



LGV PACA
Charte de consultation des acteurs

Compte-rendu de la réunion n°5 du
groupe thématique
Aménagement du territoire

Tenue le 28/05/08 à Marseille

Participants : *(par ordre alphabétique)*

Jean-Pierre ESTELA	MNLE Provence-Alpes-Côte d'Azur
Jean-Baptiste DAVID	CCIMP
Hubert DEGRETZ	Association « Le Train Avenir Centre Var »
Gaston GARENNE	Association « Le Train Avenir Centre Var »
Jean GONELLA	FARE SUD
Jean-Pierre HUCHON	CRCI Paca
Claude JULLIEN	FNAUT Provence-Alpes-Côte d'Azur
Jacques MOLINARI	GIR MARALPIN
Germain NALLINO	Amis du rail azuréen
Jean-Claude PERNOUD	Association « Le Train Avenir Centre Var »
Gérard ROBERT	Association développement des transports publics Cannes-Grasse
Frédéric-Georges ROUX	
Jean-Claude SAPPA	Association TGV Développement
Philippe SUBRENAT	Association « Le Train Avenir Centre Var »

Maîtrise d'ouvrage

Bernard GYSSELS	RFF
Sandrine RABASEDA	RFF
Alain DESSAGNE	KFH (AMO RFF)
Eddy FACON	LOUIS BERGER France (AMO RFF)
Joël KRIKORIAN	Sémaphores (étude LGV et prix du foncier)

Excusés :

Jean ALLIOT	Train Avenir Centre Var
Michel BOUISSON	Association Collectif TGV Sud Var
Philippe CRETIN	Association Hyéroise pour le transport ferroviaire
René DEFURNE	Association Usagers de la gare des Arcs-Dranguignan
Jean-Paul FERRIER	
Brigitte GOURMANEL	Cadde 06
Robert HENAFF	Association LGV Paca
Jean-Philippe ISNARD	Représentant la commune de Mouans-Sartoux
Jean-Paul MENARD	Association des amis du rail azuréen
Sylvie PARCINEAU	CCI Var
Pierre QUILLIET	FNAUT Var

Bernard GYSSELS souhaite la bienvenue aux participants et rappelle **l'ordre du jour de la réunion** :

- Présentation des fiches d'actions préparées par RFF sur la base des propositions du groupe de travail Aménagement du territoire.
- Présentation des premiers résultats de l'étude « Effets d'une LGV sur l'évolution du prix du foncier et de l'immobilier », conduite par le cabinet Sémaphores.

Compte tenu des contraintes d'un des intervenants, Bernard GYSSELS indique qu'il va donner la parole en premier à Joël KRIKORIAN, du cabinet Sémaphores.

1. Présentation des premiers résultats de l'étude « Effets d'une LGV sur l'évolution du prix du foncier et de l'immobilier », conduite par le cabinet Sémaphores.

Joël KRIKORIAN dirige le cabinet Sémaphores. Il est, à titre personnel, expert évaluateur auprès des tribunaux. Il présente les principaux résultats de l'étude sur les effets d'une LGV sur l'évolution du prix du foncier et de l'immobilier.

Trois secteurs ont été étudiés : les secteurs d'Aix-Avignon et d'Arles-Salon, avant et depuis la réalisation de la LGV Méditerranée, et le secteur Les Arcs-Draguignan où une gare TGV est envisagée dans les différents scénarios de LGV Paca.

Concernant les prix de l'immobilier, les enseignements de l'étude sont les suivants :

- Une LGV ne semble pas avoir d'impact significatif sur un marché immobilier qui est soumis, depuis plusieurs années, à des évolutions structurelles bien plus fortes.
- Les évolutions de prix sont plutôt moins fortes après 2001, donc après la réalisation de la LGV, qu'avant sa réalisation.
- On ne constate pas de décote dans la toute proximité de la ligne.

Concernant les prix du foncier, les enseignements de l'étude sont les suivants :

- Les terres agricoles non équipées en voie d'urbanisation ont connu une forte augmentation des prix depuis quelques années.
- Cette augmentation est générale ; elle est de même niveau sur le secteur Aix Avignon (avec LGV) et sur le secteur Les Arcs Draguignan (sans LGV)
- En revanche, les terres nues et les terres de cultures pérennes qui ne sont pas en voie d'urbanisation connaissent une grande stabilité des prix depuis quelques années.
- Il n'y a pas de dévalorisation des terrains agricoles à proximité de la LGV Méditerranée. À titre d'exemple, dans le secteur viticole Dromois de Pierrrelatte-Crest, la LGV n'a pas modifié le marché local.

Joël KRIKORIAN tire trois conclusions principales de l'étude :

- Les tendances nationales surdéterminent les marchés locaux, qu'il y ait LGV ou pas.
- C'est la raréfaction foncière qui détermine les niveaux de tension et de prix, pas la présence ou l'absence d'une LGV.
- C'est la perspective du passage à l'urbanisation qui fait augmenter le prix des terres agricoles. À défaut, ces prix restent stables, y compris à proximité de la LGV.

Certains participants relèvent que l'étude va à l'encontre d'un certain nombre d'idées reçues, en particulier pour l'immobilier ancien. D'autres font remarquer que s'agissant du TER ou du tram, on constate une corrélation entre l'arrivée de l'infrastructure et la hausse des prix alentour, contrairement à ce que relève l'étude pour la LGV.

Quel est l'impact sur la ville ? À cette question, Joël KRIKORIAN donne des réponses différentes selon les gares. En ce qui concerne Marseille, il estime que l'impact le plus fort est le changement global d'image de Marseille impulsé par l'opération Euroméditerranée. C'est cette opération qui pousse les prix vers le haut plutôt que la seule LGV.

Sur l'Arbois, le programme tertiaire est indiscutablement favorisé par la présence de la gare d'Aix-TGV. Au Creusot en revanche, il ne se passe pas grand'chose.

De manière plus générale, certains participants constatent que la mise en place de la Navette Air France Marseille-Paris n'a guère soulevée d'oppositions, contrairement au projet de Ligne à Grande Vitesse.

2. Présentation des fiches d'actions préparées par RFF sur la base des propositions du groupe de travail Aménagement du territoire

Bernard GYSSELS présente l'enjeu des fiches d'actions : constituer les premiers engagements de RFF dans les étapes ultérieures du projet, de façon à assurer une intégration optimale. Il remet aux participants les 3 fiches d'actions provisoires et leur demande de ne pas communiquer ces premiers engagements à l'extérieur avant que les co-financiers en aient été préalablement informés.

Par souci d'homogénéité entre les thèmes traités et les engagements énoncés dans les fiches d'actions, Bernard GYSSELS propose de regrouper les fiches 11 et 14. La numérotation des 12 fiches restantes est modifiée en conséquence.

Bernard GYSSELS précise que certains engagements énoncés dans les fiches d'actions devront recevoir l'accord des partenaires co-financiers, en particulier quand ils risquent d'occasionner des coûts supplémentaires importants, comme c'est le cas pour la demande d'indemnisation dans la bande des 150 mètres.

- **Remarques recueillies sur la fiche 9 : Assurer une implantation optimale des gares pour une cohérence intermodale et ferroviaire du projet et la meilleure inscription possible au sein des agglomérations**

Il est demandé :

- d'ajouter le point suivant aux engagements : « À l'échelle euroméditerranéenne, prendre en compte le projet européen Arcomed et le prolongement de la LGV Paca jusqu'à la frontière italienne »,

- d'ajouter « et éventuellement les ports et aéroports » aux conventions de dessertes « multipartites »,
- modifier le point suivant : « veiller à ce que chaque éventuelle nouvelle gare soit interconnectée au réseau ferré classique et reliée aux lignes de transport collectif urbain ».
- **Remarques recueillies sur la fiche 10 : Prendre en compte la vocation touristique des territoires**

Pas de remarque particulière.

- **Remarques recueillies sur la fiche 11 : Assurer une mise en service rapide du projet, même en cas de phasage**

Pas de remarque particulière.

Conclusion :

Bernard GYSSELS annonce que les études complémentaires en cours se termineront fin juin 2008. A partir du mois de juillet, RFF fera la synthèse de ces résultats et préparera sa proposition de solutions, en concertation avec les partenaires co-financeurs. Les résultats des études complémentaires seront présentés lors d'un comité d'orientation, dont la date sera à préciser. La proposition de RFF sera alors examinée par le gouvernement et une décision ministérielle sur le choix d'un couloir d'études devrait intervenir vraisemblablement à l'automne.

Bernard GYSSELS clôt la séance en remerciant les participants pour la qualité de leurs contributions et leur propose de se retrouver à l'occasion d'une réunion des acteurs à l'automne.