

Nogent sur Marne
« Cité d'affaire Nogent-Baltard »

Groupe de travail

RELEVÉ DE DISCUSSIONS n°4

Réunion du vendredi 24 février 2012 à 9h00 - « espace projet »

Ordre du jour : Eléments financiers

Relevé de discussions

PARTICIPANTS

Participants	Organisme / fonction	E-mail
Mme Catherine VACHER	Mairie de Nogent s/Marne – Responsable .Grands Projets	c.vacher@ville-nogentsurmarne.fr
Mme Fabienne BUNOD	EIFFAGE IMMOBILIER IDF	fabienne.bunod@eiffage.com
M. Michel GILLES	Membres de la « plateforme recours »	michelgilles@gmail.com
M. Michel ROMANET-PERROUX		michel_romanet@yahoo.fr
M. Nicolas MAUDUIT		mauduitn@gmail.com
M. Hervé JOBBE-DUVAL		hjobbeduval@yahoo.fr hjobbeduval@ccufrance.com

Absent excusé		
Participant	Organisme / fonction	E-mail
M. William GEIB	Membre de la « plateforme recours »	will53@free.fr
M. Thierry LOUIS		thierry.louis@algie.fr
M. Claude BONNEPART		claud.bonnepart@orange.fr

1. Historique de l'évaluation financière du projet

19 mai 2005	Etablissement dans le cadre du comité de pôle d'un bilan d'aménagement par la société AM environnement
18 juin 2008	Présentation d'un premier bilan d'aménagement par la société MOA lors du jury de projet
3 mars 2010	Remise du rapport d'évaluation de la Direction Nationale des Interventions Domaniales (DNID)
27 avril 2010	Signature du « contrat de programme » Ville /RATP/ EIFFAGE (cadre budgétaire prévisionnel)
Décembre 2011	Adaptation du bilan financier au regard des permis de construire par la société MOA

2. Commentaires de la matrice financière

Une matrice financière est jointe retraçant les grandes étapes du projet est jointe au présent compte rendu.

Glossaire :

A - Surface terrain globale en m² : par convention et pour les bilans financiers 2005-2008-2010, surfaces des terrains qui constituaient le périmètre prévisionnel de projet (Avis des Domaines, page 3).

Pour le Bilan 2011 la surface de terrain constituant le périmètre est définitivement établie.

*Cette surface est notamment augmentée des parcelles recevant des voiries appartenant au Conseil Général, à la Ville et à la RATP et qui font l'objet d'une redéfinition parcellaire (Surface globale 20 423 m²)**

B – Surface assiette PC : surface des terrains qui sert d'assiette aux permis de construire et au calcul du COS, fait générateur du PLD.

C – Constructibilité : Surfaces volumétriques des projets, telles qu'elles ont été prévisionnellement établies ou définitivement fixées par un permis de construire.

2.1 Cadre budgétaire 2005 : comité de pôle PDU

Recettes

- Le projet urbain n'intégrait pas la réalisation de bureaux à l'exception de 3 000 m² de bureaux-activités pour la RATP
- Le montant de la charge foncière pour la réalisation de logements libres était fixé entre 1 000 et 1400 €/ m² SHON
- Le montant de la charge foncière des logements sociaux s'élevait à 250 €/m² SHON, celle des commerces à 450 €/m² SHON.

Dépenses

- le bilan d'aménagement proposé par la société AM ENVIRONNEMENT ne faisait pas état des frais de

dépollution, démolition, déménagement,... ces dépenses non budgétées étaient-elles à la charge de la RATP ou de l'aménageur ? (Budget estimé aujourd'hui 5 300 000 €)

- Le COS projet était de 16 700 m² SHON de construction rapporté à 13 693 m² d'assiette foncière recevant les permis de construire → soit un COS de 1,22 (16 700/ 13693)

La SHON éligible au PLD correspond à la SHON supérieure au COS =1

→ soit : 13 693 x 22% = 3 000 m²

En retenant la valeur PLD paraissant admissible à France Domaines (600 €), le montant du PLD du projet 2005 pouvait être estimé à 1 800 000 €.

- Les travaux d'aménagement étaient estimés à 2 400 000 €

En lieu et place du PSR il était prévu la construction d'un parking de 245 places, subventionné à hauteur de 1 000 000 € par le STIF et à hauteur de 1 900 000 € par la Ville en contrepartie d'une taxe pour non réalisation des parkings logements (équivalent de 100 places d'un montant estimé à 19 000 €/place)

→ **L'offre de parking dédiée aux stationnements publics était donc de 145 places.**

Le bilan comportait un déficit primaire

2.2 Cadre budgétaire 2008 : proposition EIFFAGE

La constructibilité envisagée par le cabinet VIGUIER architecte prévoit une opération mixte :

- bureaux, logements, commerces (valorisées à 772 €/ m² SHON en moyenne)
- Une volumétrie potentielle sur dalle servant de couverture à la gare routière de 1 800 m² destinée à recevoir un éventuel équipement public. (la charge foncière de cette volumétrie n'est pas valorisée)
- Aucun local n'est envisagé pour la RATP, celle-ci avait choisi à cette date de transférer ses activités sur le site RER de Joinville.

Le bilan prévoit une recette au titre du PLD de 7 000 000 €.

Outre les frais d'étude et de montage, des charges de dépollution, d'aménagement, de fondations spéciales et de couverture de la gare routière viennent en diminution du montant de la charge foncière proposée par EIFFAGE.

2.3 Cadre budgétaire établi sur la base du Rapport d'Evaluation de la DNID – 22 février 2010

Les valeurs unitaires retenues par France Domaines (Page 9 du rapport de la DNID) ont été établies selon la méthode dite du « compte à rebours » à 650 €/m² de terrain nu et libre sans opérer de distinction de valeur entre les ilots.

- En page 7 du même rapport, la DNID précise : « après étude de marché dans ce secteur, il a paru admissible de retenir pour le calcul du versement [du PLD] une valeur moyenne de 600 €/m², compte tenu par ailleurs des particularités des terrains devant servir d'assiette au projet. ». Cela correspond à ce que la DNID envisage une somme de 50€/m² de terrain à la charge de l'acquéreur ou du vendeur.
-
- S'agissant de terrains occupés, la DNID a estimé forfaitairement un certain nombre de charges diminutives du prix de cession des terrains (dépollution, démolitions, études....).

Ces charges constituent le coût de libération des sols (Ligne I du Bilan)

Au titre du Contrat de Programme (art.16.1, alinéa 6), la société EIFFAGE Immobilier s'est engagée à prendre en charge l'ensemble du coût de libération des sols à ses risques et périls.

- Aucune charge autre que celle précisée au point ci-dessus (50 €/m²) n'était ajoutée par la DNID au titre d'aléas (les éléments de moins-value considérant notamment la présence de la gare RER en tréfonds).
- L'ensemble de ces charges conduisent à l'établissement des valeurs « net vendeur » suivantes :
 - 8 600 000 € pour les terrains appartenant à la RATP
 - 53 000 € pour les terrains appartenant au STIF

En paiement de ce prix, la RATP recevait 730 m² utiles de bureaux et 1836 m² utiles d'activités.

2.4 Cadre budgétaire 2011 : permis de construire

- La constructibilité du programme EIFFAGE hors locaux RATP est équivalente à celle de 2008.
Permis de construire 2011 : 25 643 m² ↔ Proposition 2008 : 26 200 m²
- Il est prévu la construction de 3 077 m² de SHON de bureaux destinés à recevoir les locaux RATP, soit 237 m² de SHON supplémentaires par rapport aux surfaces estimatives du Contrat de Programme. Cette modification de la programmation est liée aux études plus précises, notamment pour ce qui concerne la configuration des bureaux.
- Le niveau de charge foncière par affectation reste le même que celui de 2008.
- Une crèche privée est financée par la société EIFFAGE.
- La variation d'assiette d'environ 700m² provient principalement de l'ajout de la parcelle « Var Auto » (environ 400m², le reste provenant de l'ajustement de parcelles). Cette variation des surfaces des parcelles n'a pas entraîné de variation de la constructibilité (Permis de construire).

En affectant à ce bilan les évaluations de la DNID et en tenant compte également des légères modifications d'assiette de terrain, l'enveloppe financière RATP évolue à 9 116 000 € environ, en lieu et place de 8 600 000 € évalués par la DNID.

En paiement de ce prix, la RATP reçoit 2 772 m² utiles, correspondant à 3 077 m² de SHON.

Le montant du PLD est légèrement modifié eu égard à la modification des assiettes foncières recevant les permis de construire.

3. Travaux d'aménagement - Equipements publics inscrits au contrat de programme

3.1 Travaux d'aménagement

La Ville envisage de remodeler et de créer de nouveaux espaces publics dans l'environnement du projet.

Un budget de 4 700 000 € TTC a été estimé par les services de la Ville. Ce montant comprend le FCTVA qu'il conviendra de déduire (500 000 € environ).

3.2 Equipements publics

Crèche

A ce jour aucun équipement public n'est prévu dans le projet. La Ville envisage de réserver 15 berceaux dans la crèche privée.

Equipement culturel

Il n'est pas prévu à ce jour la réalisation d'un équipement culturel. La société EIFFAGE étudie néanmoins les conditions de faisabilité d'un équipement public par exemple en pied d'immeuble allée Baltard.

Parking public

Au titre des permis de construire, il est prévu 600 places de stationnement en sous-sol dont :

- 514 places mutualisées pour les besoins des usagers du RER, des bureaux, de la clinique....
- 86 places privées pour les logements

La société EIFFAGE s'est engagée au titre du contrat de programme à proposer de réaliser le parking public pour un prix par place de 18 000 € (valeur décembre 2012).

Le mode de gestion de ce parking reste à définir :

- Parking privé géré par une société privée
- Parking public concédé
- Parking public géré par la Ville

Le budget d'investissement de ce parking est estimé à environ 9 000 000 € (HT). La sécurisation des recettes sur le long terme (issue des engagements à long terme des bureaux, résidence service et clinique) est nécessaire à l'équilibre du bilan.

Diffusion

Participants et absents excusés.