

Questionnaire pour préparer la réunion 11 avril 2012

Le 21 mars 2012, le groupe de travail s'est réuni pour valider le relevé de discussions n° 4 (disponible sur le site <http://ciassp.free.fr/>). Au cours de cette réunion, il est ressorti le besoin de programmer une réunion le 11 avril 2012 pour préparer la feuille de route des requérants, et la confronter à celle proposée par le Maire lors du conseil municipal du 5 mars 2012 (<http://ciassp.free.fr/preprod/Communication050312.pdf>) ainsi qu'aux éléments de réponse émanant du promoteur Eiffage.

Le présent questionnaire, destiné uniquement aux requérants, vise à recueillir l'avis ou les attentes de chacun sur les grandes options du projet actuel afin d'identifier les conditions d'obtention d'un consensus à partir de ce projet. Il s'agit de déterminer les points durs de ceux où une marge de négociation est envisageable, pour dans un second temps définir l'enveloppe qui pourrait réunir un consensus et l'apprécier selon l'impact sur le bilan financier de l'opération. Après le déroulement du processus de négociation, les requérants - et les Nogentais - seront consultés sur le résultat obtenu avec plusieurs options représentant l'ensemble des possibilités envisageables pour le site assorties des conséquences urbaines et financières de chaque choix.

La volumétrie, les gabarits et les usages du projet actuel (permis de construire 2011)

L'îlot central est composé de deux bâtiments : un immeuble de 12 883 m² de SHON en R+5 haut de 30,15 m destiné aux bureaux d'Eiffage et un bâtiment de 6 022 m² de SHON en R+8 de 34,20 m affecté à la résidence services, (avenue de Joinville, il sera accolé au bâtiment existant d'une hauteur de 37,40 m)

Au cours des premiers échanges en groupe de travail, aucune variante n'a été évoquée pour le premier bâtiment et son affectation aux bureaux d'Eiffage TP ne semble pas devoir être remise en cause selon l'économie du projet actuel, la société prévoyant d'y installer son siège social.

Question n° 1 : Pensez-vous qu'il soit acceptable de maintenir cet immeuble tel que prévu dans le permis de construire (R+5 - 30,15 m) ? Oui – Non – sans opinion (Rayez la mention inutile)

Pour le second bâtiment, il a été envisagé un changement de destination en l'affectant au logement : des logements en location et d'autres en accession à la propriété. Cette requalification permet de respecter l'engagement de mixité sociale en incluant 30 % de logements à loyers réglementés dans le projet.

Question n° 2 : Acceptez-vous que ce bâtiment change de destination (abandon de la résidence services, affectation à usage d'habitation avec mixité sociale) ? Oui – Non - Sans opinion (Rayez la mention inutile)

Question n° 3 : Pensez-vous acceptable de maintenir la volumétrie de cet immeuble (R+8 - 34,20 m) ? Oui – Non – sans opinion (Rayez la mention inutile)

Dans le secteur Baltard, c'est l'immeuble en vis à vis du pavillon Baltard qui a retenu l'attention. Cet immeuble, de 4 700 m² de SHON en R+5 de 22,51 m de haut, est destiné au logement. Le Maire propose d'étudier une réduction de 10% des surfaces (un étage en moins ? À vérifier)

Question n° 4 : Pensez-vous acceptable d'abaisser cet immeuble d'un étage (passage de R+5 à R+4, soit une hauteur de l'ordre de 19,5 m) ? Oui – Non – sans opinion (Rayez la mention inutile)

Question n° 5 : Pensez-vous qu'il faille aller au-delà ? Oui - Non (Rayez la mention inutile)

Question n° 6 : Souhaitez-vous que cet immeuble de logements s'inscrive dans la mixité sociale ? Oui – Non – sans opinion (Rayez la mention inutile)

Sur la place Sémard, la déclaration de projet a levé les protections sur la gare et permet la construction de 3 500 m² de SHON. Les échanges en groupe de travail ont envisagé la conservation de la gare historique et d'éventuelles constructions dans le respect du POS (R+2 soit 9,5m). Le Maire évoque une hypothèse en R+3.

Question n° 7 : Souhaitez-vous que la gare soit protégée ? Oui – Non – sans opinion (Rayez la mention inutile)

Question n° 8 : Pensez-vous acceptable d'y implanter des constructions en R+3 ? Oui - Non – sans opinion (Rayez la mention inutile)

Initialement, le projet comprenait 3 000 m² de commerces. Le caisson obligatoire (boitiers à ressorts) au dessus des voies du RER réduit l'espace en RdC disponible pour l'usage de commerce. Le projet ne comprend plus alors que 1 600 m² de commerces qui mobilisent toutes les surfaces en RDC (de plus le sous-sol est déjà occupé). Toute extension commerciale supplémentaire semble techniquement impossible sur le secteur Leclerc-Baltard, et envisageable uniquement Place Sémard

Question n° 10 : Pensez-vous que 1 600 m² de commerces suffisent ? Oui – Non – sans opinion (Rayez la mention inutile)

**Question n° 11 : Pensez-vous souhaitable de prévoir des commerces Place Pierre Sébard ?
Oui – Non – sans opinion (Rayez la mention inutile)**

La promesse de 2008 était d'inclure dans le projet un équipement public de 1 800 m² (valeur 7 millions €uros). Aujourd'hui, il n'y a plus d'équipement public. Une crèche privée de 715 m² (45 berceaux) est programmée à côté de l'école Victor Hugo.

La ville pourrait acquérir (prix d'achat non connu) 15 berceaux.

Le groupe de travail a demandé d'examiner la possibilité de réintroduire un équipement public (taille minimale 700 à 1000 m²). Le Maire propose d'utiliser la gare de la place Sébard pour y faire un équipement public de 600 m²

Question n° 12 : Souhaitez-vous un équipement public dans le secteur Leclerc - Baltard ?

Oui – Non – sans opinion (Rayez la mention inutile)

Question n° 13 : Souhaitez-vous un équipement public sur la Place Sébard ?

Oui – Non – sans opinion (Rayez la mention inutile)

Question n° 14 : Quel type d'équipement public souhaitez-vous ? *Equipement culturel – Maison des Associations – Petite enfance – Autres* (Rayez les mentions inutiles)

Bilan financier pour la ville

Le projet initial dégagait une recette nette de 7 millions € (versement PLD) qui permettait d'obtenir l'équipement public de 1 800 m². Aujourd'hui, de nombreuses données financières ont été modifiées :

- ⤴ La RATP a augmenté de 600 000 € le prix de vente de ses terrains (pour lui permettre d'acheter davantage de surfaces de bureaux)
- ⤴ La ville envisage l'achat à la RATP des terrains de la Place Pierre Sébard
- ⤴ Les aménagements de voirie autour du projet (4,7 millions €) sont maintenant mis à la charge de la ville
- ⤴ La ville serait dans l'obligation de financer (pour 9 millions € HT) 514 places du parking souterrain

Question n°15 : Pensez-vous équitable d'exiger d'obtenir les terrains RATP de la Place Pierre Sébard en contrepartie de l'augmentation du prix de vente souhaitée par la RATP ?

Oui – Non – sans opinion (Rayez la mention inutile)

Question n° 16 : Pensez-vous acceptable que la ville finance les aménagements extérieurs (voiries par exemple) autour du projet ? **Oui – Non – sans opinion (Rayez la mention inutile)**

Question n° 17 : Accepteriez-vous que la ville finance 514 places du parking souterrain si des contrats de location à long terme garantissaient l'amortissement de l'investissement ? **Oui – Non – sans opinion (Rayez la mention inutile)**

Réunion de synthèse des réponses

Question n°18 : Souhaitez-vous participer à une réunion plénière entre les requérants le mardi 10 avril à 20 heures pour faire la synthèse des réponses ? **Oui - Non (Rayez la mention inutile)**

Vous pouvez aussi formuler des commentaires ou propositions sur papier libre (indiquer le numéro de la question correspondante le cas échéant)

Merci de bien vouloir indiquer vos coordonnées et signature pour valider vos réponses aux questions ci-dessus :

Nom : Prénom :

Adresse :

E-mail :

Signature :

Questionnaire à retourner avant le lundi 9 avril 2012 à :

Michel GILLES 13 rue du général Chanzy 94130 Nogent

ou par E-Mail : pole.RerA@gmail.com

Pour toute question, vous pouvez vous adresser aux rédacteurs :

William GEIB 06 88 56 78 99

Michel GILLES 01 48 73 02 15

Nicolas MAUDUIT 09 53 04 30 50

Michel ROMANET-PERROUX 06 71 98 00 19

ou par E-Mail : pole.RerA@gmail.com