AGENCE DE L'EAU SEINE-NORMANDIE

DÉLIBÉRATION N° CA-23-29 DU 21 NOVEMBRE 2023

relative à l'avenant à la convention partenariale opérationnelle et financière du projet de renaturation des berges de l'Yerres et de ses zones humides conclue entre l'agence de l'eau Seine-Normandie et l'Établissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont, l'État, la commune de Villeneuve St Georges, la Métropole du Grand Paris, le Département du Val de Marne, l'Établissement Public territorial Grand Orly Seine Bièvre, le Syndicat mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin de l'Yerres

Le conseil d'administration de l'agence de l'eau Seine-Normandie,

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L213-8-1 et R213-39 ;

Vu le 11e programme (2019-2024) de l'agence de l'eau Seine-Normandie ;

Vu la délibération n° CA 19-32 du 12 juillet 2019 relative à la convention partenariale opérationnelle et financière du projet de renaturation des berges de l'Yerres et de ses zones humides conclue entre l'agence de l'eau Seine-Normandie et l'établissement public d'aménagement Orly Rungis Seine amont, l'État, la commune de Villeneuve St Georges, la Métropole du Grand Paris, le département du Val de Marne, l'établissement public territorial grand Orly Seine Bièvre, le syndicat mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin de l'Yerres ;

Vu le dossier de la réunion du conseil d'administration du 21 novembre 2023.

DÉLIBÈRE

Article 1

Le conseil d'administration approuve le projet d'avenant à la convention conclue entre l'agence de l'eau Seine-Normandie et l'établissement public d'aménagement Orly Rungis Seine amont, l'État, la commune de Villeneuve St Georges, la Métropole du Grand Paris, le département du Val de Marne, l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre, le syndicat mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin de l'Yerres joint en annexe.

Article 2

La directrice générale de l'agence de l'eau Seine-Normandie est autorisée à finaliser et à signer l'avenant à cette convention.

La Secrétaire du conseil d'administration
Directrice générale de l'agence
de l'eau Seine-Normandie

Sandrine ROCARD

Le Vice-président
du conseil d'administration

Denis MERVILLE

AVENANT N°1 A LA CONVENTION PARTENARIALE OPERATIONNELLE ET FINANCIERE de 2019

RENATURATION DES BERGES DE L'YERRES ET RESTAURATION DE SES ZONES HUMIDES

Phase 1

VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94)

Signataires de l'avenant n°1 à la convention

Entre

- l'Etat
- la Métropole du Grand Paris, dont le siège est situé au 15-19 avenue Pierre Mendès-France, 75013 Paris, désignée ci-après sous le nom de Métropole du Grand Paris, représentée par son Président, Monsieur Patrick OLLIER, dûment habilité, par délibération du Bureau métropolitain du 14 février 2023, à signer le présent avenant,
- le Département du Val-de-Marne,
- l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre,
- la Commune de Villeneuve-Saint-Georges,
- l'Agence de l'Eau Seine Normandie,

aussi dénommé « les Partenaires » par la suite

d'une part

Et

- le Syndicat mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres, aussi dénommé « le SyAGE » par la suite

- l'Établissement public d'aménagement Orly Rungis Seine Amont, aussi dénommé « l'EPA ORSA » ou « l'établissement » par la suite

d'autre part.

Table des matières

Article 1er – MODIFICATION de l'article 3.4 – « Périmètre d'intervention et phasage » ___ 7

Article 2 – MODIFICATION de l'article 4.2 – « Contenu de l'intervention du SyAGE »_____ 10

Article 3 – MODIFICATION de l'article 6.1 – « les acquisition foncières et immobilières » _ 15

Article 4 – MODIFICATION de l'article 6.4 – « Gestion foncière et immobilière » _____ 26

Article 5 – MODIFICATION de l'article 8.3.2 – « La commune et l'EPT GOSB » _____ 27

Article 6 – MODIFICATION des articles 4.1.2 – « La stratégie foncière : poursuite des acquisitions amiables et mise en place d'une DUP », 5 - « Gouvernance et conduite de projet » et 9 – « Obligations des bénéficiaires EPA et SyAGE » _____ 29

Article 6 – MISE A JOUR DES ANNEXES _____ 30

Article 7 – REITERATION _____ 30

Article 8 – INCORPORATION DE L'AVENANT _____ 30

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le projet de renaturation des berges de l'Yerres et restauration de ses zones humides à Villeneuve-Saint-Georges (94) s'inscrit dans une démarche de protection des habitants contre le risque inondation, de préservation et d'amélioration de la ressource en eau et de préservation de la biodiversité des milieux aquatiques et humides.

Une convention partenariale opérationnelle et financière a été signée le 18 novembre 2019 par l'ensemble des partenaires, afin de fixer le cadre et les limites de l'opération, sur sa première phase.

Cette convention est un outil de planification à caractère prévisionnel qui engage réciproquement les parties. Les maîtres d'ouvrage s'engagent à conduire les actions prévues selon leur importance et leur priorité, et les partenaires financiers s'engagent à apporter un financement pour l'atteinte des résultats visés selon les engagements décrits dans la convention.

Depuis la signature de la convention, la mobilisation de l'ensemble des partenaires a permis l'engagement opérationnel du projet au titre des missions et des modalités de financement décrites dans ladite convention à savoir :

- Pour l'EPA ORSA :
    - L'engagement des démarches d'acquisition foncière en zone N et U de la phase 1 via l'acquisition de 20 parcelles (total des acquisitions prévues à la fin 2023 : 31 parcelles seront acquises par l'EPA ORSA, soit une maitrise foncière sur la phase 1 de 58%) ;
    - La réalisation du programme d'études pré-opérationnelles et réglementaires :
        - Des enquêtes sociales (avril 2021) ;
        - Une étude pour la qualification des sols via la réalisation de sondages pédologiques (juin 2021) ;
        - Un diagnostic du patrimoine arboré (septembre 2021) ;
        - Une étude paysagère et écologique partagée et validée en comité de pilotage par les élus et les partenaires (décembre 2021) ;
        - Une étude ICU « îlot de chaleur urbain » (juillet 2022) ;

        - Une étude d'impact réglementaire (juillet 2022) ;
    - La conduite des procédures réglementaires :
        - Conduite de la concertation règlementaire (septembre-décembre 2021) ;
        - Le dépôt en préfecture du dossier de demande de déclaration d'utilité publique (DUP) valant mis en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU) en juillet 2022 ;
        - Dépôt de l'étude d'impact auprès de l'autorité environnementale (juillet 2022) ;
    - La gestion des parcelles maîtrisées par l'EPA ORSA et des parcelles acquises initialement par la Ville et l'EPT ;
    - La formalisation d'un plan de gestion écologique transitoire des parcelles maîtrisées dont l'EPA ORSA assure la gestion, sur la base des mesures inscrites à l'étude d'impact réalisée ;
    - L'engagement des travaux de démolition en juin 2023 ;
    - La formalisation d'une charte de relogement et la mise en œuvre d'une MOUS d'ici l'été 2023 ;
    - L'engagement de la stratégie de communication (enquête publique, communication dans le cadre des marchés relogement et démarches auprès des habitants du quartier) ;
    - La réalisation des demandes de subvention auprès des partenaires.
- Pour le SyAGE :
    - Un diagnostic pollution des sols ;
    - Un diagnostic agro-pédologique et géotechnique des sols ;
    - Le lancement de la consultation des études de MOE des travaux d'aménagement ;
    - La saisine officielle de la DRAC pour les prescriptions archéologiques sur le périmètre de l'opération.
- Pour l'Agence de l'Eau Seine Normandie : formalisation des conventions d'aides financières pour un montant cumulé de 3 473 732 € ;
- Pour le Département du Val de Marne :
    - Formalisation des conventions d'aides financières pour un montant cumulé de 1 257 946.19 € ;

    - Bonification des intérêts d'emprunt des acquisitions foncières portées par le SAF94 à hauteur de 50% ;
- Pour la Métropole du Grand Paris : une participation financière cumulée de 6 000 000 € depuis 2019 ;
- Pour la Ville – EPT :
    - La participation au dispositif de pilotage de l'opération ;
    - La participation au processus de relogement.

Dans la poursuite de la mise en œuvre du projet, les partenaires ont décidé à l'automne 2022 de compléter et d'amender la convention opérationnelle et financière de la phase 1 par la signature d'un premier avenant à la convention de 2019.

À ce titre, le présent avenant a pour objet :

- D'ajouter au périmètre de la phase 1 deux parcelles AR91 et AS 53, contiguës au périmètre initial et faisant partie du périmètre objet de la procédure de DUP ;

- De préciser les missions attribuées au SAF94 ;

- De préciser les missions attribuées au SyAGE ;

- D'actualiser le montant prévisionnel des dépenses d'acquisition et d'ajuster le financement de l'Agence de l'Eau Seine Normandie et du Département du Val-de-Marne pour ces acquisitions en conséquence, liés au surcoût estimé par la revalorisation foncière, d'un montant de 3 278 k€ HT (à la convention : 15 452k€ HT ; estimation prévisionnelle 2022 : 18 730 k€ HT) ;

- D'ajouter une sous ligne de financement pour la gestion écologique et l'entretien transitoire des parcelles libérées et maîtrisées, absente du plan de financement initial ainsi qu'une ligne aléas des frais de gestion ;

- De préciser les modalités de participation financière du bloc communal de la Ville de Villeneuve-Saint-Georges et de l'EPT ;

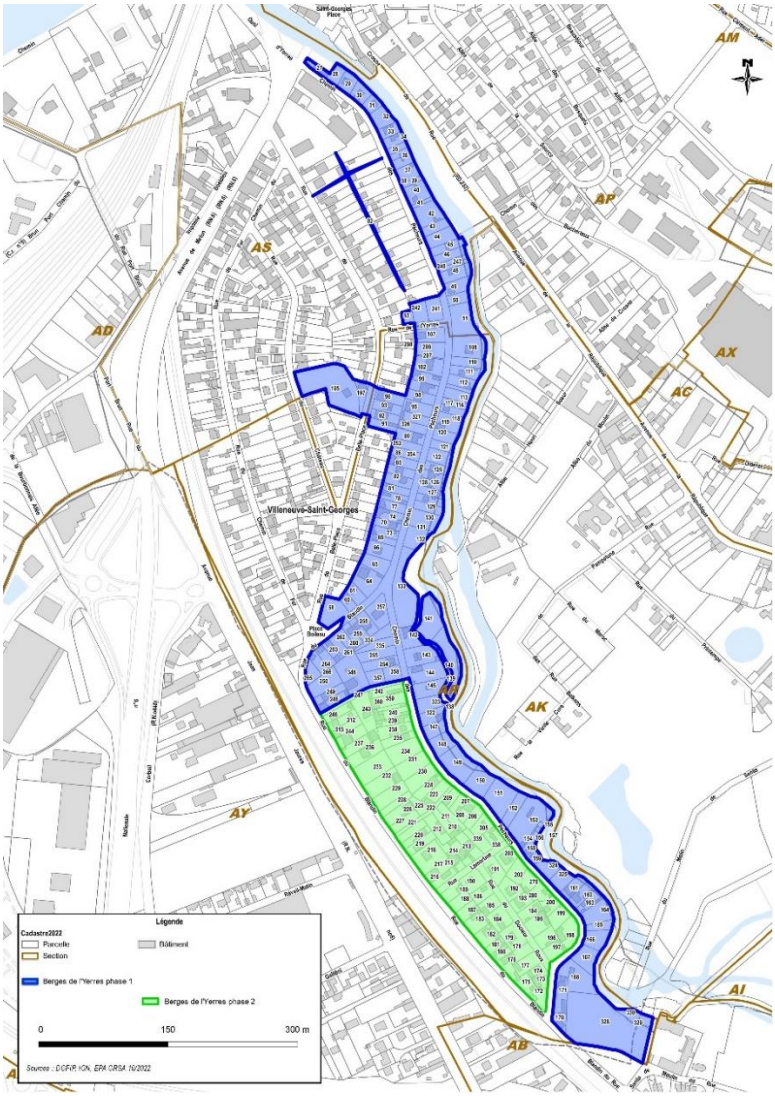
EN CONSÉQUENCE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1er – MODIFICATION de l'article 3.4 – « Périmètre d'intervention et phasage »

Les parties conviennent de modifier la rédaction de **l'article 3.4 « Périmètre d'intervention et phasage ».**

La modification est apportée pour adapter le périmètre de projet au périmètre de la DUP déposée en date du 30 juillet 2022 et préciser les nouvelles modalités d'intervention du SAF94.

En modifiant le document graphique du périmètre par l'ajout des parcelles AS53 et AR91 au périmètre de la phase 1 :



Périmètre et phasage des interventions

Par rapport à la convention initiale, la parcelle AS53 est ajoutée au périmètre de projet : elle correspond au jardin de la parcelle attenante AS242 qui appartenait au même

propriétaire. A la demande du propriétaire et afin de faciliter la démarche d'acquisition amiable, L'EPA ORSA a acquis les deux parcelles. Cette parcelle constituera la fin du merlon de protection envisagé par le projet.

Par rapport à la convention initiale, la parcelle AR91 est ajoutée au périmètre de projet pour permettre la réalisation des travaux concernant la ré-ouverture du ru d'Oly.

Ces deux parcelles ont été intégrées au périmètre de DUP.

En remplacement de cette partie de l'article ainsi rédigée :

« Stratégie d'acquisition par anticipation

Depuis le début de l'année 2019, la commune et l'EPT ont engagé une veille foncière sur la totalité de l'emprise du projet, au-delà de l'ENS actuel, afin de répondre aux

situations d'urgence, de ne pas étendre les situations de mal logement, voire de marchands de sommeil, et de maîtriser les prix de cessions des terrains. Dans certaines situations et dans le périmètre de la phase 1, elle a décidé d'engager l'acquisition foncière des biens, c'est le cas des parcelles AR78 et AR86. C'est avec l'appui du Syndicat d'Action Foncière 94 (SAF94) que celles-ci sont réalisées. Ces acquisitions en amont de la mise en œuvre de la convention contribuent à la réussite du projet et devront être prises en considération comme contribution de la Commune et de l'EPT au financement du projet. »

Il convient dorénavant de lire :

« Stratégie d'acquisition par anticipation

Depuis le début de l'année 2019, la commune et l'EPT ont engagé une veille foncière sur la totalité de l'emprise du projet, au-delà de l'ENS actuel, afin de répondre aux situations d'urgence, de ne pas étendre les situations de mal logement, voire de marchands de sommeil, et de maîtriser les prix de cessions des terrains. Dans certaines situations et dans le périmètre de la phase 1, elle a décidé d'engager l'acquisition foncière des biens, c'est le cas des parcelles AR78 et AR86. C'est avec l'appui du Syndicat d'Action Foncière 94 (SAF94) que celles-ci ont été réalisées. Ces acquisitions en amont de la mise en œuvre de la convention contribuent à la réussite du projet ~~et devront être prises en considération comme contribution de la Commune et de l'EPT au financement du projet~~.

Fin 2019, le SAF94 était propriétaire de 4 parcelles en phase 1, zone U. Elles ont été cédées à l'EPA en avril 2019. Le SAF94 n'a plus vocation à intervenir en phase 1. Le syndicat d'action foncière intervient ponctuellement en phase 2 (secteur hors convention), uniquement sur les éventuelles DIA déposées, afin de prévenir toute mutation sur le secteur Blandin, via un conventionnement Ville-EPT jusqu'en 2027. »

Article 2 – MODIFICATION de l'article 4.2 – « Contenu de l'intervention du SyAGE »

Les parties conviennent de modifier la rédaction de **l'article 4.2 « contenu de l'intervention du SyAGE ».**
Cette modification est apportée afin de préciser les missions du SyAGE au regard de l'avancement opérationnel du projet.

En remplacement de cet article ainsi rédigé :

« 4.2 Contenu de l'intervention du SyAGE

Le SyAGE réalise en totalité les études et les travaux de restauration et de renaturation de la zone humide telle qu'identifiée dans le dispositif et dans le périmètre d'intervention de la phase 1 (études, travaux, entretien), soit 5,5 ha, et après démolition des bâtiments par l'EPA ORSA. Il réalise les dossiers de financement relatifs aux missions décrites ci-dessous. A l'issue des travaux, le SyAGE sera gestionnaire de l'ensemble de la zone humide.

4.2.1 Les études de restauration de la zone humide

Les études de restauration de la zone humide se basent sur un diagnostic environnemental et écologique du site. A l'échelle du quartier, ces études prennent en compte les franges du projet et du secteur sud de la renaturation, proposer une insertion du projet dans le quartier de Belleplace-Blandin et plus largement à l'échelle du secteur de la Confluence. Du fait de sa spécificité, la dés-imperméabilisation d'un quartier, le projet doit définir les conditions de protection de la zone humide tout en assurant un usage de promenade et de découverte de ce milieu en zone urbaine. Il doit proposer également un volet éducation à l'environnement.
Pour cela, le SyAGE peut s'appuyer sur des experts et partenaires dès le lancement des études, afin d'identifier et préciser les conditions pour une évaluation du projet et un suivi de son impact sur les conditions de gestion de l'Yerres et la biodiversité.

4.2.2 Les travaux de restauration de la zone humide

La renaturation comprend, à l'intérieur de la zone d'intervention, la démolition des voiries publiques (hors dévoiement des concessionnaires piloté par l'EPA ORSA), la démolition des anciens réseaux, le dévoiement nécessaire de certains ouvrages d'eaux usées, les diagnostics archéologiques et les fouilles, le cas échéant, la dépollution des sols si nécessaire[1], la démolition des berges maçonnées ou artificielles, les terrassements des remblais en vue de rétablir les conditions de fonctionnement des zones humides, les adoucissements de berges, la réalisation des annexes hydrauliques, la réouverture de la partie aval du ru d'Oly, la végétalisation des berges et zones humides, et la mise en place d'un cheminement et/ou platelage destiné à canaliser les promeneurs dans la zone humide pour la protéger.

Les emprises nécessaires aux travaux de renaturation des berges et de restauration de zones humides, et à leur entretien, doivent faire l'objet de conventions de mise à disposition au SyAGE. Ces conventions doivent chacune regrouper des parcelles, en cohérence avec les tranches de travaux à réaliser au fur et à mesure du processus d'acquisition et préciser les modalités de mise à disposition des terrains avant intervention du SyAGE, en accord avec le propriétaire à la date de la mise à disposition.
Ces mises à disposition ne pourront être effectives qu'à la condition que les terrains aient fait l'objet d'un nettoyage complet (enlèvement des gravats et des déchets), un constat prévu dans la convention de mise à disposition sera effectué avant la prise de possession.

Le SyAGE sera gestionnaire de l'ensemble des espaces renaturés pour la restauration de la zone humide (phase 1). »

[1] L'EPA ORSA offrira si nécessaire une assistance technique au SyAGE dans la rédaction du cahier des charges et le suivi des travaux de dépollution.

Il convient dorénavant de lire :

« 4.2 Contenu de l'intervention du SyAGE

Le SyAGE réalise en totalité les études et les travaux de restauration et de renaturation de la zone humide telle qu'identifiée dans le dispositif et dans le périmètre d'intervention de la phase 1 (études, travaux, entretien), soit 7 ha, *et après démolition des bâtiments par l'EPA ORSA. Il* conduit les procédures réglementaires (Archéologie préventive, autorisation environnementale unique, mise à jour de l'étude d'impact…) liées aux travaux d'aménagement et *réalise les dossiers de financement relatifs aux missions décrites ci-dessous. A l'issue des travaux, le SyAGE sera gestionnaire de l'ensemble de la zone humide.*

4.2.1 Les études de restauration de la zone humide

Les études de restauration de la zone humide se basent sur un diagnostic environnemental et écologique du site ainsi que sur le plan guide d'aménagement résultant du diagnostic. *A l'échelle du quartier, ces études prennent en compte les franges du projet et du secteur sud de la renaturation, afin de proposer une insertion du projet dans le quartier de Belleplace-Blandin et plus largement à l'échelle du secteur de la Confluence. Du fait de sa spécificité, la dés-imperméabilisation d'un quartier, le projet doit définir les conditions de protection de la zone humide tout en assurant un usage de promenade et de découverte de ce milieu en zone urbaine. Il doit proposer également un volet éducation à l'environnement.*

Pour cela, le SyAGE peut s'appuyer sur des experts et partenaires dès le lancement des études, afin d'identifier et préciser les conditions pour une évaluation du projet et un suivi de son impact sur les conditions de gestion de l'Yerres et la biodiversité.

Depuis la signature de la convention, le SyAGE (et l'EPA ORSA pour une partie) conduit l'ensemble des études opérationnelles nécessaires à la mise en œuvre du projet (diagnostic géotechnique et agronomique, diagnostic zone humide, diagnostic pollution, diagnostic réseaux, structure, amiante-plomb, HAP, diagnostics et fouilles archéologiques le cas échéant.)

Le SyAGE réalisera l'ensemble des études de maitrise d'œuvre concernant les travaux d'aménagement et ses différentes phases : AVP / PRO / DCE. »

4.2.2 Les procédures réglementaires

Le SyAGE conduira l'ensemble des procédures réglementaires nécessaires à la conduite opérationnelle du projet.

La mise en œuvre du projet de renaturation des Berges de l'Yerres sera soumise à autorisation environnementale unique après définition de ses modalités précises de mise en œuvre (AVP de maîtrise d'œuvre sous maîtrise d'ouvrage du SYAGE). Cette autorisation, ainsi que, le cas échéant, le ou les permis d'aménager nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement, seront sollicités par le SYAGE. Ces procédures seront précédées d'une mise à jour de l'étude d'impact du projet sous maitrise d'ouvrage du SYAGE

4.2.3 Les travaux de restauration de la zone humide

La renaturation comprend, à l'intérieur de la zone d'intervention :

- *la démolition des voiries publiques (après dévoiement à la charge et sous maîtrise d'ouvrage de chacun des concessionnaires* éventuellement nécessaire en raison des travaux de renaturation afin d'assurer le raccordement de biens conservés, *piloté par l'EPA ORSA),*
- *la démolition des anciens réseaux, après leur dévoiement, mise hors service et/ou consignation,*
- *le dévoiement nécessaire de certains ouvrages d'eaux usées* y compris désamiantage et évacuation,
- *les diagnostics archéologiques et les fouilles, le cas échéant*[2]*,*
- ~~*la dépollution des sols si nécessaire*~~ La dépollution nécessaire à la mise en œuvre du projet[3], excepté le traitement des cuves de fuel domestique ou de gaz liquide qui doivent être traités en même temps que les démolitions réalisées par l'EPA ORSA,
- *la démolition des berges maçonnées ou artificielles,*
- le défrichement – les mesures de compensation issues de l'étude d'impact et du

[2] Suite à la saisine de la DRAC par le SyAGE, le projet ne donnera pas lieu à une prescription d'archéologie préventive.

3 L'EPA ORSA offrira si nécessaire une assistance technique au SyAGE dans la rédaction du cahier des charges et le suivi des travaux de dépollution.

plan de gestion transitoire seront réalisées par le SyAGE : fauchage, maintien de l'enfrichement, traitement des espèces exotiques envahissantes, …

- *les terrassements des remblais en vue de rétablir les conditions de fonctionnement des zones humides* y compris tri, dépollution, évacuation et valorisation des déblais excédentaires. Concernant l'évacuation, les possibilités d'évacuation fluviale seront étudiées au regard de la contrainte de desserte du secteur ;
- *les adoucissements de berges,*
- *la réalisation des annexes hydrauliques,*
- *la réouverture de la partie aval du ru d'Oly,*
- *la végétalisation des berges et zones humides* suivant le plan guide d'aménagement arrêté par les partenaires, *et la mise en place d'un cheminement et/ou platelage destiné à canaliser les promeneurs dans la zone humide pour la protéger* suivant le plan guide validé.

Enfin, tout aménagement de parking, de pavillon à but pédagogique ou de mobilier urbain défini de concert avec les gestionnaires futurs et mis en œuvre par le SYAGE devra faire l'objet d'une convention avec le gestionnaire futur.

Les emprises nécessaires aux travaux de renaturation des berges et de restauration des zones humides, et à leur entretien, doivent faire l'objet de conventions de mise à disposition au SyAGE. Ces conventions doivent chacune regrouper des parcelles, en cohérence avec les tranches de travaux à réaliser au fur et à mesure du processus d'acquisition et préciser les modalités de mise à disposition des terrains avant intervention du SyAGE, en accord avec le propriétaire à la date de la mise à disposition[4]*.*
Ces mises à disposition ne pourront être effectives qu'à la condition que les terrains aient fait l'objet d'un nettoyage complet (enlèvement des gravats et des déchets), un constat prévu dans la convention de mise à disposition sera effectué avant la prise de possession.

[4] Fin 2022 les parcelles maîtrisées appartiennent aux acteurs publics suivants : Ville, EPT GOSB, EPA ORSA.

4.2.4 La gestion foncière en phase chantier et d'exploitation

L'engagement des travaux par le SyAGE marque le transfert de responsabilité sur la gestion des terrains. Les conventions de mise à disposition du SyAGE des parcelles maitrisées préciseront les modalités de cette mise à disposition.

En phase d'exploitation, *le SyAGE sera gestionnaire de l'ensemble des espaces renaturés pour la restauration de la zone humide (phase 1).* »

Article 3 – MODIFICATION de l'article 6.1 – « les acquisitions foncières et immobilières »

Les parties conviennent de modifier la rédaction de **l'article 6.1 « les acquisitions foncières et immobilières ».**
Cette modification est apportée à la suite de la réévaluation foncière réalisée en décembre 2021 sur la base d'un barème d'évaluation établi avec la Direction de l'Immobilier de l'Etat, à partir d'un travail de terrain fin, constituant ainsi un outil essentiel pour mener les acquisitions actuelles.

En complément de cet article ainsi rédigé :

« 6.1 Les acquisitions foncières et immobilières

L'estimation des acquisitions foncières et immobilières se base sur :

- *l'avis DNID s'il existe ;*
- *une analyse des marchés immobiliers et fonciers aboutissant à des prix/m² pour chaque type de bien ;*
- *un recensement des acquisitions à mener, classées en fonction du type de bien ;*
- *des hypothèses sur le mode d'acquisition : à l'amiable, à l'amiable sous DUP, en fixation judiciaire.*

Analyse des marchés immobiliers et fonciers

L'analyse des marchés immobiliers et fonciers est faite sur la base de plusieurs sources :

> D'après la base BIEN : analyse portant sur les mutations recensées dans la base entre 2012 et 2017 (Source : Notaires - Paris Ile-de-France - BASE BIEN ; T32017 confirmé / T4 2017 provisoire).
L'analyse des marchés sur le secteur porte d'une part sur la commune ainsi que sur la totalité des sections AS et AR, dans lesquelles se situe le périmètre d'étude.

	Commune	*Secteur*
Appartements		
Secteur ancien	*605 mutations* *Moy : 2 455* *Méd. : 2 390*	*1 mutation* *Moy. : nr* *Méd. : nr*
Secteur neuf	*13 mutations* *Moy. : 2 820* *Méd. : 2 420*	*-*
Maisons		
Secteur ancien	*409 mutations* *Moy. : 2 530* *Méd. : 2 500* *Terrain constr.intégrée :.* *Moy. : 760* *Méd. : 670*	*50 mutations* *Moy. : 2 220* *Méd. : 2 140* *Terrain constr.intégrée :* *Moy. : 520* *Méd. : 490*
Terrain		
Constr. habitation	*30 mutations* *Moy. : 330*	*1 mutation* *Moy. : 320*
Non constr.	*21 mutations :* *Moy. : 90*	*3 mutations* *Moy. : 110*
Garage (la place)	*47 mutations* *Moy : 10 400* *Méd. : 8 000*	*-*

> D'après Meilleurs agents.com :

- *Sur la commune :*

- *Chemin des Pêcheurs :*

Découlent de cette analyse des marchés les prix unitaires par type de bien suivants :

Type de bien	***Prix retenu***
Maison en zone U	*2 500 €/m² habitable*
Maison en zone N	*2 300 €/m² habitable*
Terrain en zone U	*300 €/m²*
Terrain en N	*100 €/m²*

Estimation prévisionnelle des frais annexes liés aux acquisitions
En fonction du mode d'acquisition, des frais annexes sont à prévoir et ont été estimés selon les hypothèses suivantes :

<u>Frais de remploi :</u>
Les frais de remploi sont dus dès lors que l'acquisition se fait sous DUP. Le taux de remploi a été fixé à 12 % du prix d'acquisition.

<u>Frais de notaires :</u>
Les frais de notaires ont été estimés à hauteur de 7 % des frais d'acquisitions auxquels s'ajoutent les frais de remploi.

<u>Frais judiciaires :</u> (d'après le marché de l'EPA ORSA avec l'étude « Barata » intervenant actuellement sur la commune).
L'estimation prévisionnelle des frais judiciaires s'élève à hauteur de 2 500 € par dossier (soit par propriétaire) dont l'acquisition est faite sous fixation judiciaire.

<u>Aléas :</u>
Des aléas ont été provisionnés à hauteur de 10 % du montant incluant les acquisitions, les frais de remploi, les frais de notaire et les frais judiciaires.

Estimation prévisionnelle des acquisitions
Sur cette base et ces hypothèses, l'estimation prévisionnelle des acquisitions est détaillée ci-après.

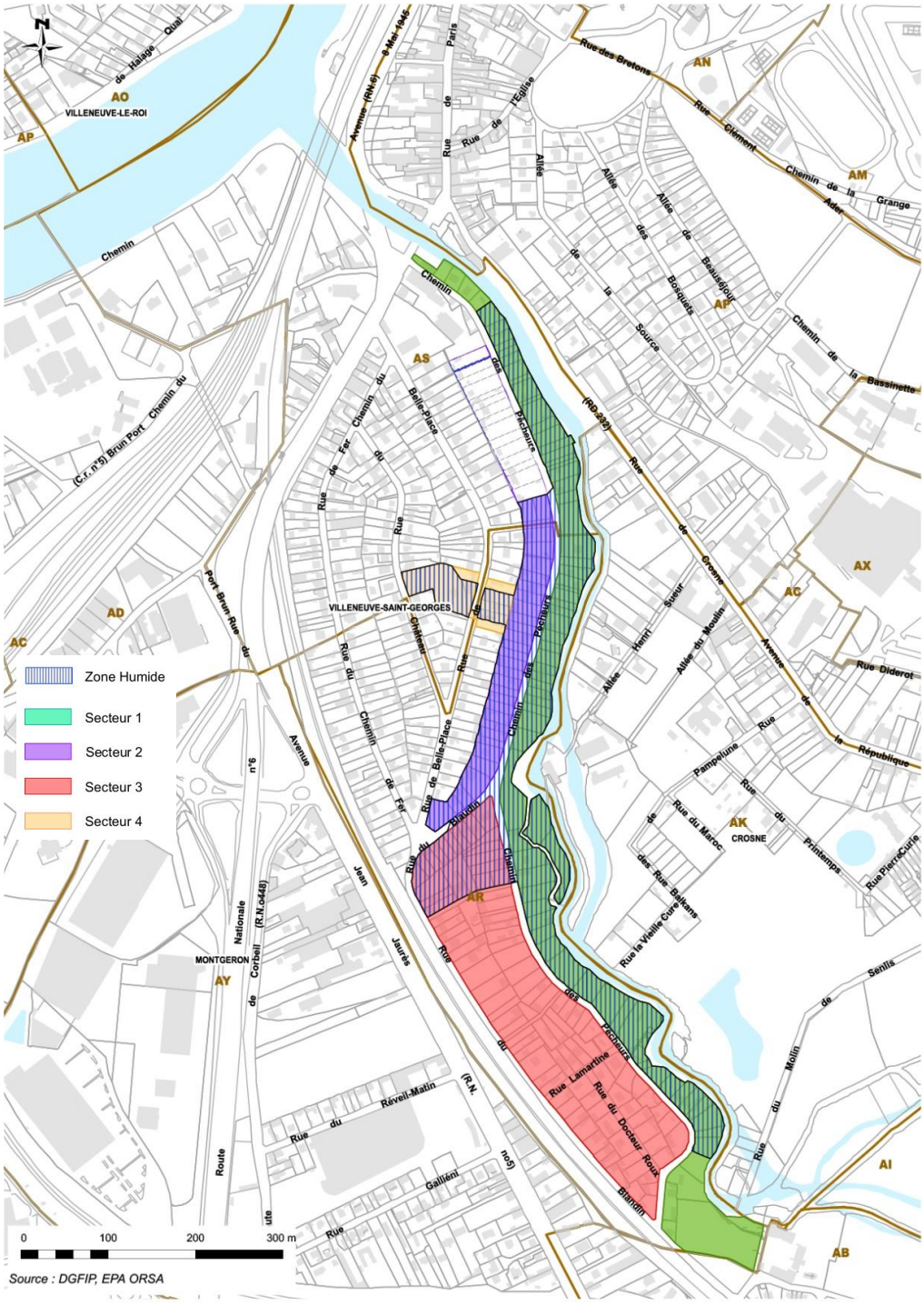
La configuration du tissu urbain du quartier Blandin combiné à l'occupation sociale des parcelles, au risque inondation et à la déclivité de la zone humide ont amené au découpage du site en quatre secteurs. Chaque secteur présente des hypothèses d'acquisitions spécifiques.
Le découpage sectoriel est le suivant :

- *<u>Secteur 1 :</u> Situé le long de l'Yerres, en zone N et dans l'ENS actuel. C'est sur ce premier secteur (comprenant les numéros impairs du Chemin des Pêcheurs) que se concentre l'intervention communale depuis 2011.*
  Il compte 88 parcelles, soit 45 054 m², dont 29 restent à maîtriser fin 2018.

- *<u>Secteur 2</u> : Inscrit en zone rouge au PPRI. Il correspond aux parcelles comprises entre la partie sud du Chemin des Pêcheurs côté pairs et la rue du Blandin. Ce secteur ne fait actuellement l'objet d'aucune intervention.*
  Il compte 100 parcelles, soit 44 268 m², toutes restant à acquérir.

- *<u>Secteur 3</u> : Inscrit en zone orange au PPRI. Il est constitué des numéros pairs du Chemin des Pêcheurs sur sa partie nord. Il ne fait actuellement l'objet d'aucune intervention. Bien que situé en zone orange au PPRI, il connaît les mêmes difficultés lors des crues, que l'autre côté du chemin des pêcheurs.*
  Il compte 32 parcelles, soit 13 350 m² à acquérir.

- *<u>Secteur 4</u> : Situé sur les terrains du square de la mare et sur trois parcelles de la rue Belle-Place (parcelles AS 91 ; AS92 ; AS 93 et AS 197), il correspond au passage du ru d'Oly busé qui le traverse en son centre. Le cours d'eau a vocation à être ré-ouvert dans le cadre du projet mené par le SyAGE. Ce secteur fait l'objet d'un emplacement réservé au PLU : emplacement n°2.*



Identification des secteurs et de la zone humide à restaurer

- ***Secteur 1***

Hypothèses sur la répartition des acquisitions :
7% des négociations à l'amiable (+ frais de notaire)
30 % des acquisitions sous DUP à l'amiable (+ remploi et frais de notaire)
63 % des acquisitions en fixation judiciaire (+ remploi et frais d'avocat).

Acquisitions foncières restant	*2 643 360*
Négociations amiables (7 %)	
frais notaires	*12 952*
Amiables sous DUP (30 %)	
Remploi	*95 161*
Frais d'acquisition	*55 511*
Fixation judiciaire (63 %)	
Remploi	*199 838*
Frais d'acquisition	*116 572*
Frais judiciaires	*42 500*
Aléas	*396 504*
TOTAL	*3 562 398*

- ***Secteur 2 Ph.1 :***

Hypothèses sur la répartition des acquisitions :
7 % des négociations à l'amiable (+ frais de notaire)
30 % des acquisitions sous DUP à l'amiable (+ remploi et frais de notaire)
63 % en fixation judiciaire (+ remploi et frais d'avocat)

Acquisitions foncières restant	*3 729 900*
Négociations amiables (7 %)	
frais notaires	*18 277*
Amiables sous DUP (30 %)	
Remploi	*134 276*
Frais d'acquisition	*78 328*
Fixation judiciaire (63 %)	
Remploi	*281 980*
Frais d'acquisition	*164 489*
Frais judiciaires	*42 500*
Aléas	*559 485*
TOTAL	*5 009 235*

- ***Secteur 3 Ph.1 :***

Hypothèses sur la répartition des acquisitions :
15 % des négociations à l'amiable (+ frais de notaire)
40 % des acquisitions sous DUP à l'amiable (+ remploi et frais de notaire)
45 % en fixation judiciaire (+ remploi et frais d'avocat)

Acquisitions foncières restant	*5 922 540*
Négociations amiables (15 %)	
frais notaires	*62 187*
Amiables sous DUP (40 %)	
Remploi	*284 282*
Frais d'acquisition	*165 831*
Fixation judiciaire (45 %)	
Remploi	*319 817*
Frais d'acquisition	*186 560*
Frais judiciaires	*75 000*
Aléas	*888 381*
TOTAL	*7 904 598*

- ***Secteur 4 Ph.1 :***

Hypothèses sur la répartition des acquisitions :
7 % des négociations à l'amiable (+ frais de notaire)
30 % des acquisitions sous DUP à l'amiable (+ remploi et frais de notaire)
63 % en fixation judiciaire (+ remploi et frais d'avocat)

Acquisitions foncières restant	*1 141 100*
Négociations amiables (7 %)	
frais notaires	*5 591*
Amiables sous DUP (30 %)	
Remploi	*41 080*
Frais d'acquisition	*23 963*
Fixation judiciaire (63 %)	
Remploi	*86 267*
Frais d'acquisition	*50 323*
Frais judiciaires	*7 500*
Aléas	*171 165*
TOTAL	*1 526 989*

Estimation prévisionnelle des frais induits par la DUP

La mise en place d'une DUP entraine des frais de réalisation du dossier : rédaction du dossier, mandat d'un BET pour la mise en compatibilité du PLU le cas échéant, enquête parcellaire, …

Il est prévu un dossier pour l'ensemble du projet de restauration de la plaine inondable (phases 1 et 2), basé sur le nombre de dossiers et de propriétaires concernés estimés à ce stade.

Le montant prévisionnel des frais induits par la mise en place d'une DUP s'élève, sur la base de ces hypothèses, à 110 k€ HT. »

L'article est dorénavant ainsi complété :

« Une première évaluation foncière générale a été menée en amont de la signature de la convention partenariale en 2018 mêlant les 2 phases d'intervention en 4 secteurs, support de l'évaluation du coût d'acquisition détaillée dans la convention financière signée.

L'EPA ORSA intervenant en maitrise foncière depuis la signature de la convention, un barème d'évaluation a été établi avec la Direction de l'Immobilier de l'Etat, sur la base d'un travail de terrain fin, constituant ainsi un outil essentiel pour mener les acquisitions actuelles. Ce barème repose sur l'état et la surface des différents biens du quartier, au regard des valeurs immobilières du secteur. Il permet à ce jour de réévaluer parcelle par parcelle le bilan de la maitrise foncière en phase 1.

L'estimation sommaire et globale des parcelles (ESG) a été établi dans le cadre de la procédure de DUP, par la Direction nationale d'interventions domaniales (DNID), en février 2022.

Analyse de la propriété foncière

PHASE 1 N/ENS

Propriétaires	Nombre de parcelles	Superficie projet en m²	%
Commune de VSG	46	20 867 m²	46,3%

EPA ORSA	5	1 805 m²	4 %
ETAT	2	1 008 m²	2,2%
EPT	2	1 021 m²	2,2%
SIAAP	4	5 978 m²	13,2%
PRIVES	29	14 355 m²	31,8%
TOTAL	88	45 034 m²	100,0

PHASE 1 U :

Propriétaires	Nombre de parcelles	Superficie projet en m²	%
Commune de VSG	2	3 420 m²	13,1%
SAF	4	1 727 m²	6,6%
EPA ORSA	5	2 506 m²	9,6%
PRIVES	46	18 512 m²	70,8 %
TOTAL	57	26 165 m²	100,0

Reste à maîtriser :

PHASE 1 N/ENS	Etat	Privés	TOTAL
Nb de parcelle	2	29	31
Bâtie	0	21	21
Non bâtie	2	8	10
Superficie parcellaire	1 008 m²	14 355 m²	15 363 m²
Bâtie (surf.habitable)	0 m²	862 m²	862 m²
Non bâtie	1 008 m²	4 834 m²	5 842 m²

PHASE 1 U	SAF	Privés	TOTAL
Nb de parcelle	4	46	50
Bâtie	4	40	44
Non bâtie	0	6	6
Superficie parcellaire	1 727 m²	18 194 m²	35 652 m²
Bâtie (surf.habitable)	428 m²	4 339 m²	4 767 m²
Non bâtie	0 m²	2 182 m²	11 324 m²

Analyse des marchés immobiliers et fonciers

En février 2022, l'EPA et la DNID ont convenu d'un barème d'évaluation appliqué aux avis d'évaluation de valeur vénale en fonction des biens visités. Ce barème exprimé en €/ m² habitable se base sur deux critères spécifiques : l'état du bien et sa fourchette de superficie habitable. Il se base sur les prix de référence à l'échelle du quartier pour une typologie de bien similaire (pavillon résidentiel avec jardin).

Ce barème constitue une base d'évaluation afin de garantir une cohérence dans les évaluations domaniales à l'échelle du quartier. Ainsi, l'évaluateur se réserve le droit d'appliquer des abattements ou des majorations en fonctions des spécificités de chaque bien (architecture remarquable, piscine, jardin sur un terrain d'assiette supérieur à 500 m², etc..). Ce barème a permis l'établissement de l'ESG en date de février 2022 dans le cadre du dossier de DUP.

Les estimations au bilan prévisionnel de l'opération sont établies sur la base du barème de la DNID évoqué précédemment en appliquant pour chaque parcelle un prix au m² habitable correspondant aux surfaces mentionnés au cadastre croisé à une analyse de son état par analyse des image satellite et Google Street View pour définir l'état et la surface adéquate.

Les coûts annexes aux acquisitions :

- Remploi :
    - Remploi non appliqué sur les biens publics (commune, Etat, DNID)
    - Remploi de 12 % pour les propriétaires privés

- Frais de notaires :
    - 5 % des frais d'acquisitions : les frais de notaire ont été réévalués (initialement à la convention 7%) au regard des frais de notaire sur les acquisitions réalisées.

- Frais judiciaires : (d'après le marché de l'EPAORSA avec l'étude Barata intervenant actuellement sur la commune)

- 2 500 € / dossier (un dossier = un propriétaire)

- Aléas :
  - 10 % du montant des acquisitions

Montant global mis à jour des évaluations foncières (février 2022)

En k€ HT :

OBJET	DELTA sur le HT des dépenses entre 2019 et 2023	TOTAL convention 2019	TOTAL convention avenant 2023 (HT)
ACQUISITIONS	**3 100 k€**	**18 680 k€**	**21 780 k€**
A1 - ACQUISITIONS AMENAGEMENT		18 680 k€	21 780 k€
A101 - ACQUISITIONS		15 452 k€	18 730 k€
A102 - INDEMNITÉS D'ÉVICTIONS		1 935 k€	1 861 k€
Remploi		1 443 k€	1 323 k€
Frais acquisition sous DUP (frais de notaire sous DUP)		324 k€	370 k€
Fixation judiciaire (frais avocat)		168 k€	168 k€
A103 - FRAIS ANNEXES SUR ACQUISITION		727 k€	623 k€
Frais annexes (fiches hypothécaires, frais de notaire)		617 k€	529 k€
Frais de DUP (frais de procédure)		110 k€	94 k€
A105 - PRESTATIONS MOUS EN ZAC		566 k€	566 k€
Forfait relogements		116 k€	116 k€
Mission supplémentaire d'accompagnement		450 k€	450 k€

Les estimations au bilan mis à jour restent une enveloppe prévisionnelle qui pourra être amenée à évoluer dans les prochaines années, notamment dans le cadre d'une mise à jour de l'estimation sommaire et globale (ESG) de l'ensemble des acquisitions phase 1 réalisée en février 2022.

Ce surcoût conduit à une augmentation de la participation prévisionnelle des financeurs à due concurrence de l'augmentation du poste des acquisitions, suivant l'application de leurs règles de financement. »

Article 4 – MODIFICATION de l'article 6.4 – « Gestion foncière et immobilière »

Les parties conviennent de modifier la rédaction de **l'article 6.4 « gestion foncière et immobilière ».**
Cette modification est apportée afin d'ajouter une sous-ligne de financement pour la gestion écologique et l'entretien des parcelles libérées.

En remplacement de cet article ainsi rédigé :

« Les frais de gestion foncière et immobilière consistent en la mise en sécurité des biens fonciers et immobiliers entre l'acquisition et les travaux de renaturation portés par le SyAGE et particulièrement entre l'acquisition et la démolition des biens immobiliers.

Ce poste qui s'élève à 2 218k€, comprend :

- *La mise en place d'une protection des biens immobiliers, sur une période de 6 mois (durée moyenne estimée entre l'acquisition du bien et la démolition effective). Cette protection est estimée sur la base d'un forfait par pavillon qui s'élève à 3 696 € HT par pavillon à démolir.*
- *Des frais de gardiennage (rondes, gardiennage, levée de doute) à hauteur de 200k€/an. »*

Il convient dorénavant de lire :

« Les frais de gestion foncière et immobilière consistent en la mise en sécurité des biens fonciers et immobiliers entre l'acquisition et les travaux de renaturation portés par le SyAGE et particulièrement entre l'acquisition et la démolition des biens immobiliers. Ils consistent enfin à la gestion écologique et l'entretien des parcelles libérées et maîtrisées, sur la base du plan de gestion écologique transitoire élaboré à l'automne 2022, intégrant les mesures ERCA inscrites à l'étude d'impact réglementaire.

Ce poste qui s'élève à 2 912k€, *comprend :*

- *La mise en place d'une protection des biens immobiliers, sur une période de 6 mois (durée moyenne estimée entre l'acquisition du bien et la démolition*

effective). Cette protection est estimée sur la base d'un forfait par pavillon qui s'élève à 3 696 € HT par pavillon à démolir.

- *Des frais de gardiennage (rondes, gardiennage, levée de doute) à hauteur de 200k€/an ;*
- Des frais de gestion, relatifs à l'entretien des espaces verts, et à la mise en œuvre du plan de gestion écologique transitoire, estimés à hauteur de 465 k€ HT ;
- Des aléas de gestion, sur la base des dépenses déjà engagées pour la sécurisation des parcelles depuis la signature de la convention, évalués à 229 k€ HT. »

Article 5 – MODIFICATION de l'article 8.3.2 – « La commune et l'EPT GOSB »

Les parties conviennent de modifier la rédaction de **l'article 8.3.2 « La commune et l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre ».**
Cette modification est apportée afin de préciser les modalités de participation financière de la Ville de Villeneuve-Saint-Georges et de l'EPT GOSB.

En remplacement de cet article ainsi rédigé :

« La participation de l'EPT se fait dans le cadre du flux financier du FCCT (Fond de compensation des charges transférées) et tient compte des dépenses liées aux acquisitions anticipées réalisées avant et/ou après la signature de la présente convention (acquisitions de parcelles réalisées par le SAF dans le périmètre élargi, dans l'attente de l'intervention de l'EPA ORSA). La participation de la ville tient compte des dépenses liées aux acquisitions anticipées réalisées avant et/ou après la signature de la présente convention (acquisitions de parcelles réalisées par le SAF dans le périmètre élargi, dans l'attente de l'intervention de l'EPA ORSA).

Le montant prévisionnel de la participation de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre et de la Commune de Villeneuve-Saint-Georges, s'élève à ***3 654 k€ HT. »***

Il convient dorénavant de lire :

« Depuis 2011 et avant la signature de la convention partenariale de 2019, la Commune avait fait l'acquisition de 46 parcelles pour un montant de 6 807 k€, l'EPT Grand Orly Seine Bièvre avait fait l'acquisition de 2 parcelles pour un montant de 97 k€ soit un montant total de 6 904 k€. Ces acquisitions constituent des apports de la Ville et de l'EPT au projet en nature.

Dans le cadre de la présente convention, *le montant prévisionnel de la participation numéraire de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre et de la Commune de Villeneuve-Saint-Georges, s'élève à* **3 940 k€HT.**

La participation de la Ville se fera directement auprès de l'EPA ORSA via une subvention d'équipement, au titre de la compétence espaces verts exercée par la Ville.

Le versement de la subvention interviendra :

- Entre 2023 et 2027, par un versement, au 4ème trimestre de chaque année, de 500 k€ ;
- En 2028, par un versement du solde de 1 440k€.

Il est dès à présent convenu entre les parties que le versement du solde en 2028 pourra être rééchelonné dans la cadre d'une nouvelle convention portant sur le financement de la phase 2 du projet de renaturation des Berges de l'Yerres, notamment pour assurer la soutenabilité financière de ces financements pour la collectivité au regard des subventions complémentaires à intervenir sur la phase 2. »

Article 6 – MODIFICATION des articles 4.1.2 – « La stratégie foncière : poursuite des acquisitions amiables et mise en place d'une DUP », 5 - « Gouvernance et conduite de projet » et 9 – « Obligations des bénéficiaires EPA et SyAGE »

Les parties conviennent de modifier la rédaction des articles 4.1.2 – « La stratégie foncière : poursuite des acquisitions amiables et mise en place d'une DUP », 5 - « Gouvernance et conduite de projet » et 9 – « Obligations des bénéficiaires EPA et SyAGE »

Ces modifications sont apportées afin de préciser les modalités de rétrocession / remise en gestion du projet de renaturation des Berges.

En complément de ces articles ainsi rédigés :

Article 4.1.2 : « (…) A l'issue de ces travaux, du fait de l'intérêt général relatif à la nécessité de protéger les berges de l'Yerres de l'anthropisation et des risques inondation et de créer un espace naturel, le foncier acquis, renaturé, est cédé à titre gratuit à l'EPT « Grand Orly Seine Bièvre », qui deviendra le propriétaire foncier final (…) ».

Article 5 : « (…) L'EPT Grand Orly Seine Bièvre, au titre de sa compétence aménagement et gestion des espaces publics, sera propriétaire foncier in fine de l'espace naturel réalisé ;(…) »

Article 9 : « Les bénéficiaires s'engagent à : - remettre gracieusement les parcelles acquises à l'Etablissement Public Territorial « Grand Orly Seine Bièvre », propriétaire final, et lui fournir les actes notariés fixant les objectifs de préservation du milieu ; »

À la fin de l'article 9, il est précisé :

« L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre intervient dans le projet en appui de la ville initiatrice du projet et au titre de la compétence aménagement dont il est titulaire.
Les modalités de rétrocession / remise en gestion du foncier renaturé ci-avant définies pourront néanmoins être ajustées et précisées ultérieurement entre les collectivités

compétentes. Le cas échéant, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre informera l'EPA ORSA de la ou les collectivités qu'il souhaite voir substitué à lui dans les phases de rétrocession / remise en gestion de tout ou partie des ouvrages et du foncier, en joignant l'accord express de la collectivité à assurer la reprise en gestion / rétrocession des ouvrages et fonciers concernés dans les conditions de la convention partenariale opérationnelle et financière de 2019, ainsi que les délibérations associées. La substitution dans les obligations de la présente convention sera actée par la signature des actes de vente / PV de remise en gestion par les collectivités. »

Article 6 – MISE A JOUR DES ANNEXES

Le présent avenant modifie les annexes suivantes :

- Annexe 1 : plan de financement prévisionnel, actualisé sur la partie dépenses et recettes EPA ORSA uniquement, hors études et travaux SYAGE.

Article 7 – REITERATION

À l'exception des dispositions contractuelles objet des modifications prévues par les articles du présent avenant, les dispositions de la convention du 18 novembre 2019, continuent de recevoir entière application.

Article 8 – INCORPORATION DE L'AVENANT

Le présent avenant sera annexé à la convention partenariale opérationnelle et financière signée le 18 novembre 2019,

Fait à Paris, en X exemplaires,
Le X/X/2023

Fait en 8 exemplaires originaux.

Pour l'Etat Le : à :	Pour l'Agence de l'Eau Seine Normandie Le : à :
Pour le Département du Val-de-Marne Le : à :	Pour la Métropole du Grand Paris Le : à :
Pour l'EPT Grand Orly Seine Bièvre Le : à :	Pour la commune de Villeneuve-Saint-Georges Le : à :
Pour l'EPA ORSA Le : à :	Pour le SyAGE Le : à :