



COMITÉ SYNDICAL DU 15 SEPTEMBRE 2022

PROCÈS VERBAL

Le quinze septembre deux mille vingt-deux, les élu.e.s du Comité syndical de l'Établissement Public Territorial du Bassin Seine Grands Lacs, convoqué.e.s par le Président le huit septembre deux mille vingt-deux, se sont réuni.e.s à 15h30 dans les locaux de l'EPTB Seine Grands Lacs sis 12, rue Villiot à Paris 12^e. Conformément à la délibération n° 2021-76/CS du 9 novembre 2021, les élu.e.s pouvaient participer en visio conférence, via le dispositif et les codes exposés dans la convocation.

Étaient présent.e.s :

Au titre de la Métropole du Grand Paris :

En présentiel, 12 rue Villiot 75012 PARIS :

Patrick OLLIER

Valérie MONTANDON

En téléconférence :

Vincent BEDU

Philippe GOUJON

Patrice LECLERC

François VAUGLIN

Au titre du Conseil de Paris :

En présentiel, 12 rue Villiot 75012 PARIS :

Pénélope KOMITÈS

Au titre du Conseil départemental des Hauts-de-Seine :

En téléconférence :

Josiane FISCHER

Denis LARGHERO

Au titre du Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis :

Au titre du Conseil départemental du Val-de-Marne :

Au titre de Troyes Champagne Métropole :

En téléconférence :

Jean-Michel VIART

Au titre de de la Communauté d'agglomérations de Saint-Dizier Der et Blaise :

Au titre de de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux :

En présentiel, 12 rue Villiot 75012 PARIS :

Régis SARAZIN

Au titre de la Région Grand-Est

En téléconférence :

Annie DUCHÊNE

Étaient absents excusés :

Sylvain BERRIOS

Sylvain RAIFAUD

David ALPHAN

Jean-Noël AQUA,

Dan LERT

Jérôme LORIAU

Magalie THIBAUT

Mohamed CHIKOUCHE

Laurence COULON

Avaient donné pouvoir de voter en leur nom :

Christophe NAJDOVSKI à Pénélope KOMITÈS

Pierre RABADAN à Pénélope KOMITES

Grégoire De la RONCIÈRE à Denis LARGHERO

Bélaïde BEDREDDINE à Patrick OLLIER

Jean-Michel BLUTEAU à Valérie MONTANDON

Frédéric MOLOSSI à Patrick OLLIER

Jean-Pierre BARNAUD à Vincent BEDU

Chantal DURAND à Régis SARAZIN

Philippe GUNDALL à Jean-Michel VIART

Jean-Yves MARIN à Régis SARAZIN

Le quorum étant atteint, M. le Président ouvre la séance à 15h30.

Madame Annie DUCHÊNE accepte de remplir les fonctions de secrétaire de séance.

M. Baptiste BLANCHARD, Directeur général des Services, lui est adjoint à titre d'auxiliaire.

Le Président fait état des pouvoirs qui ont été confiés à des élu.e-s présent.e-s par des élu.e-s absent.e-s. Il aborde l'ordre du jour de la séance qui a été adressé à chaque élu-e, accompagné des présentations et projets de délibérations ainsi que de leurs pièces jointes, dans le délai de 5 jours conformément aux dispositions du règlement intérieur du Syndicat mixte.

Délibération n° 2022-49/CS
Opération de site pilote de La Bassée
Protocole amiable d'éviction de la société « LMPS » fixant les conditions de
son départ des parcelles occupées au titre de son bail concernées par
l'emprise de l'opération

L'EPTB Seine Grands Lacs porte le projet de construction d'un cinquième ouvrage dans le secteur de la Bassée aval, dédié à la protection de la région Ile-de-France contre les inondations.

Ce projet poursuit deux objectifs dans une perspective de développement durable :

- la diminution des effets d'une inondation majeure en Ile-de-France
- la valorisation écologique de la zone humide de la Bassée aval.

Ce projet a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 15 décembre 2020.

1. Rappel de la stratégie foncière et de sa mise en application

Par délibération n°2017-01/15 du 26 janvier 2017 du Comité syndical, l'EPTB a fixé les grands principes de la stratégie foncière du projet ; à savoir :

- l'acquisition par voie amiable ou d'expropriation des terrains nécessaires à l'implantation des talus-digues et des ouvrages hydrauliques ;
- l'instauration d'une servitude d'utilité publique de surinondation permettant la mise en eau des terrains endigués, dont l'indemnisation sera fixée à l'amiable ou par voie de procédure judiciaire ;
- l'acquisition ou l'occupation temporaire, par voie amiable, des terrains utiles à la réalisation des opérations de valorisation écologique.

L'EPTB a depuis complété cette stratégie :

- en s'autorisant à recourir également et au besoin, à la procédure d'expropriation pour s'assurer de la maîtrise des terrains nécessaires à la réalisation des mesures de compensation (possibilité précisée dans le dossier d'enquête publique) ;
- en permettant certaines acquisitions d'opportunité : par exemple en accédant à la demande de certains propriétaires souhaitant vendre leurs terrains concernés par la servitude de surinondation, ou en recherchant l'acquisition des parcelles de l'étang de la Bachère, lieu de compensation écologique, concerné par un arrêté préfectoral de protection du biotope.

2. Entente avec la société « LMPS » pour régler à l'amiable, d'une part, son droit à indemnité résultant de l'extinction de son bail (conclu avec la SCI LOMADEON, propriétaire des terrains), et d'autre part, son départ effectif des terrains

Le fonctionnement du casier du Site Pilote repose sur l'action d'une station de pompage implantée à l'entrée d'une darse privée située sur la commune de Châtenay-sur-Seine.

Cette darse est notamment occupée par la SARL LMPS, une entreprise de transport fluvial de fret et de location de matériels, qui utilise le site comme siège et base logistique.

En l'espèce, la station de pompage va empêcher la circulation des barges et pousseurs de la société, qui ne pourront plus sortir du plan d'eau, ni y entrer, à compter de l'engagement des travaux (projeté pour le début du mois d'octobre 2022).

Dans le cadre de la stratégie foncière précitée, l'EPTB a exploré la possibilité d'un accord amiable pour permettre la libération des lieux, en alternative à une procédure d'expropriation.

Le maintien de l'activité n'étant plus possible, l'EPTB doit indemniser la société des coûts induits par l'extinction de son bail (effectif à la date de l'ordonnance d'expropriation prononcée le 9 septembre 2021, RG n°21/00030) et frais dont elle aura à s'acquitter pour poursuivre son activité en un autre lieu.

Conformément aux mesures prévues pour pallier les effets de l'éviction de la société, l'EPTB s'est rapproché des représentants de la SARL LMPS pour examiner les conditions de poursuite de l'activité.

Après en avoir échangé, la SARL LMPS s'est accordée avec l'EPTB sur les conditions de son départ et de son établissement provisoire dans un lieu de stationnement approprié dans le domaine navigable (faute de darse disponible, à louer ou à vendre).

Cet accord a été formalisé par le biais d'un protocole d'éviction amiable, réglé par avocats et soumis à la confidentialité (annexé).

En l'état, ce protocole entérine les modalités pratiques et financières du départ de l'occupant et le renoncement de la société évincée à toute action en justice contre les décisions permettant la réalisation du projet.

En l'espèce, cette démarche satisfait à l'accompagnement de la SARL LMPS, auquel s'était engagé l'EPTB pour lui permettre de poursuivre son activité.

3. Contenu du protocole

Constitutif d'une transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil, faisant obstacle à l'introduction ou à la poursuite d'une action en justice ayant le même objet, ce protocole d'éviction amiable prévoit :

- une indemnisation globale et forfaitaire d'un montant de 4 930 000 € pour l'éviction de la société de son siège opérationnel et la poursuite de ses activités en un autre site, conformément au principe de juste réparation de l'ensemble des préjudices directs, matériels et certains – prescrits par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, auquel, il convient d'ajouter la prise en charge des loyers, du coût des Algécos et des travaux utiles au repli temporaire de la société LMPS pour assurer l'effectivité d'une libération en urgence ;
- le renoncement de l'occupant au recours déjà formulé contre la déclaration publique du projet et à toute autre action visant le projet ou la réparation du préjudice ;
- une libération en urgence du plan d'eau où sont établis les bateaux, barges et pousseurs de la société, conditionnée à la mise à disposition préalable par l'EPTB pour deux ans d'un linéaire

de repli temporaire pour les entités identifiées au protocole ; sauf retard dans la mise à disposition de ce lieu, l'objectif d'une libération au 1^{er} octobre 2022 est visé.

- une libération moins urgente du reste de la propriété (terrains hors plan d'eau et locaux) au 1^{er} novembre 2022 ;
- des pénalités de retard (à hauteur de 10 000 € par jour) applicables à la société LMPS, en cas de retard dans la libération des lieux aux conditions exposées au protocole ;
- des pénalités de retard (à hauteur de 10 000 € par jour) applicables à l'EPTB, en cas de retard dans le versement, aux conditions exposées au protocole, du prorata d'indemnités prévu à la libération des lieux ;
- la possibilité de réviser le protocole par avenant(s) en cas d'accord des parties cocontractantes (soumis à l'avis du Comité syndical) ;
- le règlement devant le Tribunal judiciaire de Melun des éventuels différends liés à son application.

4. Modalités de conclusion du protocole

Le règlement des indemnités est soumis à la consultation préalable du service des Domaines. La signature du protocole est donc assujettie à l'obtention d'un accord favorable de l'administration fiscale.

Par ailleurs, la négociation de ce protocole reste actuellement en cours de finalisation. Le protocole pourrait être ainsi amené à évoluer pour ajuster certaines clauses, et en particulier pour préciser le site de repli temporaire pour les bateaux/barges/pousseurs et le montant des loyers et aménagements strictement nécessaires pour le rendre effectif, dans la limite d'un montant de 170 000 €. Trois sites de repli ont été identifiés avec le concours de Voies Navigables de France et de l'établissement HAROPA et sont en cours d'expertise en liaison avec l'entreprise LMPS, sur les communes de Montereau-Fault-Yonne, de Gravon et de Bonneuil-sur-Marne.

Il est ainsi demandé au Comité syndical de bien vouloir délibérer sur les termes du Protocole d'éviction et autoriser Monsieur le Président ou son représentant à finaliser et signer ledit protocole, et toute suite qui en serait utile.

Patrick OLLIER indique que les trois délibérations présentées à cette réunion du Comité syndical ont trait au site pilote de La Bassée, l'un des principaux projets portés par Seine Grands Lacs. Ce projet a une longue histoire. Le casier pilote est situé à Châtenay-sur-Seine en Seine et Marne. Il s'étendra sur 360 hectares et permettra de retenir 10 millions de m³ d'eau qui s'ajouteront aux 850 millions de m³ actuellement stockables dans les quatre lacs-réservoirs existants. Cet ouvrage doit être livré avant l'ouverture des Jeux olympiques de 2024. En cas de pic d'inondation à Paris et dans les villes voisines, il permettra de faire baisser la ligne d'eau

de 10 à 20 cm. Le coût du casier s'élève à 114 M€ répartis entre l'État pour 50%, l'EPTB pour 20% EPTB et la Métropole du Grand Paris pour 30%.

Il s'avère que des difficultés liées aux utilisations du site de La Bassée sont apparues.

Elles ont été peu à peu levées et les délibérations présentées ce jour doivent entériner les solutions proposées, et permettre d'engager les travaux rapidement et de façon satisfaisante.

Le Président tient à remercier Baptiste BLANCHARD, le nouveau DGS de SGL, qui a été à la manœuvre dans le cadre des différentes négociations qui ont abouti à des accords.

La première délibération concerne un protocole amiable d'éviction avec la Société LMPS. Cette compagnie de pousseurs de péniches occupe une darse située dans le périmètre du casier pilote.

Le protocole fixe au 1^{er} octobre le départ de l'entreprise, délai essentiel au respect du calendrier des travaux de La Bassée, ainsi que les conditions financières associées.

Le total de l'indemnisation s'élève à 5,100 M€ réparties de la façon suivante :

4,930M€ d'indemnités de transfert et 170 000 euros liés aux frais de repli d'urgence.

Baptiste BLANCHARD précise que le protocole a subi une petite évolution, par rapport au document qui a été adressé il y a quelques jours aux élu.e.s. En effet, un lieu de repli temporaire a été trouvé pour l'entreprise. Géré par HAROPA, l'établissement public qui gère les ports de l'axe Seine, il se situe à Bonneuil-sur-Marne, soit assez loin du site actuel, mais il est libre immédiatement. Cela laissera le temps à l'entreprise –accompagnée par Seine Grands Lacs- de réaliser les travaux nécessaires à l'aménagement d'un second lieu, à Montereau-Fault-Yonne, géré par VNF. Par ailleurs, certaines clauses ont été revues pour garantir le départ de l'entreprise le 1^{er} octobre. Elles instaurent des pénalités de retard et conditionnent une partie de l'indemnisation au respect de cette date.

François VAUGLIN se félicite que ces négociations permettent de respecter le calendrier de réalisation des travaux mais, la somme versée à l'entreprise étant conséquente, demande quels critères ont été pris en compte pour établir ce montant.

Patrick OLLIER souligne que l'entreprise demandait au départ près du double du montant conclu par les négociations et demande au DGS de présenter les éléments.

Baptiste BLANCHARD rappelle que quelques éléments partiels avaient été présentés lors de la dernière réunion du Comité syndical, dans le cadre du vote du Budget supplémentaire.

Il explique que deux options s'offraient à Seine Grands Lacs. La première consistait en un rachat de l'activité de LMPS, ce qui entraînait la disparition de l'entreprise. La seconde proposait une éviction avec transfert de la Société sur un autre site. Cette éviction pouvait être judiciaire. Dans ce cas elle reposait sur une expropriation dans un cadre très atypique. En effet la Société LMPS est spécialisée dans des bateaux « couteaux suisses », de haute technicité, et qu'on ne trouve nulle part ailleurs. Il faut savoir que les critères d'indemnisation des procédures judiciaires reposent sur la valeur du fonds de commerce. Or, estimé à 3M€ par les études conduites par SGL en partenariat avec l'entreprise, celui de LMPS s'avère largement inférieur aux outils de production que sont les bateaux. De ce fait, un expert également mandaté par l'EPTB a estimé l'indemnisation dans une fourchette de 7 à 11 M€. Dans une procédure judiciaire on peut, évidemment négocier et contre-expertiser, mais il demeure un gros risque que le juge s'appuie sur cette fourchette pour fixer le montant de l'indemnisation.

Par ailleurs, une procédure judiciaire n'aboutirait pas avant juin 2023, ce qui conduirait à un gros retard de calendrier, à des pénalités de retard que les entreprises de travaux seraient en droit de demander, et bien évidemment à l'impossibilité de livrer le casier avant les Jeux olympiques. Tous ces éléments ont conforté SGL dans l'idée qu'il fallait absolument passer par un protocole d'éviction amiable. Pour calculer le montant de l'indemnisation, il a été fait appel à un scénario pratique : l'hypothèse du déménagement de l'entreprise.

Un nouvel expert a été mandaté par l'EPTB, toujours en lien avec LMPS, pour chiffrer le coût d'un déménagement de l'entreprise, de l'aménagement d'un site en capacité d'accueillir non seulement des bateaux en stationnement, mais également la seconde activité de LMPS, à savoir l'entretien de bateaux, qui nécessite des équipements spécifiques. On est ainsi arrivé à un montant global oscillant entre 4,5M€ et 5M€, en fonction des options et de l'intensité des travaux envisagés. L'indemnité finalement proposée se compose de ce montant auquel on ajoute notamment une indemnité pour troubles d'exploitation. En effet, la société ne pourra pas travailler pendant un certain temps, ce qui altèrera donc son chiffre d'affaire. S'ajoute également le coût de location et d'aménagement des sites de repli. Le montant total est certes conséquent, mais au regard de ce que pourrait coûter à l'EPTB une procédure judiciaire, financièrement et en termes de retard de livraison, cette solution d'éviction amiable paraît la plus équilibrée.

Patrick OLLIER remercie Baptiste BLANCHARD. Il rappelle qu'il a pris des engagements au nom de SGL, pour que le casier pilote soit livré pour les JO de 2024 et qu'il doit tenir ses engagements. Par ailleurs, la solution judiciaire risquerait de coûter beaucoup plus cher. L'accord proposé va donc dans l'intérêt de Seine Grands Lacs.

François VAUGLIN remercie pour ces explications. Il ajoute que ce choix permet aussi à LMPS de continuer ses activités. Il semble que ce soit un petit fleuron du territoire et qu'il aurait été dommageable de le voir disparaître.

Le Comité syndical,

VU la note explicative de synthèse présentée ci-dessus ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L.3111-1 et suivants ;

VU le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU l'arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes ;

VU l'arrêté préfectoral N°2020/15/DCSE/BPE/E du 1er décembre 2020 portant autorisation environnementale au titre de l'article L.181-1 du code de l'environnement et de déclaration d'intérêt général pour la construction et exploitation d'un aménagement hydraulique et de réalisation d'actions de restauration écologique, dit « opération de site pilote de la Bassée », sur le territoire des communes de Balloy, Bazoches-les-Bray, Châtenay-sur-Seine, Egligny, Gravon, Mousseaux-les-Bray, Montigny-Lencoup et la Tombe ;

VU l'arrêté préfectoral n°2020/DSCE/BPE/EXP du 15 décembre 2020 portant déclaration d'utilité publique des travaux et acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet de construction et d'exploitation d'un aménagement hydraulique et de réalisations d'actions de restauration écologique dit « opération de site pilote de la Bassée », emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Gravon et de Balloy ;

VU la délibération n°2017-01/15 du 26 janvier 2017 du Comité syndical approuvant les principes de la stratégie foncière sur le projet de la Bassée ;

VU la saisine des Domaines effectuée le 15 septembre 2022 ;

CONSIDÉRANT que le Protocole répond aux objectifs de la stratégie foncière ;

CONSIDÉRANT que le Protocole répond à l'objectif d'accompagnement de la société LMPS ;

Après en avoir délibéré à l'unanimité,

Article 1 : APPROUVE les termes du Protocole d'éviction de la société « LMPS » ci-annexé.

Article 2 : AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à finaliser le protocole, notamment en ce qui concerne le lieu de repli temporaire de l'activité et ses conditions de mise à disposition, et à le signer, ainsi que toute suite qui serait utile, dans la limite d'un montant maximal de 5 100 000 € et après avis favorable du service des Domaines.

Article 3 : DIT que l'ensemble des frais inhérents à ce protocole, sera à la charge exclusive de l'EPTB Seine Grands Lacs, qui s'y engage.

Article 4 : PRÉCISE que le règlement de la dépense sera imputé sur le programme BASSEE_B – article 2111 pour l'exercice 2022 et ultérieur.

Délibération n° 2022-50/CS

Opération de site pilote de la Bassée - Protocole amiable d'expropriation de la SCI LOMADEON pour la dépossession des parcelles sous emprise de l'opération et l'acquisition amiable des surplus

L'EPTB Seine Grands Lacs porte le projet de construction d'un cinquième ouvrage dans le secteur de la Bassée aval, dédié à la protection de la région Ile-de-France contre les inondations.

Ce projet poursuit deux objectifs dans une perspective de développement durable :

- la diminution des effets d'une inondation majeure en Ile-de-France
- la valorisation écologique de la zone humide de la Bassée aval.

Ce projet a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 15 décembre 2020.

5. Rappel de la stratégie foncière et de sa mise en application

Par délibération n°2017-01/15 du 26 janvier 2017 du Comité syndical, l'EPTB a fixé les grands principes de la stratégie foncière du projet ; à savoir :

- l'acquisition par voie amiable ou d'expropriation des terrains nécessaires à l'implantation des talus-digues et des ouvrages hydrauliques ;
- l'instauration d'une servitude d'utilité publique de surinondation permettant la mise en eau des terrains endigués, dont l'indemnisation sera fixée à l'amiable ou par voie de procédure judiciaire ;
- l'acquisition ou l'occupation temporaire, par voie amiable, des terrains utiles à la réalisation des opérations de valorisation écologique.

L'EPTB a depuis complété cette stratégie :

- en s'autorisant à recourir également et au besoin, à la procédure d'expropriation pour s'assurer de la maîtrise des terrains nécessaires à la réalisation des mesures de compensation (possibilité précisée dans le dossier d'enquête publique) ;
- en permettant certaines acquisitions d'opportunité : par exemple en accédant à la demande de certains propriétaires souhaitant vendre leurs terrains concernés par la servitude de surinondation, ou en recherchant l'acquisition des parcelles de l'étang de la Bachère, lieu de compensation écologique, concerné par un arrêté préfectoral de protection du biotope.

6. Entente avec la SCI LOMADEON pour, d'une part, indemniser à l'amiable la dépossession des terrains sous emprise du projet, et d'autre part, acquérir les reliquats d'emprise

La mise en œuvre de l'espace endigué impose l'acquisition de diverses parcelles et parties de parcelles sises à Châtenay-sur-Seine – relevant de la propriété de la SCI LOMADEON.

En l'espèce, cette société immobilière est amputée de la quasi-totalité de son domaine et privée des revenus qu'elle tire de la location des parcelles à divers occupants établis sur site.

Dans le cadre de la stratégie foncière précitée, l'EPTB a exploré la possibilité d'un accord amiable pour permettre la libération des lieux, en alternative à une procédure d'expropriation.

Après en avoir échangé, l'EPTB et la SCI LOMADEON se sont entendus sur le montant des indemnités à verser pour la dépossession du domaine et la réparation du préjudice de pertes de loyers.

À la demande de la SCI LOMADEON, qui a formulé une demande d'emprise totale, il a été acté l'acquisition par l'EPTB du reliquat des parcelles situées hors emprise – rendues inutilisables de par leur surface très limitée.

Cet accord a été formalisé par le biais d'un protocole amiable de dépossession, réglé par avocats et soumis à la confidentialité (annexé).

En l'état, ce protocole entérine le montant de l'indemnité à revenir au propriétaire bailleur, les conditions de son versement, les modalités de prise de possession des terrains, et le renoncement de l'exproprié à toute action contre le projet.

7. Contenu du protocole

Constitutif d'une transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil, faisant obstacle à l'introduction ou à la poursuite d'une action en justice ayant le même objet, ce protocole d'expropriation amiable prévoit :

- une indemnisation globale et forfaitaire d'un montant de 565 570 € pour la dépossession des terrains et la réparation des pertes de loyers, conformément au principe de juste réparation de l'ensemble des préjudices directs, matériels et certains – prescrits par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- l'acquisition amiable des reliquats d'emprise pour un montant total de 4 430 € ;
- le renoncement du propriétaire au recours formé contre la déclaration publique du projet et à toute autre action visant le projet ou la réparation du préjudice ;
- des pénalités de retard (à hauteur de 10 000 € par jour) applicables à la SCI LOMADEON, en cas de retard dans la libération des lieux aux conditions exposées au protocole ;
- des pénalités de retard (à hauteur de 10 000 € par jour) applicables à l'EPTB, en cas de retard dans le versement, aux conditions exposées au protocole, du prorata d'indemnités prévu après la libération des lieux ;
- l'information des occupants du site, par le propriétaire des lieux, de l'intervention de l'ordonnance d'expropriation rendue sur les terrains les obligeant à quitter le site
- la possibilité de réviser le protocole par avenant(s) (soumis à l'avis du Comité syndical)
- le règlement devant le Tribunal judiciaire de Melun des éventuels différends liés à son application.

8. Modalités de conclusion du protocole

Le règlement des indemnités et prix d'acquisition est soumis à la consultation préalable du service des Domaines. La signature du protocole est ainsi assujettie à l'obtention d'un accord favorable de l'administration fiscale.

Il est ainsi demandé au Comité syndical de bien vouloir délibérer sur les termes du Protocole de dépossession et autoriser Monsieur le Président ou son représentant à finaliser et signer ledit protocole, et toute suite qui en serait utile.

Patrick OLLIER explique qu'il s'agit là encore d'un protocole amiable d'expropriation avec la Société LOMADEON, propriétaire des terrains et de 6 bateaux qu'elle loue comme résidences principales et d'une dizaine d'autres loués en résidences secondaires.

Baptiste BLANCHARD précise que le gérant de cette Société civile immobilière est également le chef d'entreprise de LMPS. Il est proposé une indemnité de 570 000 euros, correspondant à la valeur du fonds et à la perte des revenus locatifs.

Le Comité syndical,

VU la note explicative de synthèse présentée ci-dessus ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L.3111-1 et suivants ;

VU le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU l'arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes ;

VU l'arrêté préfectoral N°2020/15/DCSE/BPE/E du 1er décembre 2020 portant autorisation environnementale au titre de l'article L.181-1 du code de l'environnement et de déclaration d'intérêt général pour la construction et exploitation d'un aménagement hydraulique et de réalisation d'actions de restauration écologique, dit « opération de site pilote de la Bassée », sur le territoire des communes de Balloy, Bazoches-les-Bray, Châtenay-sur-Seine, Egligny, Gravon, Mousseaux-les-Bray, Montigny-Lencoup et la Tombe ;

VU l'arrêté préfectoral n°2020/DSCE/BPE/EXP du 15 décembre 2020 portant déclaration d'utilité publique des travaux et acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet de construction et d'exploitation d'un aménagement hydraulique et de réalisations d'actions de restauration écologique dit « opération de site pilote de la Bassée », emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Gravon et de Balloy ;

VU la délibération n°2017-01/15 du 26 janvier 2017 du Comité syndical approuvant les principes de la stratégie foncière sur le projet de la Bassée ;

VU la saisine des Domaines effectuée le 15 septembre 2022 ;

CONSIDÉRANT que le Protocole répond aux objectifs de la stratégie foncière ;

Après en avoir délibéré à l'unanimité,

Article 1 : **APPROUVE** les termes du Protocole de dépossession des biens de la SCI LOMADEON ci-annexé.

Article 2 : **AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à finaliser le protocole et le signer, ainsi que toute suite qui serait utile, dans la limite d'un montant maximal de 570 000 € et après avis favorable du service des Domaines.

Article 3 : **DIT** que l'ensemble des frais inhérents à ce protocole, sera à la charge exclusive de l'EPTB Seine Grands Lacs, qui s'y engage.

Article 4 : **PRÉCISE** que le règlement de la dépense sera imputé sur le programme BASSEE_B – article 2111 pour l'exercice 2022 et ultérieur.

DÉLIBÉRATION
n° 2022-51/CS
Opération de site pilote de la Bassée
Indemnisation amiable des occupants résidant dans la darse privée de la SCI
LOMADEON pour leur éviction des parcelles sous emprise de l'opération

L'EPTB Seine Grands Lacs porte le projet de construction d'un cinquième ouvrage dans le secteur de la Bassée aval, dédié à la protection de la région Ile-de-France contre les inondations.

Ce projet poursuit deux objectifs dans une perspective de développement durable :

- la diminution des effets d'une inondation majeure en Ile-de-France
- la valorisation écologique de la zone humide de la Bassée aval.

Ce projet a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 15 décembre 2020.

9. Rappel de la stratégie foncière et de sa mise en application

Par délibération n°2017-01/15 du 26 janvier 2017 du Comité syndical, l'EPTB a fixé les grands principes de la stratégie foncière du projet ; à savoir :

- l'acquisition par voie amiable ou d'expropriation des terrains nécessaires à l'implantation des talus-digues et des ouvrages hydrauliques ;
- l'instauration d'une servitude d'utilité publique de surinondation permettant la mise en eau des terrains endigués, dont l'indemnisation sera fixée à l'amiable ou par voie de procédure ;
- l'acquisition ou l'occupation temporaire, par voie amiable, des terrains utiles à la réalisation des opérations de valorisation écologique.

Par le biais du dossier d'enquête publique, l'EPTB a précisé son besoin de recourir également à la procédure d'expropriation pour s'assurer de la maîtrise des terrains nécessaires à la réalisation des mesures de compensation. Ce faisant, l'EPTB privilégie en première approche la voie amiable pour acquérir ces terrains.

10. Démarches amiables d'éviction des occupants résidant dans la darse de la SCI LOMADEON

Le fonctionnement du casier du Site Pilote repose sur l'action d'une station de pompage implantée à l'entrée d'une darse privée située sur la commune de Châtenay-sur-Seine.

Cette darse est notamment occupée par des bateaux, autorisés à stationner sur le plan d'eau par la société propriétaire « SCI LOMADEON », tenant lieu de résidence principale ou secondaire.

En l'espèce, la station de pompage va empêcher la libre circulation de ces bateaux, qui ne pourront plus sortir de la darse à compter de l'engagement des travaux (projeté pour le début du mois d'octobre 2022).

Le maintien dans les lieux n'étant plus possible, les propriétaires des bateaux, dénoncés par la SCI LOMADEON propriétaire, sont contraints de quitter les lieux, dans les conditions de droit que leur confère leur titre d'occupation.

Compte tenu de l'intervention de l'ordonnance d'expropriation le 9 septembre 2021, venue éteindre tous les droits personnels sur les parcelles du domaine de la SCI LOMADEON, l'EPTB doit désormais procéder à l'indemnisation des propriétaires des bateaux (occupants) pour leur éviction du site.

Cette démarche est appelée à se réaliser dans le respect des fondements du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et du principe de juste réparation des préjudices directs, matériels et certains.

En cas d'accord trouvé sur la réparation, celle-ci sera transcrite dans un protocole d'éviction amiable, constitutif d'une transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil, faisant obstacle à l'introduction ou à la poursuite d'une action en justice ayant le même objet.

Individualisé selon le type de résidence (principale/secondaire) et les préjudices subis (spécifiques à chaque occupant) ce protocole entérinera :

- les indemnités allouées pour le départ de l'occupant ;
- les éventuelles offres de relogement proposées aux occupants en résidence principale ;
- la réparation intégrale du préjudice et le renoncement par l'occupant de toute action en justice ;
- les modalités pratiques du départ de l'occupant et éventuelles contributions de l'EPTB.

À défaut d'accord amiable, une procédure judiciaire d'expropriation sera engagée.

11. Montant des indemnités amiables à destination des occupants en résidence principale

En sa qualité d'expropriant, l'EPTB a la charge d'assurer le relogement de ces occupants (foyers) dans des conditions similaires à la situation actuelle.

Compte tenu du déménagement à venir des 6 bateaux logements concernés sur un espace négocié avec la Commune de Châtenay-sur-Seine (à proximité de leur site de résidence actuel) l'indemnisation des propriétaires de ces bateaux se bornera à la prise en charge par l'EPTB :

- des frais induits par leur déménagement (transport des bateaux et autres biens meubles, installation des réseaux d'évacuation ...)
- aux contributions pour l'adaptation aux modifications de jouissance (hausse de loyer, mise à disposition temporaire de locaux ...).

En l'espèce, ces indemnités se limiteront à un montant maximal de 25.000 € par foyer occupant (fonction des coûts de réparation des préjudices qui seront dûment justifiés à l'EPTB).

Leur règlement sera soumis à la consultation du service des Domaines, pour obtenir l'accord de l'administration fiscale sur le montant et la validité de l'indemnisation.

12. Montant des indemnités amiables à destination des occupants en résidence secondaire

L'EPTB a l'obligation d'indemniser ces occupants à hauteur des préjudices induits par l'extinction de leur bail locatif.

Compte tenu de la précarité des titres d'occupation en question et des faibles garanties qui en résultent, l'EPTB n'a pour seule obligation que d'indemniser la privation de jouissance résultant du préavis de résiliation du contrat (à savoir : 3 mois de loyer) et, le cas échéant, leurs frais de déménagement dûment justifiés.

Au demeurant, le départ des occupants pourra être facilité par une contribution de l'EPTB :

- pour la sortie des bateaux/barges non motorisés ou ne pouvant être conduits par leur propriétaire
- pour l'établissement provisoire des bateaux/barges sur un espace mis à disposition par HAROPA, pour quelques mois.

En l'espèce, ces indemnités se limiteront à un montant maximal de 10 000 € par foyer occupant (fonction des coûts de réparation du préjudice qui seront justifiés à l'EPTB).

Leur règlement sera soumis à la consultation du service des Domaines, pour obtenir l'accord de l'administration fiscale sur le montant et la validité de l'indemnisation.

Il est ainsi demandé au Comité syndical de bien vouloir délibérer sur la conduite de ces démarches amiables et autoriser Monsieur le Président ou son représentant à finaliser et signer les protocoles d'éviction amiables nécessaires, et toute suite qui en serait utile.

Patrick OLLIER précise qu'il s'agit cette fois de l'indemnisation amiable pour leur départ du site, des occupants des bateaux logements, propriétés de LOMADEON.

La discussion a abouti à un accord financier qui prévoit un plafond de 25 000€ par foyer pour les logements en résidence principale et 10 000 euros par foyer pour les logements en résidence secondaire.

Baptiste BLANCHARD souligne qu'il a été nécessaire de dissocier les résidences principales et secondaires, l'EPTB en tant qu'autorité expropriante, ayant l'obligation de reloger les occupants des résidences principales. Il s'agit donc d'une délibération cadre qui permettra aux services de traiter individuellement chaque situation particulière. Un accord amiable doit en principe se mettre en place avec les occupants des résidences principales auxquels nous pourrions rapidement proposer un relogement dans une darse voisine. L'indemnisation pour perte de jouissance, des occupants des résidences secondaires prend en compte un montant équivalent à 3 mois de loyers. Une partie des occupants accepte le protocole amiable. D'autres, absents des bateaux, n'ont pu à cette heure être contactés. Il nous manque donc des accords. Pour autant, si nous devons avoir recours à des procédures d'expropriation judiciaires, elles seraient beaucoup moins longues que celles relatives aux entreprises. Elles ne nécessitent en effet que quelques semaines pour les particuliers.

Le Comité syndical,

VU la note explicative de synthèse présentée ci-dessus ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L.3111-1 et suivants ;

VU le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU l'arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes ;

VU l'arrêté préfectoral N°2020/15/DCSE/BPE/E du 1^{er} décembre 2020 portant autorisation environnementale au titre de l'article L.181-1 du code de l'environnement et de déclaration d'intérêt général pour la construction et exploitation d'un aménagement hydraulique et de réalisation d'actions de restauration écologique, dit « opération de site pilote de la Bassée », sur le territoire des communes de Balloy, Bazoches-les-Bray, Châtenay-sur-Seine, Egligny, Gravon, Mousseaux-les-Bray, Montigny-Lencoup et la Tombe ;

VU l'arrêté préfectoral n°2020/DSCE/BPE/EXP du 15 décembre 2020 portant déclaration d'utilité publique des travaux et acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet de construction et d'exploitation d'un aménagement hydraulique et de réalisations d'actions de restauration écologique dit « opération de site pilote de la Bassée », emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Gravon et de Balloy ;

VU la délibération n°2017-01/15 du 26 janvier 2017 du Comité syndical approuvant les principes de la stratégie foncière sur le projet de la Bassée ;

VU la délibération n° 2021-74/CS du 9 novembre 2021, relative à la délégation d'attributions du comité syndical au bureau syndical ;

CONSIDÉRANT que les démarches amiables exposées répondent aux objectifs de la stratégie foncière ;

CONSIDÉRANT que ces démarches amiables répondent à l'objectif d'accompagnement des occupants concernés.

Après en avoir délibéré à l'unanimité,

Article 1 : **APPROUVE** les démarches de négociation exposées.

Article 2 : **INDIQUE** que la présente délibération conduit à modifier la délibération n°2021-74/CS du 9 novembre 2021 sur le périmètre de la délégation accordée au bureau syndical.
Ainsi, le bureau syndical reste compétent pour toutes les attributions qui lui ont été déléguées par le Comité syndical par délibération n° 2021-74/CS du 9 novembre 2021, à l'exclusion des protocoles d'indemnisation amiable des occupants résidant dans la darse privée de la SCI LOMADEON pour leur éviction des parcelles sous emprise de l'opération de site pilote de La Bassée.

Le suivi et la conclusion des protocoles d'indemnisation amiable des occupants résidant dans la darse privée de la SCI LOMADEON pour leur éviction des parcelles sous emprise de l'opération de site pilote de La Bassée sont délégués au Président de l'EPTB SGL.

Article 3 : **AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à finaliser les protocoles nécessaires et les signer, ainsi que toute suite qui serait utile, dans la limite d'un montant corroboré par un avis du service des Domaines de 25 000 € par foyer établi en résidence principale et dans la limite d'un montant corroboré par un avis du service des Domaines de 10 000 € par foyer établi en résidence secondaire.

Article 4 : **DIT** que l'ensemble des frais inhérents à ces démarches, seront à la charge exclusive de l'EPTB Seine Grands Lacs, qui s'y engage.

Article 5 : **PRÉCISE** que le règlement des dépenses sera imputé sur le programme BASSEE_B – article 2111 pour l'exercice 2022 et ultérieur.

Le Président OLLIER remercie les élu.e.s qui ont participé à ce Comité Syndical. Il souligne que les délibérations qu'ils viennent d'approuver à l'unanimité constituent un feu vert important pour Seine Grands Lacs et l'avancement rapide des travaux de La Bassée.

Avant de lever la séance, il souhaite dire un mot du projet d'établissement qui est en cours d'élaboration avec l'appui d'un Cabinet conseil. La direction générale pilote ce projet mais le Président exprime le souhait que des échanges aient lieu au sein du Comité syndical avant son adoption, parce qu'il concerne autant les élu.e.s que les agents. Chacune et chacun doit se l'approprier, et l'amender si besoin. Pour ce faire, monsieur OLLIER a demandé au DGS de mettre en place une procédure. Une première réunion de travail des élu.e.s devrait se tenir le 20 octobre en présence du Cabinet conseil, ce qui permettrait aux élu.e.s d'échanger librement autour de ce projet d'établissement. Lors du Comité syndical du 8 décembre, il pourrait être procédé à la consolidation des orientations politiques du projet. Un « séminaire d'appropriation » à destination des agents pourrait être organisé en janvier 2023 et la validation interviendrait en mars lors d'une réunion du Comité syndical.

Le président conclut en indiquant que ce projet d'établissement constituera la feuille de route des élu.e.s jusqu'à la fin du mandat et celle des agents un peu au-delà.

Il remercie encore une fois les participant.e.s.

La séance est close à 16h10

Le Secrétaire de séance,



Mme Annie DUCHENE