



Nogent_{sur}marne

PROJET

CONTRAT DE PROGRAMME

POUR LA REALISATION DU PROJET URBAIN

CITE D'AFFAIRES NOGENT BALTARD

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
TITRE I LA DEFINITION DU PROJET URBAIN	6
Article 1 Les travaux d'équipement et d'aménagement public	6
1.1. Le maintien des activités RATP	6
1.2. Les travaux relatifs aux Aménagements publics	6
Article 2 L'occupation des sols	7
2.1. Le Programme de Construction à réaliser par Eiffage Immobilier IDF	7
2.2. La destination du parking : convention Ville-Eiffage Immobilier IDF-RATP	8
2.3. La réalisation de logements sociaux : convention Ville-Etat	8
TITRE II LA PROCEDURE D'URBANISME	9
Article 3 La déclaration de projet	9
Article 4 La mise en compatibilité du POS	9
Article 5 L'enquête publique	9
Article 6 Permis de démolir et permis de construire	10
Article 7 L'autorisation de CDAC et l'agrément bureaux	10
TITRE III LA PROCEDURE FONCIERE	11
Article 8 La situation foncière actuelle	11
Article 9 La répartition parcellaire	11
Article 10 La procédure de désaffectation et de déclassement	12
Article 11 L'acquisition par la Ville de Nogent sur Marne des emprises foncières nécessaires à la réalisation du Projet urbain	12
Article 12 La cession des Emprises constructibles	13
Article 13 L'indissociabilité des acquisitions et des ventes - Frais	13
TITRE IV LE CADRE ECONOMIQUE ET LES DISPOSITIONS FINANCIERES	14
Article 14 Le cadre économique	14
14.1. L'intervention foncière de la Ville	15
14.2. Les travaux d'aménagement public	15
14.3. La remise des Nouveaux locaux RATP	15
Article 15 Les engagements de la Ville de Nogent sur Marne	15
15.1. Travaux de démolition, de traitement des sols, de libération des sols des terrains appartenant au STIF et à la RATP	15
15.2. Aménagements publics	16
Article 16 Les engagements de la RATP	16
Article 17 Les engagements de la société Eiffage Immobilier IDF	16
Article 18 La livraison des nouveaux locaux RATP	17
18.1. Phase transitoire	17
18.2. Livraison des Nouveaux locaux RATP	17
Article 19 Calcul du Plafond Légal de Densité	17
Article 20 Comité de suivi	18
Article 21 Disposition diverse	18
Article 22 Election de domicile	18
Article 23 Notifications	18

PREAMBULE

Le quartier Leclerc et son pôle d'échanges RER A, constituent, à l'entrée ouest de la ville de Nogent sur Marne, un site majeur pour le développement de l'activité économique et de l'emploi, tant pour la Ville que pour l'équilibre emploi – logement de la région Ile de France. Le pôle d'échanges RER A a été identifié et inscrit comme pôle prioritaire du réseau PDU d'Ile de France.

Le 14 novembre 2006, le contrat de pôle est approuvé par l'Etat, le Conseil Régional d'Ile de France, le Conseil Général du Val de Marne et la VILLE de Nogent

Dans ce contexte, la VILLE de Nogent sur Marne a décidé de réaménager le site, dans le cadre d'un Projet Urbain, dénommé « Quartier d'affaires Nogent Baltard » (ci-après « le Projet Urbain »). Le « Projet Urbain » comprend, les Aménagements Publics nécessaires à la requalification et mise en sécurité des voiries et accès au site (ci-après dénommés « les Aménagements Publics ») et un Programme de Construction adapté aux demandes d'entreprises tertiaires et aux besoins en logements et intégrant les nouveaux locaux de la RATP nécessaires à sa mission de service public (ci-après dénommés « 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 et au Syndicat des Transports d'Ile de France, la VILLE a retenu, sur proposition de la société Maitrises d'Ouvrage et Associés, le principe d'un partenariat de projet qui associe : la collectivité, les propriétaires des terrains et les opérateurs qui accepteraient quant à eux d'engager les études de faisabilité à leurs seuls risques.

Le 25 septembre 2007, pour constituer le partenariat de projet, la VILLE lance un appel à candidature auprès de groupements réunissant architectes et opérateurs, et constitue un jury composé de membres du conseil municipal et de représentants des associations locales.

Le 7 juillet 2008, le conseil municipal prend acte de la décision du jury qui préconise de retenir le groupement VIGUIER ARCHITECTES - EIFFAGE IMMOBILIER IDF pour accompagner les réflexions de la VILLE en vue de la requalification et l'aménagement du site.

Le 20 octobre 2008, pour convier la population à une large concertation, la VILLE engage la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.O.S.

Dans le cadre de cette procédure, les enjeux de la requalification et l'aménagement du site, les potentialités volumétriques et les conditions de financement font l'objet de débats, notamment au cours de 12 ateliers thématiques et de 3 réunions publiques (26 novembre 2008, 2 juin 2009, 15 octobre 2009).

Le 11 janvier 2010, lors d'une séance du Conseil Municipal suivie d'une réunion publique, au cours de laquelle la population s'est exprimée, un scénario de synthèse du « Projet Urbain » est présenté par le cabinet VIGUIER ARCHITECTES.

Pour la réalisation du « Projet Urbain » le présent contrat de programme définit le dispositif qui organise l'intervention des partenaires :

- La **VILLE de Nogent-sur-Marne** est à l'initiative du « Projet Urbain ». Elle approuve les termes et les conditions de sa réalisation. Elle est le maître d'ouvrage des travaux concernant les « Aménagements Publics ». Pour la réalisation du « Programme de Construction », elle assure la mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols.
- La **RATP** est propriétaire affectataire de terrains et volumes appartenant préalablement à l'Etat qui seront cédés à la Ville après déclassement par anticipation et désaffectation. Elle assure l'intégration du pôle d'échanges RER A avec le « Projet Urbain ». La RATP contribue à la réalisation du « Projet Urbain » dans le calendrier retenu et assure la mission de service public de transport en maintenant ses installations sur Nogent sur Marne.
- La société **EIFFAGE IMMOBILIER IDF**, assure la maîtrise d'ouvrage du « Programme de Construction » et réalise l'ensemble des études techniques nécessaires à l'obtention des permis de construire. Elle acquiert les « Emprises Constructibles » et mobilise ses moyens pour parvenir à l'achèvement du « Programme de Construction » dans les délais figurant au calendrier général de l'opération.

Dans ce cadre, les partenaires s'engagent à œuvrer de manière à permettre la réalisation du « Projet Urbain » en apportant chacun dans les domaines qui le concerne, les solutions les plus appropriées sur les plans techniques, juridiques et financiers, et en recherchant les coopérations les plus efficaces.

A cet égard, chacune des Parties s'engage à tenir informés ses partenaires de l'avancement de ses démarches, les Parties s'obligeant à se concerter en cas de difficultés quelconques.

TITRE I

LA DEFINITION DU PROJET URBAIN

Le « Projet Urbain » couvre trois secteurs :

- le pôle gare RER A, appartenant au STIF et à la RATP, constitué d'une gare routière, d'une gare RER et d'un Parking de Soutien Régional,
- la boucle verte, appartenant à la RATP, comprenant la gare routière souterraine, ainsi que des locaux industriels RATP nécessaires à l'entretien des voies RER,
- la place Pierre Sépard, appartenant à la RATP, constituée de la voirie, de places de stationnement et des bureaux RATP.

La requalification de ces secteurs nécessite, pour une meilleure insertion dans le tissu urbain, des travaux d'équipement et d'aménagement public et la redéfinition des modes d'occupation des sols pour associer des fonctions économiques et résidentielles.

Article 1. Les travaux d'équipement et d'aménagement public

1.1. Le maintien des activités RATP

La RATP exploite actuellement le site de Nogent sur Marne pour la maintenance et l'entretien des voies du RER A en sa section Est. À ce titre, la RATP maintient sur place les activités qui sont nécessaires à sa mission de service public.

Pour requalifier le site dans les meilleures conditions et afin de ne pas faire obstacle à la réalisation du « Projet Urbain », la RATP a accepté le déménagement d'une partie substantielle des locaux et la cession d'emprises foncières, sous réserve de bénéficier de nouveaux locaux à proximité de ses installations. Ces locaux sont dénommés ci après « Nouveaux Locaux RATP ». Ils comprennent des locaux d'activité et des locaux à usage bureaux, lesquels sont intégrés au « Programme de Construction ».

Un descriptif des « Nouveaux Locaux RATP » est annexé aux présentes (Annexe n° 3).

1.2. Les travaux relatifs aux Aménagements Publics

Les « Aménagements Publics », nécessaires à la requalification du site et la viabilisation des parcelles de terrain devant recevoir le « Programme de Construction », prévoient principalement :

- le traitement pour la mise en sécurité des avenues de Clémenceau, et de Joinville,
- le réaménagement complet des avenues Watteau, Boucle verte, Marronniers,
- la création d'un parvis de la gare, ouvrant la gare RER sur l'avenue de Joinville,
- la création d'un mail pour l'accès au Pavillon Baltard,
- les aménagements de la gare routière complémentaires au contrat de pôle pour assurer notamment le confort acoustique des riverains,
- les aménagements des activités RATP regroupés pendant la durée des travaux, sur la place Pierre Sépard, notamment le transfert provisoire de la gare routière.

Les « Aménagements Publics » devront être compatibles avec la réalisation du projet de pôle d'échange P.D.U. Toute éventuelle modification du programme du pôle d'échange P.D.U nécessaire aux « Aménagements Publics » devra recevoir l'accord du comité de pôle P.D.U.

Un plan de principe des « Aménagements Publics » est annexé aux présentes (**Annexe n°2**).

Dans un souci de cohérence dans la mise en œuvre du « Projet Urbain », « les Aménagements Publics » devront être réalisés dans des délais permettant la mise en exploitation ou la mise à l'habitation des bâtiments objet du « Programme de Construction » dans les délais prévus aux présentes.

Article 2. L'occupation des sols

2.1. Le « Programme de Construction » à réaliser par EIFFAGE IMMOBILIER IDF

Le « Programme de Construction », sur les secteurs pôle gare RER et boucle verte, prévoit le développement de surfaces en m² SHON pour différents usages, par référence au tableau ci-dessous :

PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS	
Bureaux	13 315 m ² SHON environ
Commerces	1 250 m ² SHON environ
Réserves commerces	450 m ² SHON environ
Résidence services	5 500 m ² SHON environ
Logements	4 975 m ² SHON environ
Crèche	450 m ² SHON environ
Nouveaux locaux d'activités RATP	2 840 m ² SHON environ
<i>Locaux d'activités RATP</i>	2.080 m ² SHON environ
<i>Bureaux RATP</i>	760 m ² SHON environ
Parking	environ 500 places
TOTAL	28 780 m² SHON environ

Un plan masse prévisionnel du Programme de Construction est annexé aux présentes (**Annexe n°6**).

Les documents permettant d'établir la localisation et la consistance du « Programme de Construction » devant servir de base à la mise en compatibilité du POS résulteront des avant-projets établis par EIFFAGE IMMOBILIER IDF, en vu du dépôt des demandes de permis de construire, dans les conditions ci-après prévues à l'article 6.

La réalisation du « Programme de Construction » sera assurée par EIFFAGE IMMOBILIER IDF, qui assure la responsabilité de la mise en œuvre effective de cette programmation.

Le « Programme de Construction » devra respecter les objectifs suivants :

- la réduction des consommations d'énergie de manière à atteindre les objectifs de basse consommation pour les bureaux et certifiés T.H.P.E. pour les logements,
- la production d'énergies renouvelables (solaires, photovoltaïques et thermiques en utilisant une partie des toitures).

Concernant les bureaux RATP, EIFFAGE IMMOBILIER IDF s'engage à étudier des solutions d'optimisation de la configuration intérieure des locaux afin de permettre à la RATP d'optimiser l'implantation de ses services, sans toutefois que cela ne modifie le gabarit du bâtiment.

Pour les besoins de la VILLE et des entreprises s'installant sur le site ; EIFFAGE IMMOBILIER IDF étudie les conditions d'implantation d'une crèche privée (45 berceaux) dans l'emprise du programme 'Logements'. La VILLE souhaite se porter acquéreur d'un tiers des berceaux, soit 15 berceaux. Les conditions financières seront établies dans les deux mois des présentes.

Le parking réalisé par la société EIFFAGE IMMOBILIER IDF contient environ 500 places.

2.2. La destination du parking : convention VILLE – EIFFAGE IMMOBILIER IDF - RATP

La VILLE, EIFFAGE IMMOBILIER IDF et la RATP s'engagent à conclure, dès avant la signature de l'arrêté municipal qui fixe les dates de l'enquête publique prévue à l'article 5, une convention précisant les modalités d'utilisation du parking et les conditions d'affectation, de mise à disposition ou de cession desdites places de parking.

Les parties, chacune pour ce qui la concerne, s'engagent d'ores et déjà à :

- réserver un maximum de 350 places pour les besoins des bureaux et des logements du « Programme de Construction » ;
- mettre à disposition du personnel de la RATP, à titre gratuit, 30 places de stationnement au niveau - 2 au plus près des locaux d'activités des voies du RER, pour un délai qui ne pourra être inférieur à dix années,
- affecter, dans les conditions tarifaires à définir, environ 150 places de parking à l'usage du public (usagers de la clinique, du pavillon Baltard...).

Dans le cadre de sa politique de gestion des parkings publics, la VILLE engage d'ores et déjà les études pour définir les conditions éventuelles de l'acquisition de tout ou partie des places de parking réalisées par la société EIFFAGE IMMOBILIER IDF. Afin de faciliter les études financières permettant à la VILLE de choisir la meilleure option, la société EIFFAGE IMMOBILIER IDF s'engage d'ores et déjà à céder le nombre de places nécessaires, pour un prix qui ne pourra excéder 18 000 € HT la place (valeur livraison décembre 2012). Le prix de cession sera soumis à l'avis de France Domaine.

2.3. La réalisation de logements sociaux : convention VILLE - Etat

Par convention signée le 20 février 2009, la VILLE de Nogent sur Marne s'est engagée avec Monsieur le Préfet du Val de Marne, à réserver au moins 30 % des programmes d'habitations à la réalisation de logements sociaux (éventuellement en PLS).

Afin de respecter les engagements de cette convention et de renforcer l'équipement commercial du « Projet Urbain », la VILLE :

- s'engage à permettre le développement, sur les emprises foncières appartenant à la RATP, place Pierre Sémard, d'un programme d'environ 60 logements, avec commerces en rez de chaussée, représentant une constructibilité d'environ 4 800 m² SHON,
- autorise la société LOGIS-TRANSPORT, filiale de la RATP, spécialisée pour la création de logements pour son personnel, à engager les études nécessaires,
- soumet à l'approbation du conseil municipal la mise en œuvre de l'article L 127-1 du Code de l'Urbanisme, pour la réalisation de ce programme, prévoyant notamment l'exonération Plafond Légal de Densité,
- s'engage, dans les conditions de l'article 4, précisant la procédure de mise en compatibilité du POS à modifier le périmètre et la destination de(s) emplacement(s) réservé(s) place Pierre Sémard et notamment de supprimer l'emplacement actuellement réservé à la réalisation d'un office de tourisme.

Pour assurer la mise en application de la convention VILLE – Etat, notamment, au regard de la coordination des travaux de déménagement et d'installations des locaux de la RATP, EIFFAGE IMMOBILIER IDF engage d'ores et déjà les études techniques qui devront être intégrées au dossier d'enquête publique prévu à l'article 5, en vue d'une réalisation de ce programme en complément du « Programme de Construction ».

TITRE II

LA PROCEDURE D'URBANISME

Article 3. La déclaration de projet

Pour engager la réalisation du « Projet Urbain », le 20 octobre 2008, le conseil municipal de la VILLE a approuvé :

- le lancement de la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du P.O.S. telle qu'elle est prévue aux articles L 123-16 et R 123-23-2 du Code de l'Urbanisme ainsi que l'article L 126-1 du Code de l'Environnement pour le projet de requalification et d'aménagement du secteur Pavillon Baltard-Gare RER A,
- le périmètre d'intervention (ci-joint en Annexe n°1),
- la mise à l'enquête publique du dossier de « déclaration de projet » comportant la nature des « Aménagements Publics » et des dispositions de mise en compatibilité du P.O.S.,
- les modalités de concertation avec la population, et plus particulièrement avec les riverains et les associations locales, intéressés par le devenir des trois secteurs compris dans le périmètre de la déclaration de projet et mentionnés au préambule du titre I.

Article 4. La mise en compatibilité du P.O.S

La mise en compatibilité du P.O.S doit notamment prévoir :

- la modification des règles de stationnement, prévoyant la réalisation d'un parking couvert à usage mixte : logements, bureaux, activités, public...,
- l'intégration architecturale des nouvelles sources d'énergies renouvelables (solaire et thermique),
- la promotion d'une diversité urbaine par la variété des épannelages, la végétalisation et la plantation des terrasses et des toits en évitant les effets de toiture (double pente),
- la levée de l'emplacement réservé sur la place Pierre Sépard,
- l'établissement d'un secteur de plan masse pour la place Pierre Sépard,
- la modification des règles d'urbanisme pour permettre la réalisation de commerces sur la place Pierre Sépard en sus des logements affectés au personnel de la RATP.

Article 5. L'enquête publique

La VILLE organise au cours du premier semestre 2010 la procédure d'enquête publique liée à la « Déclaration de Projet » et à la mise en compatibilité du P.O.S.

Le dossier d'enquête publique contient l'étude d'impact, les avis des Personnes Publiques Associées, les études établies par la VILLE en concertation avec le Conseil Général du Val de Marne relatives aux « Aménagements Publics » et les avants projets du « Programme de Construction » intégrant les « Nouveaux locaux RATP » préalables au dépôt de permis de construire par la société EIFFAGE IMMOBILIER IDF, et le programme de logements sociaux et commerces prévus à l'article 2.2.

Après mise à l'enquête publique, le conseil municipal de la VILLE se prononcera sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du P.O.S.

Article 6. Permis de démolir et permis de construire

La société EIFFAGE IMMOBILIER IDF établira les avants projets préalables aux dépôts des demandes de permis de construire, dans les délais fixés au calendrier annexé aux présentes (**Annexe n° 7**).

Les avants projets préalables aux dépôts des demandes des permis de construire seront présentés à la population dans le cadre de l'enquête publique, au regard des nouvelles règles d'urbanisme envisagées dans la mise en compatibilité du POS.

EIFFAGE IMMOBILIER IDF établira le dossier de demande de permis de démolir de l'ensemble des bâtiments afin de libérer les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du « Programme de Construction ».

La société EIFFAGE IMMOBILIER IDF déposera les dossiers de demande des permis de construire pour la totalité du « Programme de Construction » et le dossier de demande de permis de démolir, de manière simultanée, dès la mise en compatibilité du P.O.S. approuvée par le conseil municipal de la VILLE.

La RATP et la VILLE donnent tous pouvoirs à EIFFAGE IMMOBILIER IDF afin de déposer ces demandes de permis de démolir et de construire et s'engagent à lui apporter leur concours pour ce faire, en lui fournissant toutes les informations ou documents en leur possession pouvant s'avérer utiles.

Article 7. L'autorisation de CDAC et l'agrément bureaux

La société EIFFAGE IMMOBILIER IDF déposera les demandes (i) d'autorisation d'exploitation commerciale auprès de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial, le cas échéant et (ii) d'agrément bureaux.

TITRE III

LA PROCEDURE FONCIERE

Le « Projet Urbain » nécessite une réorganisation foncière, dans les conditions suivantes.

Article 8. La situation foncière actuelle

N° parcelle	Surface (m ²)	Usage actuel	Propriété
Y 100	5982	autre	RATP
Y 97	19	autre	RATP
Y 81	507	autre	RATP
Y98	48	autre	Ville de Nogent
Avenue Watteau	608	voirie	Ville de Nogent
R 21	464 1652	voirie parking	STIF
R 42	163	parking	STIF
R 37	242	parking	STIF
R 29	92	parking	RATP
R 22	2169 186 7824	parking voirie autre	RATP
T 64	208	autre	RATP
T 65	158	autre	RATP
TOTAL	20 322		

Concernant la RATP, le « Projet Urbain » nécessite la cession des emprises foncières suivantes :

- Y100, Y97, Y81, R29, T64 et T65,
- partie de R22 : la RATP conservant tout foncier ou volume, en superstructure et en infrastructure, et le tréfonds nécessaires à l'exploitation du RER A, et notamment la salle d'échanges et les quais de la gare.

Article 9. La répartition parcellaire

La réorganisation foncière nécessaire à la réalisation du « Projet Urbain », nécessitera à la fois un remembrement de parcelles, et l'établissement d'une ou plusieurs divisions en volumes. L'ensemble des parcelles et volumes nécessaires à la réalisation du « Programme de Construction » est dénommé ci-après « Emprises Constructibles ».

La RATP pour les terrains dont elle est propriétaire ou affectataire, et la VILLE autorisent d'ores et déjà EIFFAGE IMMOBILIER IDF, à faire établir par le géomètre de son choix tous les documents d'arpentage et états descriptifs de division en volumes, en vue d'effectuer ladite réorganisation foncière.

Article 10. La procédure de désaffectation et de déclassement

La RATP est propriétaire affectataire des biens appartenant préalablement à l'État pour l'exécution du service public de transport, elle conserve la libre administration de ces biens. Le STIF est propriétaire de terrains sur lesquels est exploité un parc de stationnement, dans le cadre d'une concession de service public dont le titulaire est la société EFFIA et qui expire le 30 juin 2010.

Les biens, propriété de la RATP, ainsi que les biens propriété du STIF constituent des dépendances du domaine public. Ils sont destinés à être cédés à la VILLE pour intégration à son domaine privé, une fois le déclassement et la désaffectation prononcés par la RATP et le STIF.

La RATP s'engage à lancer :

- les procédures de déclassement par anticipation,
- les procédures de désaffectation,

dans les conditions de délais fixées au calendrier annexé aux présentes (**Annexe n°7**).

La VILLE devra mener à bien dans les délais fixés dans ledit calendrier, la procédure de déclassement de la portion de l'avenue Watteau nécessaire à la réalisation du « Projet Urbain ».

La VILLE en accord avec le STIF engage la procédure de déclassement dès lors que le parking est fermé au public et désaffecté à l'expiration du contrat de gestion de EFFIA – 30 juin 2010.

Article 11. L'acquisition par la VILLE de Nogent sur Marne des emprises foncières nécessaires à la réalisation du « Projet Urbain »

La VILLE de Nogent sur Marne acquerra la totalité des emprises foncières définies à l'article 8, nécessaires à la réalisation du « Projet Urbain » dès lors que :

- les « terrains » auront été déclassés et désaffectés, à l'exception de la partie occupée qui sera déclassée par anticipation et dont la désaffectation interviendra préalablement à la vente des terrains, PC, PD et CDAC purgés, soit prévisionnellement en décembre 2010, au plus tard,
- le P.O.S définitivement opposable,
- les permis de démolir et de construire autorisant la réalisation du « Programme de Construction » (en ce compris les « Nouveaux Locaux RATP ») auront été définitivement obtenus et purgés de tous recours gracieux et contentieux et déferé préfectoral.

La valeur foncière est établie entre les propriétaires et la VILLE de Nogent sur Marne après avis de France Domaines, et sera la valeur retenue pour le calcul du versement du Plafond Légal de Densité, déduction faite des charges diminutives du prix, à savoir :

- les frais estimés de démolition et de déconstruction du Parking de Soutien et Régional (PSR),
- les coûts estimés de dépollution,
- les couts d'installation et de mise en sécurité d'un parking provisoire,
- le cout de déménagement et d'installation provisoire du personnel de la RATP pendant la durée des travaux.

La valeur foncière retenue est de 600 € / m² telle que mentionnée à l'annexe 9 du présent contrat.

La vente par la RATP à la VILLE aura lieu moyennant un prix converti en obligation de remettre à la RATP les « Nouveaux Locaux RATP » tel qu'ils sont précisés à l'article 18.

Article 12. La cession des « Emprises Constructibles »

La VILLE de Nogent sur Marne cèdera à la société EIFFAGE IMMOBILIER IDF les « Emprises Constructibles », dès lors que les conditions suivantes seront réunies : absence de recours gracieux ou contentieux, absence de déferé préfectoral et absence de décision de retrait à l'encontre de toutes les décisions administratives (mise en compatibilité du POS, autorisations de construire, CDAC, agrément bureaux...) nécessaires à la réalisation du « Programme de Construction ». Il est ici précisé que la notion d'« Emprises Constructibles » s'entend des emprises foncières strictement nécessaires à la réalisation du « Programme de Construction » à l'exclusion des emprises destinées à recevoir les « Aménagements Publics ».

Le prix de cession des « Emprises Constructibles » est défini dans les conditions et charges prévues à l'article 15.1. Celles-ci étant vendues en l'état, par la VILLE, EIFFAGE IMMOBILIER IDF assure les charges de démolition, de traitement et de libération des sols concernant lesdites « Emprises Constructibles ».

Les actes sont reçus par l'Office Notarial MONASSIER & ASSOCIES 1, rue de Montessuy 75007 PARIS, conseil de la société EIFFAGE IMMOBILIER IDF, avec la participation de l'Office Notarial BEHIN CARELY VIE WOLF, 78 grande rue Charles de Gaulle 94130 NOGENT SUR MARNE, conseil de la VILLE.

Article 13. L'indissociabilité des acquisitions et des ventes - Frais

A titre essentiel et déterminant, l'ensemble des ventes à consentir par propriétaires actuels de la totalité des d'emprises foncières prévues à l'article 8, et l'ensemble des acquisitions par la société EIFFAGE IMMOBILIER IDF des « Emprises Constructibles » forment un tout indissociable.

Par conséquent, l'ensemble des ventes seront toutes conclues le même jour selon des modalités à convenir.

Les frais d'actes et de géomètre sont à la charge d'EIFFAGE IMMOBILIER IDF.

TITRE IV

LE CADRE ECONOMIQUE ET LES DISPOSITIONS FINANCIERES

Il est précisé que concernant les personnes publiques, toutes les valeurs sont établies après avis correspondants de France Domaine. Dans l'hypothèse où les avis rendus par France Domaine ne seraient pas conformes aux prévisions des présentes, notamment à la valeur foncière de terrain nu pris en compte pour le calcul du P.L.D visé à l'article 19, les Parties se concerteront pour déterminer la suite à donner.

Article 14. Le cadre économique

S'agissant de la réalisation de travaux d'aménagement complexes nécessitant :

- l'intervention de la VILLE de Nogent pour le déclassement et désaffectation des terrains,
- le maintien pendant toute la durée du chantier des services publics de transport,
- la réalisation des travaux d'aménagement nécessaires à la réalisation des programmes immobiliers.

La VILLE s'est engagée à acquérir l'ensemble des terrains définis à l'article 8 et à prendre en charge la totalité des coûts nécessaires à la requalification urbaine du site, en ce compris, les travaux de démolition, de traitement et de libération des sols.

Pour assurer un strict équilibre financier de l'opération de requalification, ci-après dénommé « Equilibre financier », la VILLE :

- cède à la société EIFFAGE IMMOBILIER IDF les parcelles de terrain devant recevoir le « Programme de Construction » et transfère à la ladite société l'ensemble des conditions et charges que la VILLE aura à supporter au titre des acquisitions foncières,
- perçoit au titre du dépassement du Plafond Légal de Densité, les sommes nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement.

14.1. L'intervention foncière de la VILLE

Pour mettre en œuvre le « Projet Urbain », la VILLE établit un budget foncier, respectant le strict « Equilibre financier », qui comprend :

En dépenses :

- les travaux de démolition, de traitement des sols et de libération des sols définis à l'article 15.1,
- le prix à verser aux propriétaires diminués des coûts ci-dessus et les modalités de versement,
- les frais d'acquisition, étant ici précisé que la VILLE opte pour les dispositions prévues à l'article 1042 du CGI, exonérant la VILLE de tout versement au profit du trésor public.

En recettes :

- le prix de vente des « Emprises Constructibles », qui sont cédées à la société EIFFAGE IMMOBILIER IDF.

14.2. Les travaux d' « Aménagements Publics »

Les travaux d'aménagement tels qu'ils sont nécessaires pour la requalification du site sont assurés sous la maîtrise d'ouvrage de la VILLE.

Le budget prévisionnel des travaux d' « Aménagements Publics » établi par la VILLE, est approuvé en Conseil Municipal dans le cadre de la procédure de Déclaration de Projet.

Le coût de ces travaux est financé par le versement de la part communale du Plafond Légal de Densité, tel qu'il est prévisionnellement établi à l'article 19 des présentes.

14.3. La remise des « Nouveaux Locaux RATP »

La RATP devant maintenir in situ les ateliers et bureaux nécessaires à sa mission de service public, elle a conditionné la libération des sols à la reconstruction de « Nouveaux locaux RATP » sur le site de Nogent, la VILLE s'est engagée à réaliser et à livrer les « Nouveaux Locaux RATP » en paiement du prix des terrains propriété de la RATP, ledit prix établi déduction faite des charges visées à l'article 15.1.

Cette obligation est transférée à la société EIFFAGE IMMOBILIER IDF, qui intègre dans le « Programme de Construction » les « Nouveaux Locaux RATP ».

Article 15. Les engagements de la VILLE de Nogent sur Marne

15.1. Travaux de démolition, de traitement des sols et de libération des sols des terrains appartenant au STIF et à la RATP

La RATP et le STIF cèdent leurs emprises foncières en l'état et occupées.

La VILLE s'engage à assurer en lieu et place des propriétaires actuels, les opérations de démolition, de traitement et de libération des sols.

A ce titre, la VILLE, prend en charge :

- les frais estimés de démolition et de déconstruction du Parking de Soutien et Régional (PSR),
- les coûts estimés de dépollution,
- les couts d'installation et de mise en sécurité d'un parking provisoire,
- le cout de déplacement et d'installation provisoire de la gare routière transférée Place Pierre Sépard,
- le cout de déménagement et d'installation provisoire du personnel de la RATP pendant la durée des travaux,
- le cout de reconstitution des « Nouveaux Locaux RATP » tels qu'ils sont définis à l'article 18.

A l'exception du cout de reconstitution des « Nouveaux Locaux RATP », l'ensemble de ces dépenses constituent des « Charges diminutives » de la valeur foncière. Par voie de conséquence, le prix de vente des terrains par la RATP et le STIF est fixé en considération des « Charges diminutives » du prix.

La VILLE de Nogent sur Marne déclare avoir connaissance des études de sols et des plans et structures du Parking de Soutien Régional et faire son affaire personnelle de la situation du terrain à cet égard, sans recours contre le Vendeur, la VILLE de Nogent sur Marne supportant seule la charge financière des éventuels travaux de traitement et de mise en sécurité du site, en ce compris le coût de l'évacuation des terres polluées le cas échéant.

A l'exception du cout de déplacement et d'installation provisoire de la gare routière Place Pierre Sépard qui est à la charge de la VILLE de Nogent sur Marne au titre des « Aménagements Publics », les charges définies ci-

dessus sont transférées à EIFFAGE IMMOBILIER IDF, à ses risques et périls, dans le cadre de la vente des « Emprises Constructibles ». EIFFAGE IMMOBILIER IDF reconnaît également avoir pris connaissance des études de sols et des plans et structures du Parking de Soutien Régional. La société EIFFAGE IMMOBILIER IDF s'engage à confier au Département de l'Ingénierie de la RATP (ING) une mission d'Assistance à Maîtrise d'ouvrage en vue d'assurer le contrôle des ouvrages réalisés au droit des infrastructures du RER.

15.2. « Aménagements Publics »

Pour aménager les voiries et espaces publics, les accès urbains au « Programme de Construction », au RER A, et à la gare routière, la VILLE de Nogent sur Marne réalise les travaux conformément au planning annexé aux présentes (**Annexe n°7**).

Le budget prévisionnel des « Aménagements Publics » comprend en outre les coûts de déplacement et d'installations provisoires de la gare routière qui sera transférée place Pierre Sémard.

Le budget des Aménagements Publics est estimé par la VILLE à environ 5 000 000 €. Un budget prévisionnel est annexé aux présentes (**Annexe n°8**). Une provision est à définir pour le financement du déplacement et de l'installation d'une gare routière prévisionnelle Place Pierre Sémard.

Ces dépenses sont financées par le budget municipal, qui reçoit la part communale du Plafond Légal de Densité au titre du « Programme de Construction ».

Ces travaux assurent la viabilisation des « Emprises Constructibles » cédées à la société EIFFAGE IMMOBILIER IDF.

Article 16. Les engagements de la RATP

La RATP s'engage à transférer ses activités dans les « Nouveaux Locaux RATP » intégrés au « Projet Urbain » dans les conditions prévues à l'article 18.1 ci-dessous.

En paiement du prix de vente des emprises foncières dont la RATP est propriétaire, la RATP reçoit les « Nouveaux Locaux RATP », pour une valeur telle qu'elle a été prévisionnellement définie à l'article 18 ci-dessous.

Cette obligation de remise de locaux sera transférée par la VILLE à EIFFAGE IMMOBILIER IDF.

Article 17. Les engagements de la société EIFFAGE IMMOBILIER IDF

En paiement du prix des « Emprises constructibles », la société EIFFAGE IMMOBILIER IDF accepte, d'ores et déjà, à sa charge et à ses risques et périls sans aucun recours contre la VILLE, le transfert des obligations de la VILLE, telles qu'elles sont définies à l'article 15.1.

La société EIFFAGE IMMOBILIER IDF s'engage à réaliser le « Programme de Construction » visé à l'article 2.1, et à verser le montant du Plafond Légal de Densité (P.L.D) tel qu'il est prévu à l'article 19.

Les données financières permettant de valoriser les engagements financiers des Parties sont établies au regard du :

- montant estimatif à verser au titre du dépassement du Plafond Légal de Densité en application de l'article 1723 octies du Code Général des Impôts,
- prix de cession des nouveaux locaux RATP tels qu'il est défini à l'article 18,
- de l'ensemble des obligations transférées à la société EIFFAGE IMMOBILIER IDF par la VILLE.

Ces données constituent le cadre financier sans lequel les parties n'auraient pas conclu le présent contrat de programme. Le cadre financier du projet est ci-joint en **Annexe n° 9**.

Article 18. La livraison des nouveaux locaux RATP

18.1. Phase transitoire

Afin de permettre le maintien des activités de la RATP pendant la phase de travaux de réalisation du « Programme de Construction », EIFFAGE IMMOBILIER IDF réalisera, à ses frais, et mettra à la disposition de la RATP des locaux équipés et reliés au réseau informatique RATP et des parkings provisoires conformément aux besoins identifiés dans le document intitulé « Attachement EST-VOIE de Nogent-sur-Marne – Recensement des besoins / Délocalisation des bureaux en phase transitoire » ci-annexé (Annexe n°4).

Ces locaux et parkings provisoires seront localisés sur les emprises identifiées sur le plan ci-annexé (Annexe n°5) ou sur toute autre emprise définie d'un commun accord entre les Parties en fonction des besoins de l'opération.

Pour l'implantation de ces locaux provisoires, EIFFAGE IMMOBILIER IDF établira un dossier de demande de permis de construire précaire, qui sera déposé en son nom ou au nom de la RATP selon la localisation desdits locaux (terrain RATP ou autre).

18.2. Livraison des « Nouveaux Locaux RATP »

Les « Nouveaux Locaux RATP » sont intégrés au « Programme de Construction » réalisé par la société EIFFAGE IMMOBILIER IDF.

Lors des acquisitions des emprises foncières, dont la RATP est propriétaire et affectataire, la VILLE de Nogent sur Marne s'engage, en paiement du prix à livrer les « Nouveaux Locaux RATP ».

Cette obligation est transférée par la VILLE à la société EIFFAGE IMMOBILIER IDF qui l'accepte. La reprise par EIFFAGE IMMOBILIER IDF, en lieu et place de la VILLE, de cette obligation de construire et de livrer les « Nouveaux Locaux RATP » constituera une modalité de paiement du prix de la vente des « Emprises Constructibles » à intervenir entre la VILLE et EIFFAGE IMMOBILIER IDF.

VALEUR ESTIMATIVE DES NOUVEAUX LOCAUX RATP		
	Surface m ² SHON	€ TTC
Locaux d'activités	2 080	4 937 000 €
Bureaux	760	3 000 000 €
TOTAL	2 840	7 937 000 €

La valeur de ces locaux devra recueillir l'avis de France Domaine.

La mise à disposition des « Nouveaux Locaux RATP » interviendra dans un délai de 2 mois à compter de la livraison des bureaux par la société EIFFAGE IMMOBILIER.

Article 19. Calcul du Plafond Légal de Densité

Pour le calcul du Plafond Légal de Densité (P.L.D.), la valeur du foncier, sous réserve de l'avis de France Domaine, est estimée à 600 € / m² terrain.

Dans ces conditions et compte tenu des futures « Emprises Constructibles », le montant prévisionnel du P.L.D., à la charge d'EIFFAGE IMMOBILIER IDF exigible est de 7 100 000 €.

Article 20. Comité de suivi

Un comité composé de la VILLE, d'EIFPAGE IMMOBILIER IDF et de la RATP, est créé pour suivre l'avancement du projet dans le planning prévu, l'exécution des engagements, et l'élaboration des accords communs nécessaires à la réalisation de l'opération.

Le comité examine notamment toutes les questions relatives :

- aux accords et conventions entre les parties,
- aux conditions de libération des locaux « Parking de Soutien Régional » (PSR) et des locaux techniques de la RATP,
- aux mesures permettant d'assurer le fonctionnement du pôle d'échanges durant les phases de démolition et de construction de la cité d'affaires (déplacement provisoire de la gare routière sur la Place Pierre Sénard, maintien de l'activité RATP de maintenance de la voie RER A en phase travaux),
- au financement des différentes opérations.

Le comité de suivi se réunira régulièrement et tant que de besoin avec les propriétaires fonciers et les partenaires financeurs du PDU (STIF, Région, Conseil Général 94 et DDE 94) pour les tenir informés de l'état d'avancement des procédures administratives et financières (en ce compris l'intervention de France Domaine), des décisions sur le « Projet Urbain » impactant les travaux d'aménagement prévus au titre du contrat de pôle PDU.

Le secrétariat du comité de suivi est assuré par la société Maitrises d'Ouvrage et Associés.

Article 21. Disposition diverse

Dans le cas où le « Projet Urbain », pour quelque raison que ce soit, venait à ne pas se réaliser, l'ensemble des apports des partenaires ne fera l'objet d'aucun remboursement ni dédommagement par l'un quelconque des partenaires.

Article 22. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, la VILLE élit domicile à l'Hôtel de Ville, et les autres Parties élisent domicile en leurs sièges respectifs.

Article 23. Notifications

Toutes notifications entre les Parties, en application des présentes, seront délivrées par lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre remise contre reçu au destinataire, sauf s'il en a été expressément disposé autrement. Toute notification par lettre recommandée prendra rang et date au jour de sa première présentation

Fait à Nogent sur Marne, le

En 3 exemplaires originaux

VILLE DE NOGENT SUR MARNE

EIFFAGE IMMOBILIER IDF

RATP