

PROTOCOLE PARTENARIAL

ENTRE

**LA MÉTROPOLE AIX-
MARSEILLE-PROVENCE**

ET

SNCF IMMOBILIER

Diffusion limitée

Reproduction limitée. Ce document ne doit être communiqué qu'aux personnes définies par le rédacteur.



VERSION 8 / 17 FEVRIER 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 17 mars 2022

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

1. OBJECTIFS PARTAGÉS ET ENGAGEMENTS
2. PÉRIMÈTRE DE LA DÉMARCHE PARTENARIALE
 - PÉRIMÈTRE géographique
 - PÉRIMÈTRE fonctionnel
3. IDENTIFICATION, ORDONNANCEMENT ET TYPOLOGIE DES SUJETS TRAITÉS
 - 1) SUJETS COURANTS
 - Les sollicitations du quotidien
 - Les régularisations foncières
 - 2) SUJETS DE DEVELOPPEMENT
 - Les emprises ferroviaires dont l'inutilité est avérée ou à confirmer
 - Les projets d'aménagement de pôles d'échanges multimodaux en complément de SNCF G&C
 - Le devenir des lignes non exploitées
4. ORGANISATION DU PILOTAGE ET SUIVI DU PROTOCOLE
 - 4.1 - Le Comité de pilotage
 - Rôle du Comité de Pilotage
 - Composition du Comité de Pilotage
 - Fréquence des réunions
 - 4.2 - Le Comité technique
 - Rôle du Comité technique
 - Composition du Comité technique
 - Fréquence des réunions
 - 4.3 – Les groupes de travail par site
5. PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE ET CLAUSE DE CONFIDENTIALITÉ
6. DATE D'EFFET ET DURÉE DU PROTOCOLE
7. CESSIION ET TRANSMISSION DE LA CONVENTION
8. MODIFICATION ET RÉSILIATION
9. LITIGE
10. DISPOSITIONS DIVERSES

ANNEXES

ANNEXE 1 : Note support (liste des sites identifiés)

ANNEXE 2 : Fiche de saisine

ANNEXE 3 : Guide méthodologique

Entre

- 1) La société dénommée **Société nationale SNCF**, Société Anonyme au capital de 1 000 000 000,00 Euros, dont le siège est à la Plaine Saint-Denis (93200), 2 place aux Etoiles, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BOBIGNY sous le numéro 552 049 447.

Dénommée ci-après « **SNCF SA** »,

- 2) La société dénommée **SNCF RESEAU**, société anonyme au capital social de 621 773 700.00 euros, dont le siège est à SAINT DENIS (93200) , 15/17 rue Jean Philippe Rameau, identifiée au SIREN sous le numéro 412 280 737 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY.

Agissant au nom de l'Etat en vertu des dispositions des articles L2111-20 à L2111-22 du Code des transports.

Dénommée ci-après « **SNCF RESEAU** »,

- 3) La société dénommée **SNCF Voyageurs**, société anonyme au capital social de 157 789 960,00 euros, dont le siège est à SAINT DENIS (93200), 9 rue Jean Philippe Rameau, identifiée au SIREN sous le numéro 519 037 584 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY.

Dénommée ci-après « **SNCF Voyageurs** »,

- 4) La société dénommée **FRET SNCF**, société par actions simplifiée au capital de 58 062 998 Euros, dont le siège social est situé à SAINT OUEN (93400) 16 rue Simone VEIL, identifiée au SIREN sous le numéro 518 697 685 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY.

Dénommée ci-après « **FRET SNCF** »,

Les sociétés SNCF SA, SNCF RESEAU, SNCF Voyageurs et SNCF FRET sont désignées ci-après « Groupe Public Unifié (GPU) ».

Les sociétés SNCF RESEAU, SNCF Voyageurs et FRET SNCF sont représentées à l'acte par la société SNCF SA en vertu :

- d'une convention dénommée « convention de gestion et de valorisation du patrimoine immobilier » conclue le 30 juillet 2015 conclue entre les anciens établissements publics SNCF Réseau et SNCF aux droits desquels viennent les sociétés SNCF Réseau et SNCF SA,
- d'une convention dénommée « convention de gestion et de valorisation du patrimoine immobilier » conclue le 30 juillet 2015 conclue entre les anciens établissements publics

SNCF Mobilités et SNCF aux droits desquels viennent les SNCF Voyageurs, FRET SNCF et SNCF SA.

La société SNCF SA est elle-même représentée par Madame Katayoune PANAHI, Directrice Immobilier de SNCF SA, domiciliée professionnellement à La Plaine Saint-Denis (93200) 10, rue Camille Moke, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs qui lui a été conférée, par Monsieur Laurent TREVISANI, agissant en qualité de Directeur Général Délégué Stratégie Finances de SNCF SA aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date du 27 janvier 2021 applicable à compter du 1er février 2021 à La Plaine-Saint-Denis agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, avec faculté de subdéléguer, par Monsieur le Président Directeur Général de SNCF SA en date du 17 mars 2020 .

Le terme « **SNCF Immobilier** » désigne la branche Immobilière de la Société nationale SNCF.

- 5) **La Métropole Aix-Marseille-Provence** dont le siège est situé 58 boulevard Charles Livon, 13 007 Marseille, représentée par Mme Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, dûment habilitée aux fins des présentes,

Dénommée ci-après « **La Métropole** »

Ci-après individuellement désignée par la « Partie » et collectivement par les « Parties ».

PRÉAMBULE

Métropole Aix-Marseille Provence

La Métropole Aix-Marseille Provence, a été créée au 1er janvier 2016.

Aux termes du I de l'article L. 5218-2 du Code Général des Collectivités Territoriales : « La Métropole d'Aix-Marseille-Provence exerce les compétences qui étaient, à la date de sa création, transférées par les communes membres aux établissements publics de coopération intercommunale fusionnés en application du I de l'article L.5218-1 du présent code »

Elle s'est substituée à six intercommunalités : la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, les communautés d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, du Pays d'Aix-en-Provence, du Pays-de-Martigues, de Salon-Étang-de-Berre-Durance, et le syndicat d'agglomération nouvelle Ouest-Provence.

La Métropole Aix-Marseille Provence, établissement public de coopération intercommunale, regroupe 92 communes.

Les compétences de la Métropole Aix-Marseille Provence s'établissent sur deux niveaux complémentaires : le Conseil de la Métropole et les Conseils du territoire.

Le Conseil de la Métropole élabore et pilote la stratégie

Les Conseils de Territoire mettent en œuvre et assurent les politiques de proximité, dans le respect des objectifs et des règles fixées par le Conseil de la Métropole, en lien étroit avec les communes.

La Métropole Aix-Marseille Provence est compétente dans les matières suivantes :

- Schéma d'ensemble relatif à la politique de développement économique et à l'organisation des espaces économiques et opérations métropolitaine ;
- Schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; approbation du plan local d'urbanisme et documents d'urbanisme en tenant lieu ; définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme, constitution des réserves foncières, prise en considération d'un programme d'aménagement d'ensemble et détermination des secteurs d'aménagement ;
- Organisation de la mobilité ; schéma de la mobilité ;
- Schéma de l'ensemble de voirie ;
- Programmes locaux de l'habitat ; schéma d'ensemble de la politique de l'habitat, du logement et des actions de réhabilitation et de résorption de l'habitat insalubre ;
- Schéma d'ensemble des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ;
- Schéma d'ensemble d'assainissement et d'eau pluviale ;
- Marchés d'intérêt national ;
- Schéma d'ensemble de la gestion des déchets des ménages et déchets assimilés ;
- Plans métropolitains de l'environnement, de l'énergie et du climat ;
- Programme de soutien et d'aides aux établissements d'enseignement supérieur et aux programmes de recherche ;
- Concession de la distribution publique d'électricité et de gaz ;
- Schéma d'ensemble des réseaux de chaleur ou de froid urbains ;
- Elaboration du projet métropolitain ;

Concernant les documents règlementaires d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) définit les modalités de gestion du sol, dans un souci de cohérence urbanistique et de qualité de vie pour les habitants. Il sert de référence obligatoire à l'instruction des diverses demandes d'occupation ou d'utilisation des sols. Progressivement, les PLU communaux sont redéfinis à l'échelle des territoires intercommunaux et deviennent donc des PLU intercommunaux ou PLUi.

L'utilisation plus efficace du foncier et la préservation des espaces naturels et agricoles constituent aujourd'hui un enjeu majeur des politiques publiques d'aménagement. L'enjeu est double : répondre aux besoins d'un développement équilibré et durable du territoire tout en contenant les phénomènes spéculatifs.

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'est dotée d'un Plan d'Action foncière.

Ce plan, à court terme propose des outils et méthodes pour améliorer l'action foncière du quotidien au service des équipements structurants relevant de sa compétence.

Il recense par ailleurs les enjeux qui pourront à plus long terme se traduire par la constitution d'un portefeuille de réserve foncière, et le renforcement des partenariats avec les opérateurs fonciers pour faciliter l'implantation des projets.

Ainsi, les enjeux fonciers de la Métropole sont les suivants :

- Contribuer à la **maitrise de l'étalement urbain** en mettant en place une stratégie foncière sur les franges urbaines en tant que zones tampons et favoriser **une meilleure rentabilité de la consommation foncière**.
- Inventorier et mobiliser les friches urbaines en lien avec le plan de relance.
- Favoriser le développement d'une offre de logements qui favorise les **parcours résidentiels cohérents** notamment dans les zones périurbaines pauvres en habitat social.
- Faire des **centres-villes** les cœurs battant de la métropole en identifiant et mobilisant les potentiels fonciers permettant d'attirer les habitants et les emplois dans les centres.
- Faciliter la production **de logements conformément aux objectifs** prévus au PLH.
- Accompagner le renouvellement urbain au travers des PRU et NPNRU en maitrisant les fonciers nécessaires au désenclavement des sites et à la réalisation des équipements publics.
- Définir et mettre en œuvre une stratégie et une action foncière ad hoc pour le PPA de Marseille en lien avec le projet Quartier Libre et la gare Saint Charles et avec un objectif fort de mobilisation du foncier public.
- Faciliter d'ici 2030 la mobilisation de **1 450 ha de foncier nécessaires à la réalisation des opérations à vocation d'économie** productive et d'artisanat, nécessaires au développement équilibré de la Métropole ; anticiper les relocalisations de foncier économique impacté par le projet LNPCA
- Atteindre un objectif de commercialisation à moyen terme de **200 000 m² d'immobilier tertiaire par an**
- Faciliter la mise en œuvre du **PDU Métropolitain** et des PLM en découlant pour faciliter la mobilité en structurant la combinaison des modes de déplacement et les d'échanges multimodaux associés. : création de 93 PEM connectés au réseau urbain et adaptés aux contextes

- Mener les réflexions pouvant conduire à favoriser les acquisitions des terrains assiette de PEM et d'équipements connexes plutôt que des Conventions d'Occupation Temporaire.

En effet, cela génère pour la Métropole de lourds investissements auxquels se rajoutent des redevances, lesquels justifient en plus de critères d'utilité et de domanialité publique une incorporation dans son patrimoine.

- Contribuer à la création de 10 000 nouvelles places de stationnement en parkings relai
- Répondre aux besoins fonctionnels des Directions internes de la Métropole et participer à la modernisation et à l'intensification de son Patrimoine.
- Répondre aux besoins des Directions opérationnelles travaillant à l'amélioration du cadre de vie en mettant en œuvre les acquisitions, occupations ou servitudes nécessaire à l'implantation ou la régularisation d'ouvrages et équipements publics
- Définir et mettre en œuvre une stratégie et une action foncière ad hoc pour « GEMAPI » (gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations) qui relève de la compétence métropolitaine et consiste à assurer depuis le 1er janvier 2018, l'entretien et la restauration des cours d'eau (+ de 2000 kms de cours d'eau irriguent la Métropole) et des ouvrages de protection contre les crues.
- Mettre en place une stratégie d'anticipation des **mesures foncières de compensation** qui s'appuie sur une bonne connaissance de la richesse environnementale, au service du développement durable.
- Contribuer à préserver les ressources et les richesses naturelles, de la terre nourricière à l'exploitation des minéraux, pour faire face aux mutations.

SNCF Immobilier

Au sein de la société mère SA SNCF qui a pour mission d'animer et piloter le Groupe Public Unifié, SNCF Immobilier assure la gestion et la valorisation des biens immobiliers propriétés du

Groupe à l'exception des gares et des infrastructures ferroviaires propriétés de SNCF RESEAU et SNCF Gares&Connexions.

A ce titre, SNCF Immobilier représente aux présentes les sociétés SNCF SA, SNCF RESEAU, SNCF Voyageurs et SNCF FRET précitées.

SNCF Immobilier a en charge la valorisation de leur patrimoine immobilier respectif ainsi que la réalisation des études et des travaux de libération/reconstitution nécessaires à cette valorisation.

Il est toutefois important de préciser que le présent protocole ne couvre pas les études et travaux relatifs aux infrastructures ferroviaires de SNCF Réseau.

De même, le présent protocole ne traitera pas des projets ferroviaires en cours ou à venir.

Partenaire historique des collectivités locales et des acteurs publics et privés de l'aménagement urbain, SNCF Immobilier a pour priorités :

- + D'optimiser le parc tertiaire, social et industriel des différentes activités du Groupe pour contribuer à leur performance économique, industrielle et sociale ;
- + Valoriser le patrimoine immobilier et ferroviaire du Groupe au service de la ville durable ;
- + Développer une offre de logement accessible à tous, à proximité des réseaux de transport ;
- + D'accompagner les enjeux sociétaux et environnementaux par la mise en place de partenariats, réalisation de projets.

Afin de mener à bien les missions précitées, SNCF Immobilier possède une Direction centrale et des Directions régionales implantées au plus proche des territoires.

La Direction Immobilière Territoriale Grand Sud intervient sur le périmètre des régions Provence-Alpes-Côte-D'azur et Occitanie avec un siège situé à Marseille et des antennes à Montpellier et Toulouse.

SNCF Immobilier est un opérateur global qui s'organise autour de différents métiers.

A ce titre, le Pôle Valorisation des Directions Immobilières Territoriales a en charge le pilotage de l'ensemble des missions de valorisation des actifs du Groupe (hors périmètre Gares&Connexions), à l'exception des sujets de développement identifiés comme stratégiques dont le pilotage est assuré en central par la Direction de la Valorisation Immobilière avec l'appui des antennes locales.

Les relations et partenariats entre la Direction Immobilière Territoriale Grand Sud et les collectivités des Régions Provence Alpes Côte d'Azur et Occitanie sont multiples, particulièrement sur un territoire aussi étendu et stratégique que la Métropole Aix-Marseille Provence (Ex. Euroméditerranée, Marseille Saint-Charles).

Dans le cadre de la reconversion des fonciers identifiés comme potentiellement mutables, SNCF Immobilier a à cœur d'accompagner la Métropole Aix-Marseille Provence afin de répondre aux enjeux identifiés.

SNCF Immobilier a notamment acquis de longue date l'expérience des opérations complexes qui lui permet de se positionner comme maître d'ouvrage urbain et aménageur de ses fonciers en partenariat des collectivités et au travers de ses filiales.

Comme Espaces Ferroviaires, filiale d'aménagement urbain et de promotion immobilière de SNCF qui a pour vocation de redonner vie aux sites fonciers ferroviaires désaffectés et la filiale ICF Habitat qui assure la gestion d'un patrimoine de 100 000 logements, conjuguant parc social (90 000 logements), intermédiaire ou libre.

Sa maîtrise dans le domaine de l'immobilier lui a également permis d'initier des démarches de projets innovants en matière d'urbanisme transitoire, qui permettent de mettre en place une stratégie de reconquête dès l'amont des opérations d'aménagement au profit d'usages citoyens et de la ville durable.

La reconversion des emprises foncières ou immobilières appartenant au Groupe Public Unifié nécessite au préalable la conduite d'études et de diagnostics permettant de définir les conditions de mobilisation desdites emprises.

Aussi, tout au long de ce processus, SNCF Immobilier veille, à l'appui de protocoles de partenariat dédiés aux sujets foncier et immobilier, à accompagner et coordonner les discussions entre les acteurs ferroviaires et les collectivités territoriales, tout en anticipant l'adaptation éventuelle des documents d'urbanisme.

Le présent protocole s'inscrit dans cette démarche.

La Métropole Aix-Marseille Provence et le groupe SNCF entendent mettre en place une démarche de travail partenarial pour partager et définir, le plus en amont possible de leur réflexion, les projets susceptibles d'être développés sur les sites du Groupe Public Unifié identifiés comme potentiellement mutables.

Il est précisé que les engagements du Groupe Public Unifié relatifs à la mutation et au développement des différents sites identifiés dans le cadre de cette démarche partenariale restent subordonnés à la décision de mutabilité par les propriétaires concernés (SNCF Voyageurs, FRET SNCF et SNCF Réseau), compatible avec d'une part les objectifs de développement urbain portés par les collectivités et d'autre part avec les besoins ferroviaires et les objectifs de valorisation des propriétaires du Groupe Public Unifié.

1. OBJECTIFS PARTAGÉS ET ENGAGEMENTS

Les signataires conviennent de collaborer, en vue de répondre au mieux aux enjeux de développement des deux parties.

Dans le cadre du présent protocole partenarial, les signataires ont pour objectif de :

1. Définir une méthodologie de travail et une gouvernance pour le traitement des sujets courants.

- Il s'agit d'anticiper et prioriser les demandes pour un traitement efficace des sollicitations et mettre en place une organisation dédiée pour fluidifier les échanges.
- Traiter les sujets de régularisations foncières.
- Harmoniser et définir des modes opératoires simplifiés concernant les mouvements fonciers entre les partenaires : acquisitions, cessions, mises à disposition, occupations temporaires, baux après décision de mutabilité.

2. Accompagner les intentions de développement de chaque partenaire.

- Favoriser la mutation des emprises SNCF reconnues inutiles au ferroviaire vers d'autres usages pour le développement de l'offre de logements, d'activité économique et de services.
Mise en place d'un travail partenarial, prospectif avec la collectivité pour faire évoluer les documents d'urbanisme afin de développer des projets.
- Contribuer au renouvellement, développement urbain sur les secteurs identifiés comme stratégiques par la Métropole AMP.
- D'engager conjointement un travail de définition de l'opportunité et des conditions de mutabilité partielle ou globale des terrains ferroviaires visés dans le présent protocole devant permettre leur classification (mutabilité à court terme, moyen terme ou long terme) au regard de leur capacité et de leur potentiel de mutation. Il s'agira, notamment d'engager des études pour confirmer et préciser les périmètres et les conditions de mutations des emprises ferroviaires visées dans le présent protocole, ainsi que l'exploitabilité ferroviaires des activités à relocaliser.

Les Parties entendent de rappeler par le présent protocole leur volonté commune de répondre au mieux aux enjeux de développement territoriaux, urbains et ferroviaires qui sont présentés.

Les modalités de réalisation opérationnelle seront déterminées à l'issue des études visées dans le cadre du protocole.

Il est important de préciser que le Groupe SNCF s'est engagé vis-à-vis de l'Etat à renforcer sa contribution à la mobilisation des fonciers publics en faveur de la production de logements.

Il s'agira par ailleurs de contribuer à la construction de la ville durable et à la lutte contre l'artificialisation des sols en favorisant les projets denses, économes en ressources et de haute qualité urbaine.

Sur la période 2021-2025 : l'objectif est à l'échelle nationale de permettre la construction de 15 000 à 20 000 logements.

A cet effet,

❖ **SNCF Immobilier s'engage à :**

- Examiner l'opportunité de la mutabilité des sites identifiés et/ou identifier les sites potentiellement mutables et répondant aux enjeux métropolitains ;
- Une fois la mutabilité validée par le ou les propriétaires concernés, et après accord des comités décisionnels concernés du Groupe SNCF, définir et faire valider la stratégie de valorisation permettant de développer les opérations urbaines définies ;
- Le cas échéant, étudier les conditions de libération ferroviaire et de reconstitution en lien avec les services SNCF compétents ;
- Apporter toute expérience et capacité d'innovation sur les sujets de développement urbain et immobilier ;
- Mobiliser et engager les filiales du GPU, si les conditions sont réunies, sur les projets identifiés, notamment la société Espaces Ferroviaires et la société ICF, respectivement le promoteur/aménageur et bailleur social du Groupe SNCF ;
- Communiquer et partager les éléments au regard des enjeux urbains des collectivités dont elle a connaissance sur les sites étudiés ;
- Initier une démarche tendant à harmoniser les redevances de biens occupés sur l'ensemble de la Métropole au regard de la localisation et de la destination dans le respect des obligations réglementaires spécifiques à chaque entité du Groupe SNCF.

❖ **La Métropole Aix-Marseille Provence s'engage à :**

- S'assurer de la cohérence entre les développements envisagés et les orientations des politiques publiques qu'elle porte (mobilité, énergie, environnement, programmation urbaine, etc.) ;
- Communiquer les éléments dont elle a connaissance sur les sites étudiés ;
- Activer le plus en amont possible le partenariat avec SNCF immobilier dès que se posent des questions ou s'expriment des ambitions relatives au devenir des propriétés du Groupe SNCF, pour quelque projet que ce soit (système de veille, alerte) ; notamment sous l'angle prospective urbaine ;
- Accompagner les échanges avec l'administration, les communes concernées ;
- Une fois les projets définis conjointement, porter la mise en compatibilité des documents d'urbanisme le cas échéant ;

❖ **Engagements communs des parties :**

- De coordonner et co-animer la mise en œuvre du présent protocole partenarial ;

- De mener conjointement les réflexions avec les communes ;
- Sur les sites du **groupe public unifié** identifiés et mutables à court et moyen termes, sous réserve des études techniques et de la décision de mutabilité prises par les entités SNCF propriétaires, d'identifier conjointement toutes les actions nécessaires pour y développer des projets urbains, compatibles d'une part, avec les objectifs de développement urbain portés par la Métropole AMP et d'autre part, avec les besoins ferroviaires et les objectifs de valorisation des propriétaires du Groupe public unifié;
- De rechercher ensemble, notamment pour les fonciers à échéance de valorisation à moyen et long termes, de nouvelles modalités innovantes de mise en valeurs et de gestion des sites, en amont de leur requalification ;
- D'engager les actions nécessaires pour permettre la réalisation des orientations prises par le comité de pilotage (Etudes de libération foncière, mutabilités, reconstitution ferroviaire, Etudes ingénierie ferroviaire, modification / révision PLU...) qui seront soumises aux instances décisionnaires de chaque partenaire ;
- Faciliter dans la mesure du possible la réalisation d'aménagements publics.

Ce protocole partenarial constitue une première étape permettant d'envisager dans un second temps, si la mutabilité est confirmée par les études et les instances de gouvernance, la mise à disposition des fonciers concernés.

Le montage juridique sera à convenir suivant la spécificité du sujet et des conditions, modalités techniques et financières à appliquer.

Aucun acte ne pourra être signé sans avoir rempli au préalable les obligations, formalités légales et réglementaires afférentes aux statuts des entités du Groupe Public unifié.

2. PÉRIMÈTRE DE LA DÉMARCHE PARTENARIALE

PÉRIMÈTRE GÉOGRAPHIQUE

Le présent protocole s'étend géographiquement sur l'ensemble du périmètre de la Métropole AMP, soit les 6 Territoires (Marseille, Pays d'Aix, Pays salonnais, Pays d'Aubagne et de l'Étoile, Istres-Ouest-Provence et Pays de Martigues) et les 92 communes membres sur près de 3.000 km².

Les fonciers SNCF identifiés (Annexe 1) et repris dans le présent protocole représentent 430.000 m² environs.

PÉRIMÈTRE FONCTIONNEL

SNCF Immobilier a identifié pour études un vivier de terrains qui pourraient potentiellement accueillir un projet urbain ou immobilier à court ou moyen terme.

La Métropole a examiné ces sites au regard de sa stratégie de développement territorial, et a identifié des sites complémentaires liés à la politique de déplacement et à la valorisation des espaces urbains liés aux gares notamment dans le cadre des Poles d'échanges Multimodaux.

Parrallèlement, il convient de lister les dossiers courants à traiter afin de définir les modalités d'actions en fonction des priorités et des contraintes.

Enfin, il s'agit d'engager et/ou finaliser les régularisations (notamment transfert de voirie), sans enjeux de développement urbain et impactant le patrimoine et/ou la compétence des deux parties.

Les terrains précités repris en Annexe 1 feront l'objet d'une première analyse foncière sur la base d'études préalables en vue d'examiner l'opportunité de leur mutabilité, qui prendra notamment en compte :

- l'absence d'intérêt des fonciers identifiés pour le développement du ferroviaire;
- l'état des sites (sols, sous-sols, déconstruction, libération de l'infrastructure réseaux, relogements des occupants internes SNCF et tiers etc etc...);
- la situation au regard des documents d'urbanisme;
- les attentes des communes concernées;
- l'adéquation avec le projet de territoire de la Métropole Aix-Marseille Provence et des communes concernées;
- les perspectives d'aménagements urbains et de financement.

A l'issue de cette première analyse, si les conditions sont favorables, une étude plus approfondie pourra être envisagée.

Le montage opérationnel, les suites à donner et les modalités seront à définir au cas pas cas, en fonction de la spécificité de chaque dossier. La définition des conditions précises de mutabilité des terrains, nécessitera la conclusion de protocoles, conventions ad hoc et/ou promesses de vente, selon la temporalité des opérations projetées et des montages opérationnels

SNCF Immobilier assurera si nécessaire le relai entre les différentes entités du Groupe SNCF (Réseau et Gare & Connexions)

3. IDENTIFICATION, ORDONNANCEMENT ET TYPOLOGIE DES SUJETS

Il conviendra de définir en collaboration et en cohérence avec les objectifs de chacun, les contraintes spécifiques du bien, les orientations à donner site par site.

Plusieurs axes potentiels de développement se dessinent : besoin d'équipements publics, mobilisation du foncier public en faveur de la création de logements, enjeux environnemental et sociétal.

Pour rappel, le présent protocole ne porte que sur la dimension foncière des sujets pour lequel SNCF Immobilier a reçu mandat et ne couvre pas les périmètres des PEM gérés en direct par la société Gares & Connexions et les études et travaux relatifs aux installations et infrastructures ferroviaires relevant de la compétence de SNCF Réseau.

Quant à l'ordonnancement des dossiers, la priorisation s'opérera au regard de différents critères dont notamment la programmation de travaux, l'état d'avancement de la mutabilité du bien, la réglementation d'urbanisme applicable, les obligations réglementaires à respecter, les problématiques techniques à traiter etc..

Pour se faire une fiche type de saisine est reprise en Annexe 2 ainsi qu'un guide méthodologique en Annexe 3.

1. SUJETS COURANTS

➤ LES SOLLICITATIONS DU QUOTIDIEN

Les demandes sont nombreuses et souvent peu anticipées, les interlocuteurs sont divers. Aussi, afin de fluidifier le traitement de ces sollicitations, il est nécessaire d'établir une liste conjointement à l'année n-1 et de désigner un référent unique chargé de piloter le dossier.

Une fiche type de saisine avec des éléments à renseigner, à fournir sera à constituer dans le but de co-construire une méthodologie partagée pour plus d'efficacité.

Pour rappel, le présent protocole porte sur les biens immobiliers sous mandat SNCF Immobilier. Cela ne concerne donc pas les gares et les infrastructures ferroviaires.

Il est néanmoins précisé que SNCF Immobilier s'engage à faciliter les échanges avec les filiales de la SNCF et la SA SNCF Gares et connexions ainsi que l'ensemble des acteurs ferroviaires.

➤ LES RÉGULARISATIONS FONCIERES

Il existe de nombreux sujets de régularisations foncières entre les deux partenaires. L'objectif est de mutualiser le traitement de ces sujets en convenant de la signature d'un acte global par an. Cela permettra par ailleurs de réduire les frais associés.

La liste des biens inclus sera fixée conjointement à l'année n-1 pour permettre la mise en oeuvre des procédures internes propres à chacun des partenaires. Cette liste pourra être ajustée après accord des deux parties.

2. SUJETS DE DÉVELOPPEMENT

➤ LES EMPRISES FERROVIAIRES DONT L'INUTILITÉ EST AVERÉE OU A CONFIRMER

Un certain nombre d'emprises propriété du Groupe SNCF ont été identifiées comme (potentiellement) non utiles à l'exploitation ferroviaires à court, moyen et long terme et qui nécessitent la réalisation d'études préalables afin d'évaluer l'opportunité et les conditions de leur mutabilité..

Leur mutation vers l'urbain serait de ce fait envisagée dans l'objectif d'une part de participer activement à la mise en oeuvre de la stratégie de développement urbain portée par la Métropole

AMP dans un contexte de raréfaction du foncier notamment dans les centres urbains et d'autre part d'assurer un revenu aux propriétaires desdits sites par le biais des recettes liées à la valorisation.

Ces sites feront l'objet d'une démarche partenariale entre SNCF immobilier et la Métropole AMP dans l'objectif permettre le développement d'un projet qui sera défini conjointement et en cohérence avec les orientations de développement urbain portées par la Métropole AMP en lien avec les communes concernées, qui seront étroitement associées aux échanges.

Il s'agit de mettre en place un travail prospectif entre les partenaires pour permettre la réalisation de projets au regard des enjeux ferroviaires, du territoire et du contexte réglementaire actuel et ses évolutions possibles.

Une fois les projets définis entre les partenaires, il convient pour les parties au présent protocole d'accompagner le maître d'ouvrage dans la mise en œuvre opérationnelle des projets

Les filiales SNCF précitées (Espaces Ferroviaires et ICF Habitat) pourront être associées à ces réflexions afin d'accompagner au mieux ces mutations urbaines et sociétales.

Les sujets de développement identifiés comme stratégiques pourront faire l'objet de protocoles ad hoc spécifiques.

➤ LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT DE POLES D'ECHANGES MULTIMODAUX EN COMPLEMENT DE SNCF G&C

Les sites situés autour des gares et haltes ferroviaires n'ayant pas d'utilité ferroviaire feront l'objet d'un partenariat entre SNCF immobilier et la Métropole AMP afin de prendre en compte les enjeux de mobilités et d'équipements intermodaux envisagés dans le cadre du PDU ou PDM

La Métropole AMP souhaite que l'évolution éventuelle de l'usage de ces secteurs soit conditionnée par la prise en compte préalable des besoins en terme d'organisation de la mobilité (PDU) sans obérer du devenir des sites lorsque des réouvertures de gare peuvent être ré-envisagées

Sur ces sujets, il s'agit d'intervenir en complément si nécessaire à la demande de la SA SNCF Gares & Connexions car comme précité le présent protocole ne porte pas sur les biens appartenant à la SA SNCF Gares & Connexions. Cette dernière gère en direct les biens dont elle est propriétaire.

➤ LE DEVENIR DES LIGNES NON EXPLOITEES

La reconversion des voies ferrées inexploitées permet de redonner une vocation à ces emprises qui possèdent souvent une forte valeur affective, historique.

Cela permet de préserver un patrimoine tout en s'inscrivant dans l'ère du temps.

Les projets envisageables (voie verte, vélorail, train touristique...) sont directement dépendants du statut des lignes concernées.

Les modalités offertes pour répondre aux demandes de réemplois de ces infrastructures sont très contraintes, normées.

Cela dépend directement des services de l'Etat et de SNCF Réseau en tant qu'affectataire du domaine public unifié.

Aussi, sur ces sujets, il s'agira d'intervenir en complément si nécessaire à la demande de la SA SNCF Réseau.

4. ORGANISATION DU PILOTAGE ET SUIVI DU PROTOCOLE

Le pilotage du protocole est assuré par un Comité de Pilotage (COPIL) assisté d'un Comité Technique (COTECH) au sein desquels les signataires du présent protocole sont représentés.

4.1 - LE COMITÉ DE PILOTAGE

RÔLE DU COMITÉ DE PILOTAGE

Le comité de pilotage opérationnel constitue l'instance de pilotage du protocole.

Il a pour mission d'assurer le suivi stratégique de l'exécution du présent protocole:

- Il valide la feuille de route commune, la priorisation des projets et les orientations stratégiques sur proposition du comité technique.
- Il valide les modalités de conduite et de financement des éventuelles études nécessaires à la mise en oeuvre du présent protocole;
- Il veille à la bonne mise en œuvre du protocole et des engagements réciproques des partenaires ;
- Il propose toute modification du présent protocole par avenant qui s'avérerait nécessaire dans le respect des objectifs du protocole.

COMPOSITION DU COMITÉ DE PILOTAGE

Il est composé :

+ Pour la métropole :

- du Directeur Général Adjoint Développement Urbain et Stratégie Territoriale et de ses équipes ;

- du Directeur Général Adjoint Mobilité et de ses équipes ; des élus métropolitains compétents, sans que cette absence ne puisse remettre en cause la possibilité de tenir le comité de pilotage ;

+ Pour SNCF :

- de la Directrice du Développement SNCF Immobilier ou son représentant;
- du Directeur de la Direction Immobilière Territoriale Grand Sud, SNCF Immobilier ou son représentant;
- du Chef du Pôle Valorisation de la Direction Immobilière Territoriale Grand Sud ou son représentant;
- Du Responsable Stratégies Urbaines & Partenariats.
- Du Responsable des sites stratégiques.

La composition du comité de pilotage est attachée aux fonctions des personnes désignées ; tout changement de personne ne nécessite aucunement de rechercher une validation des instances respectives des parties ; le comité de pilotage prendra acte.

Il est précisé qu'aucune décision ne pourra être prise par le COPIL sans l'association et l'accord préalable de la commune concernée par un projet recueilli par la Métropole AMP.

FREQUENCE DES REUNIONS

Le comité de pilotage se réunira une fois par an en fonction du rendu des études et de l'avancement des échanges techniques.

Il se présentera sous la forme d'une revue de projets préparée préalablement en comité techniques.

Il sera également possible de réunir le comité de pilotage sur demande d'une des parties.

4.2 - LE COMITÉ TECHNIQUE

RÔLE DU COMITÉ TECHNIQUE

Le COPIL est assisté d'un COTECH chargé de préparer les revues annuelles d'opérations, d'assurer le suivi et la mise en œuvre des orientations et projets validés lors des COPIL.

Le COTECH a pour missions :

- de préparer la revue opérationnelle annuelle lors de laquelle le COPIL validera le feuille de route commune et la priorisation des projets ;
- d'organiser la coordination de tous les acteurs et de rechercher les consensus opérationnels en vue de la mise en œuvre des décisions du COPIL ;
- de s'assurer de la bonne coordination et de l'avancement des différentes études ;

COMPOSITION DU COMITÉ TECHNIQUE

Le comité technique est composé :

+ Pour la métropole :

- Le Directeur du Foncier et du Patrimoine et ses équipes
- Les Directeurs référents de la DGA MOBILITES et leurs équipes
- Les Directeurs de la Planification et leurs équipes
- Les Directeurs Aménagement et leurs équipes.

+ Pour SNCF :

- Du Chef de pôle valorisation de la DIT Grand Sud SNCF Immobilier;
- Du Responsable urbanisme, partenariats et protocoles;
- Du Responsable valorisation ;
- Du Responsable des sites stratégiques;
- Le cas échéant le(s) représentant (s) des filiales concernées.

+ Pour les communes :

Dans l'objectif d'assurer le meilleur lien possible avec les communes, celles concernées par l'ordre du jour du comité technique pourront être associées si le sujet le nécessite.

Plus largement, le comité pourra associer toutes personnes et/ou organismes utiles à l'avancement des dossiers après validation des parties.

FREQUENCE DES REUNIONS

Le comité technique se réunira deux fois par an afin de préciser l'avancement des engagements et l'actualité des projets en cours.

Il sera également possible de réunir le comité technique sur demande d'une des parties.

4.3 - LES GROUPES DE TRAVAIL PAR SITE

Le COTECH définira les groupes de travail spécifiques, site par site et sur des sujets pré identifiés auxquels seront associés les techniciens des collectivités et les services de SNCF concernés selon des modalités définies.

Chaque groupe de travail mettra en place les actions permettant :

- d'élaborer une méthodologie conjointe d'analyse foncière préalable permettant de stabiliser le périmètre d'études puis de définir des fonciers opérationnels et leurs conditions de mutabilité ;
- d'établir les protocoles spécifiques aux terrains, le cas échéant ;
- de conduire ou participer au pilotage des analyses approfondies et études éventuelles ;

- de définir les actions nécessaires, les calendriers , les modes opératoires, les coopérations à mettre en place (juridiques, économique, urbaines, administratives, programmatiques,...) en vue de la mise en oeuvre des opérations d'aménagement et de promotion immobilière.

Les groupes de travail s'assureront de l'association des partenaires concernés aux travaux engagés et prépareront les dossiers qui seront soumis au comité technique et au comité de pilotage.

5. PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE ET CLAUSE DE CONFIDENTIALITÉ

Chaque partie conservera la pleine et entière propriété intellectuelle des études dont il assurera la maîtrise d'ouvrage, sauf dispositions spécifiques.

Chaque partie est tenu d'informer les autres parties signataires de toute difficulté ou tout retard d'exécution des études réalisées en application de la présente convention.

Les parties s'engagent à ne pas diffuser les produits des études qui leur sont communiquées par les autres parties sans leur accord écrit préalable.

En cas de concertation publique rendue nécessaire pour la mise en œuvre opérationnelle des projets, les parties s'engagent à définir ensemble les modalités et les calendriers de communication des études.

Ce même engagement de confidentialité sera demandé à tous les prestataires ou partenaires intervenant au titre de ces études.

6. DATE D'EFFET ET DUREE DU PROTOCOLE

Le présent protocole partenarial entre en vigueur à la date de signature des deux parties pour une durée de 5 ans.

Il sera reconduit tacitement à son échéance pour une durée équivalente, faute de congé adressé par lettre recommandée avec accusé de réception par l'une des parties à l'autre six (6) mois avant l'échéance.

Il est néanmoins précisé qu'à l'issue de la première durée de 5 ans, les partenaires se réuniront en COPIL pour établir un bilan et échanger sur les orientations.

Au terme de la durée maximale, les parties ne pourront pas prétendre à la reconduction ou au renouvellement tacite du présent protocole.

Toutefois, ils pourront convenir, par avenant, d'une prorogation.

7. CESSION ET TRANSMISSION DE LA CONVENTION

Le protocole étant conclue intuitu personae, les Parties s'interdisent de céder totalement ou partiellement, de quelque manière que ce soit les droits et obligations en résultant, sans l'accord exprès, préalable et écrit des deux Parties.

8. MODIFICATION ET RÉSILIATION

Toute modification du présent protocole donne lieu à l'établissement d'un avenant signé par l'ensemble des parties.

D'autres emprises SNCF non mentionnées au présent protocole et/ou d'autres sujets pourront être intégrés sans avenant après validation conjointe des partenaires en COPIL.

Le protocole pourra être résilié de plein droit par toute partie, en cas de non-respect par l'une des autres parties des engagements pris au titre de celui-ci, à l'issue d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure ou par accord écrit de toutes les parties.

9. LITIGE

Les parties s'efforceront de régler à l'amiable les différends auxquels pourraient donner lieu l'interprétation et l'exécution du présent protocole.

A défaut d'accord à l'amiable, tous les litiges relatifs à l'interruption et/ou l'exécution du présent protocole relèveront de la compétence du tribunal administratif de Marseille.

10. DISPOSITIONS DIVERSES

Il est rappelé que les stipulations contenues dans le présent protocole ne constituent en aucun cas un engagement de vendre ou d'acheter.

Il s'agit d'un protocole partenarial poursuivant l'objectif d'échanger sur des modes opératoires et des pratiques, des orientations, de partager des réflexions et analyses en vue d'accompagner la mutation de périmètres pour lesquels il convient d'initier des études pour valider la mutabilité ainsi que l'ensemble des modalités afférentes.

D'autres emprises SNCF non mentionnées au présent protocole et/ou d'autres sujets pourront être intégrés sans avenant après validation conjointe des partenaires en COPIL.

Le présent protocole est établi en deux exemplaires originaux, un pour chacun des signataires.

A Marseille, le xxxxxxxx

Métropole Aix-Marseille Provence
Xxxxxxx

SNCF Immobilier

Directrice Immobilier de SNCF SA,
Katayoune PANAHI

ANNEXE 1 : Note support (liste des sites identifiés)

ANNEXE 2 : Fiche de saisine

ANNEXE 3 : Guide méthodologique