

## Nogent sur Marne

### « Cité d'affaire Nogent-Baltard »

#### Groupe de travail

## RELEVÉ DE DISCUSSIONS n°6

Réunion du lundi 11 juin 2012

18h00 - « espace projet »

### 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
Mme Margot DUVERT		margaux.duvert@eiffage.com
M Christophe CHARON	Cabinet Viguiier	ccharon@viguier.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. Claude BONNEPART		claude.bonnapart@orange.fr
M. Thierry LOUIS		thierry.louis@algie.fr
M. Hervé JOBBE-DUVAL	Maitrisés d'Ouvrage et Associés	hjobbeduval@yahoo.fr
Mlle Stéphanie FARADON		hjobbeduval@ccufrance.com sfaradon@ccufrance.com

#### Absent excusé

Participant	Organisme / fonction	E-mail
M. William GEIB	Membres de la « plateforme recours »	will53@free.fr

## 1. Modifications de la programmation

La société EIFFAGE et le cabinet VIGUIER présentent une évolution des volumes et de la programmation des bâtiments :

### 1.1 Diminution de la volumétrie de l'immeuble de logements Baltard

- Suppression de l'étage locaux techniques (3.5m de hauteur)
- Diminution de la surface du dernier niveau qui devient imperceptible du sol
- Travail sur l'écriture de la façade permettant d'aboutir à une silhouette plus douce
- Perte prévisionnelle d'une surface de 209 m<sup>2</sup> SHON

### 1.2 Reconversion de la résidence hôtelière en logements

- Changement de la programmation initiale : résidence hôtelière  
Programmation envisagée : logements en locatif social et accession libre
  - les 4 premiers niveaux reçoivent des logements locatifs sociaux (30% des logements du projet urbain)
  - le 1<sup>er</sup> niveau et les 2 derniers niveaux reçoivent des logements en accession libre
- Changement de l'architecture du bâtiment mais conservation des gabarits
- Perte prévisionnelle de surface de 600 m<sup>2</sup> de SHON

Deux plans de façade sont joints au présent relevé de discussion.

Maitrises d'Ouvrages et Associés met en ligne sur le site suivant <http://www.ccufrance.com>, les vues et commentaires du projet « avant / après » à la fin de la semaine.

### Impact des modifications du projet EIFFAGE sur les recettes du PLD

Compte tenu :

- des modifications de la programmation (perte prévisionnelle d'environ 800 m<sup>2</sup> SHON)
- de l'impact de la réforme de la surface de plancher entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2012, remplaçant la référence à la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) par la SDP (Surface De Plancher),  
il est constaté une diminution des recettes fiscales issues du PLD qui impactent l'équilibre financier entre les recettes fiscales perçues au titre des permis de construire (Plafond Légal de Densité, Taxe d'Aménagement) et les dépenses d'investissement pour la réalisation des espaces publics nécessaires au projet urbain.

Une analyse précise est en cours d'étude.

## Présentation du projet de mémorandum

Les participants échangent autour d'un projet de mémorandum proposé par la société MOA.

Ce document a pour objet de porter à la connaissance du prochain Conseil Municipal les orientations retenues pour l'exécution du contrat de programmes conclu le 27 avril 2010 entre la Ville, la société EIFFAGE et la RATP pour la réalisation du Projet Urbain « Cité d'affaires Nogent-Baltard ».

Ces orientations modifient l'affectation définitive et la programmation immobilière de l'ensemble des terrains inscrits au périmètre du contrat de programme.

Un projet modifié du mémorandum est joint aux présentes.

### CONFIDENTIALITE

*Nous vous demandons de bien vouloir respecter le caractère confidentiel du contenu du projet de mémorandum jusqu'à sa validation par l'ensemble des partenaires.*

## Diffusion

Participants et absents excusés.