

DEUTSCHLAND—SLOVENSKO—EESTI—SLOVENIJA—ELLÁS—PORTUGAL—ESPAÑA—POLSKA—FRANCE—ÖSTERREICH—IRELAND—NEDERLAND—ITALIA—M
REINARIAT—ECO-RESPONSABILITÉ—RÉSEAU—AVENIR—MOBILITÉ—ACCÈS—EUROPE—TERRITOIRES—ÉVOLUTION—PERFORMANCE—DÉVELOPPEMENT DURABLE—ACCOMPAGNEMENT—ORGANISATION—SÉCURITÉ—AMÉNAGEMENT—OUVERTURE—INNOVATION—INTERCONNEXION—PARTENARIAT—ECO-RESPONSABILITÉ—RÉSEAU—AVENIR—MOBILITÉ—ACCÈS
—NARbonne—MARSEILLE—VILNIUS—LYON—MILANO—BERN—STRASBOURG—NANCY—PARIS—KØBENHAVN—CALAIS—DOVER—LONDON—WARSAWA—BRISTOL—BRUXELLES—
PPY—MASCHEN—VALENTON LISBOA—SALAMANCA—MADRID—BARCELONA—NARBONNE—MARSEILLE—VILNIUS—LYON—MILANO—BERN—STRASBOURG—NANCY—PARIS—KØBENHAVN—CALAIS—DOVER—LONDON—WARSAWA—BRISTOL—BRUXELLES—
KØBENHAVN—CALAIS—DOVER—LONDON—WARSAWA—BRISTOL—BRUXELLES—DEN HAAG—AMSTERDAM—DORTMUND—HANNOVER—BERLIN—PRAHA—FRAN



Le patrimoine et la politique foncière de RFF

10 décembre 2008



Exposé du sujet

Chapitre 1

Exposé du sujet

- **RFF est propriétaire d'un patrimoine foncier désormais identifié et qui suscite de nombreuses convoitises.**
- **Deuxième plus important propriétaire après la Défense Nationale, RFF possède environ 108.000 hectares, dont la plus grande part correspond aux surfaces supportant les plates-formes des voies principales du réseau ferré national : 93.000 ha.**
- **Les 15.000 ha restants correspondent à d'autres installations ferroviaires (voies de service et triages, installations diverses) et à des friches. Ce sont certains de ces terrains qui se trouvent sous le feu de l'actualité, du fait de leur taille et de leur localisation urbaine.**

Problématique

Problématique

- **RFF doit mener une politique foncière qui croise trois objectifs :**
 - optimiser la gestion de son patrimoine utile aux besoins ferroviaires,
 - mobiliser du foncier pour répondre aux besoins urbains, et notamment à la réalisation de logements,
 - Dégager le maximum de recettes pour contribuer à la rénovation de son réseau.

La notion d'utilité aux besoins ferroviaires que RFF doit examiner systématiquement est ainsi au cœur de la politique patrimoniale qu'il conduit ; elle se réfère à l'utilisation actuelle, mais également à l'utilité possible dans le futur

Problématique

- **RFF doit prendre en compte toutes les évolutions en cours du secteur ferroviaire, notamment :**
 - **l'ouverture du secteur du transport ferroviaire à la concurrence (aujourd'hui du fret, demain des voyageurs),**
 - **le développement du transport régional, de l'intermodalité et du fret.**

Positionnement de Réseau Ferré de France

Positionnement de Réseau ferré de France

- **RFF doit clarifier ses messages vis-à-vis d'interlocuteurs - notamment d'élus régionaux ou locaux - qui ont été échaudés ces dernières années par des réponses jugées peu claires, ou non adaptées à leurs préoccupations.**

- **Ces messages portent sur :**
 - la transparence de son organisation ; les délais de transmission des informations aux demandeurs ;
 - la valorisation des terrains inutiles à l'exploitation ferroviaire et le financement des travaux de reconstitution ferroviaire ;
 - le positionnement de RFF comme acteur à part entière dans le développement des gares et de ses abords, ainsi que des pôles de transport urbain, notamment à travers sa fonction intermodale ;

- les modalités d'acquisition de terrains utiles à la construction de lignes nouvelles ;
- l'information des élus locaux et la concertation avec les riverains concernés ;
- l'intégration de préoccupations liées au développement durable.
- La nécessité d'associer Réseau Ferré de France en amont des opérations d'aménagement projetées par les collectivités dans la mesure où elles peuvent concerner ses propriétés

Questions- réponses

Questions-réponses

- **Reproches d'élus locaux: « on ne sait jamais à qui s'adresser entre RFF et la SNCF ; c'est un vrai parcours du combattant pour nous et nos services... »**

Cela était vrai en partie pendant dix ans, de 1997 à début 2007 ; cela ne l'est plus aujourd'hui, pour les raisons suivantes :

- RFF dispose maintenant de l'inventaire de ses propriétés. En effet, le partage du patrimoine ferroviaire entre RFF et la SNCF a été clarifié par un arrêté ministériel du 27 novembre 2006.
- RFF a enrichi son expertise et développé des compétences nouvelles en matière de gestion patrimoniale, tant au niveau du siège que des directions régionales, où des recrutements ont été opérés.

Questions-réponses

- RFF a confié début 2007 une mission de gestion de son patrimoine immobilier à des professionnels (Adyal et Nexity-Saggel) ; auparavant, c'était la SNCF qui gérait ce patrimoine.
- RFF et la SNCF s'engagent de manière conjointe, vis-à-vis des élus et de leurs services, à renforcer la coordination entre les deux établissements ferroviaires afin d'être plus efficaces dans les actions d'aménagement de leur patrimoine. Ils ont signé à cet effet une charte de coopération en octobre 2007.

Questions-réponses

- **De même : « RFF refuse de vendre des terrains utiles à la réalisation d'opérations d'aménagement, alors que ce sont des friches et lorsqu'il accepte de nous les vendre, c'est trop cher ! » :**
 - Non, RFF ne bloque pas les projets d'aménagement. Maintenant qu'il a la maîtrise de son patrimoine il cherche à le gérer dans une perspective dynamique pour répondre à tous les besoins exprimés, actuels et futurs... C'est l'objet de l'article 1er de la loi qui le constitue :
 - RFF a pour objet « conformément aux principes du service public et dans le but de promouvoir le transport ferroviaire en France dans une logique de développement durable, l'aménagement, le développement, la cohérence et la mise en valeur de l'infrastructure du réseau ferré national ».

Questions-réponses

- Au moment du Grenelle de l'environnement, RFF renforce ses analyses sur le devenir de ses terrains et de ses installations afin d'anticiper l'évolution des besoins ferroviaires et de dégager des terrains mutables (SDPF).
- En ce qui concerne les prix des cessions, RFF ne se positionne aucunement en tant que spéculateur immobilier. Il recherche avec les partenaires la meilleure façon d'optimiser ses recettes au regard du potentiel des fonciers dont il est propriétaire et en fonction des actions de valorisation qu'il mène, notamment pour nettoyer les sites et pour diminuer les risques liés à la constructibilité et à la pollution. En définitive, RFF se base généralement sur les estimations des services des domaines, qui prennent en compte ces éléments.

Questions-réponses

- Par ailleurs, si une collectivité veut acheter pour un motif d'intérêt général un terrain qui comporte des installations encore utiles au ferroviaire, RFF est en droit de lui demander de financer la reconstitution de ces installations à fonctionnalité équivalente, ce qu'il fait dans le maximum de transparence sur ses coûts de reconstitution et ce qui lui permet de libérer le terrain et de le vendre.
- Chaque acteur - et c'est normal - essaie d'optimiser ses atouts : les collectivités locales souhaitent acquérir à meilleur coût les terrains de RFF, et les propriétaires de terrains utiles à la construction de lignes nouvelles les lui vendre au meilleur prix !

Questions-réponses

- Mais il faut être conscient que les ventes réalisées par RFF contribuent :
 - à améliorer le réseau existant. Ainsi, de 2008 à 2012, ce sont 300 M€ par an qui seront consacrés par RFF, sur les produits de cession et de gestion de ses biens fonciers, à rénover et à moderniser le réseau.
 - à réaliser des opérations d'aménagement. En effet, RFF possède des terrains souvent stratégiques en milieu urbain et leur vente permettra notamment de construire de nombreux logements.

Questions-réponses

- **« RFF agit seul, sans informer ni se concerter suffisamment avec les élus ou les riverains » :**
 - RFF doit respecter les prescriptions légales et réglementaires, qui sont parfois contraignantes ; mais RFF, en liaison avec la SNCF si nécessaire, entend bien associer le plus possible les élus, les associations et les riverains à toutes les étapes où cela est possible : aussi bien pour les projets d'aménagement liés à son patrimoine que pour les opérations de cession ou d'acquisition.
 - RFF a la réputation de pratiquer une très large concertation, à tous les stades, avec les populations concernées, et a bien l'intention de poursuivre dans cette voie, et d'accentuer ses efforts pour agir dans la plus grande transparence.

Questions-réponses

- **Pourquoi RFF entretient-il aussi mal son patrimoine, notamment ses abords en milieu urbain ? :**

- RFF doit gérer un patrimoine immense (108.000 ha) et ne peut pas le faire en direct : RFF est un établissement de taille modeste, qui ne dispose que de 850 agents, au siège et en régions. Il délègue donc l'entretien de son patrimoine à des prestataires. Le premier d'entre eux est la SNCF, chargée d'entretenir tous les terrains et les installations liés à l'infrastructure..
- S'agissant des talus et des abords en milieu urbain, les directions régionales de RFF peuvent signer des conventions avec les collectivités territoriales concernées pour leur mise en qualité et leur entretien.

Questions-réponses

- En attendant, il recherche des solutions pour la gestion provisoire de certains sites, comme la Petite Ceinture à Paris, qui fait l'objet d'aménagements réversibles en concertation avec les élus, les associations et les riverains.
- En ce qui concerne la sécurité des plates-formes ferroviaires, il y a obligation de les clôturer en milieu urbain ; RFF a demandé à la SNCF de veiller à l'entretien de ces clôtures et la rémunère pour cela.
- La présence éventuelle de squatters complique également la situation en milieu urbain : les procédures d'expulsion sont parfois longues, et lorsque RFF obtient les décisions, elles sont parfois mal comprises...

Questions-réponses

- **« RFF ne se préoccupe pas du tout de préserver l'environnement ni dans sa gestion du réseau ferré ni lors de sa cession »**
 - RFF agit dans une perspective de développement et d'aménagement durables. Il ne suffit pas d'affirmer que le ferroviaire est en soi un mode de transport durable ; encore faut-il veiller au quotidien à l'application de règles environnementales adéquates.
 - Parfois, il s'agit de concilier des objectifs apparemment contradictoires, comme l'abattage d'arbres consécutif à des chantiers d'électrification de lignes

Chapitre 5

POLITIQUE FONCIERE DE RFF : CONCLUSION

Politique Foncière de RFF : conclusion

- **RFF est un propriétaire responsable, qui gère le domaine ferroviaire qui est le sien « en bon père de famille », en ayant en permanence à cœur de trouver des solutions pour :**
 - répondre aux demandes des élus et de la population,
 - maximiser les recettes de cessions pour rénover le réseau et permettre la construction de logements,
 - faire fructifier le domaine par une politique prospective de location de certains biens,
 - anticiper l'évolution future du développement du ferroviaire,
 - inscrire ce développement dans une perspective de développement et d'aménagement durables.