

Fonciers SNCF :

les étapes de l'acquisition





La Direction de l'immobilier du groupe SNCF gère, pour le compte de l'ensemble des sociétés du Groupe Public Unifié, leur patrimoine foncier et immobilier, soit 7,7 millions de m² de bâtiments industriels, ferroviaires, tertiaires et sociaux et 30 000 hectares de terrains (hors gares et infrastructures). Son action est complétée par celle des filiales Espaces Ferroviaires (aménageur et promoteur), S2FITet S2FIT 1 (foncières) et du groupe ICF Habitat (bailleur social).



Chapelle International - Crédit : ©Espaces Ferroviaires - Jad Sylla

La démarche de valorisation des fonciers ferroviaires consiste pour le groupe SNCF à céder ou louer terrains et bâtiments inutiles à l'exploitation ferroviaire. Chaque année ce sont plus de 220 hectares qui sont cédés, dont certains situés en cœur de ville ou à proximité des gares offrent aux collectivités la possibilité d'aménager de nouveaux quartiers et d'accroître l'offre de logements. Dans ce cadre, le Groupe est particulièrement mobilisé pour accompagner les politiques publiques en faveur de la création de nouveaux logements.

Les étapes liées aux évolutions du foncier ferroviaire s'inscrivent dans un régime juridique déterminé par la loi qui est bien plus complexe que pour tout autre terrain ou bâti notamment en ce qui concerne les procédures à observer et les études d'évaluation préalables.

Outre le respect des règles fixées par la loi, les évolutions foncières doivent souvent s'accompagner de travaux pour dévier des réseaux d'alimentation électrique, de signalisation ferroviaire ou encore de dépollution. Ces travaux exigent des études approfondies qui doivent être prises en compte dans le calendrier des projets.

L'organisation du Groupe Public Unifié depuis le 1^{er} janvier 2020

L'Etat détient intégralement la Société Nationale SNCF (SNCF SA), holding du Groupe, au capital incessible. SNCF SA intègre l'ensemble du Groupe : à savoir, elle détient toutes les sociétés directement ou indirectement.

Deux régimes de domanialité existent et sont à prendre en compte en cas de cession :

- SNCF Réseau et SNCF Gares&Connexions sont affectataires d'un domaine public ferroviaire, lui-même propriété de l'Etat, dont la cession nécessite le déclassement.
- SNCF SA, SNCF Voyageurs, sont propriétaires d'un domaine privé protégé.

Dans les 2 cas, la cession nécessite un accord préalable des services de l'Etat.

SNCF Immobilier (SNCF SA) est mandataire de l'ensemble des SA pour la gestion et la valorisation de leurs actifs, à l'exception de ceux de SNCF Gares&Connexions (mandat ad hoc possible au cas par cas).

Chaque projet d'acquisition d'un bien immobilier propriété de la SNCF s'accompagne de procédures techniques et réglementaires (cf. textes réglementaires et décrets issus des lois).



Blanquart - Ronchin (crédit ICF Habitat)

Les procédures. Explication, étape par étape.

Procédures administratives

Droits d'information pour les biens de SNCF Réseau et SNCF Gares&Connexions, et de priorité ENL¹ pour toutes les cessions (article 9 du décret 2019-1516 du 30 décembre 2019) : le processus de cession prévoit d'une part, une notification d'information préalable aux collectivités (préfecture, Région, département, commune), et d'autre part une notification, accompagnée de l'avis des Domaines, à la collectivité détentrice du droit de priorité ENL¹ ou de préemption urbain (commune, EPCI).

Délai : 2 mois ; à défaut la renonciation est tacite.

Avis de France Domaine (article 11) : l'obtention d'un avis sur la valeur du bien est obligatoire en cas de cession, mais aussi pour l'exercice du droit de priorité ENL¹ par le détenteur de ce droit (commune, EPCI).

Délai : 2 mois.

Déclassement du bien du domaine public : en cas de projet de déclassement, pour les biens de SNCF Réseau et SNCF Gares&Connexions (cf régime de domanialité), consultation de la Région pour avis et saisine de la préfecture ou ministère pour autoriser le déclassement. La décision de déclassement est ensuite prononcée par la SA concernée.

Délai : 2 mois pour la Région sinon accord tacite / autorisation de la préfecture ou du ministère sous 2 mois sinon refus.

Droit d'opposition pour les biens SNCF SA, SNCF Voyageurs : en cas de cession de ces biens, une information est faite à la Région et au département sur le projet de cession, puis purge du droit d'opposition de l'Etat auprès du ministère pour obtenir son accord.

Délai : 6 à 12 semaines en fonction de la localisation du bien.

Procédures internes au groupe SNCF

Instruction de l'opportunité de cession : visite terrain, collecte des avis, échanges avec la collectivité pour recueillir son expression de besoin.

Délai : entre 6 et 12 mois

Demande de mutabilité et études techniques auprès des propriétaires : études réalisées par le propriétaire pour s'assurer que le foncier n'aura plus d'utilité aux activités ferroviaires.

Délai : entre 24 et 36 mois

Procédures pour le futur acquéreur et/ou les collectivités

Lancement des études de programmation : procédure obligatoire. Cette démarche consiste à travailler sur la production d'un projet précis afin de permettre aux partenaires (collectivités et groupe SNCF) de définir les conditions de cession et la valeur du foncier.

Délai : entre 6 et 12 mois

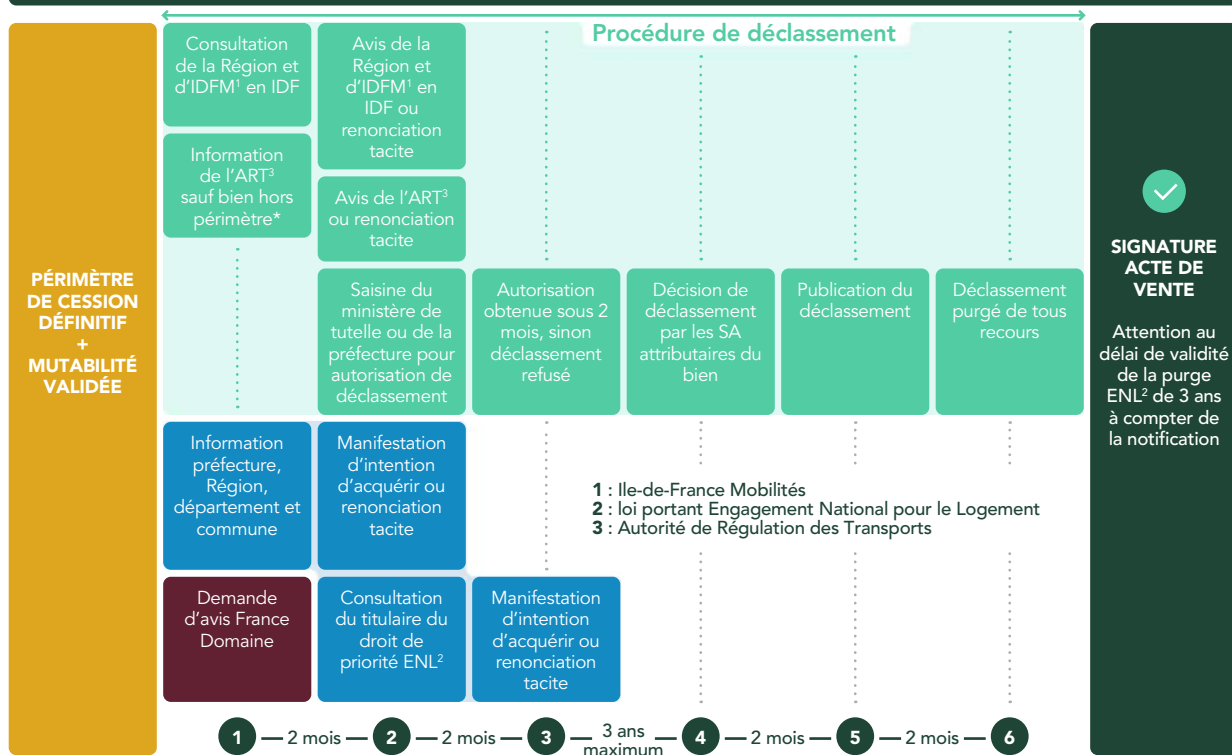
Modification du PLU et obtention du permis de construire

¹ : loi portant Engagement National sur le Logement

AGENDA DES PROCESSUS RÉGLEMENTAIRES

Délais a minima incompressibles hors études, travaux et ensemble des actions nécessaires et préalables à la signature de l'acte de vente.

POUR LES CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS ATTRIBUÉS À SNCF RESEAU ET SNCF GARES & CONNEXIONS



POUR LES CESSIONS DES PROPRIÉTÉS DES SNCF SA, SNCF VOYAGEURS

