

MEMORANDUM **SUR LE PROJET URBAIN**
CITE D'AFFAIRES NOGENT BALTARD

entre :

- 1** **La Commune de NOGENT SUR MARNE** sise en l'Hôtel de Ville de NOGENT SUR MARNE 94130, Place Roland Nungesser, identifiée au SIREN sous le n° 219400520

Représentée par son Maire M. Jacques JP. Martin, dûment habilité en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 29 janvier 2015

Ci-après dénommée "**la Ville**"

DE PREMIERE PART

- 2** **La RATP**, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 777 663 438 B, dont le siège est à Paris 12ème, 54 quai de la Rapée,

Représentée par M. Rémi Feredj ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de [●]

Ci-après dénommée "**la RATP**"

DE DEUXIEME PART

ET :

- 3** **La société EIFFAGE IMMOBILIER ILE-DE-FRANCE**, dont le siège social est situé à Vélizy-Villacoublay (78140), 11 place de l'Europe, identifiée sous le numéro 489 244 483 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Versailles,

Représentée par M. Philippe Plaza, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de [●]

Ci-après dénommée "**EIFFAGE**"

DE TROISIEME PART

PREAMBULE

4 Contexte

Suite à l'identification, sur le territoire de la Commune de Nogent-sur-Marne, du pôle d'échanges RER A comme pôle prioritaire du réseau PDU d'Île-de-France, l'Etat, le Conseil Régional d'Île-de-France, le Conseil Général du Val-de-Marne et la Ville de Nogent-sur-Marne ont approuvé le contrat de pôle, le 14 novembre 2006.

Le quartier, situé en entrée de ville ouest de la Commune, concentre des enjeux forts et stratégiques en matière de développement économique et de logements notamment.

5 Ainsi, la Ville de NOGENT-SUR-MARNE a décidé de réaménager ledit quartier dans le cadre d'un « Projet Urbain » qui couvre trois secteurs :

- le pôle gare RER A (appartenant à la RATP pour la plus grande partie : gares routière et RER et parking de soutien régional)
- la boucle verte (appartenant à la RATP : locaux d'exploitation RATP)
- la Place Pierre Séward (appartenant à la RATP : voirie, places de stationnement et bureaux RATP)

Ce Projet Urbain est composé d'aménagements publics, qui seront réalisés par la Ville, et d'un programme de construction mixte de logements, bureaux, activités, crèche et parkings qui sera réalisé par EIFFAGE (ci-après le « **Programme de Construction** »).

Pour engager les études de faisabilité du Projet Urbain dans un périmètre d'intervention composé de terrains appartenant à la RATP, la Ville de NOGENT-SUR-MARNE a retenu le principe d'un partenariat de projet associant la collectivité et les opérateurs immobiliers qui accepteraient quant à eux d'engager les études préalables à leurs seuls risques.

A cette fin la Ville de NOGENT-SUR-MARNE a lancé, le 25 septembre 2007, un appel à candidatures auprès de groupements réunissant architectes et opérateurs immobiliers et constitué un jury composé de membres du Conseil Municipal et de représentants des associations locales.

Le 7 juillet 2008, le Conseil Municipal a pris acte de la décision du jury qui préconisait de retenir le groupement VIGUIER ARCHITECTES - EIFFAGE IMMOBILIER IDF pour accompagner les réflexions de la Ville de NOGENT-SUR-MARNE en vue de la requalification et de l'aménagement du site.

Le 20 octobre 2008, la Ville a engagé une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du POS, conviant ainsi la population à une large concertation autour du Projet Urbain. Cette procédure a été approuvée par le Conseil Municipal du 18 octobre 2010.

Suite à la présentation d'un scénario de synthèse, issu des réflexions menées avec la population mais également avec l'ensemble des partenaires du projet, un Contrat de Programme a été signé, le 27 avril 2010, entre la Ville, la RATP et Eiffage.

Ce Contrat de Programme définit le dispositif de réalisation du Projet Urbain. Les signataires se sont engagés à permettre la réalisation dudit projet en coopérant afin d'atteindre cet objectif commun.

L'ensemble de ces étapes du projet partenarial a été ponctué par de nombreuses réunions de concertation avec la population, enquête publique, publications diverses, négociations avec les riverains ayant donné lieu à un mémorandum approuvé par le Conseil Municipal le 9 juillet 2012 et relatif aux nouvelles orientations des constructions à réaliser suite aux recours contre les permis de construire.

La mise en œuvre du Contrat de Programme repose sur des ventes entre les trois parties.

6 Éléments nécessaires à la mise en œuvre du Projet Urbain

La réalisation du Projet Urbain nécessite la vente par la RATP à la Ville de NOGENT-SUR-MARNE d'une partie de ses terrains et volumes sur les 2 premiers secteurs susvisés (ci-après le « **Foncier Gare** »), la démolition de locaux d'exploitation de la RATP, le relogement transitoire de la RATP dans des locaux d'exploitation provisoires puis son relogement définitif dans de nouveaux locaux d'exploitation dont une partie sera construite dans l'emprise du Programme de Construction.

La vente du Foncier Gare à la Ville de NOGENT-SUR-MARNE interviendra moyennant un prix converti pour partie en numéraire et pour partie en l'obligation pour la Ville puis pour EIFFAGE en vertu d'une délégation imparfaite - de construire et transférer à la RATP, en état futur d'achèvement, la propriété de nouveaux locaux d'exploitation.

Devra concomitamment intervenir, la vente par la RATP à la Ville de NOGENT-SUR-MARNE d'une partie du terrain de la Place Pierre Sémard, d'environ 4200 m² et comprenant l'ancienne gare. (ci-après le « **Foncier Pierre Sémard** »).

La réalisation du Projet Urbain nécessite également la démolition de la gare routière existante et, à charge pour la Ville, la mise à disposition de la RATP d'une gare routière provisoire puis d'une gare routière définitive, validée par le STIF.

La mise en œuvre du Projet Urbain nécessite également la désaffectation et le déclassement de biens appartenant au domaine public communal ainsi que de nombreux aménagements provisoires à la charge des collectivités : Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne et Ville, et d'Eiffage.

Par ailleurs, le contrat de pôle de 2006, signé par l'Etat, la Région Ile-de-France, le Département du Val-de-Marne, la Ville, le STIF et la RATP, a été adapté pour intégrer le Projet Urbain et les évolutions de coûts entre 2006 et la réalisation effective des travaux. Le schéma de référence du pôle 2014 définitif a été transmis aux maîtres d'ouvrage concernés par le STIF le 14 novembre 2014.

7 Permis de construire et de démolir

Le Programme de Construction a été autorisé par 6 permis de construire, obtenus par EIFFAGE le 7 décembre 2011, modifiés par 6 permis de construire modificatifs (PCM) :

- PC n° 94 052 10 Noo63 et PCM obtenu le 18/06/2013 (ci-après ensemble le « **PC1** »): Construction en infrastructure : ateliers RATP, parking de 600 places ;
- PC n° 94 052 10 Noo64 et PCM obtenu le 27/06/2013 (ci-après ensemble le « **PC2** »): Immeuble de Bureaux « BE » ;
- PC n° 94 052 10 Noo65 et PCM obtenu le 27/06/2013 : (ci-après ensemble le « **PC3** »): Résidence hôtelière ;
- PC n° 94 052 10 Noo66 et PCM obtenu le 15/07/2013 (ci-après ensemble le « **PC4** »): Immeuble de bureaux « BA » ;
- PC n° 94 052 10 Noo67 et PCM obtenu le 15/07/2013 (ci-après ensemble le « **PC5** »): Immeuble de Bureaux à caractère administratif « BR »;
- PC n° 94 052 10 Noo68 et PCM obtenu le 16/07/2013 (ci-après ensemble le « **PC6** »): Immeubles de Logements /équipement crèche.

Ces 6 permis de construire ont été prorogés d'un an par arrêtés des 26 et 30 septembre 2013.

Le décret n° 14-1661 du 29 décembre 2014 a prorogé les PC3 à 6 d'une année.

Aux termes d'une convention signée le 1er décembre 2014, la RATP a mis à la disposition d'Eiffage diverses emprises foncières du Programme de Construction et l'a autorisé à démarrer les travaux. Une déclaration d'ouverture de chantier a été déposée en date du 1er décembre 2014 ; les travaux de mise en œuvre du programme de construction ont donc commencé à cette date.

EIFFAGE a également obtenu le 15 octobre 2014 un permis de démolir n° PD 94 052 14Noo3 (ci-après le « **Permis de Démolir** »).

Par ailleurs, certains aménagements dans la gare RER, liés à l'intégration du pôle d'échanges RER A avec le Programme de Construction, font l'objet d'un permis de construire n°94 052 11 Noo25 obtenu par la RATP le 28 novembre 2011 (ci-après désigné le « **PC Gare**»). Ce permis a également été prorogé pour une durée d'un an par arrêté du 31 octobre 2013 et a fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier en date du 25 novembre 2014.

8 Le remaniement du Programme de Construction

En février 2014, EIFFAGE a présenté un nouveau projet remaniant profondément le Programme de Construction afin d'en supprimer les constructions projetées en superstructure de la gare RER. Les échanges entre le constructeur et le propriétaire foncier exploitant du site ayant fait émerger des difficultés, techniques et financières, pour la réalisation du projet initial.

Un relevé de concertation, non opposable à la RATP, a été signé, le 23 mai 2014, entre le Maire de la ville et le Président Directeur Général d'Eiffage à la suite de ce remaniement.

Plusieurs éléments étaient ou sont nécessaires à la mise en œuvre de ce remaniement :

- La modification du plan de masse Nogent-Baltard, annexé au PLU. La modification simplifiée n°1 du PLU, en ce sens, a été approuvée par le Conseil Municipal du 28 octobre 2014.
- L'obtention par EIFFAGE d'un nouveau permis de construire qui remplacera le PC 2 (ci-après le **PC 7**), bâtiment de bureaux profondément impacté par le remaniement, initialement implanté au droit de la gare et du tunnel RER, et de 3 permis modificatifs qui modifieront à la marge les PC1, PC3, et PC5 (ci-après les **PCM 1, PCM 3 et PCM 5**).

Les PC 7 et PCM 1, PCM 3 et PCM 5 ont été délivrés les 26 et 29 décembre 2014.

Les PC 4 et PC 6 sont maintenus.

- L'obtention par la RATP d'un permis de construire modificatif au PC Gare (ci-après le **PCM Gare**), ou d'un nouveau PC Gare, (ci-après le **Nv PC Gare**) dont le dépôt du dossier de demande est prévu au 3ème trimestre 2015 pour reconfiguration de la gare RER notamment en façade en cohérence avec le nouveau projet EIFFAGE et création des locaux sociaux et de bureaux de GDI Voie.

Par deux délibérations du 28 novembre 2014, le Conseil d'Administration de la RATP a approuvé les principes du Projet Urbain qui concernent la RATP, *tels qu'exposés dans le présent Mémoire* et le déclassement par anticipation du Foncier Gare.

- 9** La multiplicité des acteurs concernés, l'imbrication des fonciers, le calendrier décisionnel des financements publics, les impératifs de sécurité auxquels la RATP et la Ville doivent répondre, la nécessité d'assurer la continuité du service public des transports en organisant le déploiement de la RATP dans des locaux d'exploitation provisoires et l'implantation d'une gare routière provisoire pendant la durée de construction des nouveaux locaux RATP et de la nouvelle gare routière, l'équilibre entre les différents intérêts en présence, rendent cette opération complexe.

En l'état de la négociation des **Actes Authentiques** définis à l'article 3 et des **Conventions Périphériques** définies à l'article 4 – dont la conclusion est une condition essentielle et déterminante de la signature des Actes Authentiques-, les Parties sont convenues d'acter dans le présent mémoire (ci-après le « **Mémoire** »), les éléments contractuels sur lesquels elles sont à ce jour d'accord.

- 10** Le Préambule et les annexes font partie intégrante du Mémoire.

Les renvois faits à des articles ou des annexes doivent s'entendre, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement, de renvois à des articles ou annexes du Mémoire.

Les termes commençant par une lettre majuscule ont le sens qui leur est donné lors de leur première mention dans les présentes.

Ceci étant exposé, il a été convenu de ce qui suit

ARTICLE 1 OBJET DU MEMORANDUM

Les Parties réitèrent leur volonté de mener à bien le Projet Urbain, chacune pour ce qui la concerne et formalisent par le présent Mémoire les éléments contractuels faisant l'objet d'un accord.

Etant rappelé que le Mémoire n'est pas et ne peut pas être exhaustif de l'ensemble des sujets qui devront être traités dans les Actes Authentiques et les Conventions Périphériques.

Il est rappelé que la signature des Actes Authentiques par la Ville devra avoir été autorisée par une nouvelle délibération du Conseil Municipal ; de même, la signature des Actes Authentiques par la RATP devra avoir été autorisée par une nouvelle délibération de son Conseil d'Administration.

Dans l'hypothèse où les avis de France Domaine visés au préambule de l'article 3 ne seraient pas conformes aux dispositions du présent Mémoire, les Parties examineront la situation et la possibilité de faire évoluer le projet dans le respect des intérêts de chacune d'elle et des décisions de leurs organes délibérants.

ARTICLE 2 CALENDRIER PREVISIONNEL

Les dates énoncées ci-après constituent les principaux jalons du calendrier prévisionnel EIFFAGE en vigueur à la date des présentes et annexé au présent Mémoire (**ANNEXE 7**).

Les Phases mentionnées dans ce calendrier sont relatives : la Phase 1, aux Bureaux et Locaux sociaux de la RATP (existants /provisoires), la Phase 2, aux Ateliers & Magasins de la RATP (existants /provisoires)

- **26 et 29/12/14** : Obtention par EIFFAGE des PC 7, PCM 1, PCM 3, et PCM 5
- **01/2015** : Saisine commune de France Domaine sur les ventes de foncier et la datation
- **29/01/2015** : Conseil Municipal : approbation du Mémoire, PUP,
- **30/01/15** : Livraison de la Gare routière provisoire et convention de mise à disposition entre la Ville et la RATP,
- **30/01/2015** Libération par la RATP de la gare routière existante, selon mise en service de la gare routière provisoire
- **Février 2015** : Livraison par la Ville et Eiffage de l'ensemble des aménagements provisoires (avenue Watteau, carrefour Marronniers-Joinville, Place Pierre Sépard, ...)
- **Avril 2015** : livraison par Eiffage à la RATP des locaux provisoires Phase 1 sur la Place Pierre Sépard
- **Avril 2015** : Délibération du Conseil Municipal autorisant la signature des actes, désaffectation et déclassement du parking et de l'avenue Watteau
- **Avril 2015** : Délibération du Conseil d'Administration RATP autorisant la signature des actes
- **Avril 2015** : caractère définitif des PC 7/ PCM 1, PCM 3, PCM 5

- **Mai 2015** : Expiration des PC EIFFAGE : PC3, PC4, PC5 et PC6
- **Juin 2015** : Libération par la RATP de ses locaux existants Phase 1 soit 4 semaines après la livraison par Eiffage des locaux provisoires phase 1 place Pierre Sémard
- **Fin 07/2015** Livraison à la RATP de locaux provisoires Phase 2
- **Troisième trimestre 2015** : Dépôt par la RATP du PCM Gare ou du Nv PC Gare
- **15 Octobre 2015** : Signature des 5 Actes Authentiques : (i) vente Foncier Gare (ii) vente Foncier Pierre Sémard (iii) vente foncier du Programme de Construction, (iv) transfert de propriété des Nouveaux Locaux RATP, (vi) VEFA des 291 emplacements de stationnement
- **01/11/2015** : Libération par la RATP de ses locaux existants Phase 2

ARTICLE 3 ACTES AUTHENTIQUES DE VENTE DU FONCIER, DE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ DES NOUVEAUX LOCAUX RATP, DE VEFA DE 291 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Les Parties conviennent des conditions économiques relatives ci-après des cinq actes authentiques désignés aux articles 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 et 3.5 (les « **Actes Authentiques** »).

La RATP et la Ville effectueront une saisine commune de France Domaine concernant le Foncier Gare courant janvier 2015.

Ces Actes Authentiques seront signés concomitamment, après que le PC 7, le PCM 1, le PCM 3 et le PCM 5 auront acquis un caractère définitif soit, prévisionnellement, en avril 2015.

Les Actes Authentiques du Foncier Gare et du Foncier Pierre Sémard sont indivisibles.

3.1 Acte authentique de Vente du Foncier Gare par la RATP à la Ville avec l'intervention d'EIFFAGE

- La vente du Foncier Gare à la Ville interviendra moyennant un prix converti pour partie en l'obligation pour la Ville et EIFFAGE, à qui la Ville déléguera ses obligations, de construire et transférer à la RATP, en état futur d'achèvement, la propriété :
 - de locaux d'activités 1.900 m² SDP environ et 11 places de stationnement (9VL et 2 PL) en sous-sol du Programme de Construction à livrer entièrement équipés selon les spécifications RATP (hors VDI)
 - de la sortie de secours de la gare RER dénommée « ESC E-GA.1 et E-GA.2 de la Gare » à livrer équipées selon les spécifications RATP.

(Ci-après les « Nouveaux Locaux RATP »)

Les Nouveaux Locaux RATP sont à ce jour définis par les **Plans** et le Programme RATP ci-annexés (**ANNEXE 1**)

Le Programme RATP sera remplacé par une notice détaillée (la "Notice Descriptive") qui sera élaborée en accord entre les Parties dans le respect du Programme.

- **Prix de vente : 9 000 000 € HT** (neuf millions d'euros hors taxes) soit **10 800 000 € TTC** (dix millions huit cent mille euros toutes taxes comprises) au taux actuel de TVA, payables ainsi qu'il suit :
 - A hauteur de **4 500 000 € HT** (quatre millions cinq cent mille euros hors taxes) soit **5 400 000 € TTC** (cinq millions quatre cent mille euros toutes taxes comprises) par dation des Nouveaux Locaux RATP en état futur d'achèvement.
 - le solde, soit la somme de **4 500 000 € HT** (quatre millions cinq cent mille euros hors taxes) soit **5 400 000 € TTC** (cinq millions quatre cent mille euros toutes taxes comprises) sera payé comptant en numéraire par la Ville à la RATP à la signature de l'acte authentique de vente.

- **Dation**

La RATP bénéficiera des garanties dont bénéficient les acquéreurs d'immeubles en état futur d'achèvement.

Le retard de livraison sera sanctionné par des pénalités de retard.

Il sera remis, par Eiffage, à la RATP une garantie bancaire garantissant l'achèvement des Nouveaux Locaux RATP dans les termes de l'article R.261-21 CCH, étant précisé que cet achèvement s'entend réserves levées.

- **Délégation relative à la dation**

La Ville délèguera à EIFFAGE, par une délégation imparfaite, l'obligation de transférer à la RATP la propriété des Nouveaux Locaux RATP en état futur d'achèvement, de les construire et de les livrer à la RATP.

EIFFAGE acceptera cette délégation dans l'acte authentique de vente.

- **Mise à disposition de 30 emplacements de stationnement**

La Ville s'engagera en outre à mettre à la disposition de la RATP, gratuitement pendant une durée de 10 ans, 30 emplacements de stationnement, situés dans le parking public du Programme de Construction, en mitoyenneté des Nouveaux Locaux RATP, conformément au plan figurant en ANNEXE 2.

La RATP s'engage à utiliser ces parkings pour ses seuls besoins et à les remettre à la Ville, à tout moment, si elle n'en avait plus l'usage.

3.2 Vente de l'assiette du Programme de Construction par la Ville à EIFFAGE

La Ville vendra immédiatement à EIFFAGE le foncier nécessaire à la réalisation du Programme de Construction (dont une partie du Foncier Gare) pour le prix de **9 000 000 € HT** (neuf millions d'euros hors taxes) soit **10 800 000 € TTC** (dix millions huit cent mille euros toutes taxes comprises) au taux actuel de TVA, dation des Nouveaux Locaux RATP comprise.

EIFFAGE réitérera dans l'acte authentique de vente ses obligations relatives à la dation en paiement des Nouveaux Locaux RATP

3.3 Transfert de propriété des Nouveaux Locaux RATP par EIFFAGE à la RATP en présence de la Ville

Cet acte authentique sera signé un instant de raison après la signature de l'acte authentique de vente désigné à l'article 3.2.

EIFFAGE transfèrera à la RATP la propriété des Nouveaux Locaux RATP en état futur d'achèvement et s'engagera à les construire et à les livrer à la RATP.

3.4 Acte authentique de VEFA des parkings entre EIFFAGE et la VILLE

Eiffage cèdera en VEFA à la Ville, ou au délégataire désigné par elle dans le cadre d'une délégation de service public, 291 places de parking (situées au R-1 et R-2 du volume de parking) au prix de 29.000 € HT/place selon les plans annexés aux présentes (ANNEXE 3).

Le règlement du prix se fera à la livraison.

3.5 Acte authentique de Vente du Foncier Pierre Sémard par la RATP à la Ville

Concomitamment à la vente du Foncier Gare, la Ville se portera acquéreur du Foncier Pierre Sémard, en partenariat avec un bailleur social.

- **Prix de vente : 3.000.000 € HT** (trois millions d'euros hors taxes) soit **3.600.000 € TTC** (trois millions six cent mille euros toutes taxes comprises) au taux actuel de TVA, payables ainsi qu'il suit :
 - **La somme de 1.000.000 € HT** (un million d'euros hors taxe) soit **1.200.000 € TTC** (un million deux cent mille euros toutes taxes comprises) sera versée à la signature de l'acte authentique de vente
 - **et le solde de 2.000.000 € HT** (deux millions d'euros hors taxes) soit **2.400.000 € TTC** (deux millions quatre cent mille euros toutes taxes comprises) sera versé au jour du transfert de jouissance et au plus tard dans les cinq ans suivant la signature de l'acte authentique de vente.
- **Différé de jouissance**

Les locaux d'exploitation provisoires de la RATP devant être pour partie implantés sur le Foncier Pierre Sémard, la vente sera consentie à la Ville avec un différé de jouissance d'une durée maximum de 5 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente.
- **Servitudes**

Le Foncier Pierre Sémard sera grevé au profit de la RATP des servitudes nécessaires à la maintenance de la voie ferrée qui le borde, et de celles habituelles aux constructions voisines des installations ferroviaires, nécessaires à la sûreté du personnel, du matériel et des ouvrages ferroviaires.

La vente sera conclue sans condition suspensive.

L'intervention d'Eiffage à cet acte authentique sera appréciée, le moment venu, au regard de la convention de mise à disposition temporaire et d'autorisation de travaux en date du 1er décembre 2014 dont elle est signataire avec la RATP.

3.6 Promesse unilatérale de bail en état futur d'achèvement

Par ailleurs, EIFFAGE consentira à la RATP une promesse unilatérale de bail en état futur d'achèvement (ci-après la « **Promesse de BEFA** ») portant sur 450 m² SU de locaux à usage de bureau dans l'immeuble BE (**PC 7**) destinés à une possible réimplantation des locaux sociaux et de bureaux de GDI Voie, alternative d'une réimplantation dans des locaux construits par la RATP comme énoncé à l'article 4.3.

ARTICLE 4 CONVENTIONS PERIPHERIQUES

La conclusion des Conventions Périphériques est une condition essentielle et déterminante de la signature des Actes Authentiques par l'ensemble des parties.

Les parties se tiendront régulièrement informées de l'avancement du calendrier et veilleront à s'alerter conjointement des difficultés éventuellement rencontrées et à prendre, en temps utile, les décisions pour les résoudre. Chacune désignera, à cet effet, un référent pour assurer le lien entre les parties.

4.1 Décision du STIF de subvention du Pôle PDU

Par courrier en date du 14 novembre 2014, le STIF a confirmé son accord sur le « schéma de référence du pôle 2014 », qui actualise le « contrat de pôle PDU » diffusé en 2006. (**ANNEXE 8**)

Ceci permet aux maîtres d'ouvrage : Conseil Général du Val-de-Marne, Ville et RATP, d'engager les études plus détaillées (AVP) des travaux compris dans le schéma de référence susvisé, réalisés sous leur maîtrise d'ouvrage.

La participation des trois maîtres d'ouvrage au Projet Urbain nécessite l'obtention préalable d'une décision du STIF les subventionnant.

A cette fin, les trois maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre au STIF les dossiers AVP des travaux réalisés sous leur maîtrise d'ouvrage à une date définie ultérieurement, en cohérence avec le planning de réalisation des travaux Eiffage.

4.2 Conventions relatives à la gare routière

4.2.1 Convention de mise à disposition et d'exploitation de la gare routière provisoire

Pour permettre à la RATP de libérer la gare routière existante, la Ville se chargera intégralement et à ses frais exclusifs de la mise en place de la gare routière provisoire avenue des Marronniers.

La gare routière provisoire sera mise en service le 30/01/2015 et fera l'objet d'une convention de mise à disposition gratuite et d'exploitation entre la Ville, le STIF et la RATP qui sera signée au plus tard à la date de mise en service.

Dans le cas où les Actes Authentiques désignés à l'article 3 ne seraient pas signés le 15 octobre 2015 au plus tard, pour quelle que cause que ce soit, la Ville garantira à RATP la remise en état de la gare routière actuelle, [le démantèlement de la gare routière provisoire] et un retour RATP pour son exploitation.

4.2.2 Convention d'exploitation de la nouvelle gare routière

L'exploitation de la nouvelle gare routière fera l'objet d'une convention entre la Ville, le STIF et le futur exploitant de la gare routière après une mise en concurrence des exploitants éventuels, conformément à la législation en vigueur.

La Ville exprime d'ores et déjà sa volonté de ne pas exploiter elle-même ladite gare routière.

La gare routière sera mise à disposition de la RATP conformément au traité de concession des lignes qu'elle exploite sur ce site.

4.3 Convention(s) entre EIFFAGE et la RATP relative(s) aux autorisations de travaux et aux locaux d'exploitation RATP existants, provisoires et définitifs

- La réalisation du Programme de Construction nécessite la libération par la RATP de ses locaux d'exploitation existants et son emménagement dans des locaux d'exploitation provisoires, puis dans ses locaux d'exploitation définitifs, le service public des transports devant dans le même temps être assuré sans aucune interruption.

Il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

- EIFFAGE prendra en charge, à ses frais et sous sa responsabilité exclusifs, la construction et l'aménagement des locaux d'exploitation provisoires.
- Sont annexés aux présentes les plans et descriptifs des locaux provisoires qui ont d'ores et déjà recueilli l'accord des Parties. (ANNEXES 4, 5 et 6) Les plans et descriptifs des autres locaux provisoires seront élaborés ultérieurement en accord entre les Parties.
- Le débouché de la sortie de secours provisoire sur le quai direction « Boissy » et le cheminement dédié à GDI/VOIE pour accéder aux quais (chargement des trains de travaux) depuis ses ateliers et magasins provisoires sont réalisés et entretenus pendant toute la durée de chantier par Eiffage. Les prestations réalisées et toute modification de prestation pendant la durée du chantier devra faire l'objet d'un rapport du contrôle technique à Valider l'IGSI de la RATP.
- les locaux d'activité « GDI Voie » définitifs seront implantés (i) pour partie dans les Nouveaux Locaux RATP (ateliers et 11 (gVL et 2PL) emplacements de stationnement de véhicules d'intervention RATP) et (ii) pour la partie bureaux et locaux sociaux :
 - dans des locaux pour partie à construire et pour partie à aménager dans l'existant par la RATP à proximité de la Gare RER, après obtention du **PCM Gare** ou du **Nouveau PC Gare**

- ou dans les locaux de bureaux d'une surface d'environ 450 m² SU objet de la Promesse de BEFA visée à l'article 3.6.
 - La RATP décidera ultérieurement du lieu d'implantation sur un autre site des locaux de bureaux et ateliers « M2E » définitifs.
 - EIFFAGE remboursera à la RATP, sur justificatifs, les coûts de ses déménagements et emménagements successifs entre les locaux d'exploitation existants, les locaux provisoires et les locaux définitifs de GDI Voie et M2E.
- Il est en outre rappelé que tout ce qui a trait aux travaux en site occupé, aux locaux d'exploitation provisoires et définitifs, aux libérations de locaux et aux emménagements, doit recueillir l'accord préalable des CHSCT de la RATP (GDI Voie, M2E, CML, Bus notamment).

Les sujets qui précèdent feront l'objet d'une ou plusieurs conventions qui sera(ont) négociée(s) entre la RATP et EIFFAGE et qui traitera(ont) en particulier les items suivants :

- (i) la mise à disposition par la RATP [date] du Foncier Pierre Sémard pour l'édification par EIFFAGE des locaux d'exploitation provisoires ;
- (ii) *le descriptif des locaux d'exploitation provisoires;*
- (iii) les modalités de libération par la RATP des locaux existants et des locaux provisoires ;
- (iv) le phasage des mises à disposition par EIFFAGE à la RATP des locaux d'exploitation provisoires et des libérations successives par la RATP des locaux d'exploitation existants ;
- (v) l'autorisation donnée par la RATP à EIFFAGE de réaliser des travaux, à ses frais et sous sa responsabilité exclusifs, avant la signature des Actes Authentiques, la remise en état par EIFFAGE dans l'hypothèse où les Actes Authentiques ne seraient pas signés à une date à fixer ultérieurement, pour quelle que cause que ce soit, et la garantie autonome de paiement à première demande garantissant cette remise en état. ;
- (vi) Le descriptif et les modalités de réalisation des travaux par EIFFAGE, sous sa responsabilité et à ses frais exclusifs ;
- (vii) la participation par EIFFAGE aux frais de déménagements et d'emménagements (GDI Voie et M2E) entre les locaux existants, les locaux provisoires et les locaux définitifs ; dès à présent EIFFAGE et la RATP conviennent qu'EIFFAGE remboursera à la RATP l'intégralité desdits frais de déménagement et d'emménagement.

L'intervention de la Ville à cette convention sera appréciée le moment venu.

4.4 Convention de participation financière d'EIFFAGE aux coûts RATP induits par le Programme de Construction

Dès à présent il est convenu que les participations financières d'EIFFAGE aux coûts RATP induits par le Programme de Construction, seront limitées aux postes et aux montants suivants :

- (i) Participation aux frais d'ingénierie RATP : 636 000 € HT (six cent trente six mille euros hors taxes) dont 236.000 € HT déjà réglés et 400.000 euros HT supplémentaires à régler,

- (ii) Participation aux travaux de la gare RER : 500.000 € HT (cinq cent mille euros hors taxes)
- (iii) Participation aux travaux d'équipements courants faibles (VDI) des locaux d'exploitation GDI VOIE (*définir GDI*) définitifs: 100 000 €HT (cent mille euros hors taxe)
- (iv) Remboursement à la RATP sur justificatifs du cout des travaux d'équipement courants faibles (VDI) des locaux d'exploitation provisoires (phases 1 et 2)
- (v) Participation aux travaux d'aménagement et de percement de voile de la sortie de secours« ESC E-GA.1 et E-GA.2 de la Gare" : [●]
- (vi) Participation aux travaux de la sortie de secours provisoire de la gare RER (Rez-de-chaussée) : [●], l'autre sortie étant réalisée par Eiffage

A ces montants, s'ajoutera la TVA.

Ces montants sont forfaitaires, définitifs, non actualisables, non révisables.

Les travaux visés aux (ii), (iii), (iv), (v) et (vi) seront réalisés par la RATP sous sa responsabilité exclusive.

Ces participations et les modalités de leur règlement feront l'objet d'une convention qui sera négociée entre EIFFAGE et la RATP.

ARTICLE 5 FINANCEMENT DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Comme l'indique le Contrat de Programme dans son article 15, les « sommes nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement » sont assises sur le versement pour dépassement du Plafond Légal de Densité (VD-PLD).

Ledit versement est revenu pour partie à la Commune (75%) et pour partie au Conseil Général du Val-de-Marne (25%). La société Eiffage a ainsi versé à la Ville, lors de la délivrance des permis de construire, un montant de VD-PLD part communale de 4 984 200 € (chiffre estimé en attente de confirmation) et une TLE-TA de 884 326 €, soit un total de 5 868 526 €.

Part du CG 94 à préciser.

Par un accord, non opposable à la RATP, signé le 23 mai 2014 entre le Maire de Nogent sur Marne et le Président Directeur Général d'Eiffage portant relevé de la concertation sur la mise en œuvre du contrat de programme pour la réalisation du projet urbain « Cité d'affaires Nogent-Baltard » (joint en annexe) il a été convenu des dispositions ci-après.

La diminution des surfaces de bureaux résultant de l'évolution du Programme de Construction et le dépôt des nouveaux permis de construire ne modifient en aucune façon la nature et le volume des équipements publics prévus au Contrat de Programme, mais provoquent une réduction des bases de ces taxations financières.

De façon à respecter le principe de « strict équilibre financier de l'opération » prévu au Contrat de Programme, le financement des équipements publics est donc modifié, pour éviter une quelconque pénalisation des finances de la Ville qui n'est aucunement responsable des modifications du programme conclu en avril 2010.

La convention PUP ne devra pas avoir pour effet de mettre à la charge de la RATP des participations financières au titre des permis de construire nouveaux ou modificatifs qu'elle obtiendra dans le cadre du Projet Urbain.

Dans ce contexte, la Ville et Eiffage conviennent de mettre en place une Convention de Projet Urbain Partenarial (article L 332-11-3 du Code de l'urbanisme) pour assurer le financement des équipements publics, dont le coût demeure inchangé, selon les modalités arrêtées ci-après :

- i. Le budget municipal conserve la fraction du PLD et de la TLE/TA calculée sur la nouvelle programmation de bureaux.
- ii. La différence entre le coût des équipements et cette fraction des taxes conservée représente la participation due par Eiffage à la Ville pour la prise en charge financière des équipements publics et est inscrite dans la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la Ville et Eiffage.
- iii. Toutefois, le montant de cette participation pourra être diminué pour tenir compte des équipements propres, au sens de l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme, qui pourraient être prescrits lors de la délivrance des nouveaux permis de construire.
- iv. Le versement par Eiffage de sa participation au titre de la convention PUP et le remboursement par la Ville de la fraction excédentaire de la TLE/TA et du PLD reçus au titre du projet initial sont effectués concomitamment à la date fixée par la convention PUP.
- v. Les versements d'Eiffage respecteront au total la formule suivante :
Versement part communale PLD + versement part communale TLE + versement part communale TA + versement PUP égale versements effectués au titre des permis délivrés (soit 5 868 526 € selon les informations disponibles).

La question des travaux financés par le Conseil Général du Val-de-Marne qui étaient couverts par le PLD fera l'objet de dispositions spécifiques à convenir avec la société Eiffage.

ARTICLE 6 SOUMISSION DU MÉMORANDUM AU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE ET AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA RATP

Le présent mémorandum a été soumis au Conseil Municipal du 29 janvier 2014 qui l'a approuvé et a autorisé Monsieur le Maire à le signer.

Le Conseil d'Administration de la RATP, en date du 28 novembre 2014, a approuvé les éléments du Projet Urbain, en ce qu'ils concernent la RATP, dans les conditions de la délibération jointe en annexe.

ARTICLE 7 DUREE DU MÉMORANDUM

Le Mémoire est conclu pour la durée nécessaire à la signature des Conventions périphériques et Actes Authentiques.

Il est toutefois expressément convenu que dans l'hypothèse où les cinq Actes Authentiques ne seraient pas signés le 31 décembre 2015 au plus tard, quelle qu'en soit la raison (refus du Conseil d'Administration de la RATP ou du Conseil Municipal de la Ville, désaccord sur tout ou partie des Conventions Périphériques ou des Actes Authentiques notamment) le Mémoire prendra fin et les Parties seront réciproquement libérées de tous engagements au titre du Mémoire. Dans cette hypothèse, la responsabilité de la RATP ne pourra, en aucun cas, être recherchée.

ARTICLE 8 LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Plans et Programme RATP des Nouveaux Locaux RATP

Annexe 2 : Plan d'implantation des 30 emplacements de stationnement mis à la disposition de la RATP par la Ville

Annexe 3 : Plans d'implantation des 291 emplacements de stationnement (R-1 / R-2) vendus par EIFFAGE à la Ville

Annexe 4 : Plans et notice descriptive des bureaux provisoires RATP Place Sémard

Annexe 5 : Plans et notice descriptive locaux d'activités provisoires RATP

Annexe 6 : Plans et notice descriptive hangar provisoire RATP

Annexe 7 : *Planning du démarrage de l'opération*

Annexe 8 : Courrier du STIF du 14/11/2014 et Schéma de référence 2014 annexé

Annexe 9 : plan des sorties de secours provisoires de la gare RER et limites de prestation

Annexe 10 : Avis France Domaine sur les opérations de cession et d'acquisition de la Ville et de la RATP

Annexe 11 : Accord du 23 mai 2014 entre le Maire de Nogent-sur-Marne et le Président Directeur Général d'Eiffage

Annexe 12 : Délibération du Conseil d'Administration de la RATP du 28 novembre 2014

Fait à ,

Le ,

En • exemplaires originaux

PROJET