

Direction des Lignes - UMFO

Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP)

2024PN017 - ASSISTANCE A L'ACTION FONCIERE DES EMPRISES NECESSAIRES AU
GRAND PARIS EXPRESS POUR LA LIGNE 15 EST

DESTINATAIRE

Candidats à la présente consultation

Entité adjudicatrice
SOCIETE DES GRANDS PROJETS
Immeuble Moods
2-4 mail de la petite Espagne
93200 Saint-Denis

CONFIDENTIALITE C1

Ce document est la propriété de la Société du Grand Paris. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions du marché conclu avec le titulaire destinataire.

2024PN017- CCTP

Ce document est la propriété de la Société des grands projets. Toute diffusion ou reproduction intégrale ou partielle est autorisée pour et dans la limite des besoins découlant des prestations ou missions du marché conclu avec le titulaire destinataire.

Sommaire

1. CONTEXTE DU MARCHE	4
1.1 PRESENTATION GENERALE	4
1.1.1 Le Grand Paris	4
1.1.2 Le Grand Paris Express	4
1.1.3 SGP DEV	5
1.1.4 La SGP Immobilier	6
1.2 ORGANISATION	7
1.3 CONTEXTE DE LA LIGNE 15 EST	7
1.4 DEFINITIONS	8
2. ORGANISATION DU MARCHE	8
2.1 OBJET DU MARCHE	8
2.2 DESCRIPTION DES PRESTATIONS	8
2.3 ROLE DE LA SOCIETE DES GRANDS PROJETS	9
2.4 ARTICULATION DES DIFFERENTS INTERVENANTS	10
3. PILOTAGE DE L'ACTION FONCIERE	10
3.1 SUIVI DE L'ACTION FONCIERE	10
3.2 MISE A JOUR DU SYSTEME D'INFORMATION GEOGRAPHIQUE - FONCIER	11
3.3 MISE A JOUR DU TABLEAU FONCIER	12
3.4 TRANSMISSION DES DOCUMENTS PAR LE TITULAIRE EN FIN DE PRESTATION	12
4. CONCEPTION DES OUTILS, METHODES ET DOCUMENTS DE TRAVAIL	13
4.1 ORGANISATION DE LA PHASE DE CONCEPTION	13
4.2 ORGANISATION DE LA PHASE METHODOLOGIQUE DE RECOLLEMENT	13
5. IDENTIFICATION DES EMPRISES FONCIERES	14
5.1 TRAVAUX PREPARATOIRES	14
5.1.1 Détermination des emprises	14
5.1.2 Identification des emprises	15
5.1.3 Délimitation des emprises	15
5.1.4 Identification des titulaires de droits fonciers	16
5.2 PREPARATION DES ACQUISITIONS ET CESSIONS	16
5.2.1 Expertise immobilière	16
5.2.2 Estimation par France Domaine	17
5.3 MISE EN FORME DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE	17
5.4 GESTION DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE, DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE, DE L'ARRETE DE CESSIBILITE, DE L'ARRETE DE SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE ET DE L'ORDONNANCE D'EXPROPRIATION	18
5.5 PAIEMENT DES INDEMNITES POUR LA MAITRISE FONCIERE DES TREFONDS	18
5.6 PROCEDURES DE CONSIGNATION ET DECONSIGNATION	19
5.7 INFORMATION DES PERSONNES	19
6. NEGOCIATION EN VUE DE LA MAITRISE FONCIERE	20
6.1 NEGOCIATION AVEC LES PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS	20
6.1.1 Phase préalable à la négociation	20
6.1.2 Négociations foncières	20
6.1.3 Obtention des promesses unilatérales de vente	20
6.1.4 Obtention des promesses synallagmatiques de vente	21
6.1.5 Stipulations communes pour les acquisitions	21
6.1.6 Protocole d'éviction amiable	21
6.1.7 Convention d'occupation précaire	22

6.1.8	En cas d'échec des négociations amiables avec des propriétaires et occupants	22
6.2	ASSISTANCE A LA MAITRISE FONCIERE DES EMPRISES NECESSAIRES AUX TRAVAUX DE LA LIGNE	15
EST.		23
6.3	NEGOCIATIONS COMPLEXES DE PRESTATIONS FONCIERES	24
6.4	RELATIONS AVEC LES PROPRIETAIRES PUBLICS (ACQUISITION ET MISE A DISPOSITION)	24
6.4.1	Préparation des négociations et assistance à la négociation	24
6.4.2	Assistance à la finalisation des accords	24
7.	NEGOCIATION EN VUE DU REDECOUPAGE ET DE LA REGULARISATION DES EMPRISES FONCIERES	24
7.1	PHASE PREALABLE A LA NEGOCIATION	24
7.2	NEGOCIATIONS FONCIERES	25
7.2.1	Réorganisation foncière au sein des équipements ferroviaires	25
7.2.2	Régularisation en cas de mise en œuvre des droits de rétrocession ou de priorité	26
7.2.3	Valorisation immobilière pilotée par la Société des grands projets	27
7.2.4	Maitrise foncière à propriétaire contigu	27
8.	INTERFACE AVEC LES AVOCATS ET LES NOTAIRES DU GPE	27
8.1	TRANSMISSION DES DOSSIERS	27
8.2	RELATION AVEC LE POOL NOTARIAL	28
9.	TABLE DES ANNEXES	28

1. CONTEXTE DU MARCHE

1.1 Présentation générale

Etablissement public d'Etat, la Société des grands projets (SGP) est chargée de la conception et de la réalisation du Grand Paris Express (GPE), le nouveau métro en Île-de-France.

En tant que maître d'ouvrage, la SGP a pour missions d'assurer :

- La construction des quatre nouvelles lignes de métro (15, 16, 17 et 18) ainsi que le prolongement de la ligne 14 entre Mairie de Saint-Ouen et Saint-Denis - Pleyel,
- La construction et l'aménagement des gares et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du réseau,
- L'aménagement des futurs quartiers de gare du Grand Paris Express, en concertation étroite avec les élus locaux et les établissements publics concernés.

La SGP a temporairement délégué la maîtrise d'ouvrage opérationnelle du prolongement sud de la ligne 14 (entre Paris et l'aéroport d'Orly) à la RATP. Elle conserve néanmoins la responsabilité des relations territoriales, des acquisitions foncières et des projets de valorisation de ce prolongement.

1.1.1 Le Grand Paris

La loi du 3 juin 2010 définit le Grand Paris comme « un projet urbain, social et économique d'intérêt national » qui vise à renforcer l'attractivité de la région capitale et soutenir la concurrence des autres métropoles mondiales.

Afin d'unir les grands territoires stratégiques de la Région Île-de-France et de réduire les déséquilibres sociaux et territoriaux, la loi du 3 décembre 2010 prévoit que le projet du Grand Paris s'appuie sur la création d'un réseau de transport public de voyageurs (Grand Paris Express) dont la réalisation est confiée à la Société du Grand Paris et le financement des infrastructures est assuré par l'État.

1.1.2 Le Grand Paris Express

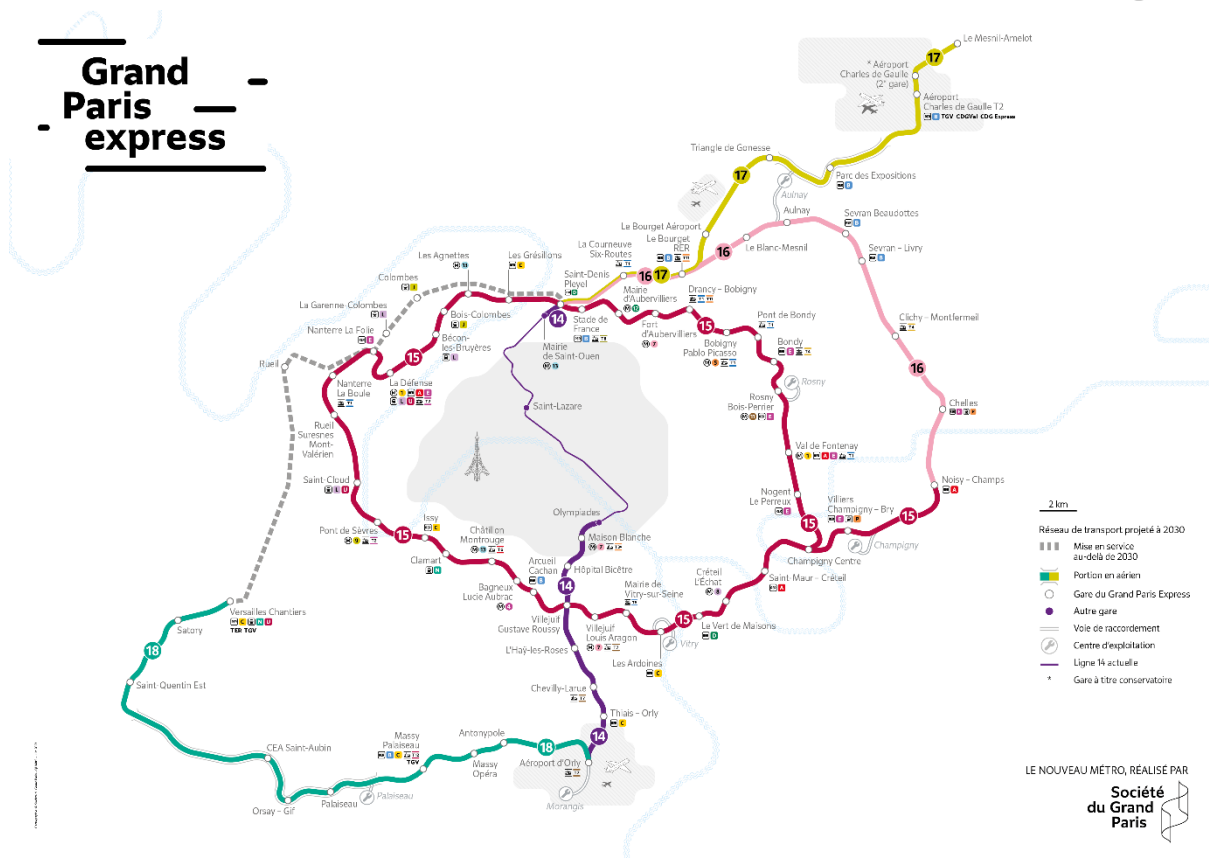
Avec 200 km de métro, 4 nouvelles lignes, 1 ligne prolongée et 68 gares, le Grand Paris Express est le projet de transport et d'aménagement qui permettra chaque jour à près de 3 millions de voyageurs de se déplacer plus facilement et plus rapidement de banlieue à banlieue sans passer par Paris.

Le projet est découpé en sept lots de travaux allant de :

- Olympiades à Aéroport d'Orly (Ligne 14 Sud) - Maîtrise d'ouvrage partagée avec la RATP
- Pont de Sèvres à Noisy - Champs (Ligne 15 Sud)
- Saint-Denis - Pleyel à Pont de Sèvres (Ligne 15 Ouest)
- Saint-Denis - Pleyel à Champigny Centre (Ligne 15 Est)
- Mairie de Saint-Ouen à Saint-Denis - Pleyel, Noisy - Champs au Bourget, du Bourget à Saint-Denis - Pleyel (Lignes 14 Nord, 16 et 17)
- Le Bourget au Mesnil-Amelot (Ligne 17 Nord)
- Aéroport d'Orly à Versailles Chantiers (Ligne 18)

Le nouveau métro couvrira donc les départements de l'Essonne, des Hauts-de-Seine, de la Seine-et-Marne, de la Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne, du Val d'Oise, des Yvelines et de Paris.

Il sera progressivement mis en service à partir de 2024. Son achèvement aura lieu à l'horizon 2030.



Le Grand Paris Express à horizon 2030.

1.1.3 SGP DEV

La SGP Développement, société par actions simplifiée ayant comme associé unique la SGP, a pour objet de valoriser les savoirs et savoir-faire acquis dans la conception et la réalisation du Grand Paris express, constituant le patrimoine immatériel de la Société des grands projets, notamment par :

- la réalisation, dans le cadre de conventions visées au VI de l'article 7 de la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, de missions d'intérêt général présentant un caractère complémentaire ou connexe aux missions de la Société du Grand Paris définies aux II à VI ter de l'article 7 précité ;
- la fourniture, à la SGP ou à l'Etat, de prestations d'ingénierie et d'assistance à maîtrise d'ouvrage de grands projets d'infrastructures, de la conception et des études à la construction des équipements et infrastructures ;
- la participation de manière directe ou indirecte à toutes opérations se rattachant à l'un de ces objets, par voie de création de sociétés ou d'entreprises nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou de droits sociaux, de prises d'intérêt, de fusion, d'association ou de toute autre manière ;
- toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières et toutes opérations de recherche et d'études, se rattachant directement ou indirectement à l'un quelconque des objets susmentionnés.

L'objectif commun de ces entités est la conduite d'études sur des infrastructures de transport destinées à l'exploitation d'un service de personnes ou de marchandises contribuant au développement urbain et périurbain de métropoles régionales sur tout le territoire national, en

vue de conduire les procédures administratives précédant la désignation des maîtres d'ouvrage.

Pour cette raison, la SGP et la SGP Développement souhaitent, par la mise en place de ce groupement de commandes, rationaliser les achats en permettant des économies d'échelle et gagner en efficacité en mutualisant certaines procédures de passation de marchés pour que la SGP Développement puisse exécuter les missions dans les meilleures conditions possibles.

Pour ce faire, la SGP a été désignée comme coordonnateur du groupement de commandes dans le cadre d'une convention de groupement de commandes signée entre les parties le 24/02/2023.

Par souci de simplification, nous allons désigner dans le présent CCTP uniquement la Société du Grand Paris. Cela induit et recouvre les besoins de la SGP Développement si nécessaire.

1.1.4 La SGP Immobilier

La Société des Grands Projets a créé en 2022 une filiale pour son activité de promotion immobilière (SAS), qu'elle détient à 100%. La filiale a pour objectif de concourir à la valorisation du patrimoine de la Société des Grands Projets. Cet objet social est réalisé notamment par :

- La prise de participations ou d'intérêts, directement ou indirectement, dans toutes sociétés et entreprises commerciales, industrielles, financières, civiles, mobilières ou immobilières, notamment propriétaires, directement ou indirectement, d'immeubles et/ou de fonds de commerce, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de souscription ou d'achat de titres ou de droits sociaux, de fusion de sociétés, d'alliance ou d'association, en participation ou autrement, de prise de contrôle majoritaire ou minoritaire, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements, groupements d'intérêt économique ;
- Toute prestation de gestion administrative, financière, technique, comptables ou commerciale pour toute société dans laquelle elle a une participation ainsi que toute prestation de services extérieurs ;
- L'acquisition, la souscription, la possession, la cession, la vente tant pour elle-même que pour le compte de tiers, de titres ou de toutes autres valeurs mobilières, quelle qu'en soit la nature, la forme ou le montant, de filiales ou de participations majoritaires ou minoritaires de sociétés dont les activités seraient similaires en tout ou partie à l'objet principal de la Société ;
- La vente, l'acquisition directe ou indirecte d'immeubles, en vue de leur location et/ou leur gestion, et/ou pouvant se rattacher, en tout ou partie, directement ou indirectement à cet objet social et de nature à en favoriser son développement et sa réalisation ;
- La réalisation d'opérations ou d'activités de construction, de développement et de promotion immobilière, tant pour son propre compte que pour ses sociétés affiliées ;
- La réalisation d'opérations de crédit et de trésorerie permises par le Code monétaire et financier, quelle que soit la nature de ces opérations et notamment prêts, avances en compte courant, cautionnements, et quelle qu'en soit la durée et plus généralement l'exécution de toutes études, toutes opérations, la conclusion de tous contrats, l'obtention de toutes autorisations et la prise de tous engagements de quelque nature que ce soit, pouvant se rattacher, en tout ou partie, directement ou indirectement à cet objet social et de nature à en favoriser son développement et sa réalisation, et notamment la conclusion de contrats de prêts ou emprunts ou autres accords de financement.

Pour plus d'information, vous pouvez consulter le site internet de la Société des grands projets à l'adresse suivante : <http://www.societedesgrandsprojets.fr>

1.2 Organisation

La SGP est organisée en « mode projet » à la fois pour privilégier l'opérationnel et être en prise avec les enjeux sectoriels du futur métro. Elle est appelée à grandir jusqu'à l'échéance des premières mises en service. La gouvernance de la SGP s'appuie principalement sur un directoire et un conseil de surveillance.

Les prestations de ce marché sont sous la responsabilité de l'Unité Maîtrise foncière au sein de la Direction des lignes.

1.3 Contexte de la ligne 15 Est

Les travaux nécessaires à la réalisation de la Ligne 15 Est du réseau de transport public des grands projets entre « Gare de Saint-Denis-Pleyel » et « Gare de Champigny Centre » ont été déclarés urgents et d'utilité publique au bénéfice de la Société des grands projets par arrêtés inter-préfectoral en date du 13 février 2017, modifié par arrêté inter-préfectoral n° 2018- 1438 du 20 juin 2018 et par arrêté inter-préfectoral n° 2021-3381 du 2 décembre 2021. Les effets de ces arrêtés ont été prorogés de cinq (5) ans par arrêté inter-préfectoral n°2022 - 0093 du 13 janvier 2022.

Cette ligne entièrement souterraine d'une longueur de 23 kilomètres complète la rocade de 75km de la ligne 15. Elle compte 12 gares dont 11 en correspondance avec les lignes de RER, métro et de Tramway. Au total la ligne 15 Est dessert 13 communes sur 2 départements (Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne).

L'action pour la maîtrise foncière a débuté très amont dès 2014. Actuellement les emprises à maîtriser restent principalement en tréfonds pour environ 1 400 emprises estimées pour les besoins des tunnels. L'ensemble des emprises sont réparties pour les usages suivants :

- La maîtrise foncière des lots de volume pour les besoins des gares.
- La maîtrise foncière des lots de volume en tréfonds pour la création des tunnels. A cet effet, la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte a institué une servitude de tréfonds à partir de 15 mètres de profondeur. Les emprises situées en-dessous de 15 mètres de profondeur peuvent faire l'objet d'une servitude d'utilité publique (SUP).
- La maîtrise foncière des tréfonds pourra être menée selon un double dispositif, soit par des acquisitions ou soit par la mise place d'une Servitude d'Utilité Publique (SUP). La maîtrise foncière des emprises de surface destinées à la réalisation des gares, ouvrages annexes, et des zones de chantier

La maîtrise foncière a été essentiellement réalisée par voie amiable, la procédure d'expropriation utilisée de façon exceptionnelle pour les emprises de surface ou en parallèle des négociations amiables. S'agissant des volumes de tréfonds correspondant aux portions du tunnel, les données d'entrées sont en cours de stabilisation, de ce fait les négociations n'ont pas encore été engagées.

Les emprises des infrastructures sont maîtrisées pour la quasi-totalité de la ligne 15 Est. Toutefois, l'action foncière n'est pas achevée sur certains sites complexes et qui nécessite soit une acquisition soit une occupation temporaire.

Plus généralement, la maîtrise foncière devra intervenir dans des délais très contraints en lien avec les plannings d'intervention des titulaires des marchés de conception-réalisations qui ont été notifiés le 19 décembre 2023, s'agissant du lot n°1 (Champigny centre à Bobigny Pablo Picasso) et le 18 mars 2024 pour le lot n° 2 (Drancy Bobigny à Mairie de Saint Ouen). Les plannings de creusement des tunneliers sont prévus de démarrer dès la fin de l'année 2025.

L'action foncière concernera également dans un second temps le recollement et les redécoupages fonciers notamment entre les différents acteurs concernés par les ouvrages de la ligne 15 Est, avec l'engagement de rétrocessions et/ou reventes de portions de terrains appartenant à la Société des grands projets.

Il est précisé que le présent marché concernera principalement la maîtrise foncière des besoins en tréfonds pour environ 1 400 emprises identifiées à ce jour. Toutefois il pourrait y avoir quelques emprises à maîtriser en surface notamment dans une démarche de régularisation.

1.4 Définitions

Pour garantir la bonne compréhension des termes du présent marché, et notamment du BPU, il sera entendu les définitions suivantes :

- Unité foncière : îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision (CE, 27 juin 2005, n° 264667, commune Chambéry c/ Balmat).
- Tènement foncier : ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire, localisées sur une aire géographique opérationnelle, contiguës ou non.
- Tréfonds : désigne le volume de terre se trouvant sous la surface du sol dont une personne est propriétaire.

2. ORGANISATION DU MARCHE

2.1 Objet du marché

Le présent marché a pour objet l'assistance et la maîtrise foncière permettant la réalisation des gares, des ouvrages et des tunnels du GPE sur la ligne 15 Est.

2.2 Description des prestations

Ce marché a pour objet d'assister la Société des grands projets dans les missions suivantes :

- Selon l'état d'avancement de la ligne 15 Est, réaliser, poursuivre et/ou finaliser la maîtrise foncière notamment en assurant le suivi des enquêtes parcellaires en cours ou à lancer ainsi que la coordination avec les études notariales pour la réitération des actes et quittances,

- Acquérir les biens qui s'avèreraient indispensables à la réalisation de la ligne 15 Est et dont la Société des grands projets n'aurait pas encore la maîtrise,
- Participer à la mise à jour des informations foncières (cartographies et données attributaires) sur le système d'information géographique - foncier (SIG) qui est l'outil transverse de suivi et de reporting de l'action foncière de la Société des grands projets ainsi qu'élaborer et tenir à jour les tableaux fonciers, outils de suivi de l'avancement de l'action foncière.
- Assurer l'assistance technique, de conseil et d'intermédiation à l'occasion des négociations foncières des propriétaires et ayants droit qui sont impactés par les travaux en concluant les différentes conventions indispensables aux travaux,
- Préparer les plans de régularisation des emprises foncières (plans et EDDV) devant être acquis ou rétrocédés aux différents acteurs publics ou privés à l'issue des travaux de création de la ligne 15 Est,
- Mettre en place les mesures de publicité et de mise en concurrence préalables à cession ou à occupation, si nécessaire,
- Assurer le suivi des négociations, actes notariés ou autres conventions constatant le recollement foncier.

2.3 Rôle de la Société des grands projets

La Société des grands projets :

- Précise le planning de l'action foncière tant pour les acquisitions et libérations que pour les actes constatant les opérations de rétrocession quel que soit le dispositif juridique utilisé,
- Fournit, dès qu'elle en dispose, au titulaire tous les documents nécessaires à l'exécution des prestations, notamment :
 - Les plans et coupes relatifs à la conception des ouvrages ;
 - Les plans d'emprise et besoins liés au projet ;
 - Les plans de recollement ;
 - Les dossiers des ouvrages exécutés (DOE) ou dossiers d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO).
- Pilote la phase de conception des outils, méthodes et documents de travail et valide les outils, méthodes et documents à mettre en place sur toute la durée d'exécution du marché ;
- Pilote et contrôle le déroulement de chaque phase des opérations en relation avec le titulaire et participe à toute négociation foncière demandant des mesures d'accompagnement particulières ;

- Facilite en tant que de besoin l'obtention auprès des autres administrations et organismes compétents des informations et renseignements dont le titulaire pourrait avoir besoin ;
- Vérifie la conformité et réceptionne les documents remis par le titulaire et notamment les fichiers informatiques.

L'interlocuteur du titulaire au sein de la Société des grands projets est l'Unité de Maîtrise Foncière et Pôle Transverse en charge du présent marché.

2.4 Articulation des différents intervenants

Au fur et à mesure de l'exécution du marché, le titulaire se consulte avec les autres intervenants de l'action foncière. Sont notamment concernés :

- Les services de France Domaine, Direction Nationale des Interventions Domaniales (DNID) pour l'établissement des estimations attachées à chaque emprise,
- Les services de la Publicité Foncière les services des préfectures pour l'organisation des enquêtes parcellaires et les procédures d'expulsion,
- La juridiction de l'expropriation
- Tout prestataire que la Société des grands projets aurait désigné pour des missions particulières en vue de faciliter la libération des emprises foncières,
- Le pool notarial pour la réitération des actes tant pour les acquisitions amiables ou par expropriation que pour les rétrocessions du foncier suite à la réalisation des travaux,
- Le pool avocats pour les procédures contentieuses,
- Le gestionnaire d'actifs des biens acquis par la Société des grands projets.

3. PILOTAGE DE L'ACTION FONCIERE

3.1 Suivi de l'action foncière

Sauf prescription inverse de la Société des grands projets, une réunion de suivi de l'action foncière a lieu tous les mois minimum (tous les quinze jours si l'une des Parties le juge nécessaire) sur l'état d'avancement des prestations, pendant toute la durée d'exécution du marché. Les réunions ont lieu dans les locaux de la Société des grands projets. La Société des grands projets peut y faire participer toute personne de son choix. Le titulaire sera représenté toutefois à minima pour chaque réunion par le Directeur de la ligne et son chargé d'opération. En cas de groupement et selon le besoin, la Société des grands projets pourra également demander la présence de plusieurs co-traitants.

Le titulaire fournit pour ces réunions un rapport présentant l'avancement des prestations dont il a la charge au plus tard **deux jours ouvrés avant** la date de chaque réunion. Ce rapport comprend des tableaux de bord, ainsi qu'une représentation cartographique de cet avancement. Ce suivi cartographique et d'informations devra être exploitables par la Société des grands projets, dans le Système d'Information Géographique Foncier.

Le titulaire rédige un compte-rendu (faisant notamment état de l'avancement des prestations et des difficultés rencontrées) et un relevé de décisions dans un délai maximum de deux jours ouvrés à compter de l'issue de chaque réunion, soumis à la validation de la Société des grands projets.

La Société des grands projets transmet au titulaire l'ordre des priorités d'intervention, notamment dans le cadre des négociations amiables ou judiciaires, l'ordre des propriétaires et occupants à contacter ainsi que pour l'organisation des enquêtes parcellaires.

3.2 Mise à jour du Système d'Information Géographique - Foncier

Le titulaire est chargé de participer à la mise à jour de la base de données du Système d'Information Géographique - Foncier constituée de :

- Données cartographiques
- Données attributaires

Le titulaire doit transmettre **mensuellement** les informations constituées dans le cadre des prestations définies dans ce marché, en vue de leur intégration dans le Système d'Information Géographique, ou les saisir et importer directement sur l'interface, en anticipation de la réunion mensuelle de suivi de l'action foncière.

La Société des grands projets définira lors de réunions méthodologiques et en lien avec le titulaire, les modalités spécifiques d'intégration et de saisie (format du livrable conçu en vue de l'intégration, modes de transmission, calendrier, répartition fine de la saisie, ...). Le titulaire devra fournir et saisir les informations conformément aux modalités d'intégration qui auront été validées.

Le titulaire est chargé de la fiabilité, de l'exhaustivité, de l'intégrité et de l'actualisation des informations transmises et saisies, qui doivent correspondre strictement au niveau d'avancement de la maîtrise foncière à la date de transmission.

Dans le cadre du contrôle qualité des données réalisé par la Société des grands projets, le titulaire doit transmettre des informations corrigées ou/et complétées, ou corriger/compléter sur l'interface le cas échéant dans un délai d'une semaine à compter de la réception de la demande, selon les modalités d'intégration définies par la Société des grands projets.

La Société des grands projets et le titulaire exploitent la base de données dans le cadre des négociations et aux fins d'avancement et de reporting de la maîtrise foncière, notamment dans le cadre des réunions d'actions foncières. Des requêtes ciblées pourront être conjointement établies et disponibles dans l'outil selon les besoins.

A cet effet, la Société des grands projets lui assure une présentation de l'outil et délivre des identifiants de connexion.

Les prestations de reporting à partir du Système d'Information Géographique constituent l'outil de pilotage majeur de la Société des grands projets et le titulaire est en charge de s'assurer de la fiabilité et de l'exhaustivité des informations transmises à la Société des grands projets.

3.3 Mise à jour du tableau foncier

Le titulaire tient à jour les tableaux des acquisitions (et des conventions d'occupation temporaire lorsque ce sera le cas) afin de pouvoir suivre l'évolution de la régularisation notamment notariale et des paiements. Ce document doit être mis à jour **mensuellement** et communiqué à la Société des grands projets, aux cabinets d'avocat et aux études notariales.

Le titulaire tient également à jour les tableaux des cessions et purges de droit de rétrocession et tout acte juridique lié à une mutation foncière afin de pouvoir suivre l'évolution de la régularisation notamment notariale et des paiements. Ce document doit être mis à jour **mensuellement** et communiqué à la Société des grands projets et aux études notariales.

La prestation de mise à jour du tableau foncier pourra être progressivement substituée par la prestation de transmission d'informations de données d'entrée sur le Système d'Information Géographique, sur décision de la Société des grands projets.

3.4 Transmission des documents par le titulaire en fin de prestation

Le titulaire établit un dossier définitif de la maîtrise réalisée par commune. Ce dossier comprend notamment les pièces suivantes :

- Les dossiers parcellaires et leurs mises à jour
- Les documents relatifs à la procédure d'expropriation, à savoir :
 - Les arrêtés de cessibilité,
 - Les ordonnances d'expropriation,
 - Les jugements et toute pièce relative à la procédure judiciaire
- Tout contrat signé dans le cadre de la maîtrise foncière (tout acte notarié, convention d'occupation temporaire, baux, etc.)
- Les procédures de rétrocession du foncier après travaux
 - Le découpage foncier avec la nouvelle numérotation cadastrale
 - Les actes notariés actant ce transfert de propriété ou de gestion

Le titulaire stocke les documents sous format papier et les remet à la Société des grands projets à la fin de l'exécution du marché. Il met ces documents par voie dématérialisée sous la GED ou tout autre outil de gestion documentaire qui sera développé par la Société des grands projets au fur et à mesure de l'avancement des négociations.

Des formations à l'utilisation de la GED pourront être proposées par la Société des grands projets auprès du titulaire.

La définition de dépôt d'un dossier sur la GED comprendra l'ensemble des documents rattachés à un terrier (propriétaire unique ou îlot de propriété) sans limitation du nombre de documents contenu dans ce dossier.

Ce dépôt devra être réalisé au fur et à mesure et à minima trimestriellement. Le titulaire transmettra à la Société des grands projets un listing trimestriel desdits dépôts.

Le dépôt des documents devra intervenir dans l'année en cours pour tous les éléments qui seront produits sur cette période.

Dans l'hypothèse où la période de saisie des documents n'aurait pas eue lieu durant l'année, le paiement forfaitaire prévu au BPU ne sera pas glissant ni cumulable.

4. CONCEPTION DES OUTILS, METHODES ET DOCUMENTS DE TRAVAIL

4.1 Organisation de la phase de conception

Les outils, méthodes et documents de travail sont arrêtés lors des réunions de coordination à l'issue des premiers mois d'exécution du marché pour les missions relevant de la maîtrise foncière.

Cette phase méthodologique se déroulera sur une période allant de 2 mois à 3 mois nécessitant plusieurs réunions par mois.

D'autres réunions de ce type pourront être organisées tout au long du marché pour assurer toute coordination méthodologique nécessaire entre les différents intervenants dans la chaîne de la maîtrise foncière de la Société des grands projets. Ces réunions seront facturées via la ligne 32 du BPU.

La Société des grands projets organise et préside des réunions méthodologiques chaque fois que cela s'avère nécessaire afin d'unifier les procédures et coordonner l'ensemble des intervenants externes (négociateurs fonciers, notaires, avocats, géomètres, etc...) y compris en associant les autres opérateurs fonciers intervenant sur les autres tronçons.

Ces réunions visent à définir les outils, méthodes et documents de travail que le titulaire utilisera pendant toute la durée d'exécution du marché, de manière à assurer l'uniformité (de contenu, de forme et de qualité) des prestations assurées pour le compte de la Société des grands projets.

Le nombre et la qualité des participants, internes et externes (France Domaine, ...), varient selon les sujets. La participation du directeur de projet et du chef de projet est requise.

Le titulaire rédige le compte-rendu de chaque réunion. Il le transmet à la Société des grands projets pour validation dans un délai maximum de **deux jours ouvrés** à compter de l'issue de la réunion.

4.2 Organisation de la phase méthodologique de recollement

S'agissant de la méthodologie relative aux opérations de recollement foncier et de cession, une série de réunions méthodologiques sera organisée sur une période de deux à trois mois dès que le processus de rétrocession et recollement foncier devra être engagé.

Cette phase méthodologique vise à définir les pratiques et la coordination entre chacun des intervenants internes (négociateurs fonciers, géomètres, etc...) et les notaires disposant de l'ensemble des minutes et archives, ce qui permettra de faciliter les recherches dans les actes antérieurs et identifier toutes spécificités (droits réels, servitudes, purge du droit de rétrocession, etc..) nécessaire au le recollement foncier. Les autres opérateurs fonciers intervenant sur les autres lots ou tronçons pourront être associés à ces réunions.

La phase méthodologique sur les thématiques du recollement foncier se composera à minima de 5 réunions de coordination.

D'autres réunions de ce type pourront être organisées tout au long du marché pour assurer toute coordination méthodologique nécessaire entre les différents intervenants dans la chaîne du recollement foncier de la Société des grands projets. Ces réunions seront facturées via la ligne 32 du BPU.

Le nombre et la qualité des participants, internes et externes (notaires, avocats ...), varient selon les sujets. La participation du directeur de projet et du chef de projet est requise.

5. IDENTIFICATION DES EMPRISES FONCIERES

La Société des grands projets fournit au titulaire tous les éléments dont elle dispose afin que ce dernier détermine de façon précise et certaine les emprises à maîtriser sur le tronçon concerné.

5.1 Travaux préparatoires

5.1.1 Détermination des emprises

La Société des grands projets fournira au titulaire du marché la description de ses besoins fonciers sous la forme d'une couche SIG (format SHP) et/ou de plans Autocad.

A partir de ces éléments, le titulaire sera en mesure d'élaborer les plans de la maîtrise foncière et les plans d'emprises qui seront, par la suite, soit inclus dans le dossier d'enquête parcellaire, soit intégrés dans le processus de redécoupage foncier à des propriétaires publics ou privés à l'issue de la réalisation des travaux.

Ces plans seront le fruit de différentes réunions de lissage cartographique des emprises foncières et de validation, en coordination avec la direction de projet concernée de la Société des grands projets et les entités publiques ou privées concernées pour les rétrocessions.

Le titulaire sera également en mesure de réaliser des plans relatifs aux occupations temporaires nécessaires aux chantiers.

L'ensemble de ces plans sont remis à la Société des grands projets au format pdf. et dwg. Ils serviront de données d'entrée pour les missions de conception et d'exécution des maîtres d'œuvre de la Société des grands projets et seront annexés aux conventions d'occupation temporaires (COT) qui seront signées entre la Société des grands projets et les propriétaires concernés par l'occupation du chantier du GPE. Le titulaire sera en capacité de fournir une couche SIG (données cartographiques et attributaires) regroupant l'ensemble de ces emprises, avec un tableau Excel détaillant les superficies cadastrales des emprises concernées.

A la suite de la validation de ces plans, une procédure de modification d'emprise sera mise en place et la Société des grands projets pourra demander des modifications d'emprises au titulaire du marché.

5.1.2 Identification des emprises

Le titulaire procède à un repérage des emprises impactées, en faisant la distinction entre :

- Les emprises relevant d'une propriété privée ou publique concernées par l'acquisition ou la rétrocession d'un volume en tréfonds pour les ouvrages réalisés en souterrain,
- Les emprises relevant d'une propriété privée ou publique à acquérir ou à rétrocéder en tout ou partie pour les emprises de surface.

Le titulaire sera en capacité de fournir une couche SIG (données cartographiques et attributaires) regroupant l'ensemble de ces emprises, avec un tableau Excel détaillant le type de domanialité caractérisant les emprises concernées selon leur typologie (surface/tréfonds).

5.1.3 Délimitation des emprises

Le titulaire procède à la délimitation des propriétés (bornage, état descriptif de division en volume...) nécessaire pour établir les plans et états parcellaires notamment consécutifs d'un redécoupage foncier et conclure ainsi les actes notariés ou sous-seing privés (acquisition, cession, bail, échange, servitude, convention, etc...). Cette délimitation est opérée dans le cadre de la loi n° 46-942 du 7 mai 1946 modifiée instituant l'ordre des géomètres-experts.

Lors de la création des futurs lots de volumes en tréfonds ou surfonds sur les emprises avec servitudes, l'état descriptif de divisions en volume (EDDV) devra mentionner des cantonnements par volume en y intégrant, le cas échéant, les servitudes correspondantes après notamment analyse des titres de propriété.

Le titulaire procède à la publication des procès-verbaux de bornage et de tout document indispensable à la délimitation de la propriété, comme les documents d'arpentage, les modifications de règlements de copropriétés etc.

Le titulaire s'acquitte des frais de publicité foncière. Ces frais lui seront remboursés après demande, sur production d'un justificatif et d'une facture portant les références de commande de la Société des grands projets, conformément à l'article 6.3 du CCAP.

Ces documents sont validés par la Société des grands projets avant la conclusion de tout acte notarié.

Lorsque la Société des grands projets est sollicitée par un tiers pour la réalisation d'un bornage impliquant une parcelle dont elle est propriétaire, le titulaire procède à l'analyse des documents, prépare la réponse et peut représenter la Société des grands projets pour signer le PV de bornage au nom et pour le compte de la Société des grands projets.

5.1.4 Identification des titulaires de droits fonciers

Le titulaire identifie tous les titulaires de droits fonciers, pour l'ensemble des emprises impactées par la réalisation de la ligne 15 Est du réseau de transport public des grands projets.

Dans ce cadre, le titulaire recherche les titulaires de droits réels pour chaque parcelle cadastrale. Il doit mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour les identifier. Cette étape inclut notamment les recherches à mener auprès du service de la publicité foncière (SPF) concerné pour déterminer les origines de propriété correspondantes. En l'absence de formalités dûment publiées ou enregistrées au service de la publicité foncière, le règlement de l'origine est effectué sur production des demandes de Renseignements Sommaires Urgents (RSU) retournées par le service de la publicité foncière attestant qu'il n'existe aucune formalité (dernière formalité aux services de la publicité foncière).

Le titulaire a en charge en outre, d'identifier et d'alerter la Société des grands projets le plus en amont possible à propos de tous dossiers nécessitant par décision judiciaire la désignation d'un curateur à succession ou administrateur judiciaire pour les copropriétés qui en sont dépourvues, afin de se prémunir de toutes éventuelles difficultés lors de la préparation des états parcellaires.

Le titulaire s'adjoit, à ses frais, les services d'un généalogiste si cela s'avère nécessaire.

Pour chaque cas soumis, le cabinet de généalogiste adressera :

- Le tableau de la dévolution du dernier propriétaire identifié de la parcelle, comportant les renseignements d'état-civil concernant chaque ayant droit (nom, prénoms, date et lieu de naissance, situation matrimoniale, profession), ainsi que leur adresse actuelle.
- Les actes de naissance de chaque ayant droit, ainsi que les pièces justificatives de la dévolution (identité du notaire ayant réglé la succession, copie des actes de notoriété, ...).

Le titulaire établit et met à jour un dossier de renseignements, comportant l'ensemble des éléments indiqués dans le présent Cahier des Clauses Techniques Particulières, et cela pour chaque titulaire de droits fonciers.

5.2 Préparation des acquisitions et cessions

5.2.1 Expertise immobilière

Le titulaire doit être en mesure de produire une juste évaluation de la valeur des biens sur lesquels la Société des grands projets souhaite acquérir ou céder des droits, de manière à pouvoir dialoguer avec les services de France Domaine.

Le titulaire peut être sollicité par la Société des grands projets afin de l'aider dans l'évaluation de biens particuliers qu'elle entendrait acquérir ou céder, qu'il s'agisse de l'évaluation de terrains, d'immeubles, de lots de volume, de servitude ou de droits au bail ou tout autre droit réel. Dans ce cadre, le titulaire doit avoir la capacité de réaliser ces évaluations, selon les différentes méthodes existantes (valeur par référence, compte à rebours, bilan aménageur, à la valeur de récupération, ...).

5.2.2 Estimation par France Domaine

Le titulaire se met en relation avec les services de France Domaine en vue de l'obtention des évaluations nécessaires à l'acquisition des biens, et ce dans le cadre du dispositif convenu entre la Société des grands projets et la Direction Nationale des Interventions Domaniales de France Domaine (cf. article 6 du présent Cahier des Clauses Techniques Particulières).

La saisine des services de France Domaine concerne les évaluations détaillées pour chaque acquisition, éviction locative ou servitude d'utilité publique, les évaluations nécessaires à la mise en œuvre des offres préalables à la saisine du juge de l'expropriation, ainsi que les évaluations relatives aux indemnités provisionnelles à verser dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure d'extrême urgence.

Pour ce faire, le titulaire collecte l'ensemble des données listées en annexe 1 au présent Cahier des Clauses Techniques Particulières.

5.3 Mise en forme du dossier d'enquête parcellaire

Le titulaire établit le dossier d'enquête parcellaire, conformément aux articles L.131.1 et suivants et R.131.3 et suivants du code de l'expropriation.

Pour ce faire, il définit les propriétés ou parties de propriétés dont l'acquisition est nécessaire pour la réalisation de la ligne 15 Est, conformément aux dispositions des articles R.132-1 et suivants du code de l'expropriation et du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

Le dossier d'enquête parcellaire comprend à la fois l'état parcellaire et un plan parcellaire des biens devant être maîtrisés par la Société des grands projets.

Le titulaire livre un état parcellaire définitif à la Société des grands projets sous format informatique. Le titulaire fournit autant de dossiers papier que nécessaire (environ 10 dossiers par enquête et par commune).

Les documents remis par le titulaire respectent les normes de présentation définies par la Société des grands projets.

Le dossier d'enquête parcellaire est mis à jour par le titulaire dès que nécessaire sur demande la Société des grands projets.

La Société des grands projets se réserve la possibilité de réaliser autant d'enquêtes parcellaires qu'il sera nécessaire en fonction de l'évolution des études de tracé et d'implantation des ouvrages ou de l'apparition d'éléments nouveaux en cours de procédure.

- **Mise en œuvre de la servitude d'utilité publique**

En vertu de la loi du 17 août 2015 sur la transition énergétique pour la croissance verte, la Société des grands projets mettra en place la servitude d'utilité publique en tréfonds selon les dispositions indiquées au chapitre III de la loi.

Les emprises situées en dessous de quinze mètres de profondeur compris entre niveau le plus haut du tunnel et le niveau du sol pourront faire l'objet de la servitude d'utilité publique. La méthodologie employée par l'opérateur foncier sera la même que celle explicitée à l'article 4.2.

5.4 Gestion du dossier d'enquête parcellaire, de la déclaration d'utilité publique, de l'arrêté de cessibilité, de l'arrêté de servitude d'utilité publique et de l'ordonnance d'expropriation

Dès lors que l'organisation d'une enquête parcellaire est décidée par la Société des grands projets, le titulaire procède à la notification à chaque titulaire de droits fonciers du dossier d'enquête parcellaire dont l'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire, de la déclaration d'utilité publique.

Il devra être en mesure de justifier de la réception de ces notifications à leur destinataire. En cas d'échec de la notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le titulaire procédera par acte extrajudiciaire.

Le titulaire répond aux diverses questions posées par les titulaires de droits fonciers à la suite de la notification du dépôt du dossier d'enquête parcellaire ainsi qu'aux demandes et observations du commissaire-enquêteur.

Le titulaire prépare ensuite le dossier de saisine des services préfectoraux en vue de l'obtention de l'arrêté de cessibilité, ou de servitude d'utilité publique.

Dès l'obtention de l'arrêté de cessibilité ou de servitude d'utilité publique, il procède à la notification individuelle par tout moyen (lettre recommandée avec accusé de réception et à défaut par acte extrajudiciaire, et pour les propriétaires publics et parapublics l'envoi de courriels d'information préalable avec les pièces des dossiers). Il en sera de même pour l'ordonnance d'expropriation.

5.5 Paiement des indemnités pour la maîtrise foncière des tréfonds

Le titulaire assure le traitement informatisé du paiement des indemnités en liaison avec l'agence comptable et la direction des finances de la Société des grands projets.

A cet effet, il prépare le dossier comportant les pièces nécessaires à l'agence comptable pour assurer le paiement.

Le titulaire est informé de la liste des pièces qui doivent accompagner les demandes de paiement.

Le titulaire assure la gestion des engagements dans le système informatisé de la Société des grands projets qui est actuellement dénommé « Qualiacc ». Pour ce faire, la Société des grands projets lui assure une formation et autant de fois qu'il sera nécessaire aux collaborateurs du titulaire.

5.6 Procédures de consignation et déconsignation

En cas d'obstacle au versement des indemnités d'expropriation, la Société des grands projets peut décider la consignation des fonds à la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) afin de pouvoir prendre possession des biens nécessaires à la réalisation du réseau.

Le titulaire assure la mise en œuvre de la procédure de consignation auprès de la CDC conformément aux dispositions du protocole d'accord en vigueur entre la Société des grands projets et la CDC (annexe 2), de la constitution du dossier y compris le projet de décision de consignation en vue de la signature par la Société des grands projets, paiement des indemnités en lien avec l'Agence comptable de la Société des grands projets jusqu'à la notification du récépissé de consignation à l'exproprié par tout moyen (lettre recommandée avec accusé de réception et à défaut par acte extrajudiciaire).

Lorsqu'une déconsignation des fonds est sollicitée par l'exproprié, le titulaire assure la mise en œuvre de la procédure de déconsignation auprès de la CDC conformément aux dispositions du protocole d'accord en vigueur entre la Société des grands projets et la CDC (annexe 2), du rassemblement des pièces nécessaires à la rédaction et signature par la Société des grands projets et en lien avec l'Agence comptable et envoi de la décision de déconsignation et ses pièces annexes.

5.7 Information des personnes

Afin de faciliter le travail de négociation foncière amiable du titulaire, celui-ci met en place un dispositif d'information des personnes (physiques et morales) dont les emprises sont concernées, au titre de leurs droits fonciers (titre de propriété, bail, ...).

Pour ce faire, le titulaire rédige et envoie des courriers d'information en lettre suivie à l'ensemble de ces personnes, participe activement aux côtés des représentants de la Société des grands projets à des réunions publiques et à des comités de pilotage.

Le titulaire pourra participer à toutes réunions en extérieures, nécessaires à la communication autour de l'action foncière de la Société des grands projets ainsi que pour faciliter la prise de contact et la pédagogie avec les propriétaires concernés, notamment s'agissant d'Assemblées Générales de copropriété, de réunions publiques d'information auprès des propriétaires en amont des enquêtes parcellaires et des enquêtes publiques de DUP ou durant les enquêtes parcellaires, etc...

Le titulaire assurera dans le cadre de l'assistance technique, de conseil et d'intermédiation à l'occasion des négociations des conventions d'occupation temporaire nécessaires aux emprises chantiers, des conventions d'accès aux biens hors périmètre d'action foncière, des conventions autorisant la pose d'appareillages d'auscultation du bâti en cas d'échec de l'entreprise de génie civil dans la négociation avec les propriétaires, des conventions de confortement du bâti, des conventions d'accès pour permettre les travaux préparatoires,

l'accompagnement sur site auprès des MOE travaux ou des représentants de la SGP, et la participation à des réunions, si nécessaire aux horaires avant 8H00 et après 18H00

6. NEGOCIATION EN VUE DE LA MAITRISE FONCIERE

6.1 Négociation avec les propriétaires et occupants

6.1.1 Phase préalable à la négociation

La phase de négociation foncière avec les propriétaires et occupants est précédée de la reconnaissance technique du bien et de l'actualisation des états parcellaires.

Pour ce faire, le titulaire :

- Met à jour de manière permanente les états parcellaires par un travail de recherche rigoureux sur les évolutions relatives à l'état civil, au domicile des propriétaires et occupants et à l'origine de propriété des biens. Le titulaire fournit à la Société des grands projets tous les documents recueillis confirmant l'exactitude de ces informations ;
- Actualise en permanence le Système d'Informations Géographiques - Foncier (SIF), à partir duquel il produira un tableau de bord mensuel pour assurer le suivi de la maîtrise foncière (acquisition, vente, etc...)

6.1.2 Négociations foncières

Sauf contre-indication de la Société des grands projets, le titulaire mène les négociations sur la base de l'estimation qu'il a établie. Il sollicite un premier entretien en vue de présenter le projet et l'impact sur la propriété concernée et engager les négociations pour la maîtrise foncière amiable.

Le titulaire organise autant de rencontres que nécessaire jusqu'à l'obtention soit d'un accord soit d'une fin de non-recevoir.

6.1.3 Obtention des promesses unilatérales de vente

Dès qu'un accord est susceptible d'être conclu sur l'acquisition de lots de volume pour les ouvrages souterrains, le titulaire établit la promesse unilatérale de vente. Puis, il recueille l'avis de France Domaine (Direction Nationale des Interventions Domaniales) et l'accord de la Société des grands projets avant de faire signer la promesse unilatérale de vente. Au cas où le prix ne serait pas validé par la Direction Nationale des Interventions Domaniales ou la Société des grands projets, il relance la négociation avec le propriétaire jusqu'à la conclusion d'un nouvel accord. Les modèles types de promesse de vente unilatérale seront mis à disposition par la Société des grands projets et réactualisés en ligne sur une plateforme de partage de documents.

- **Obtention des protocoles conventionnels relatifs à la maîtrise des tréfonds dans le cadre de la servitude d'utilité publique**

Dans le cas où la servitude d'utilité publique serait mise en œuvre pour les lots de volume en tréfonds, le titulaire établit un protocole conventionnel fixant le montant indemnitaire et l'avis de France Domaine (Direction Nationale des Interventions Domaniales) ainsi que l'accord de la Société des grands projets avant de faire signer ce protocole conventionnel.

6.1.4 Obtention des promesses synallagmatiques de vente

Pour les acquisitions autres que les lots de volume pour les ouvrages souterrains, le titulaire recueille au préalable l'avis de France Domaine (Direction Nationale des Interventions Domaniales) et l'accord de la Société des grands projets dès qu'un accord est susceptible d'être conclu avant de faire signer la promesse synallagmatique de vente. Les modèles types de promesse de vente synallagmatiques seront mis à disposition par la Société des grands projets et réactualisés en ligne sur une plateforme de partage de documents.

6.1.5 Stipulations communes pour les acquisitions

Le titulaire obtient pour chaque îlot de propriété la promesse de vente ou le protocole conventionnel signé par tous les propriétaires, en plusieurs exemplaires originaux : autant d'exemplaires que de propriétaires + un exemplaire à remettre à la Société des grands projets + un exemplaire à transmettre à la Recette des Impôts concernée pour enregistrement dans le cas des promesses unilatérales de vente.

Sauf directive expresse de la Société des grands projets, le mode de régularisation de l'acte définitif de transfert de propriété est précisé dans la promesse de vente ; dans tous les cas, le titulaire recueille les noms et coordonnées du notaire du (des) vendeur(s).

Lors de transactions opérées avec des personnes morales, le titulaire obtient les délibérations nécessaires approuvant la vente ou le protocole conventionnel et précisant les habilitations à signer l'acte.

Le titulaire adresse dans un délai de **10 jours** les originaux des promesses unilatérales de vente à la Recette des Impôts concernée pour enregistrement.

Le titulaire procède dans les délais requis à l'envoi du courrier de levée d'option ou des conditions suspensives au(x) propriétaire(s), et le cas échéant à leur(s) notaire(s), par tout moyen permettant de donner date certaine à la réception de ce courrier.

6.1.6 Protocole d'éviction amiable

Il s'agit des négociations menées auprès des locataires, emphytéotes, fermiers et exploitants occupants, commerçants et tout autre titulaire de droits, désignés ci-après sous le terme « Occupant ».

Le titulaire intervient en vue de l'obtention de la résiliation des droits fonciers des Occupants.

Sauf contre-indication de la Société des grands projets, le titulaire mène les négociations sur la base de l'estimation qu'il a établie. A la demande de la Société des grands projets, les négociations peuvent être engagées dès que l'identification des propriétaires fonciers est connue sans que le foncier soit nécessairement maîtrisé. Dès qu'un accord est susceptible d'être conclu, le titulaire recueille au préalable l'avis de France Domaine (Direction Nationale des Interventions Domaniales) et l'accord de la Société des grands projets avant de faire signer le protocole d'éviction.

Le titulaire fait signer les protocoles d'éviction aux occupants concernés. Il transmet, dans un délai de 8 jours, les protocoles signés au notaire qui établit les quittances de résiliation sous sa responsabilité et procède au paiement.

6.1.7 Convention d'occupation précaire

6.1.7.1 Cas de l'ancien propriétaire

Dans le cas où la Société des grands projets souhaite laisser le propriétaire dont elle vient d'acquérir le bien occuper temporairement ce bien, le titulaire est chargé de rédiger et de faire signer une convention d'occupation précaire conformément aux prescriptions données par la Société des grands projets. L'état des lieux du bien est réalisé de manière contradictoire, en présence du ou des occupants, par le gestionnaire d'actifs de la Société des grands projets. De même, la libération du bien par le ou les Occupants est réalisée par le gestionnaire d'actifs de la Société des grands projets.

6.1.7.2 Cas de l'ancien occupant

Dans le cas où la Société des grands projets souhaite laisser l'occupant dont elle vient de résilier le bail occuper temporairement ce bien, le titulaire est chargé de rédiger et de faire signer une convention d'occupation précaire conformément aux prescriptions données par la Société des grands projets. L'état des lieux du bien est réalisé de manière contradictoire, en présence du ou des Occupants, par le gestionnaire d'actifs de la Société des grands projets. De même, la libération du bien par le ou les Occupants est réalisée par le gestionnaire d'actifs de la Société des grands projets.

6.1.8 En cas d'échec des négociations amiables avec des propriétaires et occupants

Le titulaire :

- Informe la Société des grands projets des refus de transactions à l'amiable en précisant les motifs de refus et rend compte des démarches entreprises ;
- Propose des solutions de règlement adaptées au cas d'espèce.

Il appartient alors à la Société des grands projets de prendre la décision d'enclencher ou non, une procédure d'expropriation.

6.2 Assistance à la maîtrise foncière des emprises nécessaires aux travaux de la ligne 15 Est.

Le titulaire assure l'assistance technique, de conseil et d'intermédiation à l'occasion des négociations foncières des propriétaires et ayants-droits qui sont impactés par les travaux.

A cette fin, le titulaire négocie, conclut et gère :

- Les conventions d'occupation temporaire nécessaires aux emprises chantiers pour les travaux préparatoires y compris les avenants,
- Les conventions d'accès aux biens hors périmètre d'action foncière,
- Les conventions autorisant la pose d'appareillages d'auscultation du bâti en cas d'échec de l'entreprise de génie civil dans la négociation avec les propriétaires,
- Les conventions de confortement du bâti.

Le titulaire est chargé de négocier les modalités techniques et financières de ces différentes conventions et avenants subséquents. A cette fin, le titulaire procède à l'identification foncière. Il est chargé des contacts avec les propriétaires et occupants dont le bien est impacté par les travaux.

Dans le cadre des négociations, la Société des grands projets met au préalable à la disposition du titulaire tout élément technique nécessaire pour la rédaction et la conclusion des conventions. En tant que de besoin, la Société des grands projets participera aux prises de contact pour faciliter la compréhension des problématiques techniques.

Le titulaire rédige la convention finalisant les emprises, les modalités d'intervention de la Société des grands projets, les conditions financières et le calendrier. Ces conventions sont soumises pour accord préalable à la Société des grands projets. Dès acceptation par la Société des grands projets, le titulaire se charge de faire signer ces conventions par le propriétaire ou son représentant et le cas échéant, de collecter les documents nécessaires au traitement comptable de l'indemnisation (RIB, justificatif de domicile, pièce d'identité...).

A cette fin, en cas d'empêchement du propriétaire ou occupant, le titulaire lui adresse par lettre recommandée avec accusé de réception le projet de convention pour signature.

En cas d'échec de la négociation amiable, le titulaire :

- Informe la Société des grands projets des refus des propriétaires ou Occupants en précisant le motif du refus
- Propose des solutions alternatives au cas d'espèce.

Il appartient à la Société des grands projets de prendre les procédures juridiques adaptées en cas de refus des propriétaires ou Occupants.

La Société des grands projets indique au titulaire l'ordre de priorité pour la réalisation de cette mission.

6.3 Négociations complexes de prestations foncières

Dans le cas de négociations complexes (dont le caractère complexe est apprécié par la Société des grands projets), notamment concernant des emprises nécessitant des dispositions particulières en termes de libération du site, le titulaire est chargé, dans le cadre des négociations qu'il mène, de réaliser un compte-rendu sommaire de chaque rendez-vous avec le propriétaire et/ou le(s) occupant(s). Ce compte-rendu indique notamment la date, le lieu du rendez-vous, les personnes présentes, et l'avancement de la négociation.

Le titulaire propose les montages fonciers les plus opérationnels permettant d'assurer la maîtrise foncière dans le calendrier fixé par la Société des grands projets.

6.4 Relations avec les propriétaires publics (acquisition et mise à disposition)

6.4.1 Préparation des négociations et assistance à la négociation

Concernant les emprises du domaine public ou privé des personnes publiques, le titulaire propose à la Société des grands projets, à l'issue de la phase d'identification, pour toutes les emprises impactées par la réalisation de la ligne 15 Est (en surface ou en tréfonds), une solution de montage foncier permettant d'assurer la maîtrise foncière dans les impératifs de lancement des travaux.

Cette assistance juridique et opérationnelle se concrétisera par les prestations suivantes (non exhaustives), pour chaque propriété considérée :

- Par la rédaction d'une note tenant compte de la domanialité existante et des pratiques des acteurs concernés.
- Préparations de toutes présentations de documents pour des réunions, rédaction de comptes-rendus et relevés de décisions, tenu à jour de tableaux de suivis, assistance à la négociation, relances téléphoniques et courriels...

6.4.2 Assistance à la finalisation des accords

Le titulaire peut être chargé de la rédaction des projets d'avant-contrats et conventions diverses, de la relecture des actes notariés, protocoles ou tout acte juridique, de la vérification de la conformité de la conclusion des négociations par rapport aux actes portant transfert de propriété ou mise à disposition ainsi que des états descriptifs de division en volume (EDDV).

7. NEGOCIATION EN VUE DU REDECOUPAGE ET DE LA REGULARISATION DES EMPRISES FONCIERES

7.1 Phase préalable à la négociation

La phase de négociation foncière avec les futurs acquéreurs et occupants est précédée de la reconnaissance technique du bien et de l'actualisation des états parcellaires.

Pour ce faire, le titulaire :

- Recense et analyse les actes liés à la maîtrise foncière de la Société des grands projets afin d'identifier les dispositions particulières encadrant les rétrocessions,
- Met à jour de manière permanente les découpages fonciers notamment en volumes en vue des cessions, locations, servitudes ou des mises à disposition des emprises,
- Produit les plans de coupe et planimétrique ou EDDV des jonctions de réseaux et circulation aux interconnexions avec les autres opérateurs notamment de transport,
- Propose une clé de répartition des charges d'entretien et de réfection des circulations selon le dispositif défini par la Société des grands projets,
- Participe obligatoirement aux réunions de lissage des plans avec les différents acteurs concernés (direction des lignes de la Société des grands projets, futurs acquéreurs ou occupants) et obtient l'accord des différents intervenants sur les découpages fonciers donnant lieu à cession,
- Propose les montages fonciers adaptés au redécoupage foncier envisagé (servitude, cession, échange, baux, convention d'occupation etc.) et à ce titre, consulte obligatoirement l'équipe notariale de la Société des grands projets sur le dispositif envisagé,
- Vérifie, indique et purge pour la Société des grands projets les droits à l'égard des anciens propriétaires et les droits de priorité à l'égard des collectivités et opérateurs publics concernés ou tout autre type de droit selon la législation en vigueur,
- Participe à la mise à jour des informations foncières (cartographies et données attributaires) sur le Système d'Informations Géographiques - Foncier (SIG) et élabore un tableau de bord pour assurer le suivi de l'avancement des négociations avec les futurs acquéreurs ou occupants. Il assure une information mensuelle de la Société des grands projets sur l'évolution des négociations.

7.2 Négociations foncières

Le titulaire assiste la Société des grands projets dans les négociations des redécoupages fonciers dont les modalités seront déterminées en fonction de la configuration et localisation du bien et quelle que soit la qualité du propriétaire (public ou privé). Ces négociations portent sur les montages juridiques et financiers.

Selon les cas, les négociations devront être menées à la suite de publicité, dans le cadre d'une procédure de mise en concurrence.

7.2.1 Réorganisation foncière au sein des équipements ferroviaires

De nombreuses gares du GPE seront en interconnexion avec le réseau ferroviaire existant géré par la SNCF ainsi que la RATP. Des imbrications techniques et fonctionnelles en lien

avec les schémas de correspondances qui seront adoptées nécessiteront de réaliser un travail de clarification et de régularisation du foncier où la délimitation des futurs espaces publics relevant du GPE devront être distingués selon les usages et responsabilités en vue de la répartition des charges d'entretien.

Pour ce faire l'opérateur foncier qui s'occupera des régularisations foncières et redécoupages domaniaux devra être capable de réaliser les prestations suivantes :

- Vérifie que les plans de redécoupage foncier sont conformes aux accords et transmis pour validation aux différents acteurs fonciers concernés,
- Etablit les formalités préalables à cette maîtrise foncière (bornage, division parcellaire, déclaration préalable etc.),
- Prépare le projet de saisine de la direction nationale des interventions domaniales dans le cas où un avis est obligatoire, s'assure de sa réception et de son traitement par l'administration concernée,
- Assure la régularité de la procédure engagée par le futur acquéreur ou occupant (saisine des instances délibératives pour les entités publiques ou les propriétaires privés),
- Pilote la rédaction de tout acte juridique soit notarié soit sous seing-privé (acquisition, échange, servitude, convention de gestion etc.) le cas échéant avec l'étude notariale en transmettant l'ensemble de la documentation nécessaire, en assurant la relecture et correction des projets d'acte ainsi que des plans permettant de garantir le respect du calendrier de mise à disposition des emprises.

Dans le cas où le bien ne serait pas utilisé pour un usage ferroviaire, la Société des grands projets doit être en capacité de lui trouver un nouvel usage.

7.2.2 Régularisation en cas de mise en œuvre des droits de rétrocession ou de priorité

La Société des grands projets, une fois avoir acquis les assiettes foncières indispensables à l'usage de ces chantiers et ouvrages d'infrastructures, sera amenée à céder la partie de son patrimoine non nécessaire au GPE. Les accords passés avec les anciens propriétaires pour l'acquisition et la maîtrise de leurs terrains nécessite avant la revente de vérifier si la Société des grands projets est dans son bon droit pour se séparer des emprises, et reliquats et surplus.

Pour ce faire, l'opérateur foncier qui s'occupera des régularisations foncières et redécoupages domaniaux devra être capable de réaliser les prestations suivantes :

- Etablir les formalités préalables à cette maîtrise foncière (bornage, division parcellaire, déclaration préalable, etc...),
- Evaluer, si nécessaire, préalablement la valeur du bien qu'il soumet pour avis à la Société des grands projets avant d'engager toute négociation avec le futur acquéreur ou occupant.
- Préparer, si nécessaire, le projet de saisine de la direction nationale des interventions domaniales dans le cas où un avis est obligatoire, s'assure de sa réception et de son traitement par l'administration concernée,

- Assurer la régularité de la procédure engagée par le futur acquéreur ou occupant (saisine des instances délibératives pour les personnes publiques ou les propriétaires privés),
- Gérer la liaison avec le pool notariale pour la rédaction des actes notariés en transmettant l'ensemble de la documentation nécessaire, en assurant la relecture et correction des projets d'acte ainsi que des plans permettant de garantir le respect du calendrier de mise à disposition des emprises.

7.2.3 Valorisation immobilière pilotée par la Société des grands projets

La Société des grands projets, une fois avoir acquis les assiettes foncières indispensables à la réalisation de la ligne 15 Est sera amenée à céder la partie de son patrimoine non nécessaire au GPE. Certains terrains feront l'objet de projet de développements urbains. Afin de faciliter leur valorisation, le prestataire retenu devra être en capacité de réaliser les prestations suivantes visant à délimiter ou réunir des emprises cadastrales appartenant à la Société des grands projets :

- Etablir les formalités préalables à cette maîtrise foncière (bornage, division parcellaire, déclaration préalable etc.),
- Participer, le cas échéant, à la préparation de l'appel à projet.

7.2.4 Maitrise foncière à propriétaire contigu

Le titulaire est chargé des missions suivantes si les emprises ne sont pas incluses dans un projet de valorisation piloté par la Société des grands projets conformément à l'article 7.2.3 ci-dessus :

- Etablit les formalités préalables à cette maîtrise foncière (bornage, division parcellaire, déclaration préalable etc.),
- Evalue préalablement la valeur du bien qu'il soumet pour avis à la Société des grands projets avant d'engager toute négociation avec le futur acquéreur ou occupant,
- Contacte les propriétaires contigus pour leur proposer la cession, location du bien, mise à disposition ou constitution d'une servitude,
- Négocie au plus offrant l'indemnisation pour le compte de la Société des grands projets,
- Conclut l'accord formalisant le montage foncier par la signature d'une promesse de vente ou d'un protocole dans l'attente de la réitération par acte notarié,
- Gère la liaison avec l'étude notariale pour la rédaction des actes notariés en transmettant l'ensemble de la documentation nécessaire, en assurant la relecture et correction des projets d'acte ainsi que des plans permettant de garantir le respect du calendrier de mise à disposition des emprises.

8. INTERFACE AVEC LES AVOCATS ET LES NOTAIRES DU GPE

8.1 Transmission des dossiers

Le titulaire transmet les informations nécessaires au pool avocat de la ligne 15 Est pour la fixation judiciaire des indemnités (et la constitution du fonds de dossier en vue de la rédaction

de mémoire valant offre, MVO) par les avocats, ainsi que l'ensemble des fonds de dossiers nécessaires à la désignation de tous curateurs, administrateurs judiciaires...

A ce titre, le titulaire fournit tous les éléments constitutifs du fonds de dossier de référence pour la fixation des indemnités (avis DNID, état parcellaire, identités des expropriés, synthèse sur la négociation...) et procède à la relecture et vérification des mémoires valant offre (MVO) et tout autre mémoire lié à la procédure judiciaire en coordination avec l'avocat.

Cela vaut pour les emprises de surfaces et les emprises de tréfonds.

8.2 Relation avec le pool notarial

Le titulaire gère également la liaison avec le pool notariale désignée par la Société des grands projets pour la rédaction des actes notariés en transmettant l'ensemble de la documentation nécessaire, en assurant la relecture et correction des projets d'acte ainsi que des plans permettant de garantir le respect du calendrier de mise à disposition des emprises.

9. TABLE DES ANNEXES

Annexe n°1 : Liste des données exigées par la Direction Nationale des Interventions Domaniales

Annexe n°2 : Protocole d'accord signé en décembre 2014 entre la Société des grands projets et la CDC portant sur l'organisation de la consignation et déconsignation des indemnités d'expropriation