

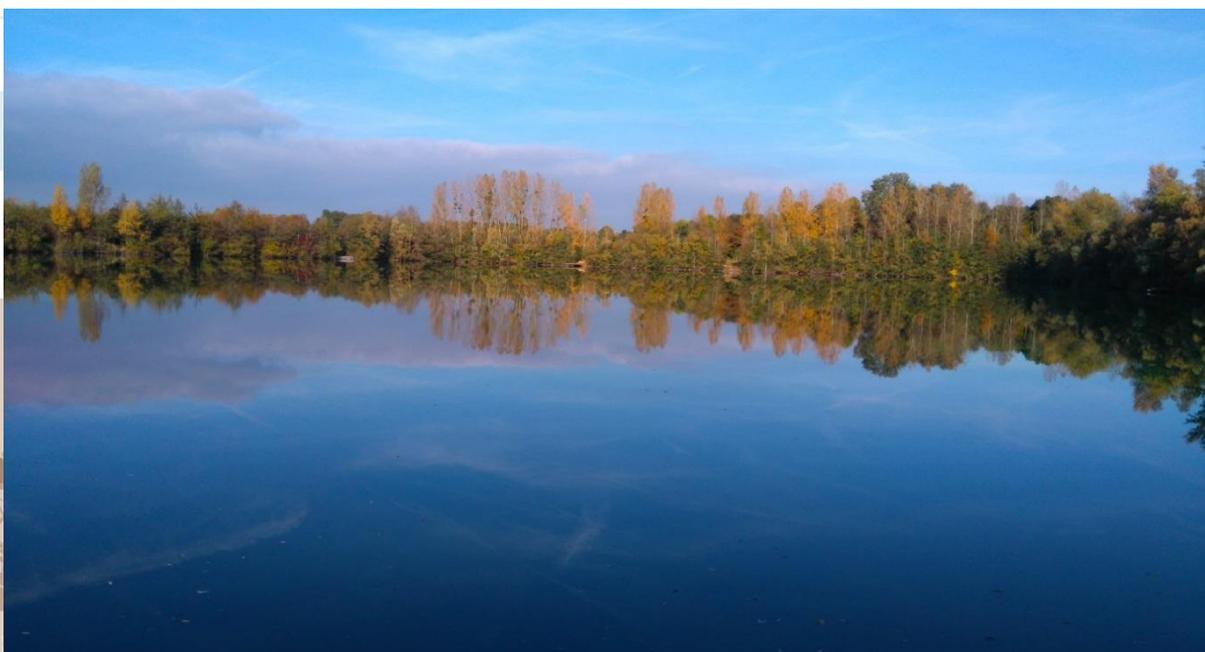
Opération de site pilote de la Bassée Analyse du foncier et des usages locaux

Etablissement Public Territorial de Bassin Seine Grands Lacs

Etude 77 15 0007

Sarah CHARRE – Emmanuel DORISON - Benjamin TAVEAU – Cyrielle SALAM

Version anonyme - mai 2017



Le plus « vieil » étang du site © SAFER de l'Île-de-France

Rapport de mission

Phase I – IV



Conseiller & défendre autrement

Date de rédaction :

V1 : 12/12/2016

V2 : 22/12/2016

V3 : 14/02/2017

V 4 : 06/03/2017

V 5 : 17/03/2017

Version finale : 04/05/2017

Rédacteurs :

Sarah CHARRE, SAFER

Emmanuel DORISON, SAJE

Benjamin TAVEAU, SYSTRA FONCIER

Cyrielle SALAM, SYSTRA FONCIER

Cartographie et SIG :

Jérémy LESAGE, SAFER

Relecture qualité :

Bertrand LIENARD, SAFER

Jean-Baptiste SCHWEIGER, SAFER

Remarques maîtrise d'ouvrage :

Aurélie PAINDAVOINE : 14/12/2016 – 09/03/2017

Claudine JOST : 03/01/2017 – 09/03/2017

Crédits photo : SYSTRA / SAFER



SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
INTRODUCTION	4
SYNTHESE DE L'ANALYSE FONCIERE ET DES USAGES – PHASE 1	5
I. ANALYSE PARCELLAIRE	6
I.1 TYPOLOGIE FONCIERE AU SEIN DU PERIMETRE ELARGI.....	6
I.2 ANALYSE FINE DU FONCIER DU SITE PILOTE	9
I.3 ANALYSE DU FONCIER INTERCEPTE PAR LES DIGUES.....	14
II. ANALYSE DES ATTENTES DES ACTEURS, PROPRIETAIRES ET GESTIONNAIRES	15
I.1 RENCONTRE AVEC LES ELUS LOCAUX.....	15
I.2 RENCONTRE AVEC LES INSTITUTIONNELS	16
I.3 RENCONTRE AVEC LES PROPRIETAIRES	17
I.4 RENCONTRE AVEC LES LOCATAIRES, GESTIONNAIRES ET TITULAIRES DE DROITS.....	18
II.5 BILAN DES ATTENTES ET REMARQUES	19
III. RECENSEMENT ET ANALYSE DES USAGES	21
I.1 IDENTIFICATION DES USAGES	21
I.2 EVOLUTION DES USAGES	28
I.3 RECENSEMENT DES SERVITUDES ET DES MESURES DE PROTECTION.....	30
I.4 INCIDENCES DU PROJET SUR LE FONCIER ET SES USAGES	33
VII. GRILLE D'ANALYSE INDEMNITAIRE	35
OBSERVATOIRE DU FONCIER - PHASE 4	36
I. MISE EN PLACE D'UN OBSERVATOIRE FONCIER ET DISPOSITIF D'INTERVENTION FONCIERE	36
II. ANALYSE COMPARATIVE DU MARCHE FONCIER	37
II.1 PRESENTATION DE LA METHODE.....	37
II.2 CARACTERISTIQUES DU MARCHE DE LA BASSEE AVAL.....	39
II.3 ANALYSE DES DIFFERENTS TYPES DE MARCHES	43

INTRODUCTION

L'Établissement Public Territorial de Bassin Seine Grands Lacs est chargé de créer et de gérer des ouvrages visant à réguler les débits de la Seine et de ses principaux affluents en amont de Paris.

Il souhaite compléter les dispositifs et les ouvrages existants (Lac-réservoir Marne / Lac du Der-Chantecoq, Lac-réservoir Aube/Lacs Amance et du Temple, Lac-réservoir Seine / Lac d'Orient, Lac-réservoir de Pannecièrre) pour tenir compte des caractéristiques des crues exceptionnelles qui proviennent généralement de la conjugaison des crues de l'Yonne et de la Seine.

Le projet global porte sur la création de dix espaces endigués dont la capacité de stockage serait de 55 M. de mètres cubes environ et qui constitueraient ainsi un accroissement significatif de la capacité d'expansion de crues en lit majeur de la Seine.

A l'issue du débat public intervenu entre le 2 novembre 2011 et le 17 février 2012 et sur les bases des recommandations de la commission nationale du débat public, l'EPTB Seine Grands Lacs a choisi de réaliser un premier site pilote. Ce site a été retenu à l'issue d'une analyse multicritères portant sur les aspects techniques, environnementaux et d'usages.

En parallèle sont également prévues des actions de valorisation écologique de la zone humide de la Bassée.

La mission confiée au groupement SAFER-SYSTRASAJE porte sur l'analyse du foncier et des usages liés à la mise en œuvre du projet de casier n°5 dit « site pilote » et sur l'analyse de la structuration du foncier sur le périmètre du projet global.

Le périmètre d'étude élargi :

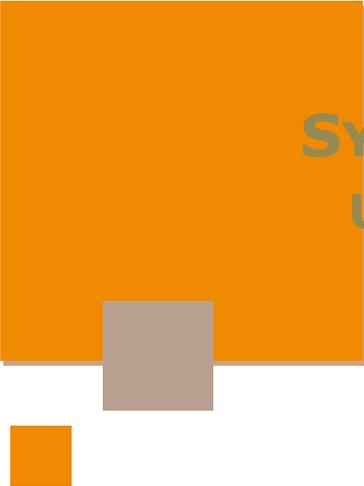
Il correspond au projet global des casiers implanté sur douze communes à savoir :

- Balloy ;
- Bazoches Les Bray ;
- Chatenay sur Seine ;
- Egligny ;
- Gravon ;
- La Tombe ;
- Les Ormes Sur Voulzie ;
- Saint Sauveur Les Bray ;
- Vimpelles ;
- Courcelles en Bassée ;
- Marolles sur Seine ;
- Mousseaux lès Bray.

Le périmètre d'étude restreint :

Il correspond au site pilote et ses abords comprenant les sites de valorisation écologique, quatre communes sont concernées :

- Balloy ;
- Chatenay-sur-Seine ;
- Egligny ;
- Gravon.



SYNTHESE DE L'ANALYSE FONCIERE ET DES USAGES – PHASE 1

Au cours de la phase 1 de la mission le groupement a rencontré les acteurs concernés par l'aménagement du site pilote ainsi que les principaux propriétaires du site. L'ensemble des usages ont ainsi été répertoriés, décrits et compilés dans un Système d'Information Géographique.

L'analyse parcellaire est nécessaire pour comprendre les enjeux et problématiques du projet, relatifs à la partie foncière.

Il s'agit de réaliser un état des lieux qui permettra d'appréhender les difficultés liées au foncier strict mais également aux différents usages. En effet, la réalisation du projet repose essentiellement sur la mise en œuvre d'une stratégie foncière adaptée au territoire et ses spécificités.

Une première étude porte sur le périmètre élargi prenant en compte un périmètre élargi englobant l'ensemble des casiers, et donnant une vision globale de la caractéristique du foncier. Une seconde approche vise à se concentrer sur le site pilote qui détaillera avec précision tous les enjeux du périmètre restreint.

Dans un premier temps, il est important d'analyser les parcelles comprises dans le projet en définissant leur nature, leur surface ainsi que leurs caractéristiques.

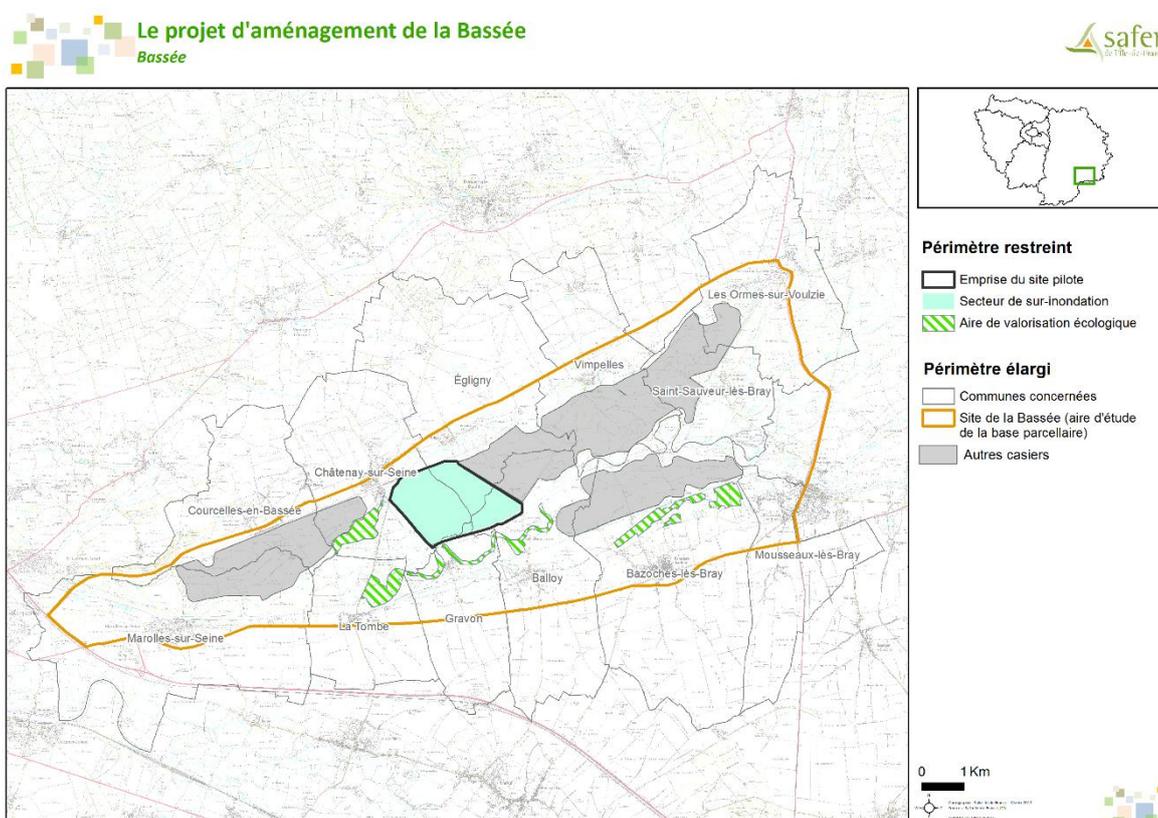
Il s'agira ensuite de connaître l'état de propriété de chacune d'elles, en scindant la part des propriétaires publics et celle des propriétaires privés. Enfin, la dernière étape consiste à connaître les différents droits de jouissance rattachés à ces propriétés. Dans le cas présent, une diversité d'activités est répertoriée. Cette partie se termine sur le recensement des mesures de protection et des servitudes comprises au sein de site pilote.

I. ANALYSE PARCELLAIRE

L'analyse parcellaire est basée sur les données MAJIC 2015 (fichiers fonciers de la DGFIP transmis par l'EPTB, information datée du 9 octobre 2014) et sur la mise à jour de cette donnée opérée par notre groupement (entretiens avec les propriétaires, demandes de renseignement sommaire urgent au service de la publicité foncière, investigations complémentaires auprès des pages jaunes et des personnes ressources rencontrées).

I.1 TYPOLOGIE FONCIERE AU SEIN DU PERIMETRE ELARGI

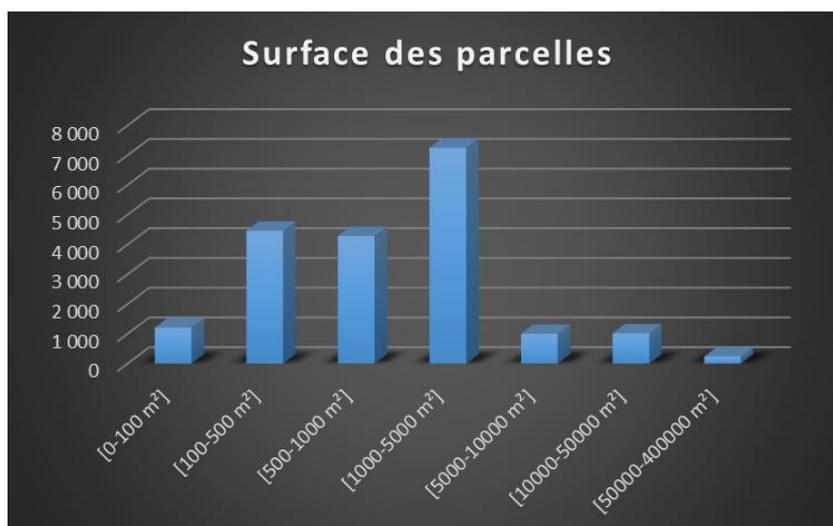
La première analyse porte donc sur un « périmètre élargi » intégrant plus largement l'ensemble des casiers. Ce dernier comprend les communes de Balloy, Bazoches-Les-Bray, Châtenay-sur-Seine, Egligny, Gravon, La Tombe, Les Ormes-sur-Voulzie, Saint Sauveur les Bray, Vimpelles, Courcelles-en-Bassée, Marolles-sur-Seine et Mousseaux-les-Bray.



I.1.1 La structuration du parcellaire

Informations générales sur le périmètre élargi	
Nombre de propriétaires	7 964
Nombre de comptes de propriété	4 629
Nombre de parcelles	19 493
Surface totale des parcelles en m ²	70 844 430
Taille moyenne des parcelles (en m ²)	3 634
Nombre moyen de parcelles par compte de propriété	4,21
Nombre hectares périmètre élargi	7 084
Nombre hectares projet	2 500
Nombre moyen de parcelles à l'hectare	2,75

D'après les données dont nous disposons, il y a 19 493 parcelles sur la totalité du périmètre d'étude, représentant une surface globale de 70 844 430 m² soit 7 100 hectares environ avec une surface moyenne par parcelle de 3 634 m². Le ratio entre la surface totale et le nombre de parcelle indique clairement que les parcelles impactées sont de taille relativement importante.



Nombre de parcelles par classe de superficie

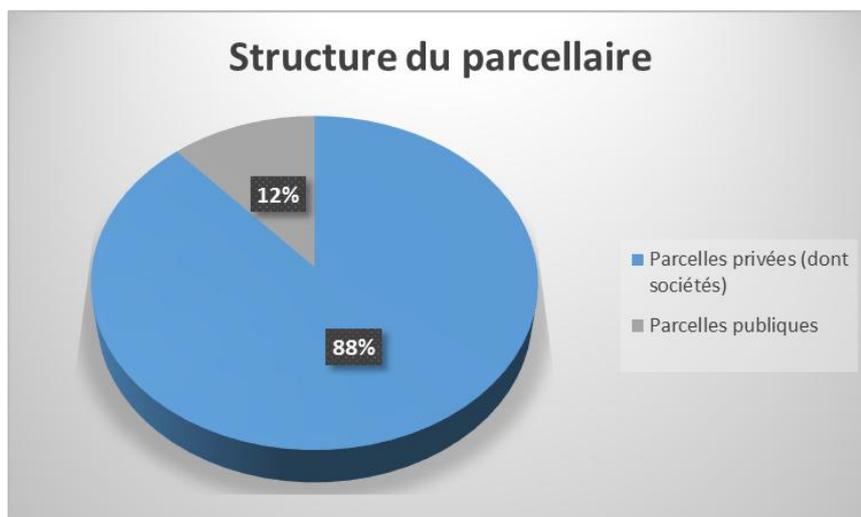
Une analyse plus fine des surfaces indique qu'une majorité de parcelles, soit 16 015 parcelles environ, ont une surface comprise entre 500 m² et 5 000 m², et 2 200 parcelles environ mesurent plus de 10 hectares. Ces données confirment que les parcelles du périmètre élargi bénéficient de surfaces importantes.

I.1.2 Régime juridique des propriétés (Données MAJIC du 09 octobre 2014)

◇ Structure de la propriété

L'analyse du type de propriétaire permet d'identifier les propriétés relevant du domaine public ou privé. Cela a une importance non négligeable pour la « mobilité » des parcelles, puisqu'une acquisition amiable est plus aisée auprès de propriétaires publics, par rapport à des propriétaires privés, qui plus est en indivision.

Le site élargi est essentiellement composé de parcelles appartenant à des propriétaires fonciers privés : 98 % des comptes de propriétés, représentant 88 % des parcelles.



Nombre de parcelles par type de propriétaire

Concernant les comptes de propriétés publiques, on en dénombre 77, soit 2 % des comptes de propriétés, ce qui représente un nombre total de parcelles de 2 253 (soit 12 % des parcelles du site élargi).

Les propriétés publiques comprennent :

- Les propriétés des collectivités territoriales (communes, intercommunalités, départements, régions) ;
- Les propriétés de l'Etat ;
- Les Etablissements Publics à caractère Administratif (dont VNF et l'Agence de l'Eau Seine-Normandie) ;
- Les sociétés dont l'actionariat est public à 100% (dont la SNCF).

Il est nécessaire de préciser que les parcelles appartenant aux différentes collectivités se trouvent dans leur domaine privé et n'ont pas fait l'objet d'un classement dans le domaine public de ces dernières.

En effet, le code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) confère un fondement législatif à la définition jurisprudentielle du domaine public immobilier. En application des dispositions de l'article L. 2111-1 du CG3P font partie du domaine public les biens appartenant à une personne publique et qui sont :

- soit affectés à l'usage direct du public ;
- soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.

Cette définition repose tout d'abord sur un critère permanent, à savoir celui de l'appartenance exclusive du bien à une personne publique. En outre, elle prévoit également deux critères alternatifs qui reposent sur l'affectation du bien, soit à l'usage direct du public, soit à un service public.

Dans le premier cas, il convient de ne pas confondre l'affectation à l'usage du public avec l'ouverture à l'usage du public. Ainsi, le fait qu'une plage ou une forêt soit ouverte au public ne suffit pas à la faire dépendre du domaine public.

Dans le deuxième cas, le critère de l'aménagement indispensable retenu pour l'affectation des biens au service public conduit à un resserrement du périmètre de la domanialité publique. Cet aménagement doit représenter un caractère indispensable pour l'exécution des missions de service public. Un simple aménagement spécial n'est pas suffisant. Les travaux relatifs à ces aménagements doivent être réalisés de façon certaine et effective, sans pour autant être nécessairement achevés.

En conclusion, le critère de l'aménagement indispensable n'étant pas rempli, le régime exigeant de la domanialité publique pour l'occupation de ces parcelles ne s'applique donc pas.

I.2 ANALYSE FINE DU FONCIER DU SITE PILOTE

La même approche que celle du périmètre élargi est adoptée pour opérer une analyse du site pilote. A noter que le projet est étudié au stade actuel des connaissances : le tracé des digues est susceptible d'être modifié dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre. Le site pilote comprend les parcelles situées en partie ou en totalité sous les digues ou à l'intérieur du périmètre des digues. Le site pilote, et les parcelles qu'il impacte, correspond à une surface totale de 401 hectares et concerne quatre communes : Balloy, Châtenay-sur-Seine, Egligny et Gravon.

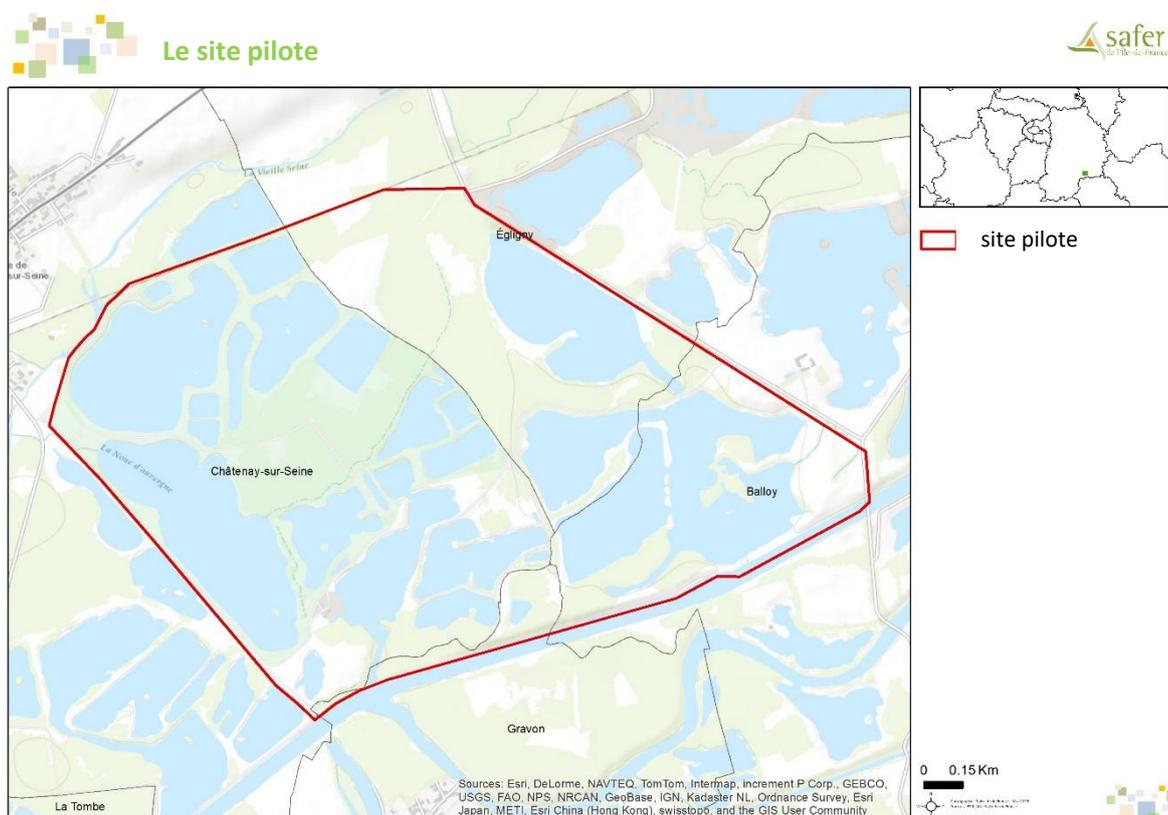
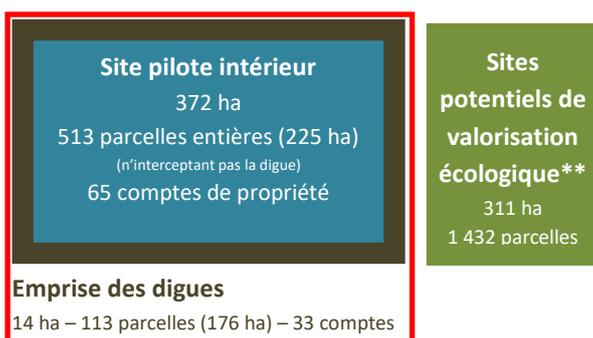


Schéma d'impact foncier sur le périmètre restreint* :



Site pilote

386 ha

626 parcelles (401 ha)

81 comptes

* Ces chiffres sont issus : pour les superficies, du SIG transmis le 18/01/2017 par Seine Grands Lacs, pour les parcelles, de l'intersection du périmètre SIG avec la base cadastrale MAJIC 2015 fourni par le maître d'ouvrage.

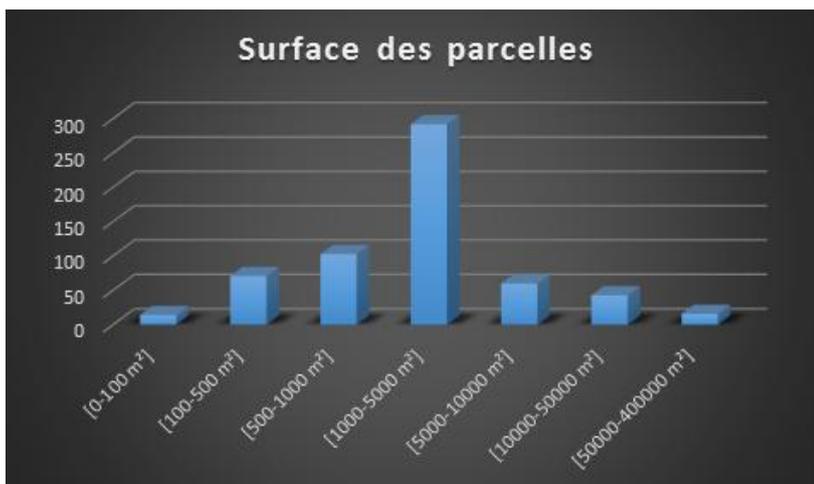
** les mesures de valorisation écologique ne concerneront pas l'ensemble des surfaces indiquées ici, mais des secteurs ponctuels, présentant un intérêt écologique particulier.

I.2.1 Structuration du parcellaire

Informations générales sur le site pilote	
Nombre de propriétaires physiques (dont indivisaires)	93
Nombre de personnes morales	32
Nombre total de propriétaires	125
Nombre de comptes de propriété	81
Nombre de parcelles	626
Surface totale des parcelles en m ²	4 012 573
Taille moyenne des parcelles (en m ²)	6 410
Nombre moyen de parcelles par compte de propriété	7,73
Nombre hectares projet	401
Nombre moyen de parcelles à l'hectare	1,56

Le site pilote comprend 626 parcelles représentant 401 hectares. La surface moyenne des parcelles est donc de 6 410 m² et le nombre de parcelles à l'hectare est de 1,56 indiquant que le secteur d'étude, comme le périmètre élargi, est relativement peu morcelé. La taille moyenne des parcelles sur le site pilote est ainsi presque deux fois plus importante que sur le périmètre élargi.

Le nombre moyen de parcelles par compte de propriété est de 7,73. Le périmètre restreint se caractérise par un nombre moins important d'interlocuteurs car chaque propriétaire foncier détient un nombre important de parcelles (quasiment 8 parcelles par compte de propriété).



Nombre de parcelles par classes de superficie

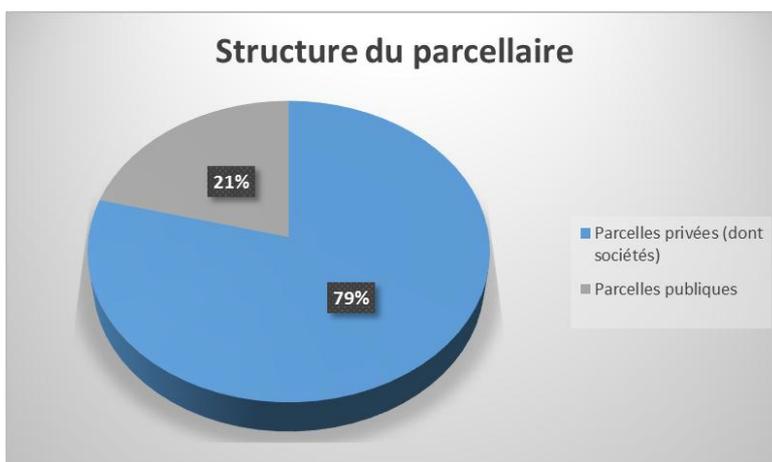
Les cinq plus grands comptes de propriété possèdent 216 hectares, soit 54% de la surface totale du site pilote. Parmi ces derniers, deux comptes privés et trois personnes morales (communes de Châtenay-sur-Seine, de Gravon et d'Egigny). Il est également intéressant de noter que 15 propriétaires possèdent plus de 5 hectares.

I.2.2 Régime juridique des propriétés (Données MAJIC du 09 octobre 2014)

◇ Structure de la propriété

L'analyse du type de propriétaire permet d'identifier les propriétés relevant du domaine public ou privé. Cela a une importance non négligeable pour la « mobilité » des parcelles, puisqu'une acquisition amiable est plus aisée auprès de propriétaires publics, par rapport à des propriétaires privés (qui plus est en indivision).

Tout comme site élargi, mais dans une moindre mesure, le site pilote est essentiellement composé de parcelles appartenant à des propriétaires fonciers privés : 93 % des comptes de propriétés, représentant 79 % des parcelles et 68 % de la superficie du site (cf. carte ci-après).



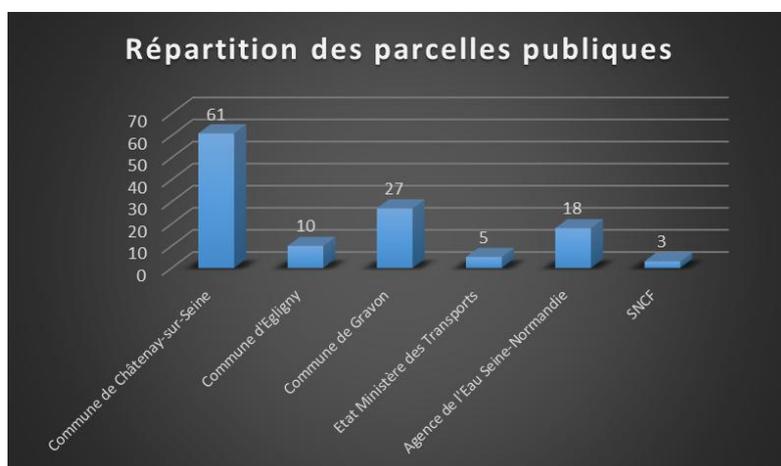
Type de propriété des parcelles du site pilote

Concernant les comptes de propriétés publiques, on en dénombre 6, soit 7 % des comptes de propriétés, ce qui 124 parcelles (soit 21 % des parcelles du site pilote – cf. graphique ci-dessus). En termes de superficie, les

parcelles publiques couvrent 32 % du site pilote (cf. carte ci-après), ce qui est une part relativement importante et peut constituer un atout pour la réalisation du projet.

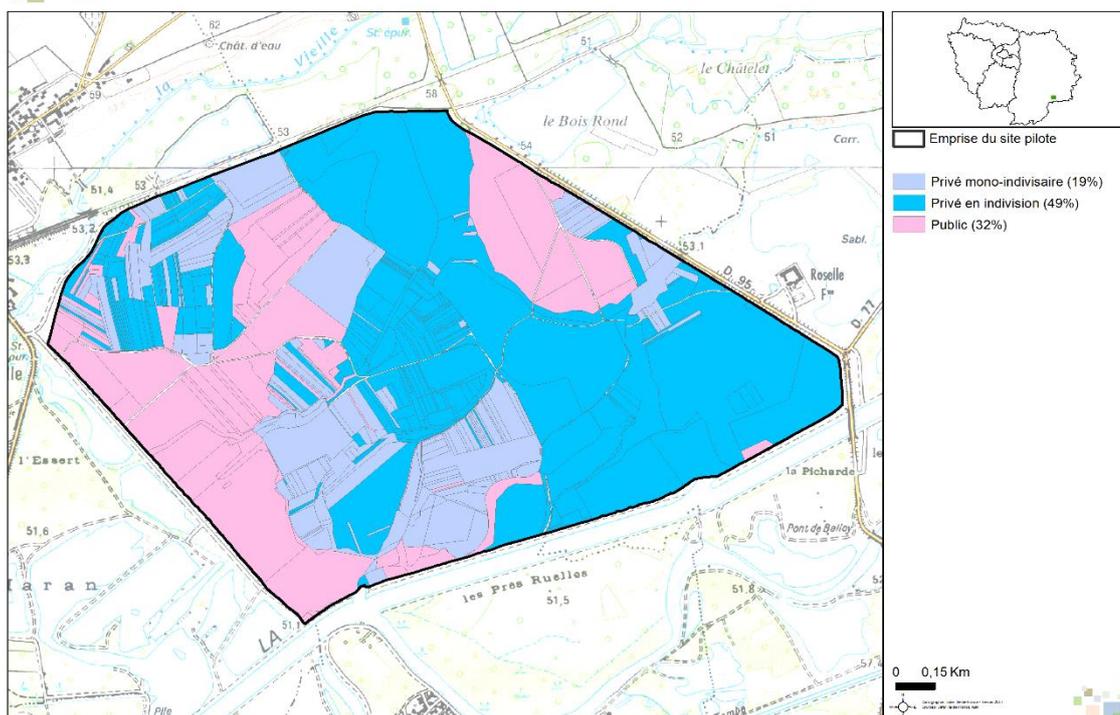
Il y a **six comptes de propriétés publiques** se trouvant à l'intérieur du site pilote : la commune de Châtenay-sur-Seine (61 parcelles), la commune d'Egigny (10), la commune de Gravon (27), l'Etat - Ministère des Transports (5), la SNCF (3) et l'Agence de l'Eau Seine-Normandie (18). A noter que, selon la mise à jour des données du cadastre, Voies Navigables de France ne possède plus les parcelles sur le site pilote. Ces dernières sont désormais propriétés de l'Etat – Ministère des Transports.

Chaque compte de propriété publique possède donc une moyenne de 19 parcelles, contre seulement 7 parcelles par compte de propriété privée.



Nombre de parcelles par compte de propriété publique

Il est nécessaire de préciser que les parcelles appartenant aux différentes collectivités se trouvent dans leur domaine privé et n'ont pas fait l'objet d'un classement dans le domaine public de ces dernières. Le régime exigeant de la domanialité publique pour l'occupation de ces parcelles ne s'applique donc pas. Cette répartition de la propriété telle qu'indiquée ci-dessus est commune à la majorité des projets impactant un périmètre important, voire représentative de la propriété en France avec une majorité de propriétaires privés sur l'ensemble du territoire.



◇ Nature des droits de propriété

Compte tenu de la présence importante de personnes privées au sein du site, il est nécessaire d'étudier plus en détail ce volet. La complexité de la propriété est un élément important car elle peut conduire à un alourdissement considérable de la mission, passant par une multiplication des échanges avec un grand nombre d'interlocuteurs.

Il s'agit alors d'analyser, pour chaque compte de propriété privée, si la ou les parcelle(s) appartient(nent) à un seul ou plusieurs propriétaires.

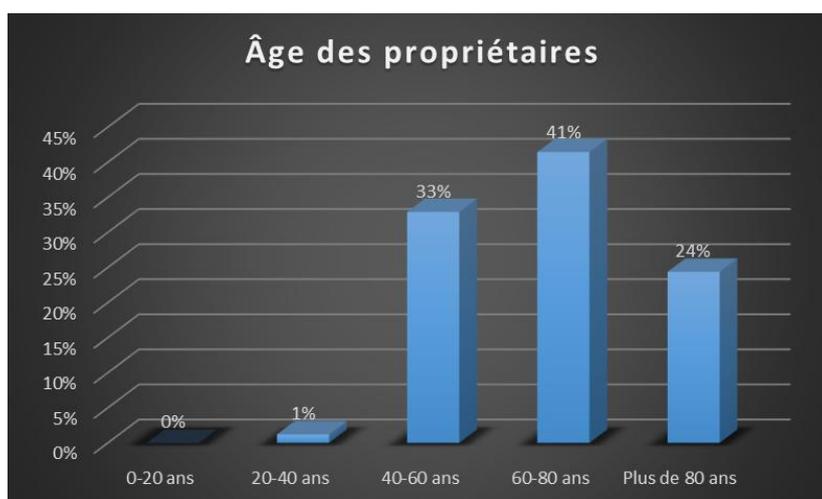
Dans le cas du site pilote, il y a une légère majorité de propriétés comptant un propriétaire unique. En effet, sur 81 comptes de propriété, 44 comptes sont à propriétaire unique. Ces comptes ne représentent malheureusement pas la majeure partie du site puisqu'ils comptabilisent une superficie de 76 ha soit 19 % du site pilote (cf. carte plus haut).

Si la part de comptes de propriétés en indivision est moindre, elle concerne 29 comptes, ils représentent une superficie beaucoup plus importante, de 197 ha (soit 49 % du site).

◇ Analyse des propriétaires impactés

Il est précisé que l'échantillon porte sur les propriétaires dont nous avons obtenu la date de naissance à l'aide des données cadastrales. Nous disposons de ces informations pour 82 propriétaires, soit environ 86% de l'ensemble des propriétaires sur le site pilote.

La part des propriétaires âgés de plus de 60 ans est très importante puisqu'elle atteint 65%. On note une proportion élevée de personnes ayant plus de 80 ans (20 propriétaires concernés, soit 24% du total). Les négociations amiables, pour maîtriser le foncier nécessaire au projet (acquisition pour les espaces de digues et servitudes de surinondations à l'intérieur de l'espace endigué), devront prendre en compte cette donnée.



I.3 ANALYSE DU FONCIER INTERCEPTÉ PAR LES DIGUES

Le foncier intercepté par les digues concerne 113 parcelles pour une surface parcellaire totale de 1 766 372 m² soit environ 176 hectares.

La surface moyenne des parcelles est donc de 15 631 m² et le nombre de parcelles à l'hectare est de 0,64 indiquant que le foncier intercepté par les digues est très peu morcelé. La taille moyenne des parcelles impactées par les digues est deux fois plus importante que sur le site pilote et quatre fois plus importante que sur le périmètre élargi.

Informations générales sur le foncier intercepté par les digues	
Nombre de comptes de propriété	33
Nombre de parcelles	113
Surface totale des parcelles en m ²	1 766 372
Taille moyenne des parcelles (en m ²)	15 631
Nombre moyen de parcelles par compte de propriété	3,42
Nombre hectares projet	177
Nombre moyen de parcelles à l'hectare	0,64

II. ANALYSE DES ATTENTES DES ACTEURS, PROPRIETAIRES ET GESTIONNAIRES

La première approche du groupement avec l'ensemble des personnes associées a été effectuée courant de l'année 2016 pour connaître leurs attentes, ainsi que leurs craintes relatives au projet.

Le projet de La Bassée datant de plusieurs années, cette démarche consistait à réactualiser les informations déjà obtenues lors des précédentes rencontres, en prenant en compte les éventuelles évolutions telles que les changements de propriétés ou d'usages.

Dans un premier temps, le groupement a souhaité rencontrer les élus locaux qui ont pu lui communiquer un ressenti globale de leurs administrés quant au projet.

Ensuite, les rencontres avec les institutionnels ont permis d'apprécier les problématiques propres du secteur concernant les usages et notamment différentes activités exercées au sein du site pilote. Enfin, le groupement a rencontré plusieurs propriétaires de biens supportant des aménagements pour évoquer leurs inquiétudes et parfois leurs exigences en cas de concrétisation de l'opération.

II.1 RENCONTRE AVEC LES ELUS LOCAUX

Le Groupement a rencontré les élus locaux de la Communauté de Communes Bassée-Montois ainsi que des communes suivantes :

- Commune de Balloy (Rémy ANQUETIN, maire)
- Commune de Bazoches-lès-Bray (Bernard BEAUDET, maire)
- Commune de Châtenay-sur-Seine (Jean-Yves BIGOT, maire)
- Commune de Courcelles-en-Bassée (Jocelyne TIMON, maire)
- Commune d'Egligny (Thierry DEQUIROT, maire)
- Commune de Gravon (Francis BENOIT, maire)
- Commune de Montigny-Lencoup (Roger DENORMANDIE, maire et président de l'EPCI Bassée-Montois)
- Commune de Mousseaux-Les-Bray (Bernard DERETZ, maire)
- Commune des Ormes-sur-Voulzie (Yannick MAURY, maire)
- Commune de Vimpelles (Nadine DELATTRE, maire)

De ces entretiens, qui se sont déroulés au mois d'avril 2016, il est ressorti qu'il n'y avait pas d'opposition franche au projet de site pilote de la Bassée de la part des élus locaux. Seul le maire de Châtenay-sur-Seine se dit contre le projet par principe.

Pour autant, de nombreuses inquiétudes, reflétant celles des administrés, se sont exprimées :

➤ Des inquiétudes environnementales

Sur ce thème, la principale inquiétude concerne la pisciculture. Le remplissage du casier pourrait entraîner un mélange des différentes espèces de poissons, ce qui pose un problème à l'ensemble des propriétaires ayant un étang. Il est notamment mentionné la possibilité que la pollution de la Seine puisse conduire à une destruction d'une partie de la flore et de la faune.

Plusieurs maires ont également indiqué que l'intégration paysagère du projet leur paraissait extrêmement importante. Les élus locaux souhaitent par ailleurs que des aménagements touristiques puissent être réalisés comme c'est le cas pour les autres lacs-réservoirs de l'EPTB Seine Grands Lacs.

➤ Des inquiétudes économiques et financières

Les conséquences du projet sur les activités de pêche et de chasse engendrent également des inquiétudes économiques. Les élus locaux - parfois propriétaires de biens communaux loués - souhaitent savoir comment sera indemnisé cette perte de revenus. C'est le cas de la commune de Gravon, dont la location des biens communaux représente 20% du budget de fonctionnement.

Les maires mentionnent également que leurs administrés font parfois preuve d'inquiétudes concernant l'indemnisation de leurs parcelles. Certains propriétaires semblent favorables à un rachat de leurs parcelles par l'EPTB Seine Grands Lacs quand la majorité préfère un mécanisme de servitudes de sur-inondation, avec des indemnités à hauteur des aménagements réalisés et de la valeur sentimentale de leurs propriétés.

II.2 RENCONTRE AVEC LES INSTITUTIONNELS

Le Groupement a rencontré les structures institutionnelles suivantes :

- Direction Départementale des Territoires (Gilles BERROIR, chef du service environnement)
- Fédération Départementale des Chasseurs (Bruno MOLLOT, Directeur)
- Centre National de la Propriété Forestière (Xavier JENNER, délégué Ile-de-France)
- Fédération Départementale de Pêche (Klaire HOUËIX, Directrice)
- Association Départementale des Chasseurs au gibier d'eau (Philippe GAVELLE, Président)
- Chambre d'agriculture de Seine-et-Marne (premier contact avec Mathieu COSMANO, qui a depuis quitté ses fonctions, entretien prévu avec le directeur de l'Aménagement et des affaires institutionnelles, reporté suite à l'hospitalisation de ce dernier).

Ces entretiens, qui se sont déroulés aux mois d'octobre/novembre 2016, ont permis d'approfondir les usages recensés sur le site pilote de la Bassée et de cerner les possibles attentes concernant le projet. L'entretien avec l'Association Départementale des Chasseurs au gibier d'eau s'est déroulé en la présence de Klaire HOUËIX, Directrice de la Fédération Départementale de Pêche.

Nos interlocuteurs nous ont mentionné des usages nombreux et diversifiés sur le périmètre du site pilote : **des usages agricoles** (2 exploitants), **des usages forestiers** (un propriétaire foncier avec plan simple de gestion), **des usages liés à la chasse** (dont la chasse au gibier d'eau), et **des usages liés à la pêche**. Les organismes plaident toutes pour une pérennisation des activités sur place. Sans oublier l'usage naturel et la valeur écologique de ce secteur, réservoir régional de biodiversité majeur.

Ces usages recensés font naître des inquiétudes quant à leur pérennité. Pour les personnes rencontrées, les impacts de la mise en eau du site pilote seraient les suivants :

- Pollution, voire destructions des habitats
- Impacts sur la reproduction des espèces (découlant notamment de la destruction des habitats)
- Pertes d'espèces (fuite ou mortalité)
- Mélange des populations de poissons
- Mortalité des essences forestières
- Impacts sur les activités exercées au sein du site. D'une manière générale, pollution ou perte de biodiversité qui auront des impacts sur l'ensemble des activités du site : pêche, chasse, sylviculture, etc

Une inquiétude majeure est également liée à la présence des digues, leurs réalisations, et leurs accès.

Face à ces inquiétudes, les interlocuteurs ont mentionné plusieurs propositions :

- Mettre à disposition une enveloppe financière pour des améliorations des habitats des étangs au sein même du site pilote ;
- Identifier des compensations forestières en cas de perte de boisements ;
- Evaluer l'impact des surinondations avec des experts (expert forestier, expert faune et flore) ;

Certaines structures estiment être suffisamment associées au projet (Fédération départementale de pêche, DDT) quand d'autres souhaiteraient des échanges plus suivis et réguliers avec le maître d'ouvrage (Fédération départementale des chasseurs, association de chasse au gibier d'eau). Ces échanges serviraient à répondre aux questionnements techniques qu'ils se posent.

Pour aborder les conséquences sur l'usage agricole, un entretien a été réalisé avec l'équipe de direction de la Chambre d'agriculture afin de définir la marche à suivre. Des premiers échanges, il ressort qu'un protocole *ad hoc* serait la piste la plus souhaitable.

II.3 RENCONTRE AVEC LES PROPRIETAIRES

Afin de recenser l'avis des propriétaires du site pilote sur le projet, d'estimer la valeur de leurs propriétés et d'en identifier les usages, un courrier accompagné d'un questionnaire a été adressé à l'ensemble des propriétaires du périmètre restreint (propriétaires, indivisaires, nus propriétaires, usufruitiers), à l'adresse indiquée sur les informations issues du cadastre. Pour les propriétaires dont les adresses étaient incomplètes ou inconnues, un contact avec le service d'Etat Civil des communes, une recherche sur les pages jaunes et enfin une demande de renseignement sommaire urgent auprès des services de publicité foncière ont été réalisés pour identifier leurs coordonnées. 35 questionnaires ont aujourd'hui été remplis sur les 81 comptes de propriété identifiés, soit un taux de réponse de 40 % qui correspond à près de 90 % de la superficie du site.

Le groupement s'est entretenu avec 13 propriétaires sur les 15 dont les propriétés possèdent des aménagements et/ou un usage commercial (2 ont refusé de nous rencontrer).



Visite sur site (avril 2016)



(septembre 2016)

D'une manière générale, les propriétaires sont opposés au projet. Ils nourrissent à l'égard du futur aménagement une méfiance voire une défiance : les $\frac{3}{4}$ d'entre eux ne croient pas à sa réalisation, évoquant la durée de la phase d'étude.

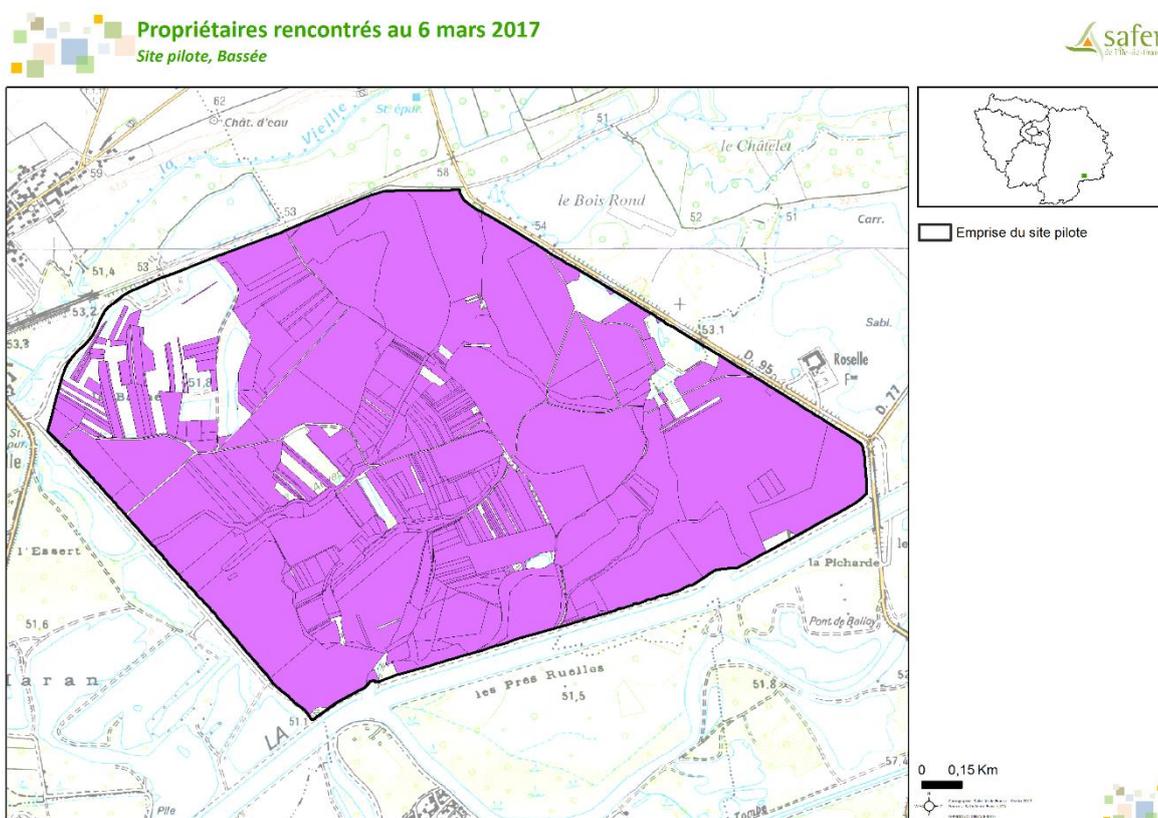
Néanmoins, si le projet devait se réaliser, les propriétaires sont majoritairement contre une vente de leur bien car ils y sont très attachés. Ce sont souvent des propriétés familiales héritées de longue date, ou des biens

qu'ils ont acquis sur un coup de cœur, et qui sont le fruit d'une longue recherche ou d'aménagements particuliers.

Ces propriétaires souhaitent une indemnisation à la juste valeur de leur propriété. Ils ont néanmoins conscience, et regrette, que l'évaluation financière ne remplacera jamais tous les aménagements et le temps passé à valoriser leur terrain (défrichement, enrochement, plantations, constructions et aménagements divers...). Si ces propriétaires ne sont pas vendeurs c'est aussi parce qu'ils ne croient pas en la réalisation du projet. Si une DUP ou protocole d'indemnisation venait rendre plus concret la réalisation du casier, peut-être auraient-ils un autre discours.

Un petit nombre de propriétaires semblent favorables à un rachat de leurs biens. Le projet leur semblant très hypothétique, elles n'ont pas du tout réfléchi à l'évaluation de leur propriété. Pour les propriétaires, l'attachement au lieu est tel qu'un « détachement » n'est aujourd'hui pas envisageable.

Enfin, certains propriétaires pourraient se réunir pour mener une action commune contre le projet.



II.4 RENCONTRE AVEC LES LOCATAIRES, GESTIONNAIRES ET TITULAIRES DE DROITS

Les locataires, gestionnaires et autres titulaires de droits réels ont été identifiés et rencontrés dans la mesure du possible. Le groupement a ainsi identifié 7 gestionnaires : 5 entretiens ont été réalisés et 2 n'ont pas pu être interrogés. La typologie des locataires est la suivante :

- 2 exploitants agricoles titulaires de baux ruraux (appelés), dont 1 propriété de la commune de Gravon et l'autre d'un propriétaire privé ;
- 2 gestionnaires d'étang de pêche, titulaires d'un bail commercial sur 2 propriétés privées appartenant à la même famille ;

- 2 gestionnaires de chasse au gibier d'eau (rencontrés) titulaire d'un bail commercial sur une propriété de la commune de Gravon.
- 1 gestionnaire sylvicole titulaire d'un contrat. Ce gestionnaire ne poursuivra vraisemblablement pas la gestion de cette propriété.

Les titulaires de droit réels entendus sont très inquiets pour leurs activités et sont totalement opposés au projet. Pour autant, ils ne se voient pas « déménager » - sauf peut-être pour les exploitants agricoles - tant leur activité est inféodée à la spécificité du lieu. De la même manière que les propriétaires, les gestionnaires sont sentimentalement attachés au lieu sur lequel ils travaillent depuis de nombreuses années.



Etang communal



Ilot agricole

II.5 BILAN DES ATTENTES ET REMARQUES

Le bilan des attentes et des questionnements est le suivant :

Bilan des avis et des attentes :

	Pêche	Chasse	Etangs de loisir	Sylviculture	Activité fluviale	Agriculture	Biodiversité
Avis sur le projet des personnes concernées	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Opposition de la part de l'APPMA du fait de l'impact sur les usages locaux et sur la faune locale. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Opposition de la part de la Fédération de Chasse départementale. En attente d'éléments sur les mesures compensatoires. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Opposition des propriétaires ayant un étang de loisir aménagé. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ La DDT 77 est favorable au projet. Le CRPF n'a pas de position sur le projet. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Les entreprises concernées (port de plaisance et réparation fluviale) sont opposées au projet. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Les exploitants agricoles et la chambre d'agriculture n'ont pu être rencontrés à ce jour pour des raisons conjoncturelles 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ La DDT 77 est favorable au projet. L'AESN et le gestionnaire du site Natura 2000 ont été vus par le maître d'ouvrage par ailleurs
Attentes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter au maximum les pertes piscicoles. ▪ Limiter la dégradation de l'eau des étangs. ▪ Garantir un non-mélange des espèces de poissons après inondation du site. ▪ Evaluer l'impact des surinondations avec un expert faune-flore. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver les activités de chasse au sein du site pilote. ▪ Indemnisation des chasseurs pendant les travaux et lors du remplissage du casier. ▪ Alerter les chasseurs avant chaque remplissage du casier. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Garantir un non-mélange des espèces piscicoles lors des inondations du site. ▪ Limiter la dégradation de l'eau des étangs. ▪ Indemnisation à la hauteur des pertes piscicoles après chaque remplissage du casier. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Demande d'une expertise initiale ainsi qu'une expertise après chaque inondation. ▪ Identifier des compensations forestières en cas de pertes de boisements. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Indemnisation à hauteur des travaux effectués et de la perte de revenu. ▪ Préservation des activités en question. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre à disposition une enveloppe financière pour des améliorations des habitats des étangs du site pilote.
Avis du groupement	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Dispositif de non mélange des espèces à expertiser. ▶ Expertise faune-flore déjà réalisée. ▶ Autres attentes difficiles à combler. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Conduire une expertise spécifique. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Dispositif de non mélange des espèces à expertiser. ▶ Autres attentes difficiles à combler. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Attentes réalistes. Experts à identifier : le CRPF peut être de bon conseil. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Conduire une expertise du site afin de le sécuriser en amont des périodes de stockage : matériels, installation électrique et habitants sur place. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Proposition à expertiser avec les propriétaires.

III. RECENSEMENT ET ANALYSE DES USAGES

III.1 IDENTIFICATION DES USAGES

En terme d'occupation du sol, le site pilote est composé de * :

- 192 ha de plans d'eau représentant 50 % du site,
- 87 ha de milieux naturels représentant 23 % du site,
- 75 ha de bois représentant 20 % du site, dont 40 ha en plan simple de gestion
- 17 ha d'espaces ouverts artificialisé (terrain enherbé) représentant 5 % du site,
- 13 ha d'espaces agricole représentant 3 % du site, dont 9 ha réellement cultivés,
- 2 ha de route et équipements

Soit une surface de 386 ha.

** Ces chiffres sont issus du MOS 2012, en fonction du périmètre SIG fourni le 18/01/2017.*

Cela pourrait être intéressant de mettre une carte occupation du sol pour illustrer les chiffres ci-dessus.

Une carte d'analyse du MOS se trouve en page 29

Les différents entretiens réalisés et questionnaires retournés ont permis de déterminer clairement les usages en place. 8 ont été recensés :

- Chasse à vocation commerciale : 3 propriétés
- Pêche, à vocation commerciale : 2 propriétés
- Port de plaisance et maintenance de bateaux : 2 entreprises
- Sylviculture : 1 propriété
- Agriculture : 2 exploitations
- Etang de loisir aménagé : activités de pêche, chasse, glisse sur l'eau, villégiature à vocation privative sur 12 propriétés
- Etang non aménagé : une dizaine de propriétés environ
- Préservation des ressources naturelles : barrettes de l'Agence de l'eau, Arrêté de protection de biotope, Natura 2000

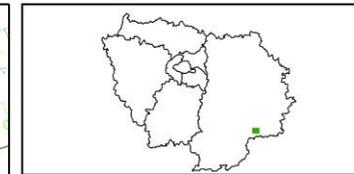
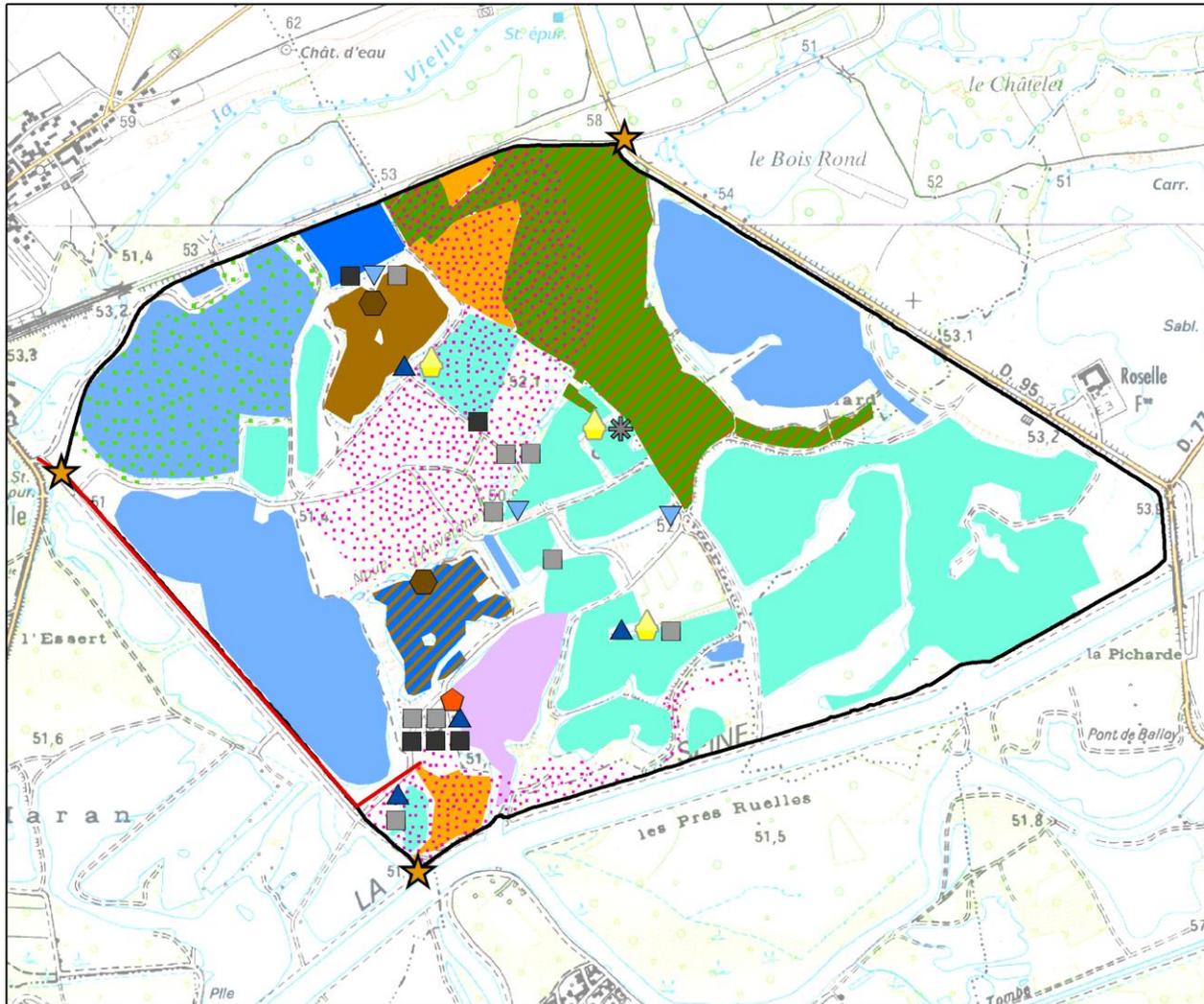
Les 2 cartes suivantes permettent de les localiser :

- Carte des usages sur le site
- Carte des usages par étang



Synthèse des usages identifiés

Site pilote, Bassée



Emprise du site pilote

Usages

- Agriculture
- Chasse commerciale
- Pêche commerciale
- Port
- Sylviculture
- Loisir privé

Protection des ressources naturelles

- Barettes AESN
- Arrêté de protection biotope

Milieus naturels

- Etang non aménagé

Aménagements

- Chalet
- Hutte de chasse
- Atelier
- Pré-fabrique
- Hangar ouvert
- Pergola
- Structure métallique
- Port
- Accès agricole
- Ligne électrique

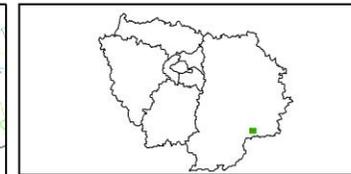
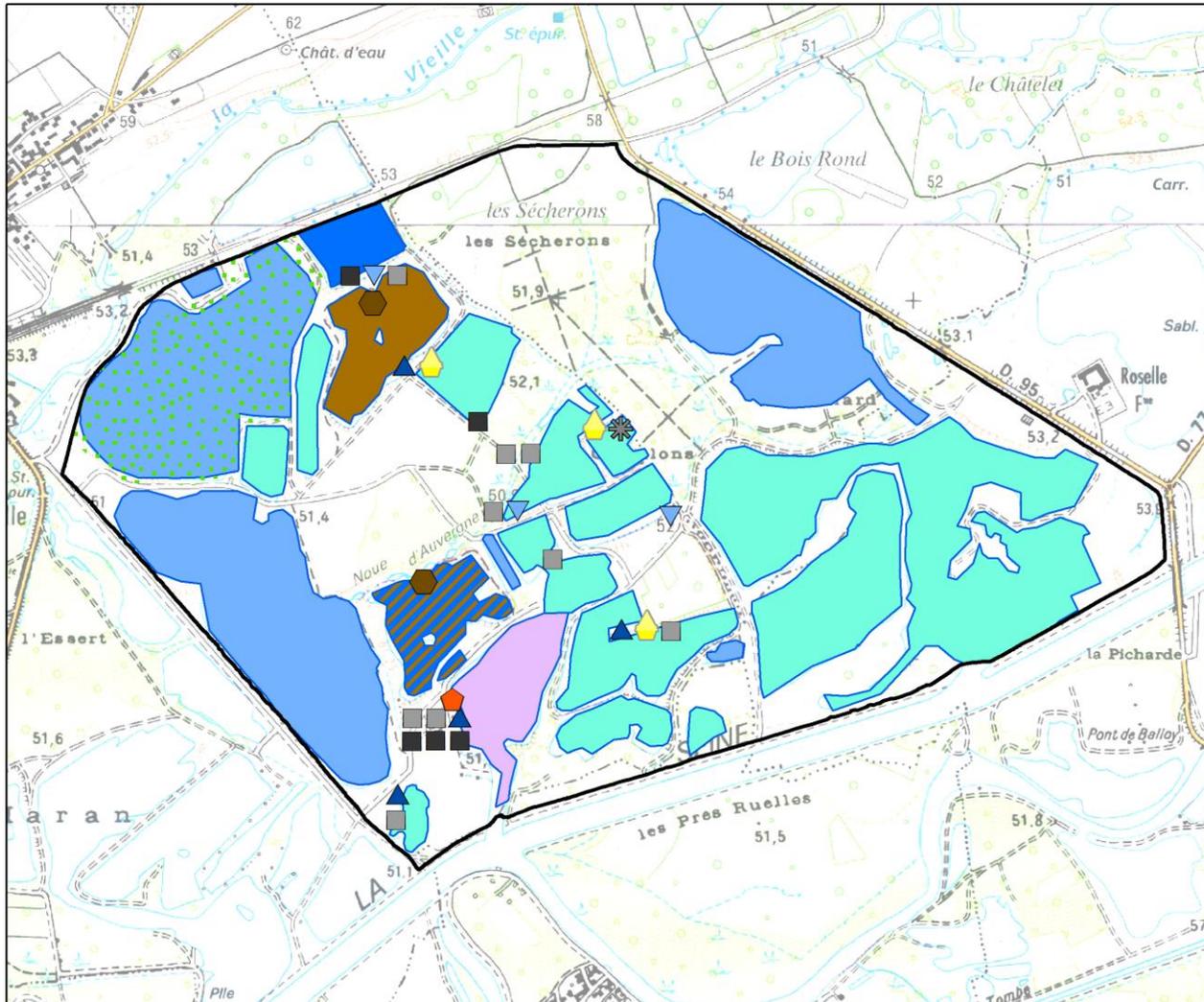
0 0,15 Km





Synthèse des usages identifiés, par étang

Site pilote, Bassée



Emprise du site pilote

Usages

- Chasse commerciale
- Pêche commerciale
- Port
- Loisir privé

Protection des ressources naturelles

- Arrêté de protection biotope

Milieux naturels

- Etang non aménagé

Aménagements

- ◆ Chalet
- ◆ Hutte de chasse
- Atelier
- Pré-fabrique
- ▲ Hangar ouvert
- ▼ Pergola
- ✱ Structure métallique
- ◆ Port

0 0,15 Km



◇ Chasse commerciale

D'après l'inventaire réalisé, la chasse commerciale, c'est à dire générant un revenu déclaré, est pratiquée sur 3 propriétés :

- Premier propriétaire : un bail de chasse vient de se terminer et sera prochainement attribué. Ce bail de chasse concerne l'ensemble des propriétés (soit 200 ha environ), les 42 ha situés dans le site pilote sont estimé apporter 70 % de la valeur de la chasse dans la mesure où il s'agit de bois d'un seul tenant. Aucun aménagement spécifique n'a été déclaré.
- Second propriétaire : Une association sur la propriété de la commune de Gravon. Elle comporte de nombreux aménagements dont une hutte de chasse tout équipée, un hangar tôle, un garage ouvert, un local technique bois avec groupe électrogène et 11 parques à canard.
- Troisième propriétaire : Une association de chasse et de pêche sur des propriétés privées où existent plusieurs baux.

Les personnes rencontrées n'ont pas précisé l'existence de secteurs d'agrainages.

Les activités pratiquées sont la chasse classique du gros et petit gibier ainsi que la chasse au gibier d'eau. Le site est par ailleurs concerné par 4 types de chasse au gibier d'eau qui sont :

- la chasse à la botte,
- la chasse à la passée,
- la levée d'étang,
- la chasse à la hutte.

◇ Pêche commerciale

Les activités de pêche générant un revenu concernent deux propriétés d'une seule indivision familiale.

Les activités pratiquées sur le périmètre du site pilote sont **la pêche à l'étang** - qui regroupe la pêche au coup, la pêche au leurre, la pêche au posé et la pêche à la carpe – ainsi que **la pêche sur la Darse** liée à la Fédération de pêche de Seine-et-Marne.

Les différentes techniques de pêche se caractérisent ainsi :

- **Pêche au coup** : une technique qui consiste à attirer le poisson à un endroit déterminé appelé coup. Le principe paraît simple, mais de nombreuses règles doivent être connues en fonction du lieu de pêche et de l'espèce de poisson recherchée. Cette technique de pêche peut nécessiter l'aménagement de pontons en bois.
- **Pêche au leurre** : technique utilisée en lac, étang, rivière, torrent de montagne et en mer, et qui se pratique à l'aide d'une canne à lancer équipée d'un moulinet. Les espèces recherchées sont principalement des carnassiers notamment des brochets, perches, sandres, mais aussi black-bass et silures.
- **Pêche au posé** : technique qui consiste à attirer les poissons carnassiers à l'aide d'un poisson vivant fixé sur l'hameçon. Cette technique ne nécessite pas d'aménagement spécifique.
- **Pêche à la carpe** : technique utilisée en étang ou rivière dédiée à la pêche à la carpe. Sur le site pilote, de nombreux propriétaires ont effectivement indiqué disposer de nombreuses carpes.

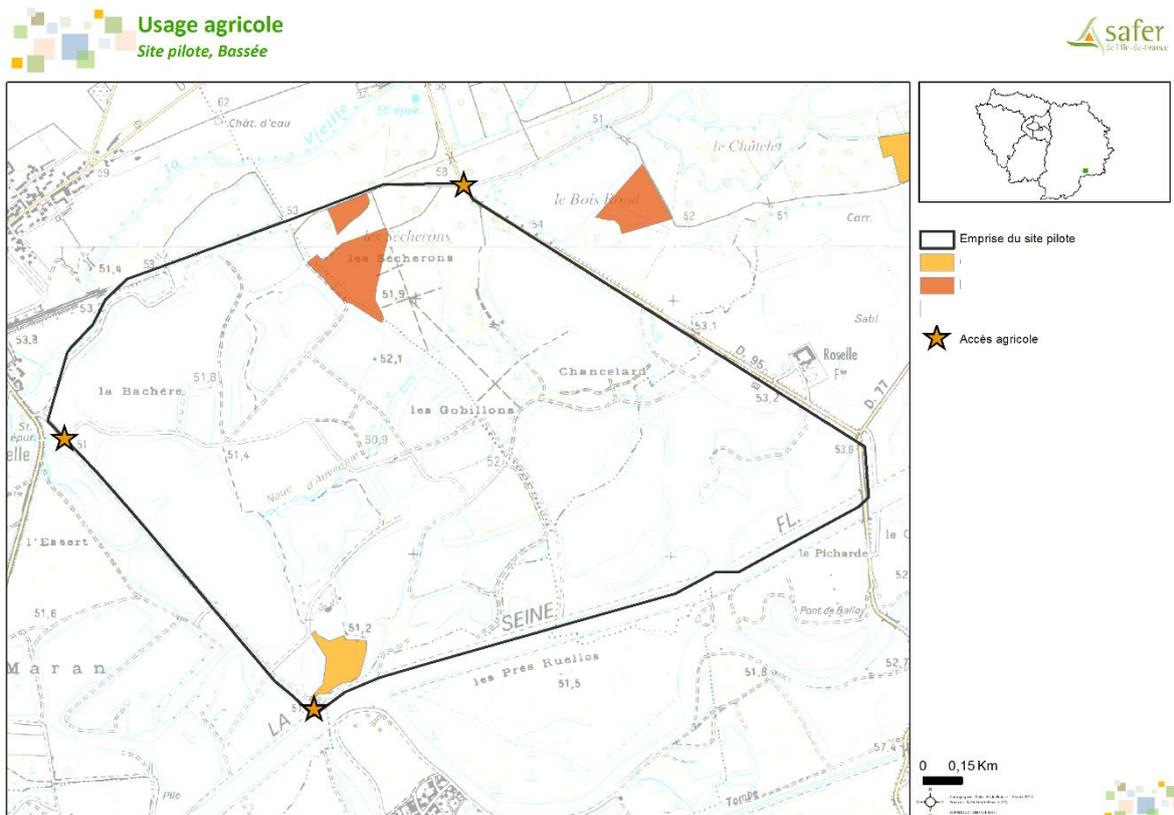
◇ Agriculture

2 exploitations agricoles sont impactées par le projet de site pilote, sur 9 ha 74 a 00 ca :

- **Première exploitation** : 6 ha 74 a 00 ca de grande culture concernés sur Egligny, représentant 2,2 % de la SAU déclarée (sur 301 ha cultivés).
- **Seconde exploitation** : 3 ha 00 a 00 ca de légumineuse fourragère concernés à Châtenay-sur-Seine, représentant 2,4 % de la SAU déclarée (sur **294 ha cultivés**). Cette culture est engagée au titre au titre d'une mesure agro-environnementale territoriale (MAET) Natura 2000.

L'impact global du projet représente plus de 2 % de la SAU cultivée pour chacune des exploitations, cela doit par ailleurs être mis en regard des autres prélèvements fonciers dont ces exploitations font éventuellement l'objet.

L'endiguement peut par ailleurs créer des difficultés de fonctionnement en réduisant les circulations agricoles (voir carte des usages).



◇ Sylviculture

Selon le Schéma régional de gestion sylvicole (SRGS), les milieux boisés de la Bassée sont essentiellement constitués de taillis tourbeux à aulne glutineux et saule, ainsi que de l'aulnaie-peupleraie dans les milieux les plus drainés. La sylviculture est très peu présente sur le site pilote. Un seul Plan simple de gestion (PSG) a été recensé. Ce document de gestion sylvicole est un bon indicateur de la vocation forestière du site puisqu'il est obligatoire à partir d'une propriété de 25 ha. L'unique plan existant concerne :

- Un plan de gestion de 85 ha, dont 42 ha situés sur le site pilote. Les îlots boisés productifs recensés concernent du peuplier, chêne, frêne et des érables sycomores. Quelques coupes ont été réalisées sans que nous ayons pu connaître le coût étant donné le contexte.
- Au-delà de cette production, la peupleraie est relativement bien présente sur le secteur, sans qu'une gestion sylvicole n'ait pu être identifiée. La plupart des autres îlots boisés sont principalement la propriété de l'agence de l'eau Seine-Normandie (AESN) qui en a une gestion écologique. Les autres propriétaires, pour la plupart privés, n'entretiennent pas leurs boisements qui sont surtout constitués de taillis, et ont pour certains un usage cynégétique de loisir.

◇ Port de plaisance et maintenance de bateaux

Il existe 2 sociétés ayant un usage du fleuve à vocation commerciale. La totalité des activités serait impactée par le projet :

- Une activité de remorquage-maintenance de bateaux. La société est propriétaire de l'Étang sur lequel stationnent plusieurs épaves à usage de pièces détachées. Elle possède par ailleurs 9 pousseurs et 25 barges de tout gabarit.
- Une activité de port de plaisance et hébergement. La société est propriétaire des « terres émergées ». Elle héberge 11 péniches à vocation résidentielle et 7 bateaux à vocation de plaisance. Les projets d'avenir sont de multiplier par 3 le nombre d'anneau pour péniches logement.

Les 2 sociétés sont gérées par le même chef d'entreprise principal. Elles emploient 22 personnes, les bureaux communs se situent sur la propriété d'une des sociétés. On y recense principalement les bâtiments ou constructions mobiles suivantes :

- 1 atelier de stockage huile 20 m² état moyen, construit avant 2000.
- 1 atelier mécanique 50 m² état moyen, construit avant 2000.
- 1 atelier chaudronnerie 25 m² état moyen, construit avant 2000.
- 1 réfectoire et sanitaires 60 m² état moyen, construit avant 2000.
- 1 mobil-home gardien, bon état
- 6 algéco bon état
- 4 chalets type événementiel très bon état

Le réseau électrique a été refait à neuf en 2014. Le site est desservi par une ligne EDF.



Les locaux des sociétés



Le port de plaisance

◇ **Etangs de loisir**

Plusieurs propriétés sont des lieux de villégiature et de loisirs. Au nombre de 12, elles sont clôturées, possèdent la plupart du temps des abris plus ou moins élaborés pour y séjourner quelques jours, des abris à matériel de pêche, de chasse, de glisse sur l'eau.

Il est à noter que la majeure partie de ces constructions ou préfabriqués ont été implantées sans autorisation d'urbanisme.

◇ **Préservation des ressources naturelles**

Les « barrettes » de l'AESN sont des terrains réservés à l'usage futur de l'alimentation en eau potable pour l'Île-de-France. L'agence de l'eau mène sur cette emprise de 65 ha une politique d'acquisition. A la date de l'étude, l'AESN possède 5 ha 76 a 62 ca.

Le site pilote fait l'objet de périmètres de protection de l'environnement faisant l'objet de plan de gestion. Sur cet aspect, l'EPTB Seine Grand Lacs rencontre lui-même les principales structures garantes de ces protections.

III.2 EVOLUTION DES USAGES

Une analyse de l'évolution des usages a été effectuée. Elle est basée sur une comparaison des données recueillies par le groupement et celle des études EGIS (2014) et Greuzat (2003), confortée par une analyse de l'occupation du sol entre les années 2003 et 2012 au MOS.

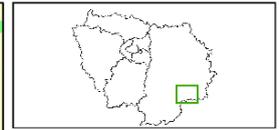
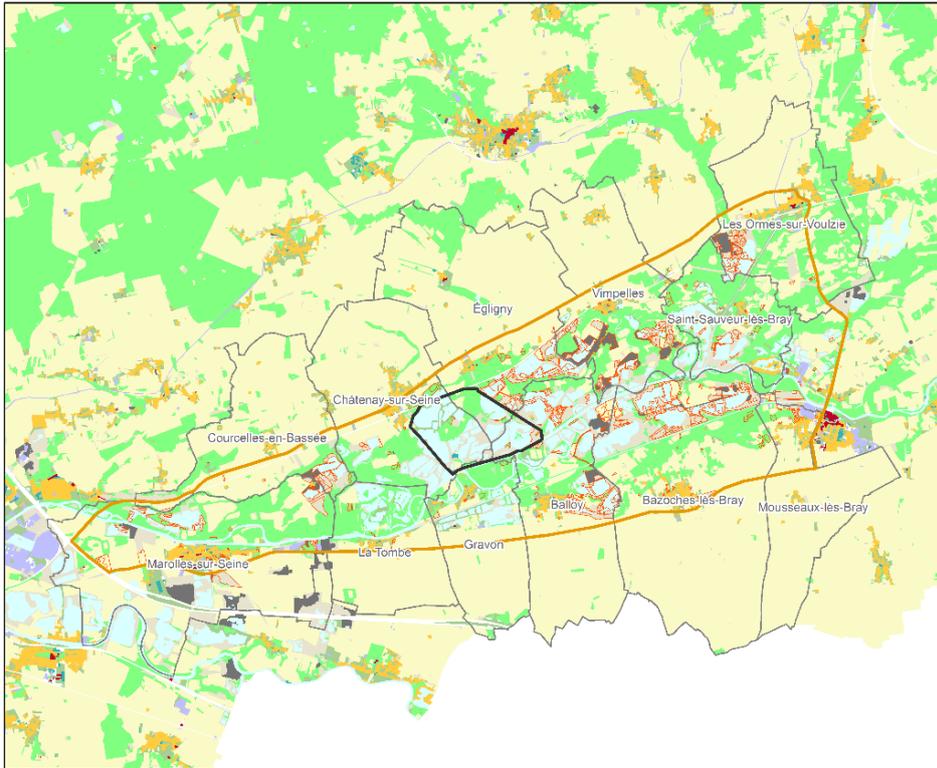
Il apparaît que contrairement aux autres casiers, le site pilote n'a pas fait l'objet de changements majeurs d'occupation du sol. Sur le site pilote entre 2003 et 2012, seuls 10 ha ont changé de destination, soit :

- 3,2 ha de milieux semi-naturels, la plupart du temps constitué de landes ou de friches, ont poursuivis leur enrichissement et sont devenus des bois ;
- 6,4 ha de terre agricole, ont arrêté d'être cultivés et sont aujourd'hui en nature de milieux semi-naturels.

Cela traduit une relative stabilité dans les usages du site depuis 2003, d'autant plus que les changements n'ont pas concernés une artificialisation du sol.



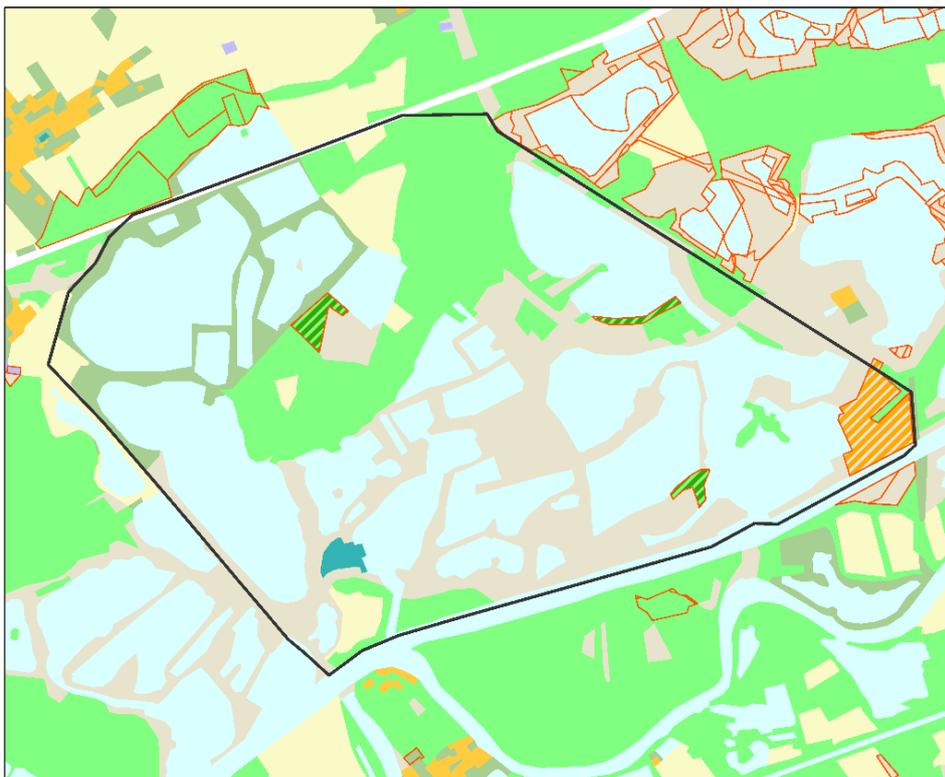
Mutation de l'occupation du sol
Bassée



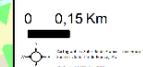
- Site de la Bassée
- Emprise du site pilote
- MOS 2012**
- Forêts
- Milieux semi-naturels
- Espaces agricoles
- Eau
- Espaces ouverts artificialisés
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Activités
- Equipements
- Transports
- Carrières, décharges et chantiers
- Mutation de l'occupation du sol entre 2003 et 2012



Mutation de l'occupation du sol
Site pilote, Bassée



- Emprise du site pilote
- MOS 2012**
- Forêts
- Milieux semi-naturels
- Espaces agricoles
- Eau
- Espaces ouverts artificialisés
- Habitat individuel
- Activités
- Equipements
- Transports
- Analyse du MOS**
- Mutation de l'occupation du sol entre 2003 et 2012
- Enrichissement d'un milieu naturel sur le site pilote
- Enrichissement d'un milieu agricole sur le site pilote



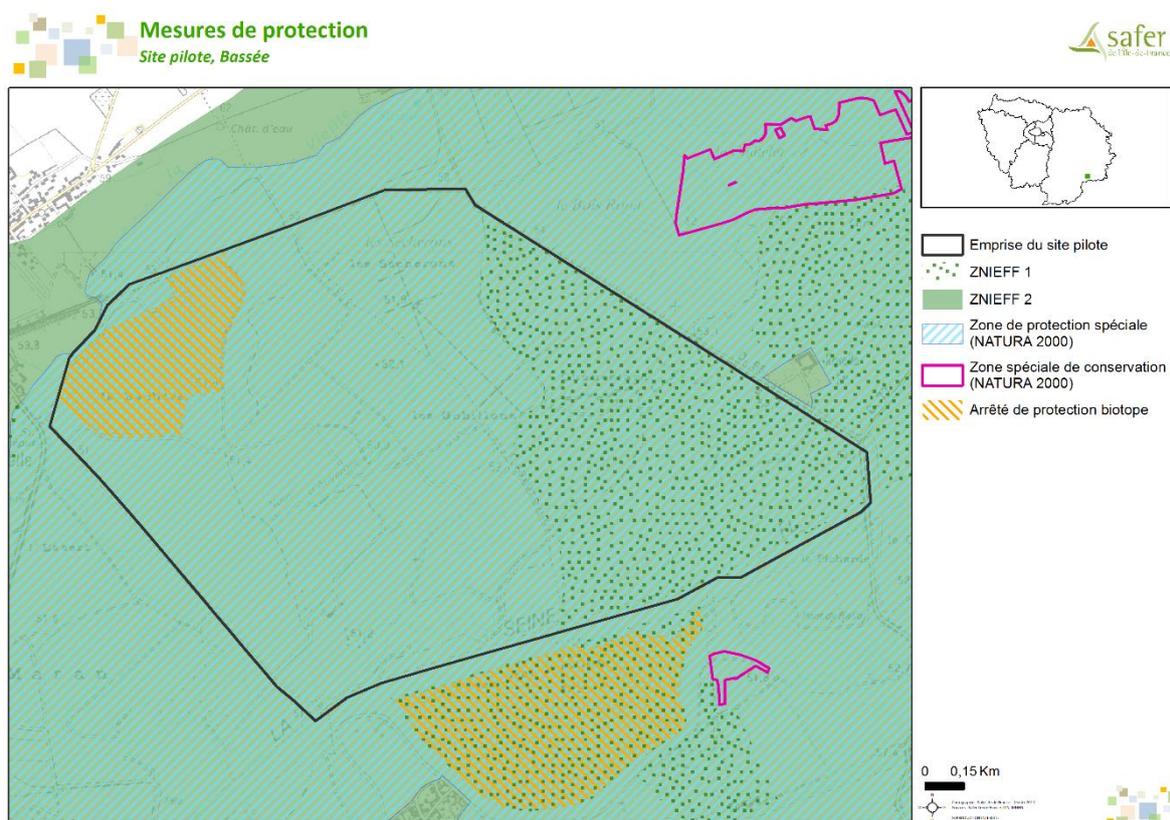
III.3 RECENSEMENT DES SERVITUDES ET DES MESURES DE PROTECTION

III.3.1 Mesures de protection

Le secteur de la Bassée fait l'objet de nombreux périmètres de protection en vertu de son intérêt écologique d'envergure régional. Le site pilote fait notamment l'objet des protections suivantes :

- Arrêtés de protection de biotope (APB) ;
- site Natura 2000 : Zone de Protection Spéciale (ZPS) animée par la fédération de chasse, selon la DDT il ne comporte pas d'enjeux particuliers, ne s'agissant pas des gravières les plus intéressantes écologiquement du secteur de la Bassée ;
- Site Natura 2000 : Zone Spéciale de conservation (ZSC) animée par l'AGRENABA ;
- Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 1 ;
- ZNIEFF de type 2.

La carte suivante permet de voir que l'ensemble du site pilote est concerné par au moins une mesure de protection.



III.3.2 Servitudes

L'analyse des documents d'urbanisme en cours - ou au stade de projet en ce qui concerne les communes de Balloy et de Gravon – ainsi que des cartes informatives de la Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne nous permet de lister les servitudes impactant les communes du site pilote.

- **GRAVON** : Une servitude de halage et de marchepied est située sur les rives de la Seine, en bord de site pilote (Seine à Grand Gabarit). Au même endroit, nous notons la présence d'un périmètre de protection rapproché, conséquence de la proximité avec le captage de Gravon.
- **BALLOY** : Une servitude de halage et marchepied est située sur les rives de la Seine en bord du site pilote (Seine à Grand Gabarit). Nous notons également, au cœur du périmètre impacté, la présence de servitudes de protection des forêts soumises au régime forestier. Si cette servitude apparaît sur la plupart des cartographies, elle a néanmoins été abrogée par l'article 72 de la « Loi no 2001-602 du 9 juillet 2001 d'orientation sur la forêt ».
- **EGLIGNY** : Une servitude de protection des forêts soumises au régime forestier impacte plusieurs secteurs du site pilote (notamment le lieu-dit Les Sécherons). Néanmoins, comme mentionné auparavant, cette servitude a été abrogée mais apparaît toujours sur les cartographies des servitudes d'utilité publique. Un périmètre de protection lié à un monument historique est situé au bord du site pilote.
- **CHATENAY-SUR-SEINE** : Une servitude de halage et marchepied est située sur les rives de la Seine en bord du site pilote (Seine à Grand Gabarit).

Les servitudes ayant un impact sur le site pilote sont donc les servitudes de halage et de marchepied :

- Servitude de marchepied : les propriétés riveraines d'un cours d'eau ou d'un lac domaniaux sont grevées sur chaque rive d'une servitude de 3,25 mètres. Cette servitude interdit, dans cette bande, aux propriétaires riverains de planter des arbres ou de se clore par des haies ou autrement¹.
- Servitude de halage : elle concerne les cours d'eau domaniaux où il existe un chemin de halage ou d'exploitation présentant un intérêt pour le service de la navigation. La servitude greève les propriétés dans un espace de 7,80 mètres de largeur le long des bords des-dits cours d'eaux domaniaux. Les propriétaires riverains ne peuvent planter des arbres ni se clore par des haies ou autrement qu'à une distance de 9,75 mètres sur les bords où il existe un chemin de halage ou d'exploitation.

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des servitudes d'utilité publique à proximité du site pilote.

¹ Guide méthodologique « *Servitudes de halage et de marchepied* », Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement (MEDDE).

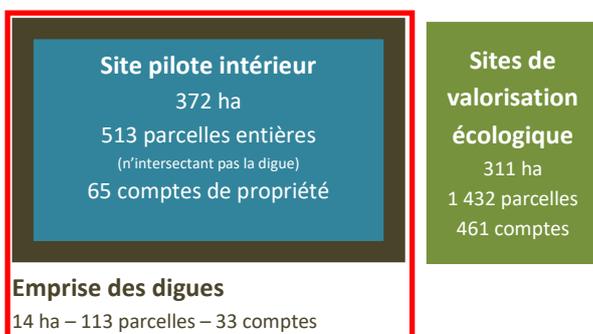
LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (INTERIEUR OU PROXIMITE DU SITE PILOTE)

Communes	Intitulé	Catégorie	Caractéristique	Acte instituant	Gestionnaire	Impact site pilote
GRAVON	Servitudes de halage et marchepied	Article L.2131-2 à L.2131-6 du code général de la propriété des personnes publiques	Rives de la Seine	Décret du 23 novembre 1954	VNF – Direction Territoriale de la Seine (DTBS)	En bord de site pilote (Seine à Grand Gabarit)
GRAVON	Protection des eaux potables et minérales	Articles L.1321-2 et R.1321-6 et suivants du Code de la Santé Publique et Article L.215-13 du Code de l'Environnement	Captage – Gravon I	Arrêté Préfectoral n°16 DCSE EC 01 du 16 mars 2016	Agence Régionale de Santé	En bord de site pilote
BALLOY	Servitudes de halage et marchepied	Article L.2131-2 à L.2131-6 du code général de la propriété des personnes publiques	Rives de la Seine	Décret du 23 novembre 1954	VNF – Direction Territoriale de la Seine (DTBS)	En bord de site pilote (Seine à Grand Gabarit)
BALLOY	Protection des bois et forêts soumis au régime forestier	Code Forestier – Abrogée par l'article 72 de la loi n°2001-602 du 9/07/2001 d'orientation sur la forêt	Forêt de la Vallée de la Seine – A.E.S.N	Sans objet	Direction Départementale des Territoires de Seine et Marne	A l'intérieur du site pilote
EGLIGNY	Protection des monuments historiques	Articles L.621-1 à L.621-32 du code du patrimoine et décret 2007-487 du 30 mars 2007	Inscrit à l'inventaire des MH – Eglise Saint Martin	Arrêté du 28 mai 1926	Service territorial de l'architecture et du patrimoine	En bord de site pilote
EGLIGNY	Protection des bois et forêts soumis au régime forestier	Code Forestier – Abrogée par l'article 72 de la loi n°2001-602 du 9/07/2001 d'orientation sur la forêt	Forêt de la Vallée de la Seine – A.E.S.N	Sans objet	Direction Départementale des Territoires de Seine et Marne	A l'intérieur du site pilote
CHATENAY-SUR-SEINE	Servitudes de halage et marchepied	Article L.2131-2 à L.2131-6 du code général de la propriété des personnes publiques	Rives de la Seine	Décret du 23 novembre 1954	VNF – Direction Territoriale de la Seine (DTBS)	En bord de site pilote (Seine à Grand Gabarit)
CHATENAY-SUR-SEINE	Protection des bois et forêts soumis au régime forestier	Code Forestier – Abrogée par l'article 72 de la loi n°2001-602 du 9/07/2001 d'orientation sur la forêt	Forêt de la Vallée de la Seine – A.E.S.N	Sans objet	Direction Départementale des Territoires de Seine et Marne	A l'intérieur du site pilote

III.4 INCIDENCES DU PROJET SUR LE FONCIER ET SES USAGES

Le projet d'aménagement du site pilote va impacter la structuration foncière. L'analyse des incidences a été réalisée sur les périmètres « connus » à ce jour : l'emprise des digues, la zone de surinondation et les sites de valorisation écologique, comme le résume le schéma ci-dessous.

Impact foncier du projet sur le périmètre restreint :*



Site pilote

386 ha

626 parcelles

81 comptes

125 propriétaires physiques

* Ces chiffres sont issus : pour les superficies, du SIG transmis le 18/01/2017 par Seine Grands Lacs, pour les parcelles, de l'intersection du périmètre SIG avec la base cadastrale MAJIC 2015.

Le tableau suivant récapitule les impacts foncier du projet pilote :

	emprise au sol (ha)	nb parcelles	surface parcellaire (ha)	nb comptes	superficie par compte (ha)	parcelle moyenne
site pilote digues	14	113	176	33	5,33	1,56
site pilote intérieur	372	513	225	65	3,46	0,44
Site pilote total	386	626	401	81	4,95	0,64
site valorisation	311	1432	498	461	1,08	0,35

Ainsi, en terme de comptes de propriété, **l'emprise des digues** impactera des comptes de relativement grands (5,33 ha par compte) limitant les négociations avec les propriétaires. Les parcelles impactées sont par ailleurs de grande taille (1,56 ha par parcelle en moyenne).

La **zone de surinondation, site pilote intérieur** concernera des comptes de propriétés ayant une superficie que moyenne légèrement inférieure que sous les digues (3,46 ha par compte) limitant néanmoins les négociations avec les propriétaires. Les parcelles impactées sont quant à elle de bien plus petite taille (0,44 ha par parcelle en moyenne).

Les **sites de valorisation écologique** impacteront quant à eux des comptes de propriété nettement plus petits (1,08 ha par compte). Les parcelles impactées sont de plus petite taille encore (0,35 ha par parcelle en moyenne).

Les impacts du site pilote sur les usages en place vont être à la fois directs et indirects.

Analyse des incidences potentielles directes et indirectes sur les usages :

Ce tableau indique les incidences potentielles du projet sur les usages, en l'absence de mesures d'adaptation.

Usage	Incidences potentielles directes du projet	Incidences potentielles indirectes du projet	Conséquences sur l'usage à long terme (fort/moyen/faible)
Agricole	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Perte de foncier ▪ Pertes temporaires de récoltes dans les phases de stockage 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Modification des accès aux parcelles ▪ Baisse de rendement du à la modification du milieu 	
Chasse commerciale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Perte de matériel ▪ Destruction des aménagements ▪ Perte d'espèces implantées (appellant) ▪ Apport d'espèces indésirables 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baisse de la fréquentation ▪ Réduction de la qualité du milieu ▪ Manque à gagner 	
Fluvial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Usage compromis par la construction des digues : l'accès à la Seine est vital pour l'activité de batellerie, port de plaisance et maintenance de bateau ▪ perte d'attractivité pour l'activité de port résidentiel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Disparition de l'activité 	
Forestier	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mortalité potentielle des essences (peu d'études à ce sujet, dépend de la durée d'enneigement) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mortalité différée des essences ▪ Baisse de rendement lié à la modification du milieu 	
Loisirs privé	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Perte de matériel ▪ Destruction des aménagements ▪ Perte d'espèces implantées ▪ Apport d'espèces indésirables 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Perte de qualité du milieu ▪ Baisse de la valeur vénale des propriétés 	
Pêche commerciale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Perte de matériel ▪ Destruction des aménagements ▪ Perte d'espèces implantées (« appellant ») ▪ Apport d'espèces indésirables 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baisse de la fréquentation ▪ Réduction de la qualité du milieu ▪ Manque à gagner 	

VII. GRILLE D'ANALYSE INDEMNITAIRE

Nature de l'aménagement	Mode de mobilisation du foncier	Nature de l'acte	Contrepartie/Indemnité		Coût	Avantages	Inconvénients	
Emprise des ouvrages	Expropriation	Arrêté de cessibilité et jugement	Propriétaire	Indemnité de dépossession	Valeur vénale	Procédure nécessaire pour finaliser la maîtrise foncière et inciter les propriétaires à envisager des processus amiables	Procédure lourde, couteuse et à fort potentiel contentieux	
			Locataire professionnel	Indemnité d'éviction	Marge brute x N année			
			Locataire non professionnel	Néant	Néant			
	Amiable	Vente en la forme authentique ou administrative	Propriétaire	Prix de vente	Valeur vénale	Rapidité et simplicité du mode opératoire Outil de gestion des échanges	Gestion des références financières dans le temps et selon les usages Attention aux incidences fiscales en fonction de la date de transfert de propriété (avant DUP)	
			Locataire professionnel	Indemnité d'éviction	Marge brute x N année			
			Locataire non professionnel	Néant	Néant			
	Usage du droit de préemption SAFER	Déclaration de préemption	Propriétaire	Prix de vente	Valeur vénale	Outil de réserve foncière pour assiette des ouvrages	Outil ponctuel inopérant s'il n'est pas conçu très en amont des opérations	
	Servitude de surinondation	Servitude d'utilité publique L.211-12 du code de l'environnement	Arrêté préfectoral de délimitation	Propriétaire	Indemnité de perte de valeur Dommages matériels	% de la valeur vénale Valeur vénale (-vétusté)	Procédure encadrée par le code de l'environnement Economie des finances publiques par rapport à une acquisition foncière (sur hypothèse 50 ans à raison d'1 mise en eau tous les 5ans) Indemnisation libératoire (institution de la servitude)	Procédure assez lourde (analogie avec DUP) Gestion des dommages dans le temps (sur le plan opérationnel et indemnitaire)
				Locataire professionnel	Perte de revenus et dommages matériels	Valeur vénale Valeur vénale (-vétusté)		
Occupant non professionnel				Dommages matériels	Valeur vénale (-vétusté)			
Mesures compensatoires	Vente amiable	Vente en la forme authentique ou administrative	Propriétaire	Prix de vente	Prix de vente	Maitrise foncière et des mesures absolues	Coût important pour la personne publique	
	Relations locatives	« Bail » en la forme authentique ou administrative	Propriétaire	Loyer	Valeur de marché en fonction des usages	Economie des finances publiques	Coût de gestion (loyer et suivi des mesures) pendant toute la durée des mesures Suppose contrôle des mesures	
	Acquisition de droits réels	Acte de constitution	Propriétaire	Prix du droit réel	% de la Valeur vénale	Economie des finances publiques Maitrise foncière puis aboutie que dans le cadre des relations locatives	Processus plus délicat à mettre en œuvre sur le plan opérationnel (compréhension des interlocuteurs, contraintes fiscales...)	
Sites de valorisation écologique	Vente amiable	Vente en la forme authentique ou administrative	Propriétaire	Prix de vente	Prix de vente	Maitrise foncière et des mesures absolues	Coût important pour la personne publique	
	Relations locatives	« Bail » en la forme authentique ou administrative	Propriétaire	Loyer	Valeur de marché en fonction des usages	Economie des finances publiques	Coût de gestion (loyer et suivi des mesures) pendant toute la durée des mesures Suppose contrôle des mesures	
	Acquisition de droits réels	Acte de constitution	Propriétaire	Prix du droit réel	% de la Valeur vénale	Economie des finances publiques Maitrise foncière puis aboutie que dans le cadre des relations locatives	Processus plus délicat à mettre en œuvre sur le plan opérationnel (compréhension des interlocuteurs, contraintes fiscales...)	

OBSERVATOIRE DU FONCIER – PHASE 4

I. MISE EN PLACE D'UN OBSERVATOIRE FONCIER ET DISPOSITIF D'INTERVENTION FONCIERE

Un observatoire du foncier a été mis en place par la SAFER dès février 2016. En vertu de son rôle d'observation foncière défini par le Code rural et de la pêche maritime renforcé par la Loi d'Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt de 2014, la SAFER a développé un dispositif d'observatoire du foncier en vue d'informer l'Etablissement Public, en temps réel, de toutes les transactions passées et en cours, qui pourraient générer des modifications sur les bases de données cadastrales et sur l'identité des propriétaires et ayants-droits.

Ce portail interactif permet à tout moment d'éditionner des documents qui apportent toutes les précisions utiles sur le périmètre choisi et constituent un bon support de communication auprès des acteurs et élus locaux :

- nombre, nature et montant des transactions ;
- surfaces cédées ;
- montants moyens des transactions selon le type de bien vendu ;
- croisement des informations avec les périmètres de protections ;
- ...

Y figurent notamment les périmètres de protections existant sur le territoire, à savoir :

- Zonages des deux sites Natura2000
- Espaces Naturels Sensibles
- Arrêté de protection de Biotope
- Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

L'ensemble des informations sont géolocalisées à partir d'un portail cartographique Web « Vigifoncier ». L'adresse du portail est la suivante : <https://ile-de-france.vigifoncier.fr/index.php?cont=main>

Les codes d'accès au portail ont été transmis en mars 2016. Un mail d'alerte est depuis adressé à la personne en charge de cette mission à l'Etablissement Public en cas de mutation ou « d'évènement foncier » sur les périmètres. Pour chaque nouvelle mutation, l'Etablissement Public a maintenant accès aux éléments suivants :

- Les nom et adresse des vendeurs/donateurs en cas d'aliénation à titre gratuit,
- Les nom+, domicile et profession des acquéreurs/donataires en cas d'aliénation à titre gratuit,
- Le mode d'aliénation,
- La désignation cadastrale des biens aliénés,
- La situation locative des biens aliénés,
- Le prix de vente et les modalités de paiement/valeur déclarée en cas d'aliénation à titre gratuit,

Pendant compte tenu de la confidentialité de certaines informations portant sur les mutations en cours une utilisation éventuelle de ces données partagées avec des partenaires extérieurs à l'Etablissement Public devra faire l'objet d'une convention spécifique, signée obligatoirement par la SAFER.

Parallèlement à cet observatoire, un projet de convention de veille et d'intervention foncières a été établi entre l'EBTB et la SAFER, ce afin de pouvoir demander l'intervention en préemption de la SAFER en cas de vente d'un bien dans le secteur d'intervention du projet d'aménagement de la Bassée. L'intérêt pour l'EPTB est double :

- pouvoir contrôler les prix de vente (la SAFER peut intervenir en révision de prix) ;
- pouvoir maîtriser des biens en vente, qu'ils soient compris dans le secteur des digues, de la servitude de surinondation ou dans les sites de valorisation écologique.

II. ANALYSE COMPARATIVE DU MARCHÉ FONCIER

Une des inquiétudes majeure des particuliers et des élus locaux à l'égard de l'aménagement de la Bassée est la baisse des prix immobiliers. Pour répondre au mieux à cette préoccupation, une étude comparée du marché locale a été réalisée.

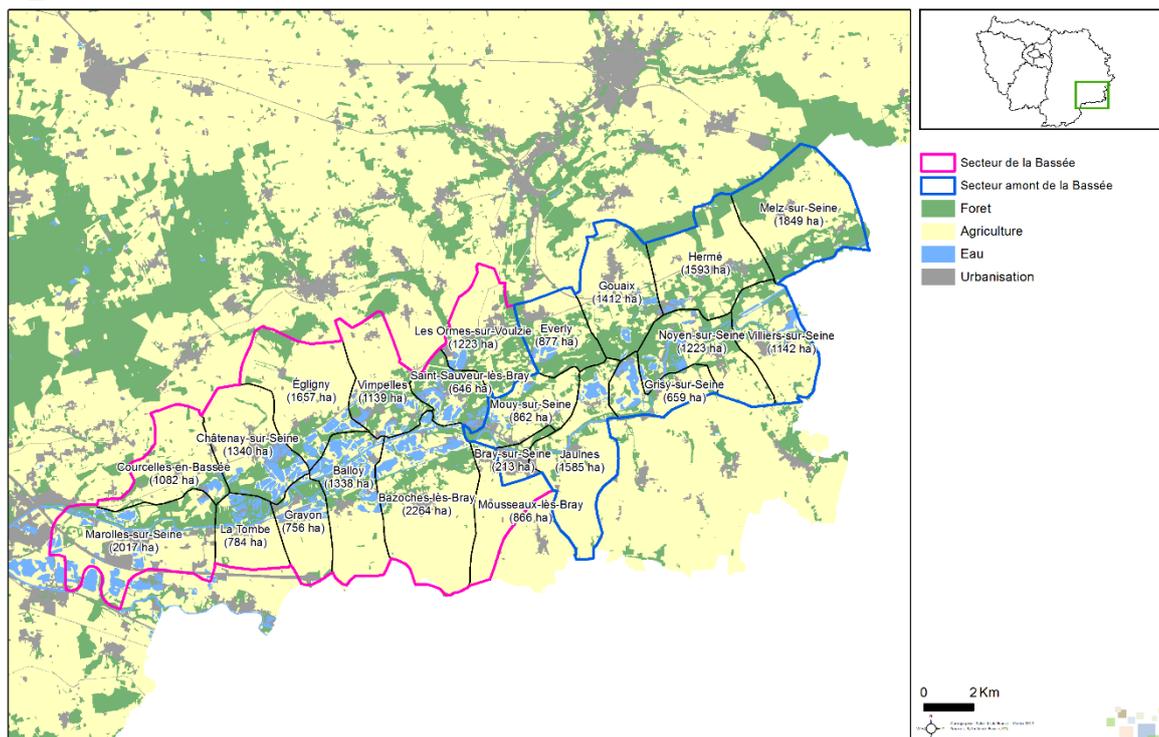
II.1 PRESENTATION DE LA METHODE

II.1.1 Territoires analysés

L'analyse du marché foncier rural porte sur une période de près de 17 ans, entre janvier 2000 et octobre 2016. Elle concerne l'intégralité des ventes de biens ruraux des 12 communes du périmètre élargi, dit « Bassée aval », d'une superficie de 15 041 ha. Ce marché a été comparé au secteur riverain de la Bassée amont, seul marché francilien possédant des caractéristiques similaires au secteur du projet : vaste espace naturel accueillant une diversité de plans d'eau et milieux humides, dans un contexte rural. Le secteur comparé, dit « Bassée amont » d'une superficie de 11 390 ha, soit 25 % de superficie de moins, est composé des 10 communes ci-dessous :

- Bray sur seine
- Mouy sur seine
- Everly
- Jaulnes
- Gouaix
- Noyen sur seine
- Grisy sur seine
- Villiers sur seine
- Hermé
- Melz sur seine

Il est néanmoins important de noter que chaque marché est le fruit d'un contexte particulier et dépend de nombreux facteurs liés à la situation de chaque bien et des dynamiques agricoles ou rurales locales.



I.1.2 Type de données utilisées

L'analyse du marché foncier rural et périurbain est basée sur :

- **les notifications de vente** transmises à la Safer au titre de son droit de préemption ;
- **Les rétrocessions de la SAFER** aux porteurs de projets choisis par ses instances décisionnelles (comité technique départemental et conseil d'administration).

Les notifications de vente, dites Déclaration d'intention d'aliéner (DIA), sont transmises à la SAFER par les notaires dès lors qu'une transaction (vente, donation, apport en société) intervient dans les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme, ce à partir du 1^{er} mètre carré, et dans les zones urbaines et à urbaniser à partir de 2 500 m² lorsque le bien possède une vocation agricole. Les notifications ne sont que des intentions de transaction mais on estime que 90 % d'entre elles donnent lieu à une transaction effective. L'étude des DIA constitue donc un bon outil d'observation des marchés fonciers des terres agricoles et naturelles. Elles sont transmises à la SAFER dans le cadre de l'article L.143-1 du Code rural qui institue « au profit des Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de fonds agricoles ou de terrains à vocation agricole, quelles que soient leur dimension ».

Si le marché ainsi observé concerne des biens ruraux, la destination des terrains n'est pas forcément le maintien du caractère agricole ou naturel, elle peut être l'artificialisation si la vente s'effectue en zone à urbaniser.

En intégrant à l'analyse des DIA les rétrocessions SAFER, on obtient une vision plus juste du marché foncier local. Les ventes de la SAFER concernent essentiellement des biens ayant vocation à conserver leur vocation agricole ou naturelle.

I.2 CARACTERISTIQUES DU MARCHÉ DE LA BASSEE AVAL

I.2.1 Marché global

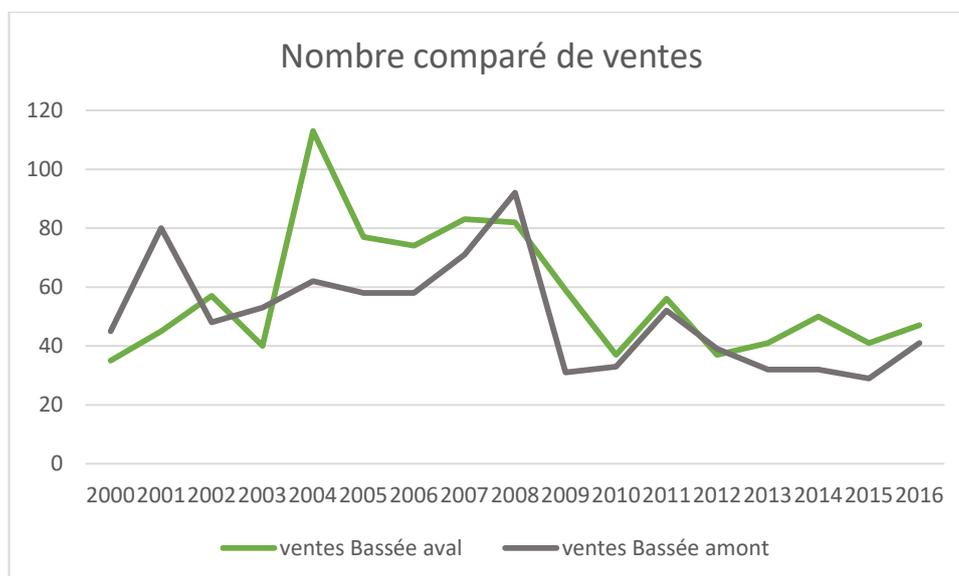
En 17 ans, le marché de biens ruraux dans le secteur du projet des casiers de la Bassée est constitué de 996 ventes (974 notifications et 22 rétrocessions SAFER) représentant une surface de 2 822 ha pour un montant global de 46 millions d’euros, soit un prix moyen de 1,65 €/m². Cette valeur moyenne donne une indication qui doit être approfondie avec l’analyse des segments de marché relativement éclectiques que constitue la vente des biens ruraux.

En comparaison, sur la même période dans le secteur de la Bassée amont, le marché rural représentait 856 ventes pour une surface de 2 660 ha et un montant global de 38 millions d’euros, soit un prix moyen de 1,43 €/m². Considérant la plus petite taille du secteur de la Bassée amont, les deux marchés ont donc des tendances relativement similaires, surtout du point de vue du nombre de vente et des superficies vendues. **Le prix moyen sur la période est par contre plus élevé de 0,20 €/m² dans le secteur aval de la Bassée.**

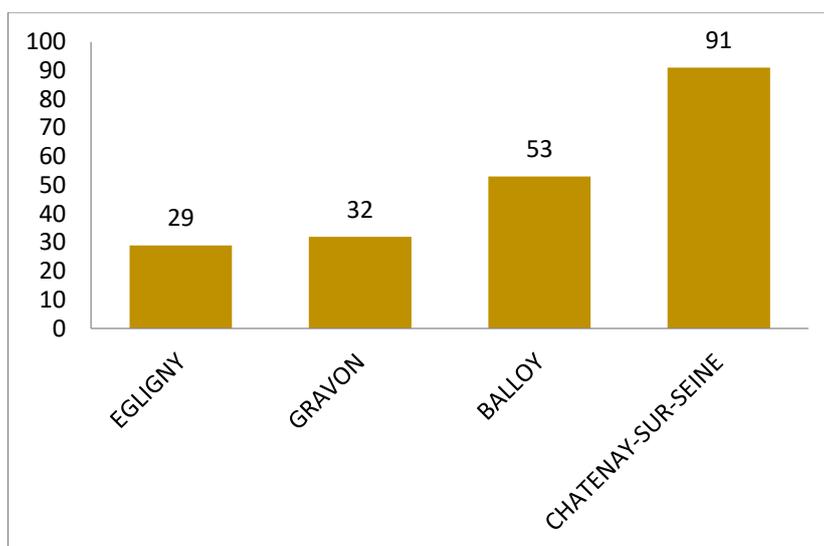
Le graphique ci-dessous compare l’évolution du nombre de ventes des deux secteurs depuis 2000. Relativement différente jusqu’aux années de crise de 2008, la tendance des deux marchés tend à se rapprocher depuis. Après une forte baisse des ventes après crise, on constate une légère hausse – conjointe - en 2011. Il est à noter que cette tendance se retrouve à l’échelle régionale, il s’agit d’une réaction à la crise de 2008 : de nombreuses ventes ont eu lieu pour pallier aux problèmes financiers dus à la crise, avec un pic en 2010. Les propriétaires se sont séparés de biens bâtis, souvent des résidences secondaires.

Evolution comparée du nombre de ventes

Sur le site pilote le nombre de vente a été plus important sur la commune de Chatenay où les ventes sont deux à trois fois supérieures aux ventes des 3 autres communes du site pilote.



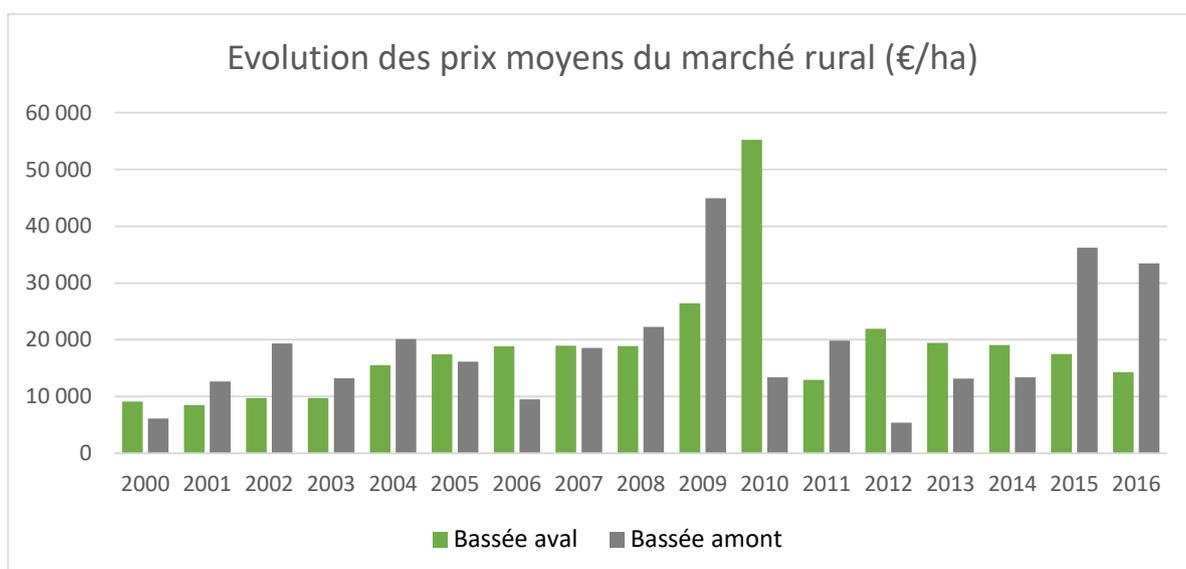
Nombre de vente sur les communes du site pilote



Depuis, la baisse est plutôt continue en Bassée amont, jusqu'à une légère reprise amorcée en 2015. Sur le secteur du projet des casiers, les ventes connaissent d'avantage de fluctuation, avec une tendance à la hausse, confirmée aussi depuis 2015. Le projet de casier porté par l'EPTB, s'il influence les transactions de biens ruraux se révélerait plutôt un moteur de vente, à des prix plutôt plus élevé que dans le secteur amont.

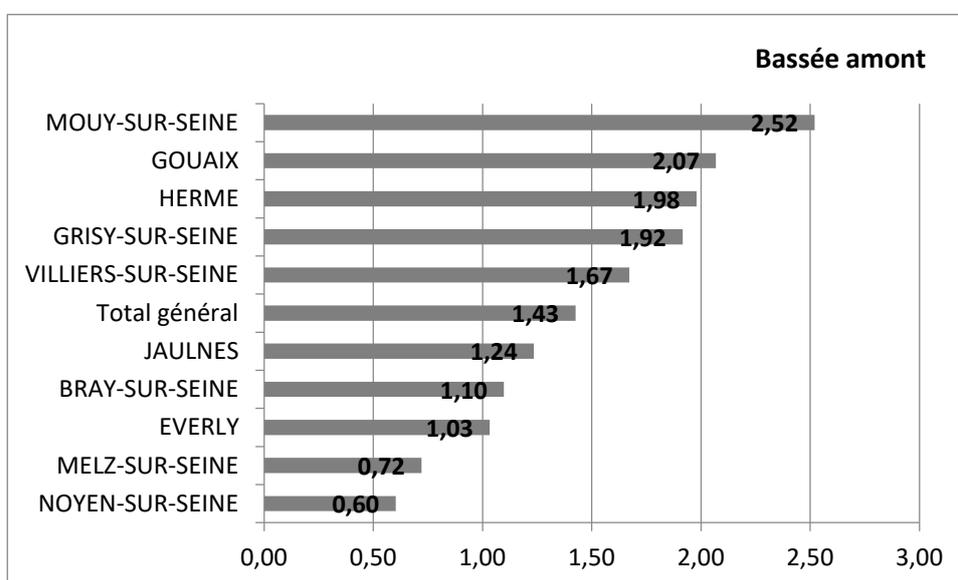
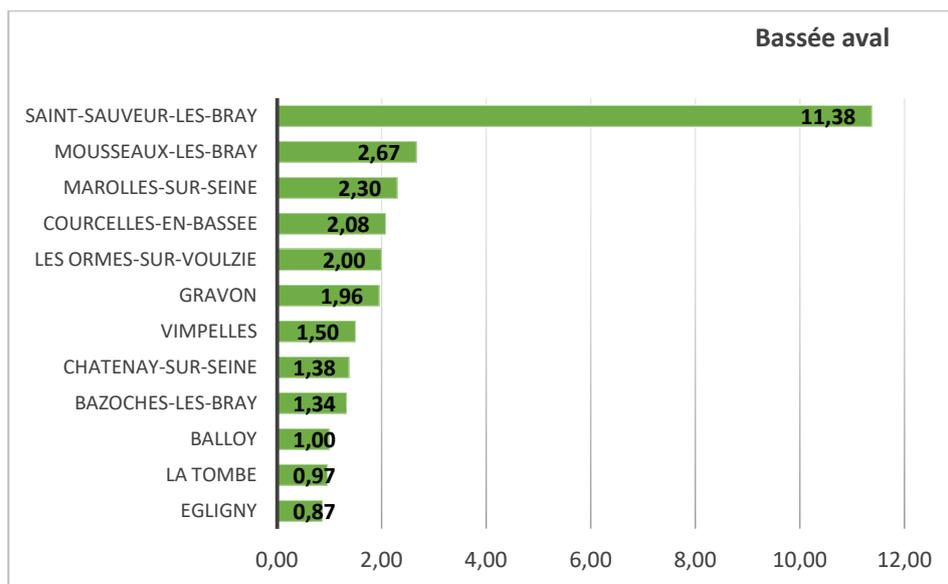
Les prix moyens constatés en Bassée aval suivent effectivement une tendance relativement stable - en dehors de l'année 2010 au cours de laquelle 4 ventes exceptionnelles ont eu lieu dont 3 ventes de propriétés bâties et 1 vente d'une micro parcelle à un opérateur de téléphonie au prix moyen de 493 €/m². Les prix moyens en Bassée amont sont quant à eux plus variables d'une année à l'autre, dépassant plus régulièrement les 30 000 €/ha et avoisinant des seuils beaucoup plus bas qu'en Bassée aval. Le prix moyen plus faible sur la période et une tendance généralement plus basse que les prix pratiqués en Bassée aval, semblent néanmoins s'inverser depuis 2015, avec notamment des ventes de maisons à la campagne plus nombreuses en amont de la Bassée.

Stabilisés autour d'une moyenne proche de 20 000 €/ha depuis 2012, les prix moyens en Bassée aval sont en légère baisse depuis 2015.



L'analyse des prix moyens par commune permet de réaliser une géographie des prix. Sur le secteur de la Bassée la commune de Saint-Sauveur-les-Bray est celle où la valeur des biens est la plus importante (plus de 11 €/m² en moyenne). Cela s'explique par la forte proportion de maison à la campagne qui s'y vend. Le reste des communes de la vallée de la Bassée ont des prix moyens compris entre 3,00 et 0,90 €/m². En comparaison, le secteur les 10 communes de la Bassée amont ont une amplitude de prix moyen quasiment identique, variant de 2,50 à 0,60 €/m². Les communes du site pilote se situent dans la médiane basse de ces prix moyens, entre Gravon dont les prix moyens sont proche de 2,00 €/m² et Egligny, commune où les prix moyens sont les plus bas, à 0.87 €/m².

Prix moyen du marché rural par commune (€/m²)

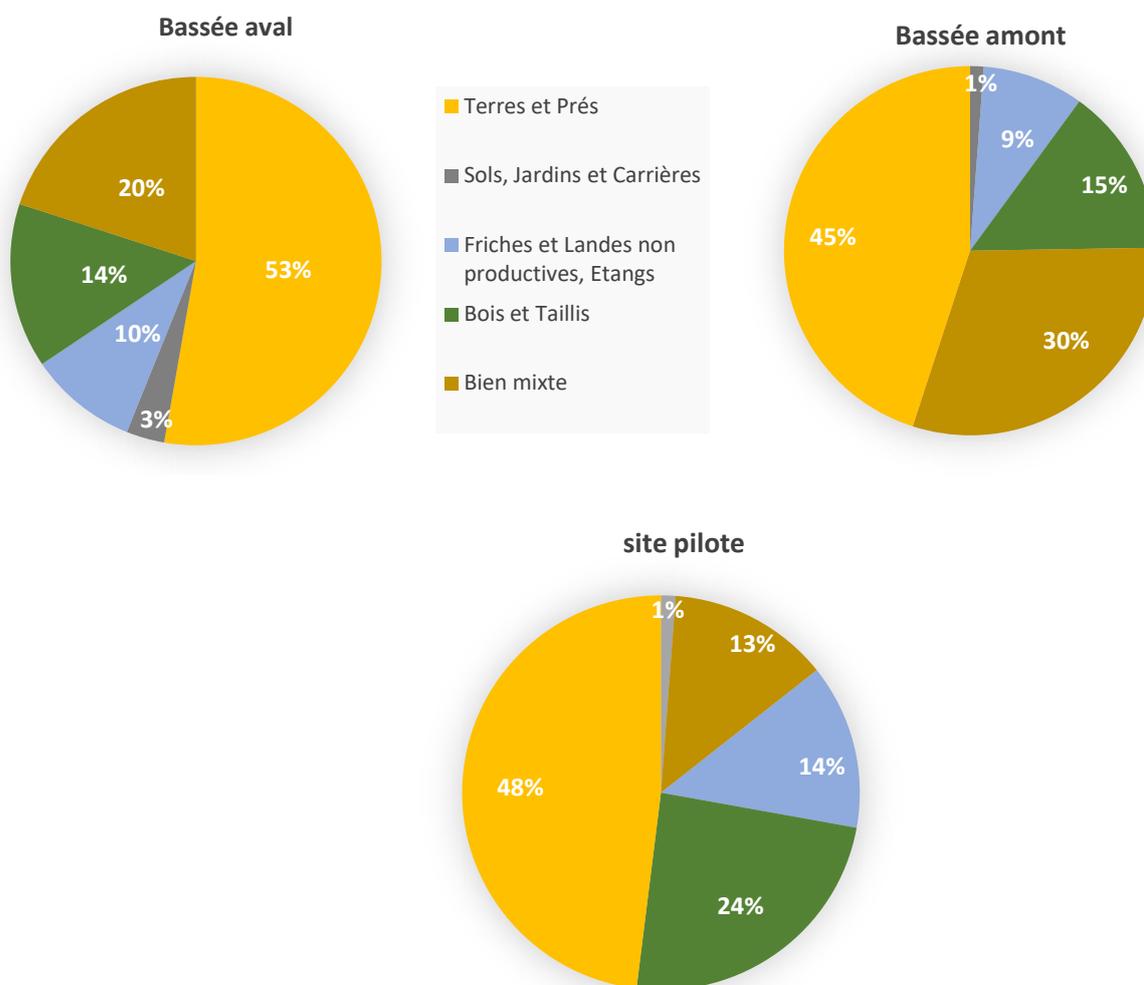


Les données générales du marché rural (nombre de vente, superficie et prix moyens) sur les deux secteurs sont relativement similaires, avec des variations ponctuelles, soit dans le temps ou dans l'espace, très liées à des ventes spécifiques, notamment de maisons à la campagne. L'analyse effectuée montre que les similitudes sont plutôt d'ordre structurel, nous avons affaire à deux marchés très proches. Le marché rural recouvre néanmoins des biens différents qu'il convient d'identifier. L'analyse plus approfondie des segments de marché va permettre de mieux cerner les spécificités du marché de la Bassée aval.

I.2.2 Types de biens vendus

Dans la vallée de la Bassée aval comme dans celle de la Bassée amont, le type de bien le plus vendu correspond à des parcelles en nature cadastrale de terres et prés, lesquelles représentent environ 50 % de la superficie vendue. Les deux secteurs sont là encore similaires sur la part des surfaces de bois et d'étangs échangée. Ils se distinguent néanmoins légèrement en matière de biens mixtes (propriétés comportant aucune nature cadastrale prédominante) : il s'en vend davantage en Bassée amont.

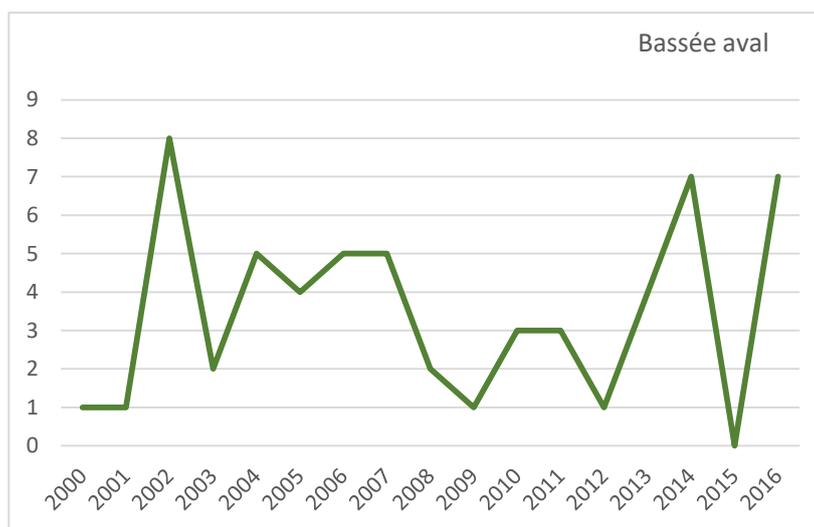
Nature des biens vendus (pourcentage de la superficie totale)



Les communes du site pilote suivent cette tendance lourde en terme de vente de terres et prés, et de biens artificialisés, mais se distinguent par la plus forte proportion de biens boisés et d'étangs, avec une moindre superficie de bien mixte. Le projet de site pilote a pu influencer la vente d'étangs, dont le nombre est

particulièrement important : on constate entre 2000 et 2016 une moyenne de 3 ventes annuelles, avec 3 pics de plus de 7 ventes sur les années 2002, 2014 et 2016. Le prix moyen se situe à 1,30 €/m², il atteint régulièrement plus de 3 €/m² en 2003, 2006 et 2010 et dépasse exceptionnellement 9€/m² en 2007. 70 % des acquéreurs sont des particuliers : seules 6 des 59 ventes se sont faites au profit d'acteurs publics (communes, agence de l'eau) et 12 au profit de sociétés dont 2 sociétés d'extraction de granulats.

Nombre de ventes de parcelles en nature de friches, landes et étangs



I.3 ANALYSE DES DIFFERENTS TYPES DE MARCHES

En dehors de la nature des biens échangés, une approche approfondie des informations de vente permet d'identifier le type de destination du fonds, pour une meilleure qualification des différents marchés de l'espace rural. Les prix moyens annoncés en préambule de l'analyse cachent effectivement de grandes disparités en fonction de la destination du fond vendu. L'analyse du type de marché s'effectue en fonction des éléments suivants :

- Type d'acquéreur
- Nature du bien
- Présence de bâtiments
- Zonage au document d'urbanisme

I.3.1 Présentation des différents segments de marché

Sur le secteur de la Bassée aval, 6 marchés ont été identifiés. Leurs caractéristiques sont décrites dans le tableau ci-dessous :

	Nombre de ventes	Valeur (€)	Superficie (ha)	Prix moyen (€/m ²)
Marché des Espaces de Loisirs	319	6 601 518	565	1,2
Marché de l'Espace en vue de son Artificialisation	255	15 437 451	628	2,5
Marché des Terres et Prés	222	6 677 510	1 204	0,6
Marché des Maisons à la Campagne	106	14 398 328	52	27,7
Marché Forestier	65	865 620	257	0,3
Marché des Collectivités ou Assimilés	29	2 510 463	117	2,2
Total général	996	46 490 889	2 823	1,6

Marché bâti à et à bâtir

Marché non bâti

Dans l'intérêt de l'analyse dédiée au projet de site pilote, le marché rural local peut être scindé en deux :

- le marché non bâti, qui concernera les parcelles impactées par le site pilote,
- le marché bâti et à bâtir, pour identifier les éventuelles incidences du projet sur les ventes de maisons ou de droit à construire.

I.3.2 Le marché bâti et à bâtir

◇ Marché de l'artificialisation

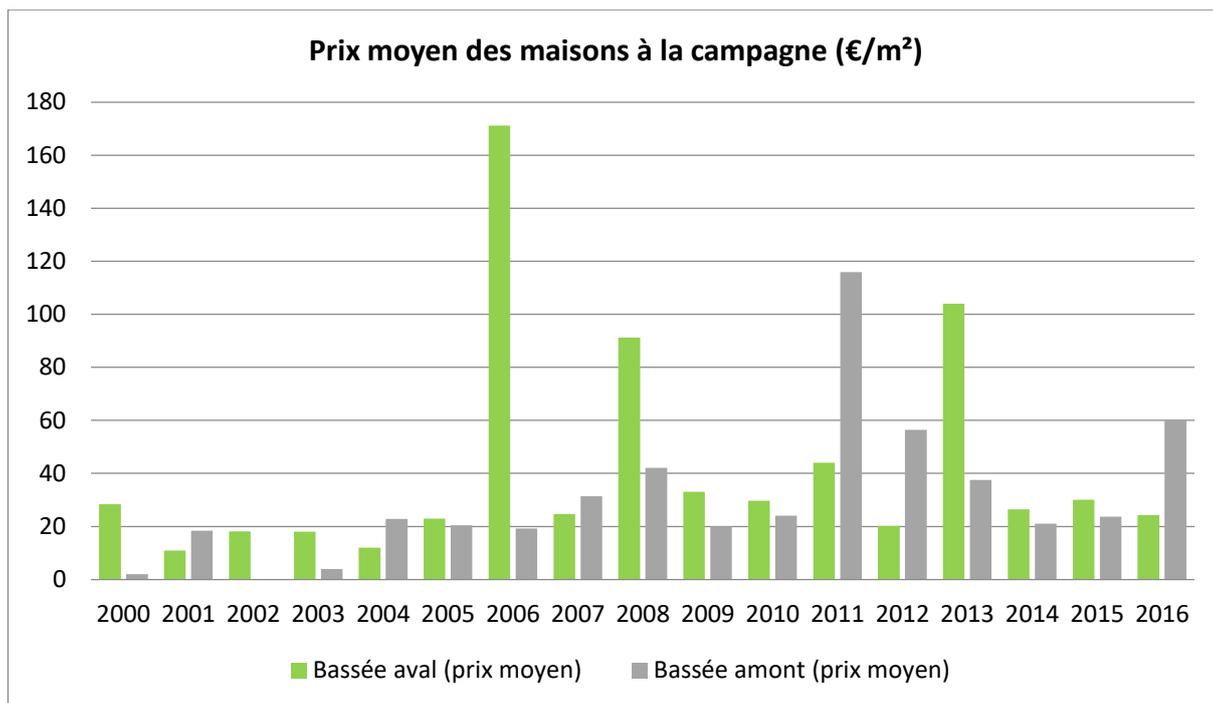
Il concerne toutes les ventes déclarées avec un droit à construire. Son prix moyen est de 2,5 €/m², en Bassée aval comme en amont. A noter que ce marché ne comprend pas les acquisitions des collectivités locales qui sont traitées dans un marché à part.

◇ Marché des collectivités ou assimilées

Ce marché correspond à toutes les acquisitions de bien ruraux par les collectivités et organismes publics. La destination du bien peut aller de l'acquisition pour l'extension d'un parking à la construction d'un groupe scolaire, en passant par l'acquisition d'un fond agricole mis en location. Ce marché est donc particulièrement hétéroclite. Il ne regroupe qu'une trentaine de vente sur les deux secteurs de la Bassée, le prix moyen de 2,2 €/m² est largement supérieur en Bassée aval par rapport à l'amont où il n'est que de 0,66 €/m² sur la période 2000 - 2016.

◇ Marché des maisons à la campagne

Il s'agit de ventes de propriétés bâties qui comportent en général un terrain d'agrément, jardin ou bois. Comparée aux demeures vendues en Bassée amont, les ventes de maisons à la campagne en Bassée aval sont plus nombreuses (106 contre 70), et à un prix sensiblement plus élevé (28 €/m² contre 24 €/m²).



Toujours derrière le secteur aval en terme de prix moyen sur la période observée (24 €/m² contre 28 €/m²), le secteur amont a néanmoins connu des prix de vente exceptionnels en 2011, 2012 et récemment en 2016, due à une recrudescence de vente de maisons. En 2015 et 2016, 21 ventes sont intervenues soit une dizaine de ventes par an, alors que la moyenne annuelle se situe à 4 depuis 2000 et ce à des prix beaucoup plus élevés que la moyenne : 60 €/m².

En Bassée aval, ce sont 26 ventes de maisons qui sont intervenues entre 2015 et 2016, respectant la même tendance à la hausse par rapport à la période considérée (6 ventes en moyenne). Le prix de vente étant par contre légèrement à la baisse, à 24 €/m².

I.3.3 Le marché non bâti

◇ Marché des terres et prés

Les biens concernés sont des terres cultivées ou des prés achetés par des agriculteurs. Le marché agricole peut également être concerné par des ventes de terres maraîchères ou de vergers, alors considérées dans un marché spécifique dit des cultures spéciales puisque les prix moyens sont différents. Si les cultures spéciales sont absentes du marché de la Bassée aval, on retrouve quelques vente en Bassée amont (24, pour un prix moyen de 22 000 €/ha, prix également moins élevé que la moyenne régionale).

Dépassant rarement 10 000 €/ha en Ile-de-France, seuil admis comme spéculatif, le prix moyen des terres agricoles de la Bassée aval se situe à 5 500 €/ha, et celui de la Bassée amont à 4 500 €/ha, comptant parmi les plus bas de la Région. On observe, comme partout en Île-de-France, une hausse quasi constante du prix des terres depuis 2000.

◇ Marché forestier

Les bois et forêts sont regroupés dans un marché spécifique. En Bassée aval, les biens boisés vendus ont une superficie moyenne de 1,3 ha, contre 2,9 ha en Bassée amont, les superficies échangées sont beaucoup plus

importante en Bassée amont : 345 ha en 17 ans, contre 257 ha en Bassée aval, Le prix moyen est quant à lui le même : 4 600 €/ha. Ces prix sont caractéristiques d'un marché forestier rural.

◇ Marché des espaces de loisirs

Il correspond aux ventes de biens naturels ou agricoles à destination de particuliers. Ce marché est le plus important en nombre de vente sur le secteur de la Bassée aval. C'est dans ce marché que l'on retrouve les ventes d'étangs de loisirs.

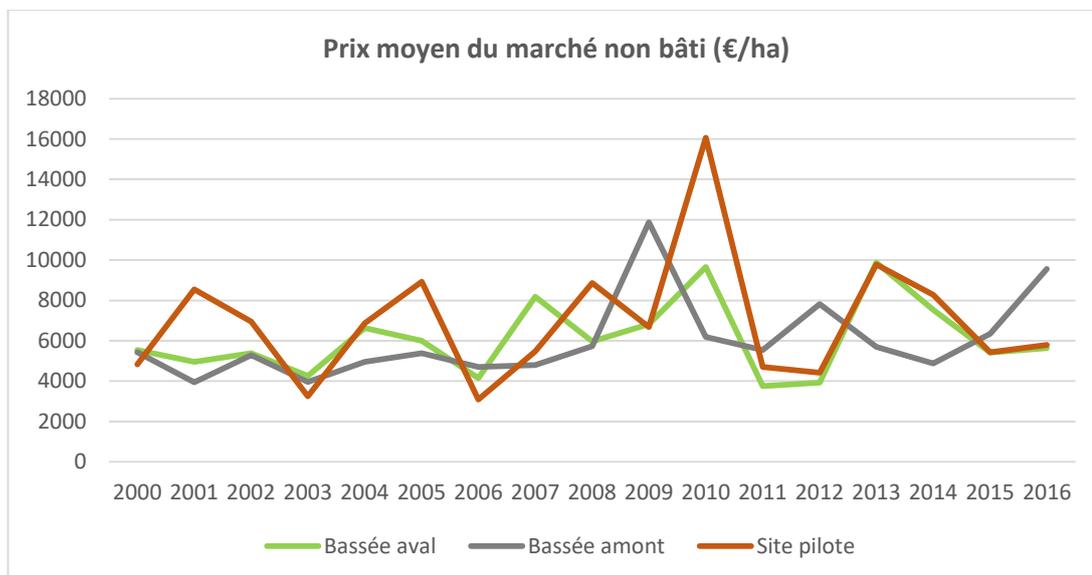
Le marché de loisirs est le plus actif sur la Bassée aval avec 319 ventes, pour une superficie de 565 ha, il est de 272 ventes en Bassée amont, pour 90 ha. Les biens échangés couvrent une superficie moyenne de 1,70 ha en moyenne, ce qui est relativement élevé pour ce type de bien (0,33 ha en Bassée amont). Le projet de site pilote a pu influencer les ventes d'étangs sur le secteur. Une corrélation peut aussi exister avec l'ancienneté des étangs remis en eau après leur exploitation par les carriers. Ceux du site pilote sont les plus anciens de la Bassée.

Le prix moyen observé pour ce marché est de 12 000 €/ha, sur les deux secteurs. Pour le site pilote, la moyenne est relativement plus basse, et s'établit à 10 000 €/ha. Le prix de vente moyen observé pour les étangs de loisirs sur le site pilote notamment est compris entre 6 000 et 8 000 €/ha pour des étangs non aménagés et entre 8 000 et 14 000 €/ha pour des étangs aménagés. La fourchette haute étant constituée de biens comprenant des chalets ou abri pour activité commerciale de chasse ou de pêche.

◇ Synthèse du marché non bâti

D'une manière générale sur le marché des biens non bâtis, les communes du site pilote ont un prix moyen relativement plus élevé que les deux autres secteurs de comparaison : il est de 6 600 €/ha sur le site pilote, 6 000 €/ha en Bassée aval et 5 500 €/ha en Bassée amont.

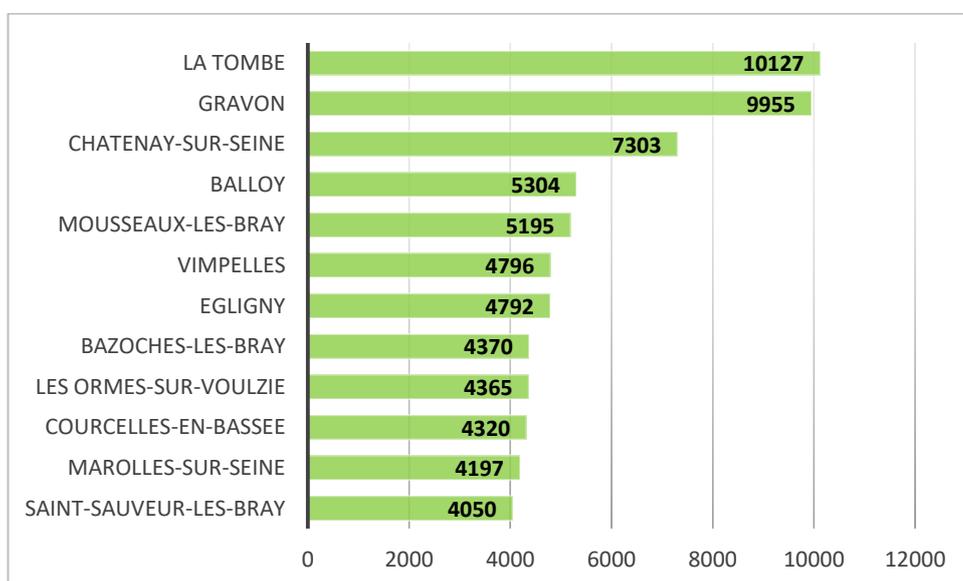
Evolution des prix moyens du marché non bâti sur les deux secteurs et le site pilote (€/ha)



En terme de géographie des prix, les biens non bâtis s'échangent à plus de 10 000 €/ha à la Tombe et un peu plus de 4000 €/ha à Saint-Sauveur. L'amplitude est relativement grande. Pour les communes du site pilote les trois communes de Chatenay, Balloy et surtout Gravon font parties des secteurs les plus chers, Gravon étant

celle où les prix moyens sont les plus élevés, juste derrière La Tombe, à près de 10 000 €/ha. Egligny est plutôt dans la moyenne, autour de 4 500 €/ha.

Prix moyen observé sur les ventes de biens non bâtis (€/ha)



En résumé, si les prix moyens du marché rural sont en général plus bas en comparaison d'un secteur sensiblement similaire, le marché de la Bassée aval est marqué par des ventes importantes de friches, landes et étangs pour une destination de loisirs, avec un marché particulièrement actif de belles propriétés rurales. Il est difficile d'évaluer l'influence du projet d'aménagement des casiers sur les ventes dans la mesure où chaque marché local possède son propre réseau d'influences (caractéristiques des populations locales, phénomène de mode immobilière, dynamisme des exploitations agricoles ou sylvicoles, événements climatiques, attrait touristique...). Ce qui est certain, c'est que depuis les années 2000, aucune baisse notable des prix de vente n'a été observée, au contraire, le marché rural semble stable, maintenant des prix moyens autour de 1,5€/m² depuis 2004, si l'on occulte la période chaotique de 2009-2011, interprétée comme une conséquence de la crise de 2008.

En termes de références foncières pour l'acquisition du foncier de site pilote, nous pouvons retenir les valeurs suivantes :

- Terres occupées : 0,5 € / m²
- Terres libres : 0,6 € / m²
- Etang aménagé : entre 1,0 € et 1,4 € / m²
- Etang non aménagé : entre 0,6 et 0,8 € / m²
- Bois : entre 0,3 et 0,5 €/m²

Opération de site pilote de la Bassée
Analyse du foncier et des usages locaux
Mai 2017