

Décembre 2020

Région PROVENCE-ALPES-COTE-D'AZUR

SNCF VOYAGEURS

SNCF RESEAU

Société Nationale SNCF

---

PROTOCOLE RELATIF A LA MISE EN ŒUVRE DE L'ARTICLE 21 DE LA LOI POUR UN NOU-  
VEAU PACTE FERROVIAIRE EN VUE DU TRANSFERT DES ATELIERS DE MAINTENANCE DE  
NICE ST ROCH, NICE VILLE, CANNES MARCHANDISES ET MARSEILLE PAUTRIER

---

## ENTRE LES SOUSSIGNEES :

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,

Observation étant ici faite que la société SNCF Voyageurs vient aux droits, concernant les Biens, de l'établissement anciennement dénommé « SNCF Mobilités », Etablissement public à caractère industriel et commercial, en application de la loi numéro n°2018-515 du 27 juin 2018 pour un nouveau pacte ferroviaire et de l'ordonnance n°2019-552 du 3 juin 2019 portant diverses dispositions relatives au groupe SNCF.

Dénommée ci-après « **SNCF Voyageurs** »,  
D'UNE PART,

La société dénommée **SNCF RESEAU**, société anonyme au capital social de 500 000 000,00 euros, dont le siège est à 93418 LA PLAINE SAINT DENIS CEDEX, 15/17 rue Jean Philippe Rameau CS 80001, 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 L. 2111-20 à L. 2111-22 du Code des transports.

Observation étant ici faite que, d'une part, la société SNCF Réseau était anciennement l'établissement SNCF RESEAU qui a été transformé de plein droit, le 1er janvier 2020, du seul fait de la loi, en société anonyme sans création de personne morale nouvelle en application de l'article 18 de l'ordonnance du n° 2019-552 du 3 juin 2019 portant diverses dispositions relatives au groupe SNCF, et, d'autre part, l'établissement SNCF RESEAU était lui-même anciennement dénommé RESEAU FERRE DE FRANCE et que sa dénomination sans création de personne morale nouvelle a résulté de la loi numéro 2014-872 du 4 août 2014 portant réforme ferroviaire.

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

Les sociétés **SNCF RESEAU et SNCF Voyageurs** sont représentées à l'acte par la **Société nationale SNCF**, Société Anonyme, ci-après dénommée « SNCF Immobilier » désignant la branche immobilière de la Société nationale SNCF ayant reçu mandat pour conclure et gérer le présent protocole au capital de 1 000 000 000,00 Euros, dont le siège est à la Plaine Saint-Denis (93200), 2 place aux Etoiles, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de BOBIGNY sous le numéro 552 049 447, 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 Société Nationale SNCF,
- 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 la société SNCF Voyageurs, et la Société Nationale SNCF.

La Société Nationale SNCF est elle-même représentée par Pierre LACOMBE, Directeur de l'Immobilier de la Société Nationale SNCF, domiciliée professionnellement à Saint-Denis 93200, 10 rue Camille Moke, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après désignée « SNCF IMMOBILIER »

Les pouvoirs de la Société Nationale SNCF sont demeurés annexés aux présentes.

Observation étant ici faite que la Société SNCF Voyageurs est représentée par Jean-Aimé Mougenot, pour les termes du protocole ne relevant pas du périmètre de la convention de gestion et de valorisation immobilière susvisée

ET

La Région PROVENCE-ALPES-COTE-D'AZUR, sise Hôtel de Région, 27, place Jules Guesde 13481 Marseille, représentée par son Président en exercice, M. Renaud MUSELIER

Ci-après dénommé(s) « **La Région** »

D'AUTRE PART

CI-APRES DENOMMEES ENSEMBLE « **LES PARTIES** »

## SOMMAIRE

<b>1. DEFINITIONS</b>	<b>8</b>
<b>2. CAPACITE</b>	<b>8</b>
<b>3. OBJET DU PROTOCOLE</b>	<b>8</b>
<b>4. BIENS TRANSFERES</b>	<b>9</b>
4.1 Désignation des BIENS	9
4.2 Usage des BIENS	10
4.3 Effet relatif	10
<b>5. ETAT DES BIENS</b>	<b>10</b>
<b>6. PROPRIETE ET JOUISSANCE</b>	<b>10</b>
<b>7. ACTE NOTARIE ET DATE DU TRANSFERT</b>	<b>10</b>
<b>8. INDEMNITE PREVISIONNELLE DE TRANSFERT DE PROPRIETES</b>	<b>11</b>
8.1 Modalités de détermination de l'indemnité	11
8.2 Valeur de l'indemnité	12
8.3 Cas particulier	12
8.4 Modalités de versement de l'indemnité	13
<b>9. PRISE EN CHARGE DES EVENTUELLES CONSEQUENCES FINANCIERES DU TRANSFERT DE PROPRIETE SUR LE COUT D'EXPLOITATION DEFINI DANS LA CONVENTION TER.</b>	<b>13</b>
<b>10. FRAIS ET TAXES</b>	<b>13</b>
<b>11. DOMANIALITE</b>	<b>13</b>
<b>12. SORT DES CONVENTIONS, BAUX ET CONTRATS</b>	<b>14</b>
<b>13. RESPONSABILITE</b>	<b>14</b>
13.1 Principe	14
13.2 Survenance de désordres	14
<b>14. DELIVRANCE DU BIEN</b>	<b>14</b>
<b>15. CONSTRUCTION</b>	<b>15</b>
<b>16. SERVITUDES</b>	<b>15</b>
<b>17. ASSURANCE</b>	<b>15</b>
<b>18. ETUDES ET DIAGNOSTICS</b>	<b>15</b>
<b>19. ETAT ENVIRONNEMENTAL DES BIENS</b>	<b>16</b>
<b>20. ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE</b>	<b>16</b>

**21. PROPRIETE INTELLECTUELLE ET CLAUSE DE CONFIDENTIALITE ..... 2116**  
**22. LOI APPLICABLE..... 17**  
**23. LITIGES ..... 17**  
**24. INTEGRALITE DU PROTOCOLE ..... 17**  
**25. NOTIFICATIONS..... 18**  
**TABLE DES ANNEXES ..... 18**

Vu le règlement (CE) n° 1370/2007 du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2007 relatif aux services publics de transport de voyageurs par chemin de fer et par route, et abrogeant les règlements (CEE) n° 1191/69 et (CEE) n° 1107/70 du Conseil, modifié par le règlement (UE) 2016/2338 du Parlement européen et du Conseil du 14 décembre 2016 modifiant le règlement (CE) n° 1370/2007 en ce qui concerne l'ouverture du marché des services nationaux de transport de voyageurs par chemin de fer ;

Vu la directive 2012/34/UE du Parlement européen et du Conseil du 21 novembre 2012 établissant un espace ferroviaire unique européen, modifiée par la directive (UE) 2016/2370 du Parlement européen et du Conseil du 14 décembre 2016 modifiant la directive 2012/34/UE en ce qui concerne l'ouverture du marché des services nationaux de transport de voyageurs par chemin de fer et la gouvernance de l'infrastructure ferroviaire ;

Vu le règlement d'exécution (UE) 2017/2177 de la Commission du 22 novembre 2017 concernant l'accès aux installations de service et aux services associés au transport ferroviaire ;

Vu le code des transports ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de la propriété des personnes publiques ;

Vu la loi n°2014-872 du 4 août 2014 portant réforme ferroviaire

Vu la loi n° 2018-515 du 27 juin 2018 pour un nouveau pacte ferroviaire ;

Vu l'ordonnance n° 2019-552 du 3 juin 2019 portant diverses dispositions relatives au groupe SNCF

Vu la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités ;

Vu le décret n°2019-1450 fixant les conditions d'évaluation des volumes d'activités consacrés à la maintenance de matériels roulants ferroviaires ;

Vu le décret n° 2019-851 du 20 août 2019 relatif aux informations portant sur les services publics de transport ferroviaire de voyageurs et aux éléments nécessaires à l'exploitation des matériels roulants transférés, et à la protection des informations couvertes par le secret des affaires ;

Vu le décret n° 2019-1581 portant application des articles L. 2102-17 et L. 2141-13 du code des transports ;

Vu le décret n° 2019-1516 relatif aux règles de gestion domaniale applicables à la société SNCF Réseau et à sa filiale mentionnée au 5° de l'article L. 2111-9 du code des transports ;

Vu la délibération n° 19-863 du conseil de la Région PROVENCE-ALPES-COTE-D'AZUR du 13 décembre 2019 et le courrier de M. le Président de la Région PROVENCE-ALPES-COTE-D'AZUR en date du 23 janvier 2020 ;

Vu la convention d'exploitation TER 2019-2023 conclue entre la Région PROVENCE-ALPES-COTE-D'AZUR et SNCF VOYAGEURS, ci-après dénommée la « Convention TER » ;

## **ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :**

Par délibération n° 19-863 du 13 décembre 2019, la Région a décidé et demandé le transfert de quatre ateliers de maintenance de Nice-Ville, Nice-Saint Roch, Cannes-Marchandises et Marseille-Pautrier à la SNCF.

Ce transfert s'effectuera dans le cadre juridique prévu par l'article 21 de la loi pour un nouveau pacte ferroviaire (NPF) qui a posé le principe du transfert aux autorités compétentes, à leur demande, des ateliers de maintenance utilisés majoritairement pour l'exécution de services faisant l'objet d'un contrat de service public attribué en application de l'article L. 2141-1 dans sa rédaction antérieure au 25 décembre 2023, du code des transports, ainsi que des terrains y afférents.

A ce titre, les alinéas VI et suivants de l'article 21 de la loi du 27 juin 2018 pour un nouveau pacte ferroviaire, tel que modifié par l'ordonnance n° 2018-1135 du 12 décembre 2018 portant diverses dispositions relatives à la gestion de l'infrastructure ferroviaire et à l'ouverture à la concurrence des services de transport ferroviaire de voyageurs et par l'Ordonnance n° 2019-552 du 3 juin 2019 portant diverses dispositions relatives au groupe SNCF, disposent que : « **VI.- Les ateliers de maintenance majoritairement utilisés pour l'exécution de services faisant l'objet d'un contrat de service public de transport ferroviaire de voyageurs attribué en application de l'article L. 2141-1 du code des transports, dans sa rédaction antérieure au 25 décembre 2023, ainsi que les terrains y afférents, sont transférés à l'autorité organisatrice concernée, à sa demande et dans un délai raisonnable qu'elle fixe. Ce transfert se fait moyennant le versement à leurs propriétaires respectifs d'une indemnité égale à la valeur nette comptable, nette de toutes subventions, pour les ateliers de maintenance et à la valeur vénale, nette de toutes subventions, pour les terrains y afférents. Il ne donne lieu au versement d'aucune autre somme, ni à perception d'impôts, de droits ou de taxes de quelque nature que ce soit. VII.- Un atelier de maintenance désigne toute installation de maintenance, comprenant les équipements, notamment les voies, installations fixes et outillages, immeubles par nature ou par destination, et les éventuels bâtiments qui les entourent, nécessaires à la réalisation d'opérations de maintenance du matériel roulant utilisé pour l'exécution du contrat de service public. Sont exclus du champ du transfert les ateliers de maintenance exclusivement affectés à la réalisation d'opérations de maintenance lourde. VIII.- L'utilisation majoritaire d'un atelier de maintenance s'apprécie au regard du volume d'activité consacré à la maintenance des matériels roulants affectés au contrat de service public, par rapport au volume d'activité consacré à la maintenance des matériels roulants ferroviaires des autres utilisateurs de cet atelier. Les conditions d'évaluation de ces volumes d'activité sont fixées par voie réglementaire. »**

Ces biens immobiliers auront ensuite vocation à être mis à disposition des futurs délégataires en tant que bien de retour de la future concession.

Pour la continuité du service, les biens concernés par le présent Protocole seront remis à disposition de l'exploitant SNCF Voyageurs après leur transfert.

A cet égard, l'article 67 de la Convention TER prévoit que « Les Parties conviennent de la conclusion d'un protocole définissant, en tant que de besoin, les conditions de transfert de propriété des biens à la Région ».

La préparation de l'avenant à la Convention TER est lancée de manière concomitante à la préparation de l'acte authentique de transfert entre SNCF Voyageurs et la Région Provence Alpes Côte d'Azur, afin de contractualiser les impacts du transfert prévu par le présent Protocole, notamment en ce qui concerne la mise à jour des inventaires des biens prévue à l'article 12 de la Convention TER.

Le Présent Protocole est donc conclu en application de l'article 67 de la Convention TER qu'il vient compléter quant aux modalités de transfert de propriété des ateliers de maintenance.

## **IL EST CONVENU CE QUI SUIT**

### **1. Définitions**

Pour l'interprétation et l'application du Protocole, les Parties conviennent des définitions suivantes :

**Les ateliers de maintenance** désignent l'ensemble :

- des installations de maintenance, comprenant les équipements, notamment les voies, installations fixes et outillages, immeubles par nature ou par destination, et les éventuels bâtiments qui les entourent, nécessaires à la réalisation d'opérations de maintenance du matériel roulant utilisé pour l'exécution du contrat de service public ;
- des réseaux liés aux installations de maintenance, à savoir : les câbles, fourreaux, raccords, gainage, canalisations et tuyauteries, trappes d'accès, et leurs accessoires et de manière générale les installations permettant l'approvisionnement des ateliers de maintenance, des installations de maintenance et des autres bâtiments en électricité, eau potable, usées, pluviales ou autres, gaz, chaleur, froid, communications électroniques et en fluides de toutes natures, situées dans l'emprise des sites de maintenance ;
- et des terrains afférents.

### **2. Capacité**

Les Parties et leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour la signature du Protocole.

### **3. Objet du protocole**

Le présent Protocole en vue du transfert de propriété application de l'article 21 de la loi NPF, ci-après désigné « le Protocole », a pour objet de définir et d'organiser les modalités de préparation du transfert de propriété des ateliers de maintenance de NICE ST ROCH, NICE VILLE, CANNES MARCHANDISES ET MARSEILLE PAUTRIER tel que décidé par le Conseil régional de la Région par sa délibération n° 19-863 du 13 décembre 2019.

Ce Protocole rappelle les enjeux majeurs de chacune des Parties, la liste des études réalisées et celles restant à réaliser convenues entre les Parties afin de définir les conditions de mutation des emprises ferroviaires impactées par le transfert.

Il fixe le périmètre identifié à la date du Protocole des Biens transférés, au sens de l'article 4, et le calendrier de transfert convenu à date entre les Parties.

Les conclusions des études prévues au présent Protocole seront présentées à l'avancement lors des réunions périodiques de suivi et permettront de préciser les modalités techniques,

juridiques, administratives et financières du transfert des Biens nécessaires à la signature de l'acte authentique de vente relatif aux transferts des Biens.

#### 4. Biens transférés

Le Protocole porte sur les ateliers de maintenance TER, au sens de l'article 1 ci-dessus, situés sur les sites de NICE SAINT ROCH, NICE VILLE, CANNES MARCHANDISES et MARSEILLE PAUTRIER (ci-après « le Bien » ou « les Biens ») dont la désignation suit.

Le présent Protocole est sans incidence sur le périmètre géographique et fonctionnel du service public confié à SNCF Voyageurs aux termes de la Convention TER.

##### 4.1 Désignation des BIENS

a. Les Biens sont situés sur les sites de :

- NICE ST ROCH : rue Denis Sémeria et Boulevard Denis Semeria 06 000 Nice
- NICE VILLE : en gare de Nice Ville, Rue Reine Jeanne 06 000 Nice Ville
- CANNES MARCHANDISES : boulevard du Midi Louise Moreau 06400 Cannes
- MARSEILLE PAUTRIER : rue Pautrier 13001 en gare de Marseille Saint Charles.

Ils sont situés sur les parcelles cadastrales actuelles :

Site	Section cadastrale	N° cadastral	Surface
Nice St ROCH	IN	51p	41 176m <sup>2</sup>
	HZ	153p	3 653m <sup>2</sup>
Nice VILLE	KX	1	2 758m <sup>2</sup>
	KZ	70	803m <sup>2</sup>
	KZ	71	53 977m <sup>2</sup>
Cannes MARCHANDISES	AE	214p	219 638m <sup>2</sup>
	AE	323	4 026m <sup>2</sup>
MARSEILLE PAUTRIER	P817 E2		32 436m <sup>2</sup>
	P805 B64		157 758m <sup>2</sup>

- b. L'annexe 3 du présent Protocole vise les Biens dont le transfert de propriété peut être réalisé selon le calendrier de l'article 7, et dont les conditions de mutabilité sont en cours de définition (4.1.d)
- c. En complément des Biens identifiés en annexe 3, le périmètre de transfert pourrait être complété de Biens pour lesquels des études sont en cours de réalisation par SNCF Réseau et SNCF Voyageurs, ces études complétant celles visées à l'article 18.

Ces Biens complémentaires sont les suivants :

- pour SNCF Réseau, au regard notamment des dispositions de l'article 31 II de la loi n° 2014-872 du 4 août 2014 portant réforme ferroviaire,
  - o Nice Ville : Terrain 008/Bâtiment 009, voies 11 à 19

- Cannes Marchandises : voies 6T-8-10-12
- Nice Saint Roch : voies 52/54, voie 54 impasse.
- pour SNCF Voyageurs :
  - Nice Ville : Bâtiments 12 et 47
  - Nice St Roch : Station gasoil, Bâtiment 003, Château d'eau

Le transfert de Biens complémentaires, qui seraient éventuellement identifiés au terme des études citées ci-dessus comme ne relevant pas de l'article 21 précité, se fera dans les conditions de droit commun (notamment au regard des dispositions du code des transports et de la réglementation associée).

- d. Il est précisé que des études relatives à la définition des conditions de mutabilité de l'ensemble des Biens sont en cours. Le cas échéant, il pourra être procédé avant signature des actes authentiques à des ajustements du périmètre, afin d'optimiser les conditions d'exploitation et de mise en sécurité nécessaires des sites concernés.

## **4.2 Usage des BIENS**

SNCF VOYAGEURS et SNCF Réseau déclarent que les Biens sont actuellement des sites principalement dédiés à la maintenance ferroviaire, sous réserve des études en cours visées aux 4.1.c et 4.1.d. La Région entend conserver cet usage.

## **4.3 Effet relatif**

SNCF Voyageurs et SNCF Réseau apporteront au plus tard dans l'acte authentique la justification d'une origine de propriété régulière et incommutable, pleine et entière des Biens objet du transfert.

## **5. Etat des BIENS**

La Région accepte le transfert des Biens dans leur état selon le calendrier prévu à l'article 7.

## **6. Propriété et jouissance**

Au terme du transfert selon le calendrier prévu à l'article 7, la Région sera propriétaire des Biens.

## **7. Acte notarié et date du Transfert**

Les Parties conviennent que les transferts de propriété feront l'objet d'actes authentiques concernant les Biens au plus tard le 30 septembre 2021 dans les conditions ci-dessous énoncées.

Les études commanditées auprès de SNCF Réseau par SNCF Voyageurs ont pour objet de permettre :

- la délimitation définitive des périmètres, (article 4.1.b et 4.1.c)

- le recensement des installations ferroviaires nécessaires au RFN, (visé à l'article 18)
- les conditions de transfert des Biens mutables (4.1.d)

Elles devront être partagées pour fin mars 2021.

A cette échéance, au regard des résultats des études visées ci-dessus et de la décision de mutabilité prise par les propriétaires SNCF Voyageurs et SNCF Réseau, les Parties identifieront pour chaque site:

- le périmètre définitif de transfert des Biens,
- les conditions du transfert des Biens mutables, notamment techniques et financières,
- les contraintes techniques ferroviaires attachées aux Biens et celles liées à l'exploitation du RFN,
- ainsi que la date de signature des actes authentiques.

Sans préjudice du VI de l'article 21 de la loi pour le nouveau pacte ferroviaire, la signature des actes authentiques relatifs aux transferts des Biens ne pourra s'opérer qu'après la réalisation par SNCF Voyageurs et SNCF Réseau des formalités légales et réglementaires préalables auxdits transferts, notamment :

- obligation d'information pour SNCF Réseau (article 9 du décret 2019-1516 du 30 décembre 2019)
- toute autre formalité légale ou réglementaire qui s'impose aux propriétaires dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme et du code des transports.

## **8. Indemnité prévisionnelle de transfert de propriétés**

### **8.1 Modalités de détermination de l'indemnité**

Conformément à l'article 21 de la loi du 27 juin 2018 pour un nouveau pacte ferroviaire, le transfert des biens majoritairement utilisés dans le cadre de la Convention TER se fait moyennant le versement à SNCF VOYAGEURS et SNCF Réseau d'une indemnité égale à la valeur nette comptable, nette de toutes subventions, pour les ateliers de maintenance et à la valeur vénale, nette de toutes subventions, pour les terrains y afférents.

L'indemnité comprend deux parties :

- L'indemnité « i1 » correspondant à la valeur nette comptable des biens concernés dans la comptabilité de SNCF Voyageurs et SNCF Réseau à la date du transfert, nette de toute subvention perçue le cas échéant ;
- L'indemnité « i2 » correspondant à leur valeur vénale des terrains afférents, nette de toutes subventions, à la date de transfert.

Concernant les autres biens qui ne relèveraient pas de l'article 21, les valeurs des indemnités sont en cours d'instruction et seront arrêtées par les Parties.

## 8.2 Valeur de l'indemnité

Concernant les biens majoritairement utilisés dans le cadre de la Convention TER :

Pour information, l'indemnité i1 à la date du 31 décembre 2019 serait de 5,5 M€ HT cette dernière n'intégrant pas notamment, la VNC :

- des installations du site de Marseille Pautrier,
- des outillages,
- et des installations listées art 4.1.c.

L'indemnité définitive i1 sera la VNC constatée dans les comptes de SNCF Voyageurs et SNCF Réseau en fonction du périmètre retenu à la date du transfert, nette de toutes subventions.

L'indemnité prévisionnelle i2 fait encore l'objet de discussions entre les Parties.

Les Parties ont saisi conjointement la Direction Régionale des Finances Publiques qui a fourni ses estimations en juillet 2020 et septembre 2020.

Compte tenu de ces avis, SNCF Voyageurs a demandé une expertise par un cabinet externe. Les résultats de celle-ci doivent être partagés avec la Région.

Les Parties conviennent d'entamer les discussions en vue d'un accord sur l'indemnité « i2 » dans les meilleurs délais.

Concernant les autres biens qui ne relèveraient pas de l'article 21:

Les indemnités sont en cours d'instruction et seront arrêtées par les Parties ultérieurement.

Les valeurs définitives des indemnités seront intégrées dans les actes authentiques correspondants.

## 8.3 Cas particulier

Pour le cas particulier des bâtiments 41/42/51 dédiés à l'atelier de maintenance de Cannes Marchandises, propriété SNCF Voyageurs, qui sont en cours de réaménagement, la Région paiera à SNCF Voyageurs 50 % du montant prévisionnel du projet de réaménagement estimé à ce jour à 830 000 € HT dans les conditions prévues à l'article 8.4.

Le montant résiduel pour atteindre la VNC à la date de transfert effectif sera payé par la Région une fois les travaux réceptionnés et la VNC connue selon les modalités à fixer dans l'acte authentique.

Les valeurs définitives des indemnités seront intégrées dans l'acte authentique.

#### **8.4 Modalités de versement de l'indemnité**

L'indemnité est versée par la Région à SNCF VOYAGEURS et à SNCF Réseau selon les modalités fixées par les Parties dans les actes authentiques relatifs au transfert des Biens.

#### **9. Prise en charge des éventuelles conséquences financières du transfert de propriété sur le coût d'exploitation défini dans la Convention TER**

Afin de ne pas pénaliser SNCF Voyageurs, ou accroître les charges supportées par SNCF Voyageurs dans le cadre de la Convention TER à la suite de la décision de la Région de demander le transfert de propriété des biens visés à l'article 4 du présent Protocole, les Parties définiront, par un avenant à la Convention TER, les modalités de prise en charge par la Région des éventuels coûts occasionnés par ce transfert, ainsi que des éventuelles conséquences financières du transfert de propriété sur le coût d'exploitation du TER.

La Région mettra à disposition de SNCF Voyageurs les 4 ateliers de maintenance concomitamment à l'acquisition par elle de ces derniers pour permettre la continuité du service public.

#### **10. Frais et taxes**

Dans l'hypothèse où SNCF Voyageurs et/ou SNCF Réseau supporteraient une régularisation de la TVA déduite en amont de l'acquisition des ateliers de maintenance ainsi que celle des terrains y afférents ou d'autres biens, la Région s'engage à verser à SNCF VOYAGEURS et à SNCF Réseau, le montant de la TVA régularisée.

Dans le respect des conditions fixées à l'article 21.VI et VII de la loi pour un nouveau pacte ferroviaire, le transfert des Biens relevant de ces articles ne donne lieu au versement d'aucune autre somme, ni à perception d'impôts, de droits ou de taxes de quelque nature que ce soit.

La Région acquittera, à compter de la date d'entrée en jouissance des Biens, les impôts, taxes et autres redevances de toute nature auxquels le BIEN peut et pourra être assujéti. En conséquence, l'acquéreur remboursera à SNCF VOYAGEURS et à SNCF Réseau, la quote-part, décomptée depuis la date d'entrée en jouissance, de tous impôts, contributions, taxes et autres charges, en ce compris les taxes foncières et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

#### **11. Domanialité**

##### Pour les Biens appartenant à SNCF Voyageurs :

En application des dispositions de l'article 18 de l'Ordonnance n° 2019-552 du 3 juin 2019, l'ensemble des biens immobiliers appartenant à l'EPIC SNCF Mobilités, aux droits desquelles est venue la SA SNCF Voyageurs pour les biens concernés, ont été déclassés et transférés en pleine propriété à cette dernière au 1er janvier 2020.

##### Pour les biens appartenant à SNCF Réseau :

L'article L. 3112-1 du Code Général de la propriété des personnes publiques permet la vente de biens du domaine public, à l'amiable entre personnes publiques, sans déclassement préalable, lorsqu'ils sont destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert et relèveront de son domaine public. En l'espèce, les Biens attribués à SNCF Réseau

dépendent du domaine public de la société SNCF Réseau et la Région déclare que ces Biens sont destinés à intégrer le domaine public de la Région pour l'exercice de ses compétences.

Sous réserve de l'article 7, les BIENS seront toutefois à compter de la date de transfert effectif visée à l'article 7 du Protocole, incorporés au domaine public de la Région.

## **12. Sort des conventions, baux et contrats**

Une analyse des conventions et baux est en cours de réalisation, à l'issue de laquelle les Parties conviendront des suites à donner.

Les contrats de fourniture et d'entretien dont SNCF Voyageurs est titulaire pour l'exploitation des BIENS ne sont pas transmis à la Région au moment du Transfert.

## **13. Responsabilité**

### **13.1 Principe**

Les Parties s'engagent à respecter les engagements objets du Protocole, étant entendu que ces engagements constituent pour les Parties, des obligations essentielles sans lesquelles elles n'auraient pas contracté.

A compter de la date de transfert effectif, la Région assumera l'ensemble des droits et obligations du propriétaire du BIEN à l'égard des tiers.

### **13.2 Survenance de désordres**

La connaissance technique qu'ont les Parties du BIEN découlera des études et diagnostics en cours de réalisation et restant réalisés.

La liste des études lancées et à lancer figure à l'article 18

## **14. Délivrance du BIEN**

SNCF VOYAGEURS et SNCF Réseau garantiront à la Région une entrée en possession paisible du bien, dans la limite des études et des vérifications restant à réaliser.

A ce sujet SNCF VOYAGEURS et SNCF Réseau vérifieront, préalablement aux actes authentiques :

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété ;
- Qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours de quelque sorte que ce soit ;
- Qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin ;
- Qu'il a obtenu toutes les autorisations et effectué toutes les déclarations nécessaires au regard de la réglementation issue du code de l'environnement, du code de l'urbanisme, ou

de réglementations nationales ou locales, règlementaires ou individuelles, prises en application desdits code ;

- Que le BIEN ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux ;
- Que le BIEN n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes ;
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que la Région un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente ;

## **15. Construction**

SNCF VOYAGEURS et SNCF Réseau fourniront les informations suivantes pour la signature des actes authentiques de transfert des Biens :

- Les construction et rénovations effectuées dans les dix dernières années
- Eventuelle réalisation d'élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil.

## **16. Servitudes**

La Région profitera des servitudes ou les supportera, s'il en existe.

L'identification des servitudes existantes sur les Biens et celles à constituer doit être établie par leurs propriétaires. Les servitudes existantes et, le cas échéant et avec accord des Parties, la constitution des servitudes seront établies au plus tard pour la signature de l'acte authentique accompagnée des préconisations et contraintes relatives à la proximité du domaine ferroviaire.

## **17. Assurance**

La Région ne continuera pas l'assurance multirisques « propriétaire » souscrite par SNCF VOYAGEURS et éventuellement par SNCF Réseau, qui résilieront à leurs frais exclusifs, et à compter du transfert de propriété à la Région, la police d'assurance par eux souscrite.

La REGION fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances couvrant les dommages de toute nature pouvant atteindre les BIENS qui feront l'objet, du transfert par acte authentique.

## **18. Etudes et Diagnostics**

Préalablement à l'acte authentique relatif aux transferts des Biens, SNCF Voyageurs et SNCF Réseau s'engagent, sous leur maîtrise d'ouvrage, à la réalisation de plusieurs études permettant d'obtenir diverses informations sur les Biens.

Les études et diagnostics identifiés à date et visés ci-dessous seront réalisés par SNCF VOYAGEURS et SNCF Réseau.

A date, le coût de réalisation de ces études et diagnostics, identifié dans les avenants 4, 5 et 6 à la convention TER est pris en charge dans les conditions du tableau ci-dessous :

Prestation	Montant € au 15/11/2020	Fin. Région	Fin. SNCF
Relevés Géomètre pour découpage parcellaire	36 000	36 000	
Diagnostics Bâtiments (~20 bâtiments selon périmètres définitifs)	20 000		20 000
Enquête réseaux Nice Ville	65 768	63 000	
Dissociation Points d'alimentation 4 sites (avenant 5)	28 080	28 080	
Recensement installations SNCF Réseau (avenant 6)	41 200	41 200	
Historiques environnementaux Hors Nice St Roch	15 000		15 000
Investigations Sols Nice Ville (avenant 6)	20 000	20 000	
Accompagnement sécurité sur sites	7 000	7 000	
Prestation DIT (avenant 5)	12 640	12 640	
Prestations MOA TER (avenant 5)	25 600	25 600	
Provision pour risques	20 100	17 507	2 593
<b>Total estimatif "à dire d'expert" €</b>	<b>291 388</b>	<b>251 027</b>	<b>37 593</b>

## 19. Etat environnemental des Biens

Il est précisé que l'ensemble des terrains SNCF Voyageurs et SNCF Réseau, objet du transfert, seront transférés dans leur état environnemental actuel (usage industriel) au jour de son entrée en jouissance, la Région fera son affaire personnelle, à ses frais et sous sa responsabilité, des contraintes et des conséquences de tous ordres résultant de la situation environnementale du sol et du sous-sol des Biens transférés, de la réalisation de toute mesure qui s'avèreraient nécessaires du fait de l'état environnemental des Biens, de leur usage futur, sans recours contre SNCF Voyageurs et SNCF Réseau.

Des discussions sont en cours entre la Région et SNCF Voyageurs pour définir les possibilités de projets de réhabilitation des sous-sols du site de Nice Saint Roch, à la demande de la Région. Compte tenu des différences de planning d'un projet de réhabilitation des sous-sols d'une part et de d'un projet de transfert de propriétés d'autre part, les Parties ont convenu que ce projet serait instruit indépendamment du processus de transfert. En effet, ce projet de réhabilitation des sous-sols nécessite de déterminer au préalable l'objectif attendu par la Région avec l'appui d'experts environnementaux, tel qu'indiqué dans le courrier SNCF Voyageurs 065-2020 du 5 novembre 2020.

Par ailleurs, dans le cadre de ses futurs projets, le cas échant, l'acquéreur prendra à sa charge, sans recours, ni garantie contre SNCF Voyageurs et SNCF Réseau, la recherche, le traitement et l'élimination des déchets se trouvant sur les terrains et fera son affaire des terres excavées.

## 20. Entrée en vigueur et durée

Le présent Protocole entrera en vigueur à la date de notification par la Région.

Il prendra fin à la signature du dernier acte authentique des Biens, objet du transfert.

## **21. Propriété intellectuelle**

Il conviendra lors des actes authentiques de définir la propriété intellectuelle associée aux données relatives à ces Biens.

Dans l'hypothèse où les études et diagnostics, énumérés à l'article 18, apparaissent comme strictement nécessaires pour éviter des distorsions de concurrence, la Région peut les communiquer aux opérateurs économiques participant à la procédure de passation d'un contrat de service public, dans les conditions fixées à l'article L. 2121-16 du code des transports.

En dehors des obligations légales qui s'imposent aux Parties, les Parties s'engagent à ne communiquer à aucune personne tierce le contenu du présent Protocole, notamment ses éléments financiers.

## **22. Loi applicable**

Le Protocole est soumis pour sa formation, son exécution et son interprétation à la loi française.

## **23. Litiges**

Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable les différends auxquels pourraient donner lieu l'interprétation et l'exécution des présentes. A défaut d'accord à l'amiable, tous les litiges relatifs à l'interruption et/ou l'exécution du présent Protocole relèvent de la compétence Tribunal administratif de Marseille.

## **24. Intégralité du Protocole**

Les Parties conviennent que le Protocole est subsidiaire des dispositions prévues par l'article 21 de la loi du 27 juin 2018 pour un nouveau pacte ferroviaire ainsi que par la délibération n° 19-863 du conseil de la Région du 13 décembre 2019.

Les Parties conviennent en outre que si l'une quelconque des stipulations du Protocole est tenue pour non valide ou déclarée nulle au regard d'une règle de droit en vigueur ou d'une décision judiciaire définitive, elle sera réputée non écrite, les autres dispositions conservant toute leur force et leur portée.

Les Parties conviendront alors de remplacer la clause déclarée nulle et non valide par une clause qui se rapportera le plus quant à son contenu à la clause initialement arrêtée.

## 25. Notifications

Les notifications sont réputées effectuées par lettre recommandées avec accusé de réception.

Fait en trois exemplaires originaux :

Pour la Société Nationale SNCF

A  
le

Pour SNCF VOYAGEURS

A  
le

Pour la Région PROVENCE-ALPES-COTE-D'AZUR

A  
le

## TABLE DES ANNEXES

Les pièces suivantes ont été communiquées aux deux Parties et annexées au Protocole :

Annexe 1	Délibération
Annexe 2	Plans
Annexe 3	Liste des biens immobiliers bâtis – non exhaustif à date
Annexe 4	Avis de la Direction Immobilière de l'Etat
Annexe 5	Etudes historiques environnementales sites

Région



Provence-Alpes-Côte d'Azur

## **DELIBERATION N° 19-863**

13 DECEMBRE 2019

### TRANSPORTS

Délégation de service public pour l'exploitation des services ferroviaires  
Transfert à la Région du matériel roulant et des ateliers de maintenance

- VU le Code général des collectivités territoriales ;**
- VU le Code des transports ;**
- VU le Code de la commande publique ;**
- VU le règlement (CE) n°1370/2007 du 23 octobre 2007 du Parlement européen et du Conseil relatif aux services publics de transport de voyageurs par chemin de fer et par route, tel que modifié par le règlement (UE) 2016/2338 du Parlement Européen et du Conseil ;**
- VU la loi n°2018-515 du 27 juin 2018 pour un nouveau pacte ferroviaire;**
- VU la délibération n°19-9 du 15 mars 2019 approuvant la convention d'exploitation des services TER 2019-2023 avec la SNCF ;**
- VU la délibération n° 19-13 du 15 mars 2019 du Conseil régional relative à la publication d'un préavis européen en vue de l'ouverture à la concurrence des services TER ;**
- VU l'avis du Comité technique du 29 novembre 2019 ;**

**VU l'avis de la Commission consultative des services publics locaux du 28 novembre 2019 ;**

**VU l'avis de la commission "Transport et Ports" réunie le 11 décembre 2019 ;**

**Le Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur réuni le 13 Décembre 2019.**

## **CONSIDERANT**

- que le développement des TER est une composante majeure du plan climat régional, car les transports massifiés diminuent fortement l'empreinte carbone des déplacements et contribuent au développement durable du territoire ;

- que le règlement (CE) n°1370/2007 du 23 octobre 2007 du Parlement européen et du Conseil relatif aux services publics de transport de voyageurs par chemin de fer et par route, tel que modifié par le règlement (UE) 2016/2338 du Parlement européen et du Conseil (ci-après, le « règlement OSP ») a clarifié les modalités de l'ouverture à la concurrence des services publics de transport ferroviaire de voyageurs par chemin de fer ;

- que la loi n°2018-515 du 27 juin 2018 pour un nouveau pacte ferroviaire a prévu une ouverture à la concurrence progressive des services publics de transport ferroviaire ;

- que la Région s'est engagée très tôt dans cette démarche d'ouverture à la concurrence en publiant le 20 février 2019 un avis de préinformation européen portant sur l'ouverture à la concurrence du service ferroviaire de deux lots, les services de « La ligne inter-métropoles Marseille-Toulon-Nice » et les services « Azuréens » ;

- que ce processus a été introduit dans l'article 66 de la convention d'exploitation du service public ferroviaire de transport de voyageur conclue entre la Région et la SNCF pour la période 2019-2023 ;

- qu'en application de l'article L.2121-15 du Code des transports, en vigueur à compter du 25 décembre 2023, les contrats de service public de transport ferroviaire de voyageur sont attribués après publicité et mise en concurrence ;

- que la Région a publié le 20 février 2019 un avis de pré-information européen portant sur l'ouverture à la concurrence du service ferroviaire de deux lots, les services « Inter-métropoles » et les services « Azuréens » ;

- que le lot « Inter-métropoles » est constitué des liaisons rapides entre Marseille-Nice, avec une prolongation optionnelle jusqu'à Vintimille ;

- que le lot « Azur » est constitué des actuels services autour de Nice : Grasse-Canne-Nice-Menton-Vintimille, les Arcs-Draguignan-Cannes et Nice-Breil-Tende ;

- que conformément à l'article L.1411-4 du Code général des collectivités territoriales, les assemblées délibérantes des collectivités territoriales, se prononcent sur le principe de toute délégation de service public local après avoir recueilli l'avis de la commission consultative des services publics locaux prévue à l'article L.1413-1 du même code.

- que l'article 5 du règlement OSP prévoit la possibilité pour une autorité organisatrice de transport :

- 1) de fournir elle-même des services de transport de voyageurs, gestion internalisée,
- 2) de confier l'exploitation à une entité sur laquelle elle exerce un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services,
- 3) de confier l'exploitation à un opérateur sous forme de contrat de service public attribué dans le cadre d'une procédure de publicité et de mise en concurrence ;

- que ce contrat peut prendre la forme soit d'un marché public soit d'un contrat de concession ;

- que la Région souhaite avoir recours à un montage juridique lui permettant de limiter au maximum les dépenses de fonctionnement et d'externaliser le risque d'exploitation, en conséquence, la gestion internalisée a été écartée ;

- que dans le cas d'un contrat de marché public, le titulaire dispose d'une autonomie dans la gestion du service, la responsabilité civile est assumée par la collectivité tout comme la maîtrise d'ouvrage des travaux, le risque commercial est également assumé par la Région ;

- qu'avec un contrat de concession la part de risque économique est transférée au concessionnaire tout comme la maîtrise d'ouvrage des travaux ;

- que le contrat de concession permet d'introduire des mécanismes d'incitation du titulaire pour l'amélioration de la productivité et de la qualité de service ;

- que la propriété des biens indispensables au service est conservée par la collectivité, qui sont considérés comme des biens de retour ;

- qu'au regard d'une analyse multicritères approfondie des différents modes de gestion le contrat de concession est plus à même de répondre aux enjeux de la Région pour les lots 1 et 2 ;

- que la commission consultative des services publics locaux, le comité technique et le Conseil économique, social et environnemental régional ont rendu un avis sur le rapport de concession de service public ;

- que la loi n°2018-515 du 27 juin 2018 pour un nouveau pacte ferroviaire, dispose que les matériels roulants utilisés pour la poursuite des missions prévues par un contrat de service public sont transférés à l'autorité organisatrice concernée, à sa demande ;

- que de la même manière, les ateliers de maintenance, majoritairement utilisés pour l'exécution des services de transports de voyageurs et les terrains y afférents, sont également transférés, à sa demande ;

- que les transferts de propriété de ces biens se font moyennant une indemnité égale à la valeur nette comptable, déduction faite des subventions déjà versées par la Région ;

- que le transfert de propriété des terrains afférents aux ateliers se réalise à la valeur vénale ;

- que la région demande le transfert de propriété des matériels roulant nécessaires à l'exécution des services ferroviaires du lot 2 : 15 automotrices TER 2N NG Z 26500, 16 automotrices REGIO 2N Z 55500, 8 automoteurs XGC X 76500 ;

- que la Région demande le transfert de propriété des ateliers de maintenance et de remisage nécessaires à l'exécution des services ferroviaires des lot 1 et lot 2 : Nice Ville, Nice Saint Roch, Cannes-la-Bocca et Marseille Pautrier (y compris les terrains afférents) ;

## **DECIDE**

- d'approuver le principe du recours à une délégation de service public pour chacun des deux premiers lots ouverts à la concurrence, tels que délimités par l'avis de préinformation européen du 20 février 2019, pour une partie du service ferroviaire de voyageurs (le lot « Inter- métropoles » constitué des liaisons rapides entre Marseille-Nice, avec une prolongation optionnelle jusqu'à Vintimille ; le lot « Azur » est constitué des actuels services autour de Nice : Grasse-Canne-Nice-Menton-Vintimille, les Arcs-Draguignan-Cannes et Nice-Breil-Tende) ;

- d'approuver les caractéristiques principales de ces délégations de service public tels que décrites dans le rapport de présentation sur le mode de gestion annexé au présent rapport (annexe n°1) intitulé « Rapport à la commission consultative des services publics locaux sur le mode de gestion d'une partie des services publics ferroviaires régionaux » ;

- d'autoriser le lancement des procédures de délégation de service public correspondantes ;

- de prendre acte que le Président du Conseil régional ou son représentant pourra engager toutes les démarches, procédures et négociations pour conclure les transferts de propriété des matériels roulants et ateliers de maintenance et remisage (y compris les terrains afférents) ;

- que le Conseil régional se prononcera définitivement sur le transfert des biens au regard des conditions et modalités juridiques, techniques et financières de reprise qui auront été négociées et qui lui sera soumis ultérieurement.

Le Président,

Signé Renaud MUSELIER

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES**

Pôle Gestion publique

Service : France Domaine

Adresse : 15 b rue Delille

06073 Nice Cedex 1

Téléphone : 04 92 17 76 00

Le 01/07/2020

**Le Directeur départemental des Finances publiques**

à

Direction des trains régionaux et de l'intermodalité –  
Service TER - Région SUD

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Julien PERRIER.

Téléphone : 04 92 17 76 61

Courriel : julien.perrier3@dgfp.finances.gouv.fr

**Réf : 2019-029V1741.**

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN.**

**ADRESSE DU BIEN: 12/32 Bd DU MIDI, SUR LA COMMUNE DE CANNES.**

**VALEUR VÉNALE LIBRE ESTIMÉE À: 150 €/m<sup>2</sup>.**

**SERVICE CONSULTANT : RÉGION PACA.**

**AFFAIRE SUIVIE PAR : MME DUGAS-OLLIVIER ET  
MME GAELLE GRASSET.**

Date de consultation :	:21/11/2019
Date de réception	:21/11/2019.
Date de visite	:13/12/2019.
Date de constitution du dossier « en état »	:18/06/2020.

**OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Acquisition amiable.

**DESCRIPTION DU BIEN**

Référence cadastrale: section AE n°324/323 pour 223 664 m<sup>2</sup>.

Description du bien : Estimation d'un emprise de terrain 31 046 m<sup>2</sup> avec deux bâtiments de type industriels (stockage, nettoyage, maintenance). La loi n°2018-515 du 27 juin 2018 pour un nouveau pacte ferroviaire octroie la possibilité aux Régions de mettre en concurrence le transport ferroviaire de voyageurs. L'article 21-II de la loi du 27 juin 2018, stipule que les ateliers de maintenance majoritairement utilisés pour l'exécution de services faisant l'objet d'un contrat de service public de transport de voyageurs (...), ainsi que les terrains y afférents sont transférés à l'autorité organisatrice concernée, à sa demande. Ce transfert se fait moyennant le versement d'une indemnité égale à la valeur vénale, nette de toutes subventions, pour les terrains y afférents (les bâtiments et installations étant quant à eux transférés à leur VNC). L'évaluation portera uniquement sur la valeur vénale des terrains.



#### **SITUATION JURIDIQUE**

Nom du propriétaire: SCNF Voyageurs (anciennement SNCF Mobilités).

Situation d'occupation: Occupé par SNCF Voyageurs TER PACA.

#### **URBANISME ET RÉSEAUX**

Zone UEg au PLU correspondant aux emprises ferroviaires de Cannes la Bocca où « seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'être liés à l'exploitation et au développement des activités de service public ferroviaire, à l'accueil et l'hébergement des voyageurs, à l'entreposage, au stockage et au conditionnement des marchandises et à l'hébergement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, l'exploitation ou la surveillance des établissements ou des services publics généraux et d'exploitation de la gare de La Bocca. »

#### **DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

#### **DURÉE DE VALIDITÉ**

La durée de validité de l'avis est fixée à 12 mois.

#### **OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Par délégation du Directeur départemental des Finances publiques

Laurence GODEFROY  
Inspectrice Principale des Finances publiques



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté*

**Direction régionale des Finances publiques  
de Provence-Alpes-Côte d'Azur  
et du département des Bouches-du-Rhône**

PÔLE EXPERTISE ET SERVICE AUX PUBLICS

Division Missions Domaniales

Pôle Evaluation Domaniale

52, Rue Liandier

13008 MARSEILLE

drfip13.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : Philippe LONGCHAMPS

philippe.longchamps@dgifp.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 79

Réf. 2020-204V1507 ratt2020-204V0051



FINANCES PUBLIQUES

Marseille, le 03/09/2020

Le directeur régional des Finances publiques

à

REGION PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

&

SNCF Immobilier

#### AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

**DÉSIGNATION DU BIEN : Terrain**

**ADRESSE DU BIEN : 12, rue Pautrier Marseille 4ème**

**VALEUR VENALE : 900 000 € HT**

**1 - SERVICES CONSULTANTS : RÉGION PACA – SNCF  
MOBILITÉS**

**DOSSIER SUIVI PAR : DUGAS-OLLIVIER CLÉMENTINE –  
GRASSET GAËLLE**

**2 - Date de consultation** : 27/08/2020  
**Date de réception** : 27/08/2020  
**Date de visite** : /  
**Date de constitution du dossier "en état"** : /

#### **3 -OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Acquisition par la Région PACA de l'atelier de maintenance de Marseille Pautrier en vue de l'ouverture à la concurrence les services ferroviaires assurant les liaisons Marseille-Toulon- Nice (lot 1) et les services assurant les liaisons Les Arcs Draguignan-Nice-Vintimille, Cannes-Grasse et nice-Tende.

#### 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Immeuble sis à MARSEILLE 4ème - MARSEILLE 1er  
817 Chutes Lavie  
12 rue Pautrier

Emprise d'environ 20 000 m<sup>2</sup> à prélever sur les parcelles cadastrales suivantes :

- Section 817 E Numéro 2 d'une superficie de 32.436 m<sup>2</sup> sise à Marseille 4ème
- Section 805 B Numéro 64 d'une superficie de 157.758 m<sup>2</sup> sise à Marseille 1er.

L'emprise concernée est constituée d'un terrain à usage ferroviaire dédié à la maintenance des trains.

Le site se compose de 7 voies en impasse (1 voie de maintenance, 6 voies de remisages).

La voie de maintenance est composée d'une tri fosse bordée de passerelle.

Deux bâtiments sont implantés sur le site dont la rotonde (classée comme élément protégé du patrimoine) récemment réhabilitée.

**5 - URBANISME :** En zone UQI au PLUi approuvé le 19/12/2019 opposable depuis le 28/01/2019 spécialement dédiés au fonctionnement des infrastructures de déplacement.

#### 6- SITUATION JURIDIQUE

- **Nom du propriétaire :** SNCF Voyageurs (anciennement EPIC SNCF Mobilités), dont le siège social se situe 9 rue Jean Philippe Rameau, 93200 SAINT DENIS représenté par la Direction Immobilière Territoriale Grand Sud de SNCF Immobilier (4 rue Leon Gozlan 13331 MARSEILLE Cedex 03) agissant en qualité de mandataire

- **Situation locative :** Le site est actuellement en activité et occupé par les équipes SNCF TER PACA.

#### 7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE - *Par comparaison*

#### 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE

La valeur vénale actuelle du terrain est établit à 900 000 € HD et HT soit 45 €/m<sup>2</sup>

#### 9 - RÉALISATION D'UN ACCORD AMIABLE :

#### 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

#### 11 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le directeur régional des  
Finances publiques  
et par délégation,

  
Philippe ROUANET  
Inspecteur Divisionnaire  
des Finances publiques

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES**

Pôle Gestion publique

Service : France Domaine

Adresse : 15 b rue Delille

06073 Nice Cedex 1

Téléphone : 04 92 17 76 00

Le 01/07/2020

**Le Directeur départemental des Finances publiques**

à

Direction des trains régionaux et de l'intermodalité –  
Service TER - Région SUD

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Julien PERRIER.

Téléphone : 04 92 17 76 61

Courriel : julien.perrier3@dgfp.finances.gouv.fr

Réf : 2019-029V1740.

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN.**

**ADRESSE DU BIEN: BOULEVARD PIERRE SÉMARD, SUR LA COMMUNE DE NICE.**

**VALEUR VÉNALE LIBRE DU TERRAIN D'ASSIETTE ESTIMÉE À : 90 €/M<sup>2</sup>.**

**SERVICE CONSULTANT : RÉGION PACA.**

**AFFAIRE SUIVIE PAR : MME DUGAS-OLLIVIER ET  
MME GAELLE GRASSET.**

Date de consultation :	:21/11/2019
Date de réception	:21/11/2019.
Date de visite	:13/12/2019.
Date de constitution du dossier « en état »	:18/06/2020.

**OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Acquisition amiable.

**DESCRIPTION DU BIEN**

Référence cadastrale : section IN n°51 et HZ n°153 pour 221 763 m<sup>2</sup>.

Description du bien : Estimation d'une emprise de 41 700 m<sup>2</sup> de terrain avec voies ferrées et atelier de maintenance équipé de 3 voies en partie sur fosse, stockage et bureaux, et un bâtiment vestiaires. La loi n°2018-515 du 27 juin 2018 pour un nouveau pacte ferroviaire octroie la possibilité aux Régions de mettre en concurrence le transport ferroviaire de voyageurs. L'article 21-II de la loi du 27 juin 2018, stipule que les ateliers de maintenance majoritairement utilisés pour l'exécution de services faisant l'objet d'un contrat de service public de transport de voyageurs (...), ainsi que les terrains y afférents sont transférés à l'autorité organisatrice concernée, à sa demande. Ce transfert se fait moyennant le versement d'une indemnité égale à la valeur vénale, nette de toutes subventions, pour les terrains y afférents (les bâtiments et installations étant quant à eux transférés à leur VNC). L'évaluation portera uniquement sur la valeur vénale des terrains.

#### **SITUATION JURIDIQUE**

Nom du propriétaire: SCNF Voyageurs (anciennement SNCF Mobilités).

Situation d'occupation: Occupé par SNCF Voyageurs TER PACA.

#### **URBANISME ET RÉSEAUX**

Zone Uei au PLUm approuvé le 25/10/2019 et rendu exécutoire le 5/12/2019 correspondant à une zone urbanisée destinée aux équipements d'intérêt collectif et services publics « à condition de s'inscrire dans les sous-destinations suivantes : Locaux et bureaux recevant du public des administrations publiques, locaux techniques et industriels des administrations publiques, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

#### **DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

#### **DURÉE DE VALIDITÉ**

La durée de validité de l'avis est fixée à 12 mois.

#### **OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Par délégation du Directeur départemental des Finances publiques



Laurence GODEFROY  
Inspectrice Principale des Finances publiques

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES**

Pôle Gestion publique

Service : France Domaine

Adresse : 15 b rue Delille

06073 Nice Cedex 1

Téléphone : 04 92 17 76 00

Le 01/07/2020

**Le Directeur départemental des Finances publiques**

à

Direction des trains régionaux et de l'intermodalité –  
Service TER - Région SUD

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Julien PERRIER.

Téléphone : 04 92 17 76 61

Courriel : julien.perrier3@dgfip.finances.gouv.fr

**Réf : 2019-029V1739.**

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN.**

**ADRESSE DU BIEN: 5 BIS RUE REINE JEANNE, SUR LA COMMUNE DE NICE.**

**VALEUR VÉNALE LIBRE DU TERRAIN D'ASSIETTE ESTIMÉE À: 90 €/m<sup>2</sup>.**

**SERVICE CONSULTANT : RÉGION PACA.**

**AFFAIRE SUIVIE PAR : MME DUGAS-OLLIVIER ET  
MME GAELLE GRASSET.**

Date de consultation :	:21/11/2019
Date de réception	:21/11/2019.
Date de visite	:13/12/2019.
Date de constitution du dossier « en état »	:18/06/2020.

**OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Acquisition amiable.

**DESCRIPTION DU BIEN**

Référence cadastrale : section KZ n°70/71 et KX n°1 pour 72 423 m<sup>2</sup>.

Description du bien: Estimation d'une emprise de 57 400 m<sup>2</sup> de terrain. La loi n°2018-515 du 27 juin 2018 pour un nouveau pacte ferroviaire octroie la possibilité aux Régions de mettre en concurrence le transport ferroviaire de voyageurs. L'article 21-II de la loi du 27 juin 2018, stipule que les ateliers de maintenance majoritairement utilisés pour l'exécution de services faisant l'objet d'un contrat de service public de transport de voyageurs (...), ainsi que les terrains y afférents sont transférés à l'autorité organisatrice concernée, à sa demande. Ce transfert se fait moyennant le versement d'une indemnité égale à la valeur vénale, nette de toutes subventions, pour les terrains y afférents (les bâtiments et installations étant quant à eux transférés à leur VNC). L'évaluation portera uniquement sur la valeur vénale des terrains.

#### **SITUATION JURIDIQUE**

Nom du propriétaire: SCNF Voyageurs (anciennement SNCF Mobilités) et SNCF Réseau.

Situation d'occupation: Occupé en grande partie par SNCF Mobilités TER.

#### **URBANISME ET RÉSEAUX**

Zone Uei au PLUm approuvé le 25/10/2019 et rendu exécutoire le 5/12/2019 correspondant à une zone urbanisée destinée aux équipements d'intérêt collectif et services publics « à condition de s'inscrire dans les sous-destinations suivantes : Locaux et bureaux recevant du public des administrations publiques, locaux techniques et industriels des administrations publiques, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

#### **DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

#### **DURÉE DE VALIDITÉ**

La durée de l'avis est fixée à 12 mois.

#### **OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Par délégation du Directeur départemental des Finances publiques,



Laurence GODEFROY  
Inspectrice Principale des Finances publiques

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*

### Annexe 3

#### Liste des Biens dont le transfert est identifié

##### Site de Marseille Pautrier

Intitulé	n° interne SNCF	superficie	commentaires
Terrain	049	23281m <sup>2</sup>	selon emprise définitive
Terrain	050	735m <sup>2</sup>	
Bâtiment	070	403m <sup>2</sup>	
Bâtiment	080	6585m <sup>2</sup> (anciennement)	rotonde + bâtiments sous rotonde

voies	longueurs réelles	équipements
63	145,25m	trifosse (110m), quai, nettoyage intérieur, préconditionnement, visite toiture, maintenance légère
65	170,6m	quai, nettoyage intérieur et extérieur, vidange toilette, préconditionnement, maintenance légère
67	228,4m	quai, nettoyage intérieur et extérieur, vidange toilette, maintenance légère
69	209,5m	quai, nettoyage intérieur et extérieur, vidange toilette, maintenance légère
71	206,9m	quai, nettoyage intérieur et extérieur, vidange toilette, maintenance légère
73	226,05m	quai, nettoyage intérieur et extérieur, vidange toilette, maintenance légère
75	151,05m	quai, nettoyage intérieur et extérieur, vidange toilette, maintenance légère
77	74,65m	quai, nettoyage intérieur et extérieur, vidange toilette, maintenance légère

##### Site de Cannes Marchandise

Intitulé	n° interne SNCF	superficie
Terrain	039	4026m <sup>2</sup> (acquisition 2019)
Terrain	008	12666m <sup>2</sup> (selon emprise définitive)
Terrain	033	14354m <sup>2</sup>
Bâtiment	020	232m <sup>2</sup>
Bâtiment	021	15m <sup>2</sup>
Bâtiment	041	896m <sup>2</sup>
Bâtiment	042	50m <sup>2</sup>
Bâtiment	051	230m <sup>2</sup>

Voie	Chantier	Description	L
V 14	Circulation	voie de circulation entre Remisage et Maintenance	
V 16	Circulation	Tiroir court	71 m
V 20		non exploitée (pas électrifiée)	en partie sur parcelles acquises en 2019, et SNCF Réseau
V 20 bis		voie courte (pas électrifiée)	
V 22		non exploitée (voie courte, pas d'accès)	
V 24	CAMT Maintenance	Terre plein - dépannage	115 m
V 28		Fosse triple, plateforme élévatrice mobile, potence	232 m
V 30		Passerelle 115 m	244 m
V 32		Terre plein - dépannage	225 m

## Site de Nice Ville

Intitulé	n°interne SNCF	superficie-fonctionnalité
Terrain (partiel)	002	56176m <sup>2</sup> à réduire selon emprise définitive
Terrain	009	559m <sup>2</sup>
Bâtiment	004	12m <sup>2</sup>
Bâtiment	044	16m <sup>2</sup>
Bâtiment	045	poste de manoeuvre site TER
Bâtiment	005	16m <sup>2</sup>
Bâtiment	010	112m <sup>2</sup> - RDC - atelier levage TER
Bâtiment	011	voir plan du bâtiment avec occupations 2 865m <sup>2</sup> - sous-sol + RDC + R+1 + R+2
Bâtiment	016	7m <sup>2</sup> agents mouvements TER
Bâtiment	017	42m <sup>2</sup> agents mouvements TER

Machine à laver	impasse	sur voie "RL" par accès manoeuvre V3T - MAL (100%corail)	
21	CPR	HT	465m
23		Fosse	425 m
25		HT	429 m
27		HT	425 m
29		HT	418 m
31		HT	411 m
33		HT	388 m
35		HT	365 m
37		CHR Maintenance	Fosse 40m et contre fosse, HT
39			147 m
41	Non électrifiée, HT		129 m
43	Non électrifiée, fosse, pont, chevalet, HT		105 m
45	Non électrifiée, fosse, pont, HT		80 m
45 b	Non électrifiée, fosse, pont, HT		130 m

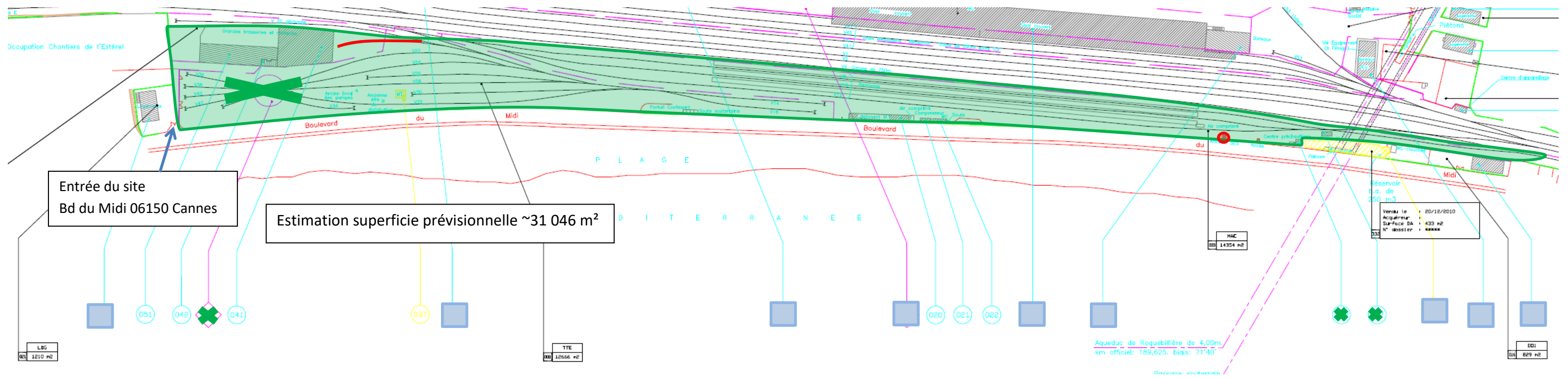
## Site de Nice St Roch

Intitulé	n°interne SNCF	Superficie	Commentaires
Terrain	003	41176m <sup>2</sup>	selon emprise définitive
Bâtiment	036		station pompage puits - château d'eau 25m <sup>2</sup>
Bâtiment	011		atelier: ~1600m <sup>2</sup> 3 voies sur fosse + bureau, laboratoire, zone de stockage annexe: 120m <sup>2</sup> local compresseur/transfo + deshuileur + rectoroire/cuisine/bureau
Bâtiment	012		administratif 105m <sup>2</sup>
Bâtiment	051	IF062	compresseur-transfo / (cuve fioul domestique ?)
Inst.ferr	005	I005	aires de nettoyage - 1574m <sup>2</sup>
Inst.ferr	I060		passerelle visite toiture
local 2 roues			~40m <sup>2</sup>
2 zones de stockage produits chimiques			~20m <sup>2</sup> et 16m <sup>2</sup>

	Voie	L	Descriptif
grill attente	V 4	149 m	grill thermique
	V 6	141 m	grill thermique
	V 8	139 m	grill thermique
	V 10	132 m	grill thermique
	V 14	55 m	grill élec
	V 16	55 m	grill élec
	V 18	65 m	grill élec
	V 20	62 m	grill élec
	V 22	58 m	grill élec
	V 24	57 m	grill élec
	V 26	57 m	grill élec
	V 28	55 m	grill élec
	V 30		Circulation, élec
	V 12		
	V 12 T		
voie spécialisée et nettoyage	V 38	205 m	Fosse simple 45m
	V 40	205 m	Station Gasoil - à vérifier en fonction du périmètre station gasoil
	V 42	293 m	Electrifiée, passerelle, fosse simple
	V 34	30 m	externe atelier, terre plein bétonnée
Atelier (int)	V 44	65 m	Fosse Triple + plateforme élévatrice mobile
	V 32	45 m	Fosse Simple + Chevalet levage
	V 48	60 m	Fosse Simple + passerelle

# PERIMETRE PREVISIONNEL DE TRANSFERT DE PROPRIETE DU SITE DE MAINTENANCE CANNES MARCHANDISES

Parcelles AE324 et AE323p (Fonds de plan non mise à jour)



# PLAN DU SITE DE DE MAINTENANCE DE PAUTRIER

## PERIMETRE PREVISIONNEL DE TRANSFERT DE PROPRIETE

Parcelles OE2p et OB64p



Réaménagement du site de PAUTRIER en renclôture FER  
Ligne 830 000 de Marseille St Charles à Verdille

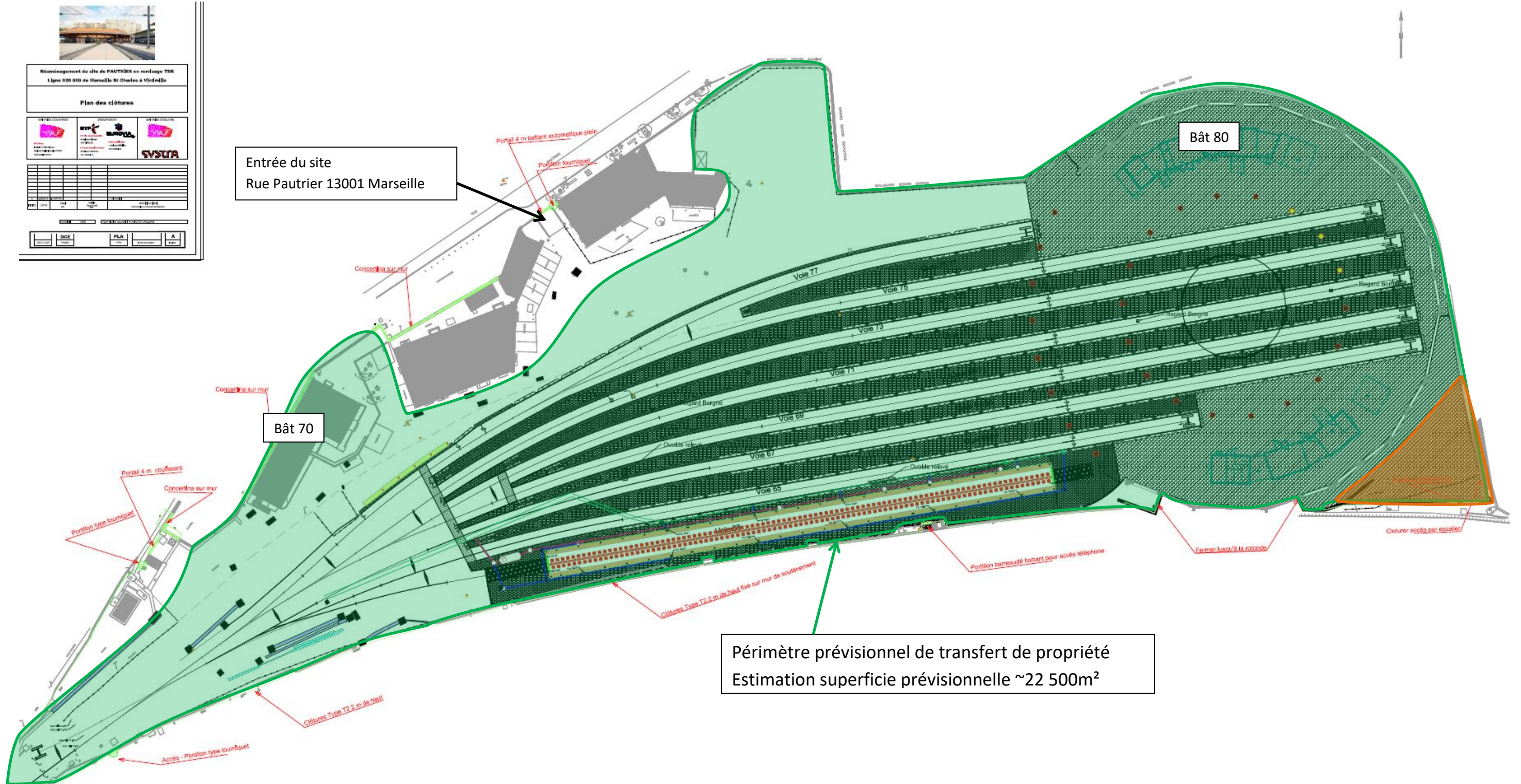
Plan des clôtures

TYPE CLÔTURE	PROFONDEUR	MATÉRIEL CLÔTURE
CLÔTURE TYPE TOURNIQUET	4 m	TOURNIQUET
CLÔTURE TYPE COIFFANT	4 m	COIFFANT
CLÔTURE TYPE BARRICADE	4 m	BARRICADE
CLÔTURE TYPE MUR	2.2 m	MUR

INCE

PLA

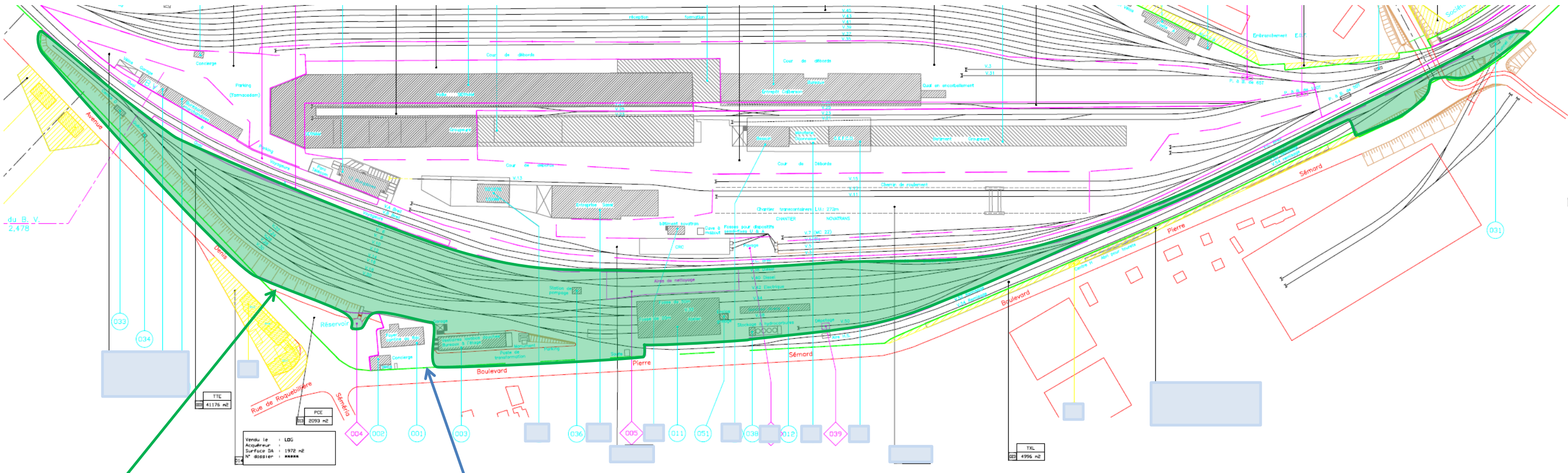
A



# PERIMETRE PREVISIONNEL DE TRANSFERT DE PROPRIETE DU SITE DE MAINTENANCE

SITE DE NICE SAINT ROCH (fonds de plan non mis à jour)

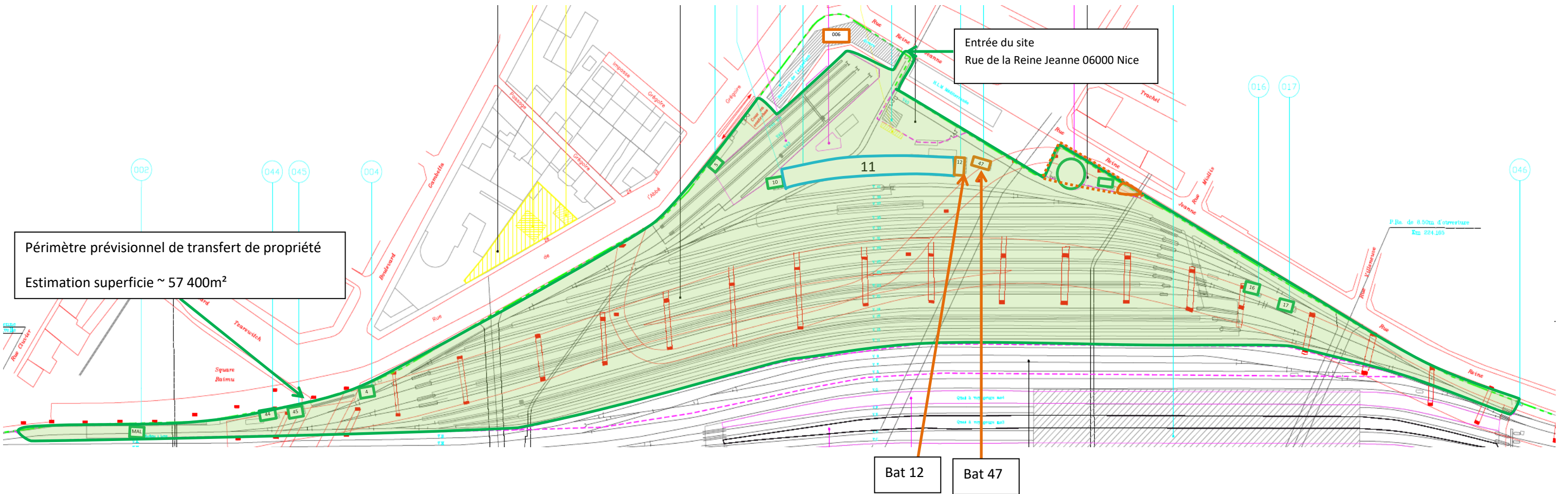
PARCELLE IN51p



Proposition de périmètre de transfert de propriété  
Estimation superficie 41 000m<sup>2</sup>

Entrée du site  
Boulevard Pierre Semard 06000 Nice

PERIMETRE PREVISIONNEL DE TRANSFERT DE PROPRIETE DU SITE DE MAINTENANCE  
NICE VILLE Parcelles KZ068 et KX001 (fonds de plan non mis à jour)



Périmètre prévisionnel de transfert de propriété  
Estimation superficie ~ 57 400m<sup>2</sup>

Entrée du site  
Rue de la Reine Jeanne 06000 Nice

Bat 12

Bat 47

- Occupation 100% TER ■
- Occupation mixte ■
- Occupation autre ■