de réinstallation n'a pas à subir d'abattement pour vétusté des aménagements, car elle sert à permettre la poursuite de l'activité dans de nouveaux locaux.

Locataire ou propriétaire : deux logiques à ne pas confondre

Si l'entreprise est locataire, la logique rejoint celle de l'indemnité d'éviction : tout dépend de savoir si la clientèle est attachée à l'emplacement (perte de fonds) ou à l'exploitant (transfert).

Si l'immobilier est détenu en SCI ou à titre personnel, le dirigeant est exproprié en deux qualités : propriétaire du mur et dirigeant de l'exploitation. Les deux indemnisations sont distinctes et doivent être documentées séparément.

Se préparer avant que le courrier n'arrive

Voici ce que je recommande aux dirigeants, dès aujourd'hui :

1. **Faire une veille** sur les enquêtes publiques de votre territoire (avis d'enquête, sites des préfectures et des collectivités) et lire les plans de projets qui touchent vos adresses.
2. **Constituer un dossier de valeur** : titres de propriété, baux, bilans, comptes sur plusieurs exercices, attestations de clientèle, devis de réinstallation. Le préjudice doit être certain et prouvé.
3. **Participer à l'enquête publique** avec une contribution argumentée et chiffrée plutôt qu'une simple opposition : périmètre, impact économique, alternatives.
4. **Faire évaluer** votre bien et votre fonds par un expert, avant même toute offre de l'autorité expropriante.
5. **S'entourer tôt** d'un cabinet d'avocats spécialisé en expropriation
6. **Ne pas laisser passer les délais** : ceux de la procédure sont courts, notamment pour répondre à l'offre de l'expropriant et pour contester la DUP.

À RETENIR

L'expropriation n'est pas une perte de valeur inéluctable : c'est une procédure encadrée, où la valeur se défend avec des preuves, des délais respectés et une préparation en amont. Le dirigeant qui anticipe protège à la fois son entreprise et son patrimoine.
