

# **Mieux comprendre la conception et la réalisation d'un Pôle d'Echanges**



**Montage de Projet : l'expérience du Mans**



## LE MANS METROPOLE

- 15 576 hectares
- 194 138 habitants
- à 54mn de Paris et 1h34 de Roissy par TGV

## Gare du MANS

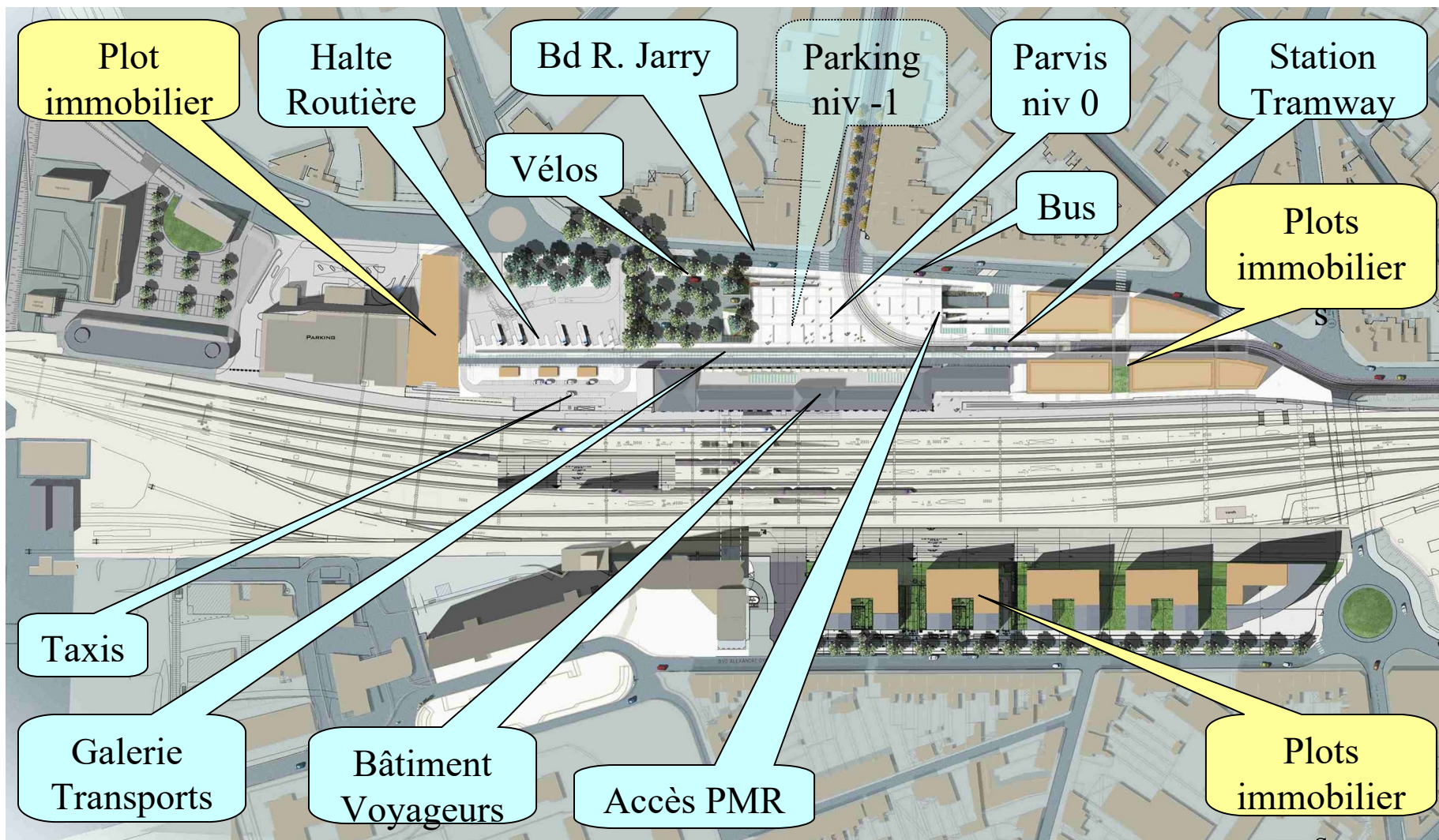
- 52 TGV par jour
- 65 TER par jour
- 15 500 voyageurs par jour

- Le tramway**
- 15,4 km
  - 29 Stations
  - **Cadencement** : 1 tram toutes les 5' (10' partie sud)
  - **Temps de parcours** :
    - Université – Gares : 19'
    - Antarès – Gares : 19'
    - Espal – Gares : 15'





# Les ouvrages nouveaux du PEM







LMM / ARTEFACTO / PHOTO : D.BREUGNOT



















<b>Bâtiment des voyageurs et Galerie des transports</b>	<b>SNCF</b>
<b>Ascenseurs, Rampe accès aux quais</b>	<b>RFF</b>
<b>Parvis, Dépose, Stationnement Courte durée, Station de Taxis et Stationnement Vélos, Bd Robert Jarry</b>	<b>LMM</b>
<b>Halte Routière</b>	<b>LMM (pour le CG72)</b>
<i>Opération Immobilière Nord Est</i>	<i>Syndicat Mixte Maîtrise Foncière Groupement Promoteurs (AXES)</i>
<i>Opération Immobilière Nord Ouest</i>	<i>Ville du Mans</i>
<i>Opération Immobilière Sud</i>	<i>Syndicat Mixte Maîtrise Foncière Groupement Promoteurs (GALAXIE)</i>

## Les Maîtres d'Ouvrages



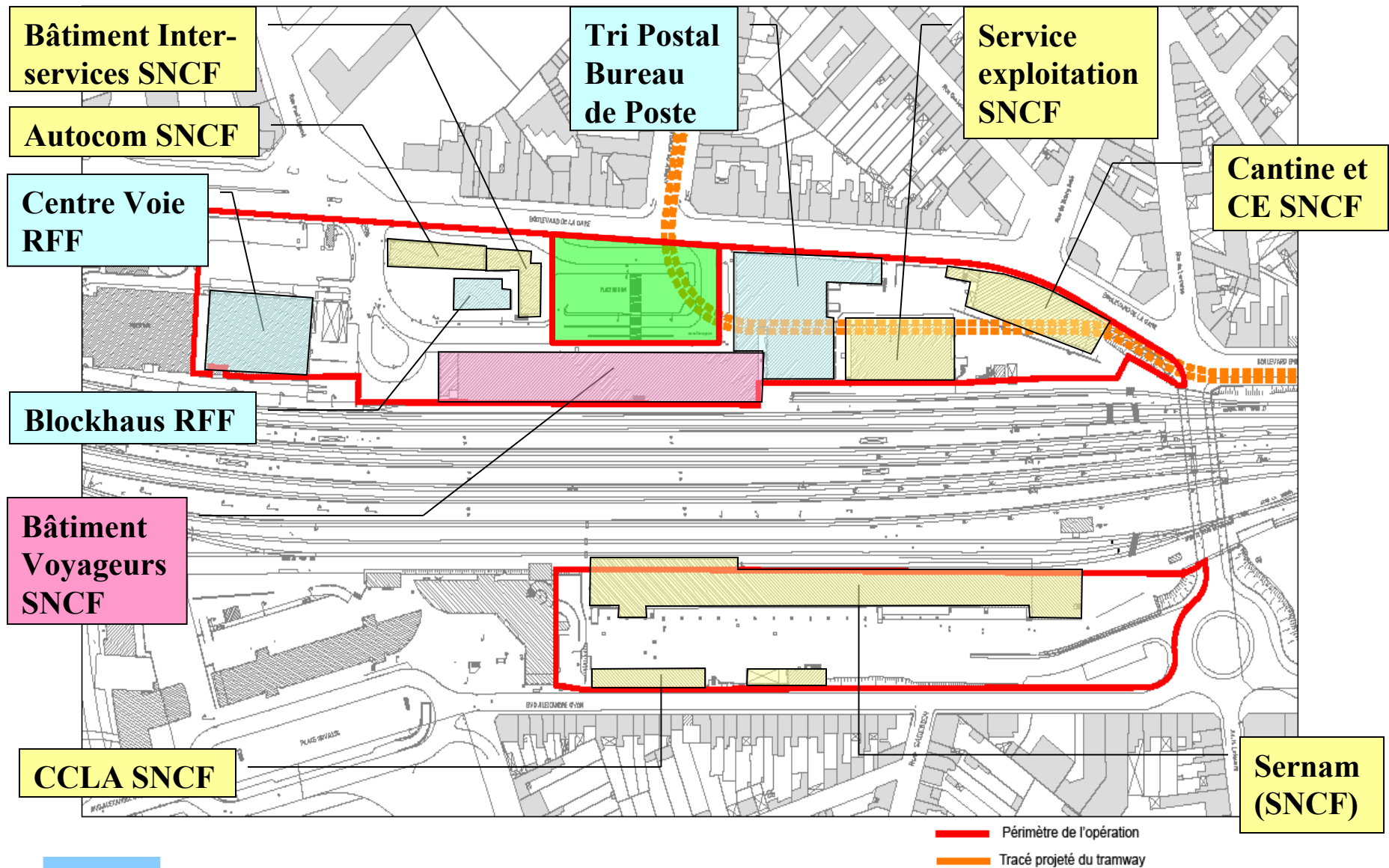
<b>Pôle d'Echanges Multimodal PEM</b>	<b>Reconstitutions</b>	<b>24,8 M€</b>
	<b>Ouvrages Nouveaux</b>	<b>32,2 M€</b>
	<b>TOTAL principal</b>	<b>57,0 M€</b>
	<b>Foncier</b>	
	<b>Acquisition Terrains à vocation de Service</b>	<b>1,3 M€</b>
	<b>Acquisition Terrains à vocation Opérations Immobilières (non compris 2,6 M€ pour op Sud)</b>	<b>1,7 M€</b>
<b>OPERATIONS IMMOBILIERES</b>	<b>Immeubles (Bureaux &amp; Logements) y c vente terrains</b>	<b>non chiffré</b>

Le Budget accepté par les Partenaires (M€ HT)

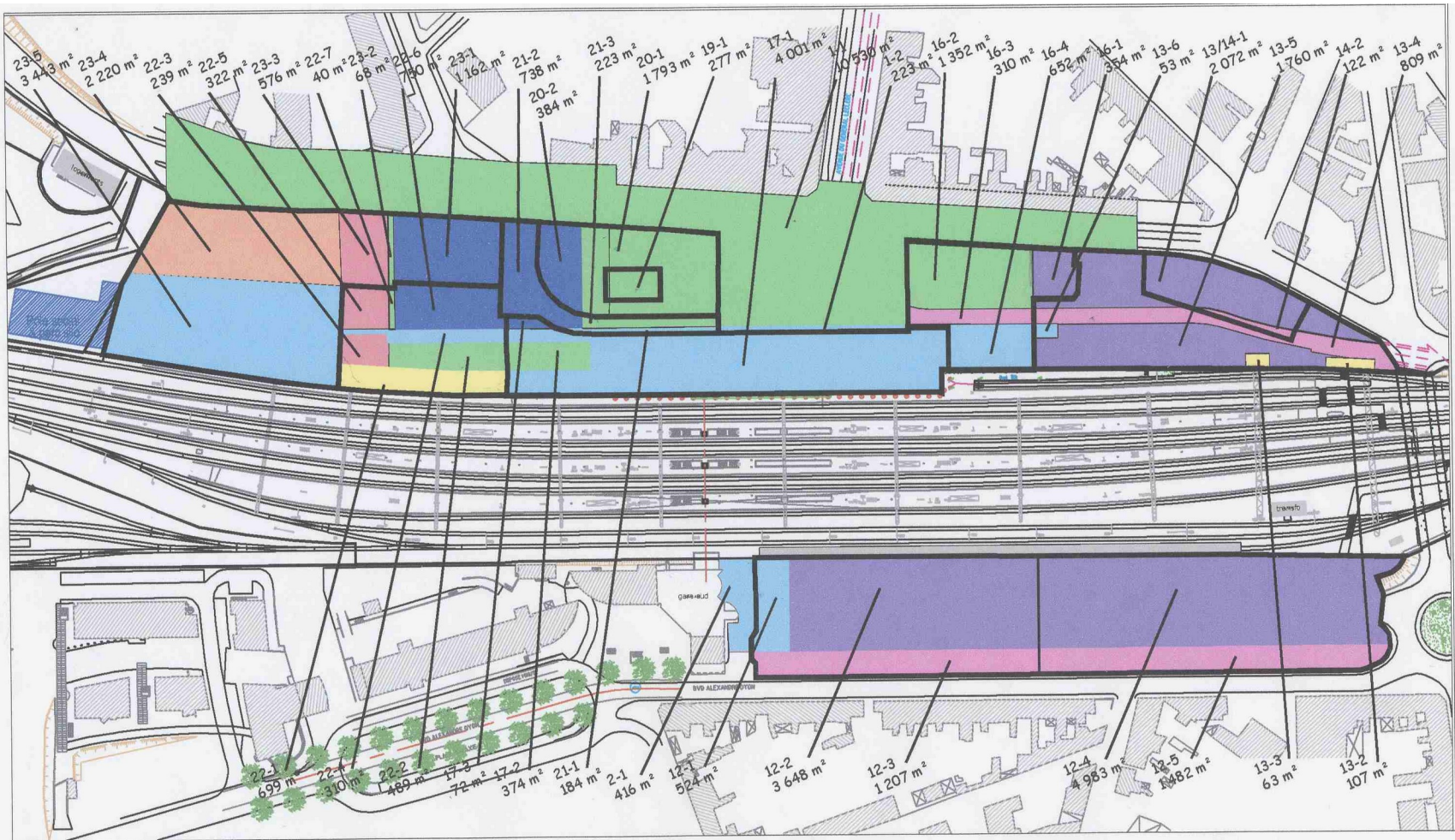
<b>Le Mans Métropole</b>	<b>26,6 M€</b>
<b>Région des Pays de la Loire</b>	<b>10,1 M€</b>
<b>Département de la Sarthe</b>	<b>7,8 M€</b>
<b>SNCF</b>	<b>7,4 M€</b>
<b>FEDER</b>	<b>6,4 M€</b>
<b>Contrat de Plan Etat - Région (Part Etat)</b>	<b>1,1 M€</b>
<b>RFF</b>	<b>0,6 M€</b>
<b>Total</b>	<b>60,0 M€</b>

Répartition du financement du PEM





# Périmètre du Projet et des Démolitions



SNCF  
Région de Nantes  
SP-AIR-BG



02/02/2004

# Les 45 mutations foncières



# Historique des Négociations Foncières

- Premières réflexions lors de l'approfondissement du projet de TVR **1993-1995** (démolition bâtiments SNCF autres que BV, reconstruction du Bâtiment La Poste)
- Principes d'aménagement issus des réflexions précédentes ont été développés dans l'étude de définition du projet TCSP **1996-1997** (élargissement du Bd de la gare et ses trottoirs, implantation de la gare routière sur le site)
- Pt LMM autorisé à signer avec SNCF, Région, CG72 une étude de définition et de programmation (convention signée à l'**automne 1999**)
- Avant la signature de la convention foncière en **2007**, entre les trois propriétaires fonciers (SNCF, RFF et LMM), une quinzaine de conventions ont été signées **en 8 ans**, la plus importante étant celle du protocole d'accord général en **2005**

*La construction progressive du partenariat entre les nombreux acteurs de ce projet de transport et d'urbanisme, souligne leurs efforts de coordination dans un contexte de maîtrise d'ouvrages multiples*

# Les difficultés rencontrées pour Négociations

- L'étude de faisabilité technique réalisée en 2001/2002 a fait émerger rapidement des **points de désaccord importants**
- En effet, le projet appelle une radicale transformation du site qui entraîne un **surcoût important lié à la reconstitution des bâtiments** (50% du projet) et équipements de la SNCF, RFF et la Poste, de par :
  - Les **décrets relatifs aux statuts de RFF et de la SNCF**, en terme de gestion domaniale, entre autres,
  - Le **statut particulier de la Poste** qui occupe un terrain du domaine public ferroviaire sur lequel l'Etat a érigé, dans les années 1920, un bâtiment à usage de Centre de Distribution postal et de Bureau de Poste



# Les Négociations Foncières avec SNCF et RFF

## *Cession d'un terrain **utilisé** par SNCF ou RFF à LE MANS METROPOLE Communauté urbaine*

*pour utilisation à  
vocation de service public*

*pour utilisation à  
vocation de valorisation immobilière*

**Indemnité de reconstitution** fixée par Services fiscaux, comprenant :

**Valeur vénale du terrain cédé (prix au m2 de terrain libéré de toute occupation)**

**Valeur du terrain cédé négocié à un montant au moins égal à sa valeur vénale (prix au m2 de SHON construite sur terrain libéré de toute occupation)**

**Coût de reconstruction des bâtiments**

**Coût déplacement et réinstallation équipements transportables**

# Les Négociations avec SNCF et RFF

*Protocole d'accord général signé le 5 septembre 2005*

À l'origine :

→ **Un programme, un coût, un délai**, signé à **6** partenaires

Au final :

→ **Un programme, un coût, un délai**, et signature à **5** partenaires

→ SNCF demande d'y intégrer le **volet foncier** et de compléter les dispositions pour appels de fonds

→ RFF considère que ce document renvoie à des **conventions spécifiques** (études, travaux, **foncière**,...) qui définiront les dispositions financières, dont les appels de fonds



# Les Négociations Foncières pour La Poste

## *Avec La Poste*

### **Le centre de Tri**

- Convention de **transfert côté sud (NOVAXIS)** signée entre La Poste et LMM le 30 **juin 2000**

### **Le Bureau de Poste**

- **Protocole d'accord** signée le 26 **mai 2005** entre La Poste et LMM
- **Transfert provisoire**, en **2006**, dans Immeuble réaménagé près de la gare
- **Retour sur site**, à l'issue des travaux, en **2010**, dans un des plots immobiliers Est

### **La Recette Principale**

- **Transfert définitif** dans Bureau central République, dès **2006**

## *Avec RFF*

- **Indemnité** payée par LMM à RFF Valeur vénale Bâtiment Poste (**Protocole**)

# Conclusion (1/2)

## *Délai de Réalisation du projet : 10 ans*

- **Emergence du Projet : 3 ans**
- **Faisabilité : 3 ans**
- **Etudes : 1,5 an**
- **Travaux : 2,5 ans**

## *Facteurs de réussite de projet*

- **Volonté politique des AOT**
- **Une AO Pilote du projet**
- **Partenariat fort entre acteurs**



# Conclusion (2/2)

## *Autres Facteurs déterminants pour le projet de PEM*

- **Négociation foncière en amont** entre les propriétaires fonciers
- **Préfinancement** des études par l'AO pilote
- **Protocole d'accord général** signé entre les 5 financeurs, hors Etat
- **Mission d'AMOA** pour le pilotage global de l'opération
- **Mission d'OPC général** (5 MOA)
- **Mission de coordination des CSPS**
- **Groupement de commandes** Entreprises Lot Génie Civil
- **Convention de gestion du Pôle**