



Le projet des phases 1 & 2 LNPCA

# LES ACQUISITIONS FONCIÈRES DANS LE CADRE DE LA PHASE 1 DU PROJET LNPCA

Comment vont-elles se dérouler ?

*Hiver 2024*





# INTRODUCTION

Le **projet des phases 1&2 LNPCA** a été déclaré **d'utilité publique** le 13 octobre 2022, ce qui permet à SNCF Réseau et SNCF Gares & Connexions de procéder, pour le compte de l'État, aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet.

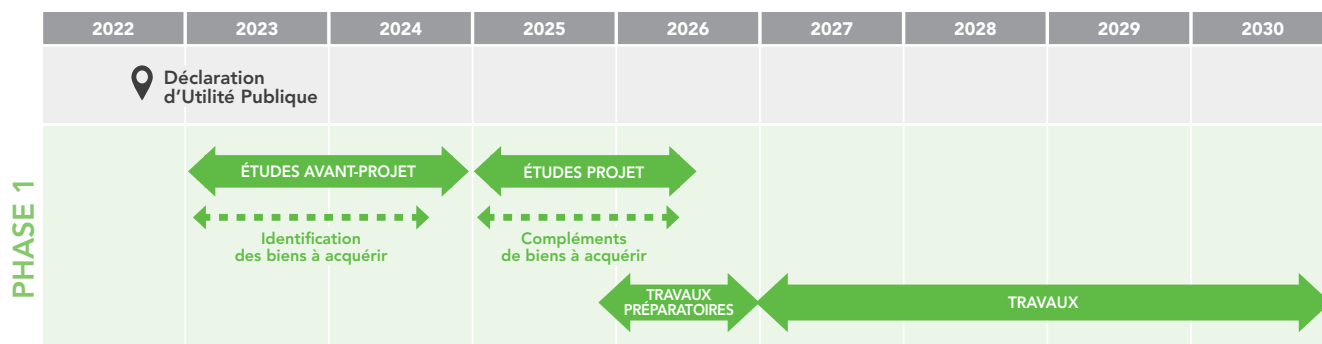
Les **opérations de Phase 1, dont le début des travaux les plus impactants est prévu fin 2026/début 2027**, seront réalisées majoritairement sur du **foncier** appartenant à la **SNCF**, les études ayant permis de réduire les emprises sur des parcelles privées.

Néanmoins, certaines parcelles ou parties de parcelles nécessiteront d'être acquises pour réaliser les aménagements suivants :

- Dans le quartier de Saint-André, à Marseille, un ouvrage (pont-rail) sur le boulevard Cauvet et un pôle d'échanges multimodal,

- Dans le quartier d'Arenc, à Marseille, un élargissement de la halte multimodale,
- Dans le Var, à Saint-Cyr-sur-Mer, des modifications des infrastructures ferroviaires et la création d'un pôle d'échanges multimodal,
- Dans le Var, à la Pauline, la création d'un pôle d'échanges multimodal et la dénivellation de la bifurcation de la ligne vers Hyères.

**Cette identification des biens bâtis** (habitations, bâtiments agricoles) ou **non bâtis** (parcelles agricoles et forestières, constructibles ou en friche, jardins) à acquérir est faite durant les études d'avant projet, et elle peut évoluer jusqu'à durant les études de projet.



Une fois ces biens identifiés, SNCF Réseau et SNCF Gares & Connexions rencontre tous les propriétaires concernés pour les informer, et commencer à échanger en vue d'une acquisition amiable.



# COMMENT SE DÉROULENT les acquisitions foncières ?

Pour permettre à SNCF Réseau et SNCF Gares & Connexions de maîtriser l'intégralité du foncier nécessaire au démarrage des travaux dans le respect du calendrier, 3 démarches sont menées en parallèle :

- La phase amiable, qui est privilégiée, dès lors qu'elle permet de libérer les terrains nécessaires au démarrage des travaux, tel que prévu dans le calendrier du projet ;
- La phase administrative, qui vise à transférer les propriétés à SNCF Réseau et SNCF Gares & Connexions ;
- La phase judiciaire de fixation des indemnités d'acquisition, qui peut être suspendue jusqu'à 8 jours avant l'audience publique en cas d'accord amiable.

## LA PHASE AMIABLE

suit les étapes suivantes :

- La saisine de la Direction de l'Immobilier de l'Etat pour expertises de la valeur du bien immobilier ;
- Les démarches foncières amiables avec les propriétaires sur la base de valeurs de référence ;
- La rédaction et signature de la promesse de vente et de la convention d'éviction par l'opérateur foncier ;
- La saisine du notaire pour rédaction et signature de l'acte de vente et paiement des indemnités.

## LA PHASE ADMINISTRATIVE

passé par :

- L'enquête parcellaire qui a pour but, d'une part, de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet déclaré d'utilité publique et d'identifier exactement leurs propriétaires. Une notification individuelle du dépôt d'enquête parcellaire est faite par l'expropriant par courrier avec accusé de réception (RAR) ;
- L'arrêté préfectoral de cessibilité des parcelles ;
- L'ordonnance d'expropriation rendue par le juge qui transfère la propriété à SNCF Réseau et SNCF Gares & Connexions.

## LA PHASE JUDICIAIRE

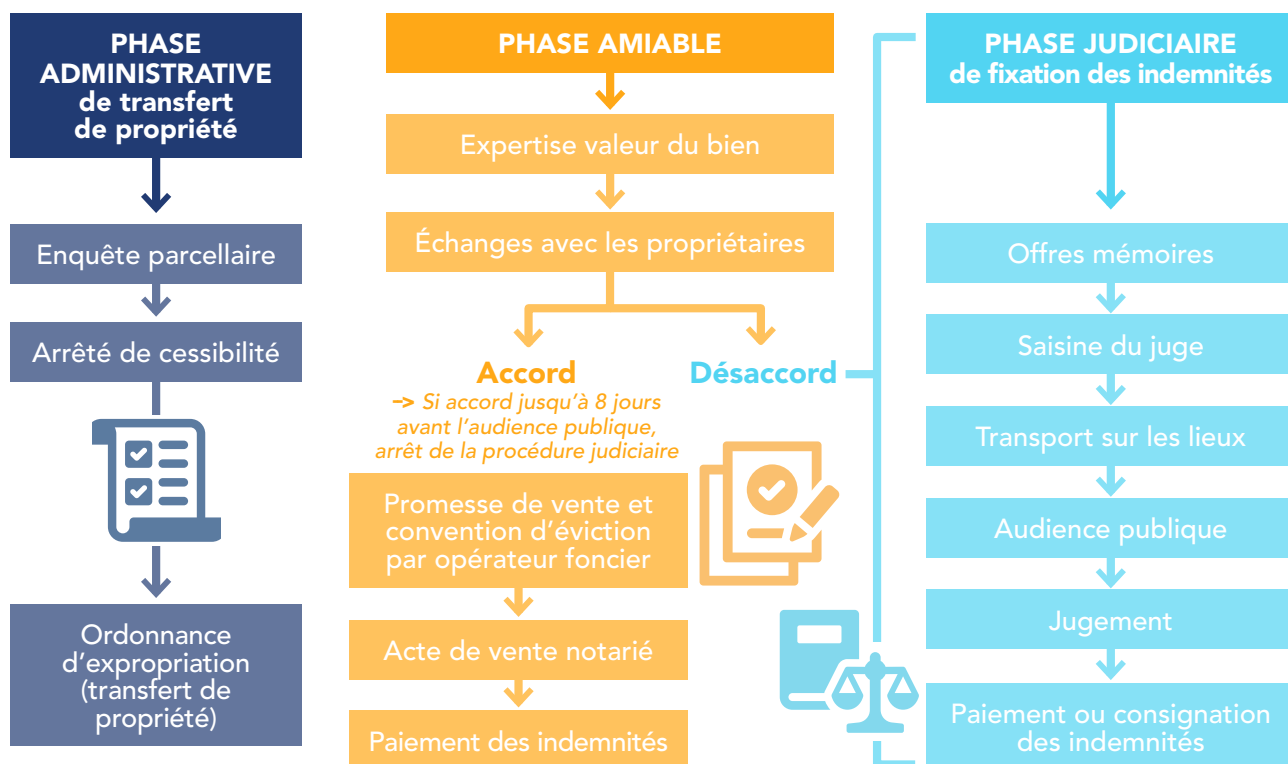
de fixation des indemnités se déroule comme suit :

- Notification aux propriétaires, par RAR, de mémoires valant offre d'achat ;
- Saisine du juge de l'Expropriation et notification aux expropriés par RAR ;
- Déplacement du juge d'expropriation sur le terrain pour constater l'état des lieux, évaluer la propriété et identifier les enjeux liés à l'indemnisation, avec notification préalable aux expropriés par RAR ;
- Audience publique ;
- Jugement qui fixe les indemnités ;
- Paiement des indemnités aux personnes expropriées ou consignation.





## COMMENT SE DÉROULENT les acquisitions foncières ?



Pour que SNCF Réseau et SNCF Gares & Connexions puisse prendre possession des parcelles acquises, l'ordonnance d'expropriation doit avoir été rendue, et 1 mois minimum doit s'être écoulé après le paiement ou la consignation des sommes dues au titre du jugement.

### QUI SONT LES OPÉRATEURS FONCIERS ?

Les **opérateurs fonciers** interviennent dans le processus des démarches amiables, de la fixation à la transaction des indemnités perçues par les personnes expropriées. Ils peuvent également contribuer à la procédure d'expropriation.

Dans le cadre des acquisitions foncières induites par la réalisation des opérations de phase 1 de la LNPCA, les opérateurs fonciers **Segat** et **Geofit** seront mobilisés respectivement dans le Var et les Bouches-du-Rhône.

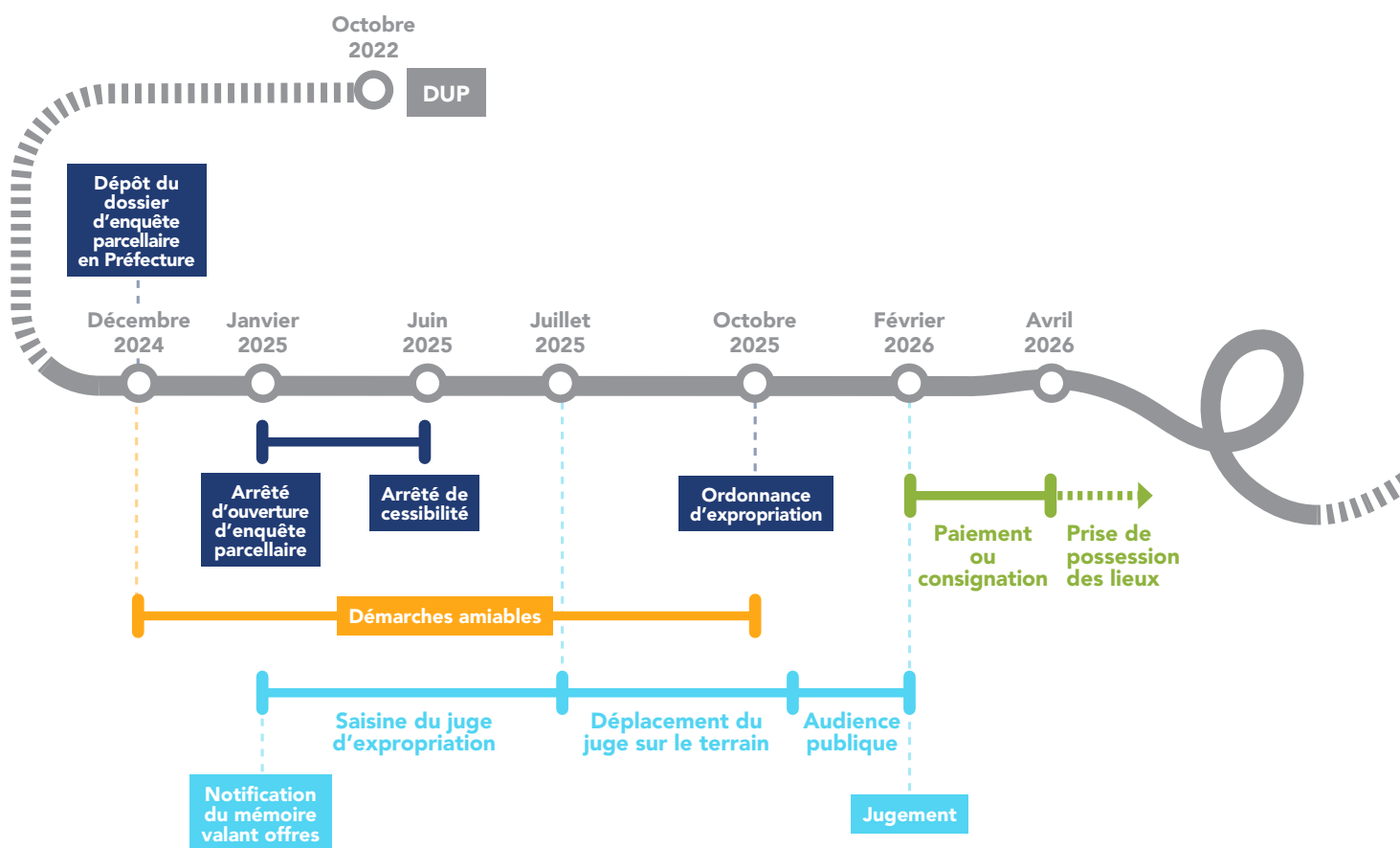




Quel est

# LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL

de la procédure d'acquisitions foncières pour les opérations de phase 1 ?



La concrétisation des acquisitions foncières selon ce calendrier est conditionnée à la mobilisation des financements des partenaires du projet pour 2025.







# À QUELLES INDEMNISATIONS est-il possible de prétendre ?

Différents types d'indemnités existent qui varient selon que vous êtes un particulier ou une entreprise, que vous habitez ou exploitez votre bien immobilier ou que vous le louez.

## CAS N°1 : vous êtes un PARTICULIER propriétaire d'un bien immobilier qui nécessite une acquisition foncière

Le protocole d'indemnisation pour l'acquisition de votre bien immobilier comprend le versement des indemnités suivantes :

- **L'indemnité principale (valeur vénale du bien)** qui correspond au prix au m<sup>2</sup> du foncier multiplié par la surface de votre bien immobilier, auquel sont appliqués des coefficients de pondération relatifs à l'état du bien et à son environnement ;
- **L'indemnité de emploi** qui compense les frais engendrés par le rachat d'un bien immobilier de même nature ;

- **L'indemnité déménagement, qui vous est versée si vous occupez votre bien ou qui est versée à votre locataire.** Il s'agit d'une indemnité forfaitaire établie sur la base d'un ou plusieurs devis de déménagement et couvrant les frais liés à une réinstallation ;
- **D'autres indemnités accessoires qui visent à couvrir :**
  - les frais de recherche d'un nouveau logement ;
  - les frais de nouveaux branchements (électricité, eau, fibre...).

## CAS N°2 : vous êtes une ENTREPRISE propriétaire d'un bien immobilier qui nécessite une acquisition foncière

Le protocole d'indemnisation pour l'acquisition de votre bien immobilier comprend le versement des indemnités suivantes :

- **L'indemnité principale (valeur vénale du bien)** qui correspond au prix au m<sup>2</sup> du foncier multiplié par la surface de votre bien immobilier, auquel sont appliqués des coefficients de pondération, relatifs à l'état du bien et à son environnement ;
- **L'indemnité de emploi** qui représente les frais engendrés par le rachat d'un bien immobilier de même nature ;
- **Les indemnités déménagement :**
  - « **personne physique** », qui vous est versée si vous habitez votre bien ;
  - « **personne morale** » qui vous est versée si vous exploitez votre bien ou qui est versée à votre preneur de bail commercial ;

Ces indemnités forfaitaires sont établies sur la base d'un ou plusieurs devis et prennent en charge les frais liés à une réinstallation.

- **L'indemnité d'éviction commerciale pour cessation d'activité, qui vous est versée si vous exploitez votre bien immobilier, ou qui est versée à votre preneur de bail commercial.** Elle correspond à la somme des indemnités de prise en compte du bail commercial en cours, des licenciements éventuels, des emprunts dus à date, de la perte de matériel, de la prise en charge d'éventuels trimestres pour le départ à la retraite du Chef d'entreprise... ;
- **L'indemnité d'éviction commerciale pour transfert d'activité, qui vous est versée si vous exploitez votre bien immobilier ou qui est versée à votre preneur de bail commercial.** Elle correspond à la somme des frais de recherches d'un nouvel emplacement, de rachat éventuel d'un bien foncier, de transfert de l'entreprise, de perte d'exploitation... ;
- **D'autres indemnités accessoires qui visent à couvrir :**
  - les frais de recherche d'un nouveau logement ;
  - les frais de nouveaux branchements (électricité, eau, fibre...).



Pour tout renseignement complémentaire :  
[www.lignenouvelle-provencecotedazur.fr/nouscontacter](http://www.lignenouvelle-provencecotedazur.fr/nouscontacter)



MAÎTRISE  
D'OUVRAGE :

