

RAPPORT AUX MEMBRES CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 7 JUILLET 2015

OBJET : DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC DU TRONÇON DE L'AVENUE WATTEAU (PARCELLE Y131 POUR 570 M²)

Dans le cadre du projet urbain dénommé "Cité d'affaires Nogent Baltard", composé d'aménagements publics et d'un programme de construction mixte (logements, bureaux, activités, crèche et parkings), des ventes et acquisitions foncières sont nécessaires afin de constituer l'assiette foncière de l'opération, appelé le « foncier gare ».

Ce « foncier gare » est constitué de parcelles et volumes immobiliers appartenant majoritairement à la RATP (gare routière, boucle verte, etc.), au sein desquels elle exploite le service public des transports - notamment le RER A et des lignes de bus dépendant du Centre Bus « Bords de Marne », et des parcelles et volumes immobiliers appartenant à la Ville (parcelles R72 & R42 du Parking d'Intérêt Régional, parcelle Y131 de l'avenue Watteau, parcelle R37).

Dans le cadre des engagements du Contrat de Programme puis du Mémoire d'Entente, signé avec la RATP et la Société Eiffage Immobilier Ile-de-France le 30 mars 2015, ces terrains et volumes sont destinés à être cédés à la Société Eiffage Immobilier Ile-de-France une fois le déclassement et la désaffectation prononcée.

Les acquisitions - ventes se dérouleront en trois phases, dans la même journée :

- phase 1 : acquisition par la ville à la RATP du « foncier gare RATP »
- phase 2 : addition du « foncier gare RATP » avec le foncier Ville / soustraction des volumes définitifs « espaces publics »
- phase 3 : vente de la Ville à Eiffage du « foncier gare » pour la réalisation du projet urbain

Afin de procéder à ces différentes ventes, la désaffectation et le déclassement d'un tronçon de l'avenue Watteau sont obligatoires. Ils concernent la parcelle Y131 pour 570 m².

La désaffectation et le déclassement sont réalisés en amont de la signature des actes définitifs afin de permettre le déménagement de la gare routière (fermeture du fonctionnement de la boucle verte) pour la désaffectation phasée de ses volumes par la RATP (déménagement des ateliers et attachements) et les modifications dans le fonctionnement des accès de l'Hôpital Privé Armand Brillard en phase chantier Eiffage.

La désaffectation sera constatée par un procès-verbal de la police municipale. Le tronçon de l'avenue Watteau sera fermé le 05 juillet 2015, dès les aménagements provisoires réalisés (raquette de retournement, modification des accès de l'Hôpital Privé Armand Brillard) et désaffecté le 07 juillet.

Aussi, il convient de constater cette dernière et de prononcer le déclassement de cette parcelle identifiée Y131 de l'avenue Watteau.

Les membres du Conseil Municipal sont amenés à délibérer sur le projet.

LE RAPPORTEUR

LE CONSEIL MUNICIPAL,

N°15/109
Déclassement du
domaine public du
tronçon de l'avenue
Watteau (Parcelle
Y131 pour 570 M²)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la propriété des personnes publiques et notamment l'article L.2141-1 qui dispose « qu'un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L.1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement »,

Vu la délibération du Conseil Municipal N°06/189 du 11 décembre 2006 approuvant le Contrat de Pôle adopté le 14 novembre 2006 par le Comité de pilotage du Pôle PDU de la gare RER A de Nogent-sur-Marne,

Vu la délibération du Conseil Municipal N°10/32 du 8 mars 2010 approuvant le contrat de programme entre la Commune de Nogent-sur-Marne, la Régie Autonome des Transports Parisiens et la société Eiffage Immobilier Ile-de-France,

Vu la délibération du Conseil Municipal N°15/1 du 29 janvier 2015 approuvant le Mémoire sur le Projet Urbain – Cité d'Affaires Nogent Baltard, exposant le dispositif foncier à mettre en œuvre pour la réalisation de l'opération,

Vu le rapport de la Police Municipale du 7 juillet 2015 attestant que la parcelle Y131 a été fermée au public et désaffectée,

Considérant le projet de Cité d'Affaires Nogent-Baltard et l'intérêt général lié à la réalisation du Projet Urbain,

Considérant que la mise en œuvre du Projet Urbain nécessite la vente du foncier à Eiffage et que la parcelle Y131 est constituante de l'assiette foncière,

Considérant qu'il convient, par conséquent, de déclasser la parcelle Y131 du domaine public de la Commune et la faire passer dans son domaine privé,

Considérant que le déclassement de la parcelle susvisée nécessite, au préalable, sa désaffectation,

Considérant que cette dernière a été constatée par un rapport de la Police Municipale du 7 juillet 2015,

Après examen lors de la Commission Permanente du 25 juin 2015,

APRES EN AVOIR DELIBERE

Article 1^{er} : Décide au regard de sa désaffectation, de déclasser du domaine public communal la parcelle Y131 pour la faire passer dans le domaine privé de la Commune.

Article 2 : Autorise Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tout acte nécessaire à ce déclassement.

Dernier article : Dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification, cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la Commune ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Melun.

Et ont les membres présents signé après lecture,

**Pour Copie Conforme,
Le Maire,
Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué**

Département du Val de Marne

NOGENT SUR MARNE

Avenue Watteau

PLAN DE DECLASSEMENT

Partie de l'Avenue Watteau (D.P. Communal) à déclasser570m²
Section Y n°

Plan de Situation

Echelle : 1/5000ème



LEGENDE

- Bâtiment relevés.
- Application cadastrale
- Bâtiment reportés d'après plan cadastral.
- Limite de section cadastrale

NOTA

L'application cadastrale a été superposée graphiquement sur les relevés topographiques réalisés en Août 2009 et Mars 2010; Sa précision est limitée à l'échelle du plan. La planimétrie est rattachée au système RGF 93 - projection Lambert.

Indice	Date	Référence	Nature de la mise à jour
A	30.04.2011	1014696-14582	Plan de déclassement d'origine.
B	12.09.2011	1014696-14582	Mise à jour des limites de la parcelle Y n°...

Echelle : 1/500



Dressé par Philippe JAMIN
Géomètre Expert D.P.L.G.

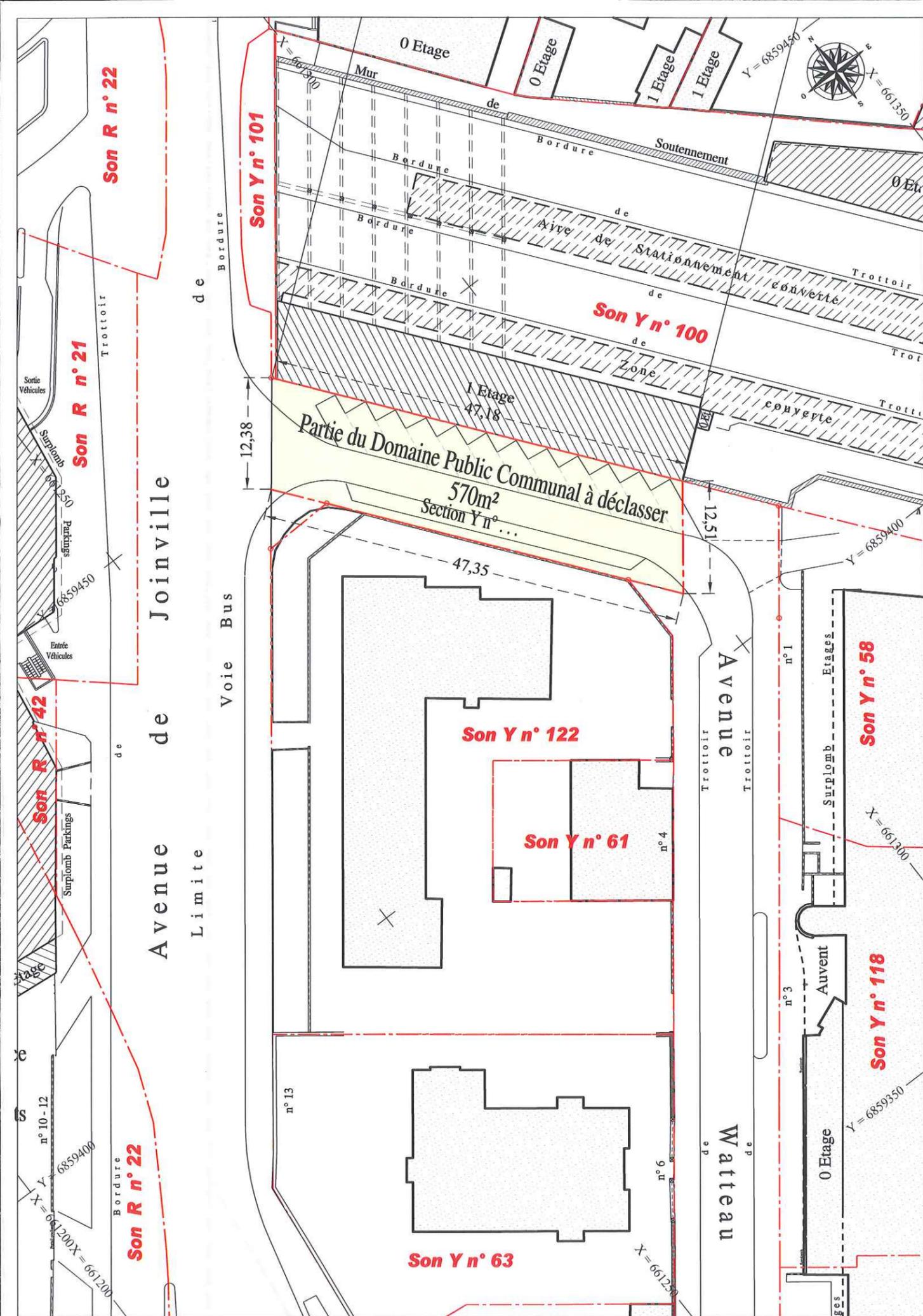
11, Rue Eugène Varlin 94800 VILLEJUIF

Tel : 01.47.26.11.34 / Fax : 01.47.26.16.71

E-mail : jamin@jamin.geometre-expert.fr

AVRIL 2010

Réf. 1014696 - 14582



Département du Val de Marne

NOGENT SUR MARNE

Avenue Watteau

PLAN DE DECLASSEMENT

 Partie de l'Avenue Watteau (D.P. Communal) à déclasser570m²
Section Y n°

Plan de Situation

Echelle : 1/5000ème



LEGENDE

-  Bâtiment relevés.
-  Application cadastrale
-  Bâtiment reportés d'après plan cadastral.
-  Limite de section cadastrale

NOTA

L'application cadastrale a été superposée graphiquement sur les relevés topographiques réalisés en Août 2009 et Mars 2010; Sa précision est limitée à l'échelle du plan. La planimétrie est rattachée au système RGF 93 - projection Lambert.

Indice	Date	Référence	Nature de la mise à jour
A	30.04.2011	1014696-14582	Plan de déclassement d'origine.
B	12.09.2011	1014696-14582	Mise à jour des limites de la parcelle Y n°...

Echelle : 1/500



Dressé par Philippe JAMIN
Géomètre Expert D.P.L.G.

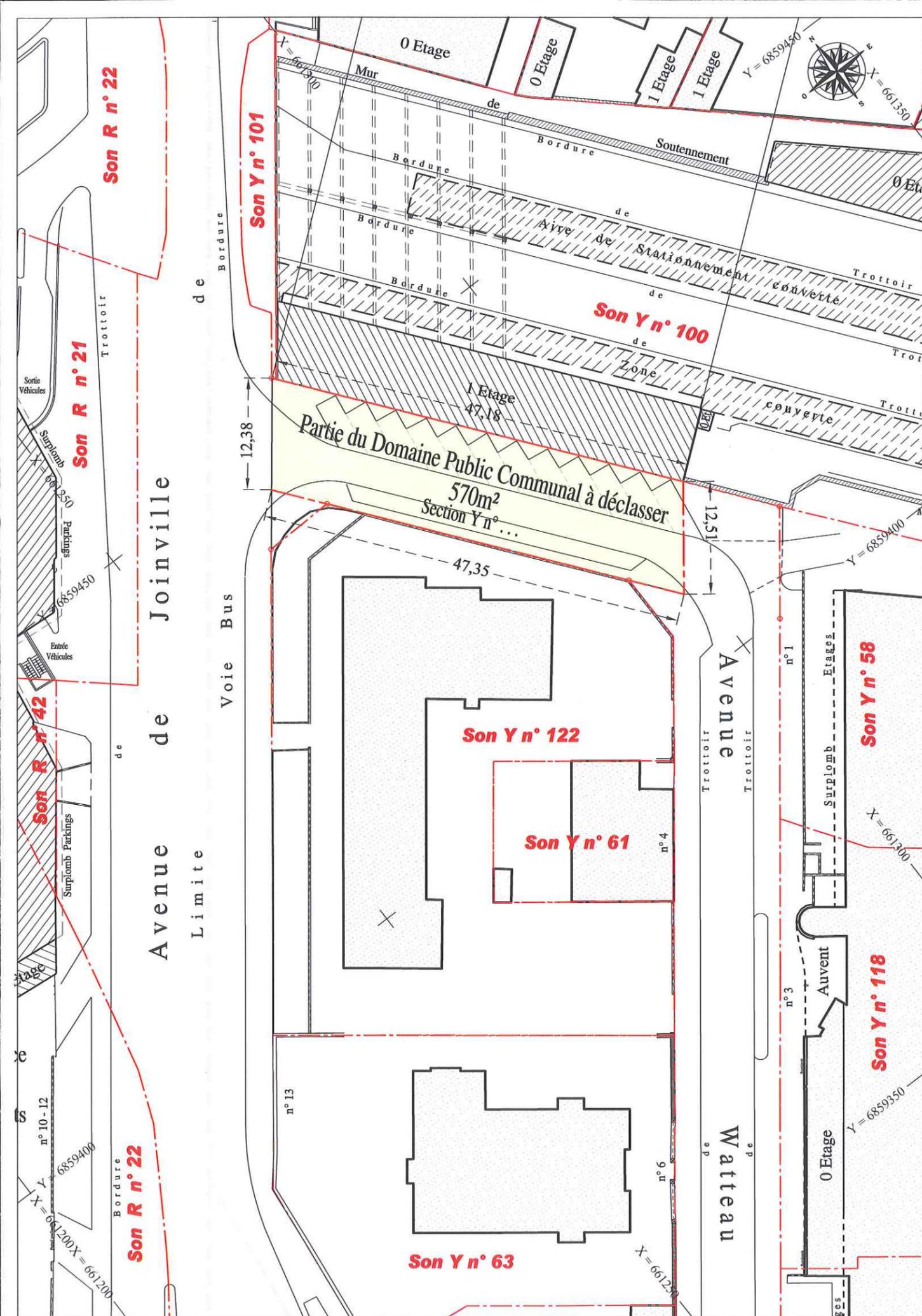
11, Rue Eugène Varlin 94800 VILLEJUIF

Tel : 01.47.26.11.34 / Fax : 01.47.26.16.71

E-mail : jamin@jamin.geometre-expert.fr

AVRIL 2010

Réf. 1014696 - 14582



RAPPORT AUX MEMBRES CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 7 JUILLET 2015

OBJET : ACQUISITION DU « VOLUME SOUS LE PONT DE L'AVENUE DE JOINVILLE » AU DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE (VOLUMES 2 & 3 DES SECTIONS R79 ET Y130)

Dans le cadre du projet urbain dénommé "Cité d'affaires Nogent Baltard", composé d'aménagements publics et d'un programme de construction mixte (logements, bureaux, activités, crèche et parkings), des ventes et acquisitions foncières sont nécessaires afin de constituer l'assiette foncière de l'opération, appelé le « foncier gare ».

Ce « foncier gare » est constitué de parcelles et volumes immobiliers appartenant majoritairement à la RATP (gare routière, boucle verte, etc.), au sein desquels elle exploite le service public des transports - notamment le RER A et des lignes de bus dépendant du Centre Bus « Bords de Marne », et des parcelles et volumes immobiliers appartenant à la Ville (parcelles R72 & R42 du Parking d'Intérêt Régional, parcelle Y131 de l'avenue Watteau, parcelle R37).

Dans le cadre des engagements du Contrat de Programme puis du Mémoire, signé avec la RATP et la Société Eiffage Immobilier Ile-de-France le 30 mars 2015, ces terrains et volumes sont destinés à être cédés à la Société Eiffage Immobilier Ile-de-France une fois le déclassement et la désaffectation prononcée.

Le projet de la Cité d'Affaires Nogent Baltard a permis d'éclaircir la situation foncière du secteur, notamment pour les emprises sur le domaine public (identifications parcellaire, divisions parcellaire, créations de parcelles, etc.). Cette opération va permettre un certain nombre de régularisations parcellaires, notamment sur les voiries départementales, avec des parcelles qui appartiennent aujourd'hui à la RATP ou au STIF.

Dans ce cadre, sous l'avenue de Joinville existent des volumes fonciers appartenant au Département du Val de Marne, dénommés « volumes sous le pont de l'avenue de Joinville », nécessaires à la réalisation du projet urbain et constitutifs de l'assiette foncière Eiffage. Ces volumes sont aujourd'hui occupés par des ateliers RATP et par le tunnel d'accès à la gare routière existante.

L'équation foncière définie dans le cadre de l'opération Nogent Baltard nécessite que la Commune se porte acquéreur de ces « volumes sous le pont de l'avenue de Joinville » auprès du Département du Val de Marne, afin de les déclasser dans un second temps et de les intégrer à l'assiette foncière générale vendue à la société Eiffage Immobilier dans un troisième temps.

A ce titre, la Commune souhaite acquérir les volumes 2 & 3 des sections R79 et Y130, propriétés du Département du Val de Marne au prix de l'euro symbolique, prix convenu entre les parties.

La Division France Domaine a été consultée sur cet achat pour la valeur vénale d'un euro symbolique, au même titre que l'ensemble des régularisations foncières du domaine public au droit de l'opération Nogent Baltard.

La rédaction de l'acte a été confiée à Maître Xavier CALMET, Notaire Associé à Nogent-sur-Marne.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer l'acte authentique d'acquisition des volumes 2 & 3 des sections R79 et Y130 avec le Département du Val de Marne.

Les membres du Conseil Municipal sont amenés à délibérer sur le projet.

LE RAPPORTEUR

LE CONSEIL MUNICIPAL,

N°15/110
Acquisition du «
volume sous le pont de
l'avenue de Joinville »
au Département du Val
de Marne (volumes 2 &
3 des sections R79 et
Y130)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2121-29 et L.2241-1,

Vu la délibération du Conseil Municipal N°06/189 du 11 décembre 2006 approuvant le Contrat de Pôle adopté le 14 novembre 2006 par le Comité de pilotage du Pôle PDU de la gare RER A de Nogent-sur-Marne,

Vu la délibération du Conseil Municipal N°10/32 du 8 mars 2010 approuvant le contrat de programme entre la Commune de Nogent-sur-Marne, la Régie Autonome des Transports Parisiens et la société Eiffage Immobilier Ile-de-France,

Vu la délibération du Conseil Municipal N°15/1 du 29 janvier 2015 approuvant le Mémoire sur le Projet Urbain – Cité d'Affaires Nogent Baltard, exposant le dispositif foncier à mettre en œuvre pour la réalisation de l'opération,

Vu l'avis de France Domaine en date du 5 août 2013 fixant la valeur vénale du « volume sous le pont de l'avenue de Joinville », volumes 2 & 3 des sections R79 et Y130, à 1 € par ensemble de parcelles appartenant au même propriétaire,

Vu l'avis des domaines réactualisé du (à compléter),

Considérant le projet de Cité d'Affaires Nogent-Baltard et l'intérêt général lié à la réalisation du Projet Urbain,

Considérant que le « volume sous le pont de l'avenue de Joinville », volumes 2 & 3 des sections R79 et Y130, propriété du Département du Val de Marne, s'inscrit dans le périmètre du futur projet de réaménagement urbain de la Cité d'Affaires Nogent Baltard et est un des constituants de l'assiette foncière,

Considérant la proposition de vente du bien à la Commune par le propriétaire, le Département du Val de Marne,

Considérant que la mise en œuvre du Projet Urbain nécessite l'acquisition du « volume sous le pont de l'avenue de Joinville », volumes 2 & 3 des sections R79 et Y130

Après examen lors de la Commission Permanente du 25 juin 2015,

APRES EN AVOIR DELIBERE

Article 1^{er} : Décide d'acheter au Département du Val de Marne, le « volume sous le pont de l'avenue de Joinville », volumes 2 & 3 des sections R79 et Y130, pour la somme de UN EURO (1 €).

Article 2 : Autorise Monsieur Le Maire ou l'adjoint délégué à signer l'ensemble des actes afférents à cette acquisition.

Article 3 : Le montant de cette acquisition sera imputé sur le budget de l'exercice 2015.

Article 4 : Missionne l'Office Notarial de Nogent-sur-Marne, la « SCP Catherine CARELY – Vincent VIE – Xavier CALMET – Loïc GUEZ et Cyril TAILLANDIER Notaires Associés – 78 Grande Rue Charles de Gaulle, 94130 Nogent-sur-Marne», pour rédiger et recevoir les actes relatifs à cette acquisition.

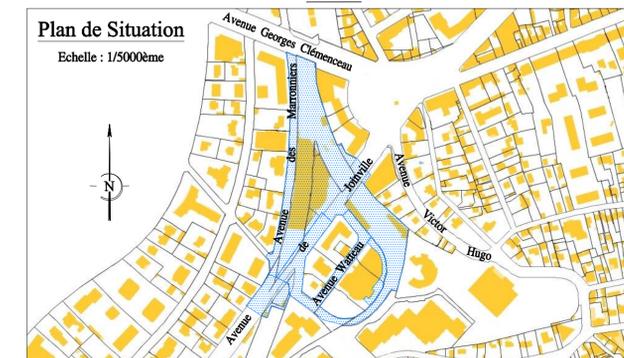
Dernier article : Dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification, cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la Commune ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Melun.

Et ont les membres présents signé après lecture,

**Pour Copie Conforme,
Le Maire,
Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué**

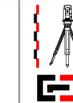
Plan de Situation

Echelle : 1/5000ème



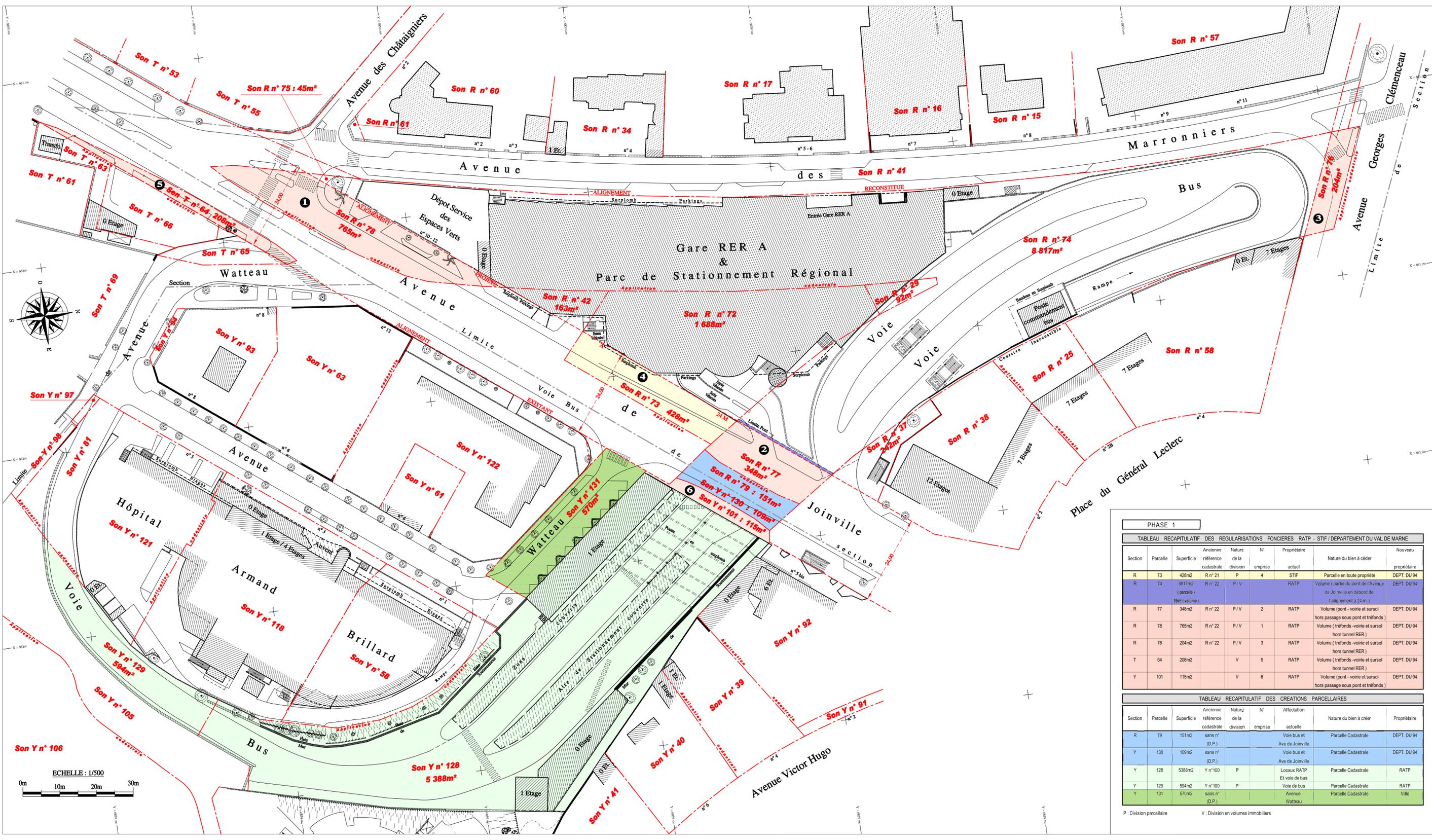
Indice	Date	Référence	Nature de la mise à jour
A	04.04.2011	1114778	Plan de phase foncière d'origine.
B	31.05.2011	1114778	Mise à jour de la parcelle R n° 22 p1 et p2, régularisation débord pont Avenue de Joinville.
C	12.09.2011	1114778	Mise à jour phase 1.
D	13.12.2011	1114778	Report des nouvelles références cadastrales.
E	27.05.2015	1114778	Réactualisation du projet.

Echelle : 1/500



Dressé par Philippe JAMIN
Géomètre Expert D.P.L.G.
11, Rue Eugène Varlin 94800 VILLEJUIF
☎ : 01.47.26.11.34 / Fax : 01.47.26.16.71
E-mail : jamin@jamin-geometre-expert.fr

Réf. : 1114778 - 14582



ECHELLE : 1/500
0m 10m 20m 30m

PHASE 1
TABLEAU RECAPITULATIF DES REGULARISATIONS FONCIERES RATP - STIF / DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

Section	Parcelle	Superficie	Ancienne référence cadastrale	Nature de la division	N° emprise	N° Propriétaire actuel	Nature du bien à céder	Nouveau propriétaire
R	73	428m ²	R n° 21	P	4	STIF	Parcelle en toute propriété	DEPT. DU 94
R	74	817m ²	R n° 22	P / V		RATP	Volume (partie du pont de l'Avenue de Joinville en débord de l'alignement à 24 m.)	DEPT. DU 94
R	77	348m ²	R n° 22	P / V	2	RATP	Volume (pont - voirie et sursol hors passage sous pont et tréfonds)	DEPT. DU 94
R	78	765m ²	R n° 22	P / V	1	RATP	Volume (tréfonds - voirie et sursol hors tunnel RER)	DEPT. DU 94
R	76	204m ²	R n° 22	P / V	3	RATP	Volume (tréfonds - voirie et sursol hors tunnel RER)	DEPT. DU 94
T	64	208m ²		V	5	RATP	Volume (tréfonds - voirie et sursol hors tunnel RER)	DEPT. DU 94
Y	101	115m ²		V	6	RATP	Volume (pont - voirie et sursol hors passage sous pont et tréfonds)	DEPT. DU 94

TABLEAU RECAPITULATIF DES CREATIONS PARCELLAIRES

Section	Parcelle	Superficie	Ancienne référence cadastrale	Nature de la division	N° emprise	Affectation actuelle	Nature du bien à créer	Propriétaire
R	79	151m ²	sans n° (D.P.)			Voie bus et Ave de Joinville	Parcelle Cadastreale	DEPT. DU 94
Y	130	109m ²	sans n° (D.P.)			Voie bus et Ave de Joinville	Parcelle Cadastreale	DEPT. DU 94
Y	128	5388m ²	Y n° 100	P		Locaux RATP	Parcelle Cadastreale	RATP
Y	129	594m ²	Y n° 100	P		Et voie de bus	Parcelle Cadastreale	RATP
Y	131	570m ²	sans n° (D.P.)			Voie de bus	Parcelle Cadastreale	Ville

P : Division parcellaire V : Division en volumes immobiliers

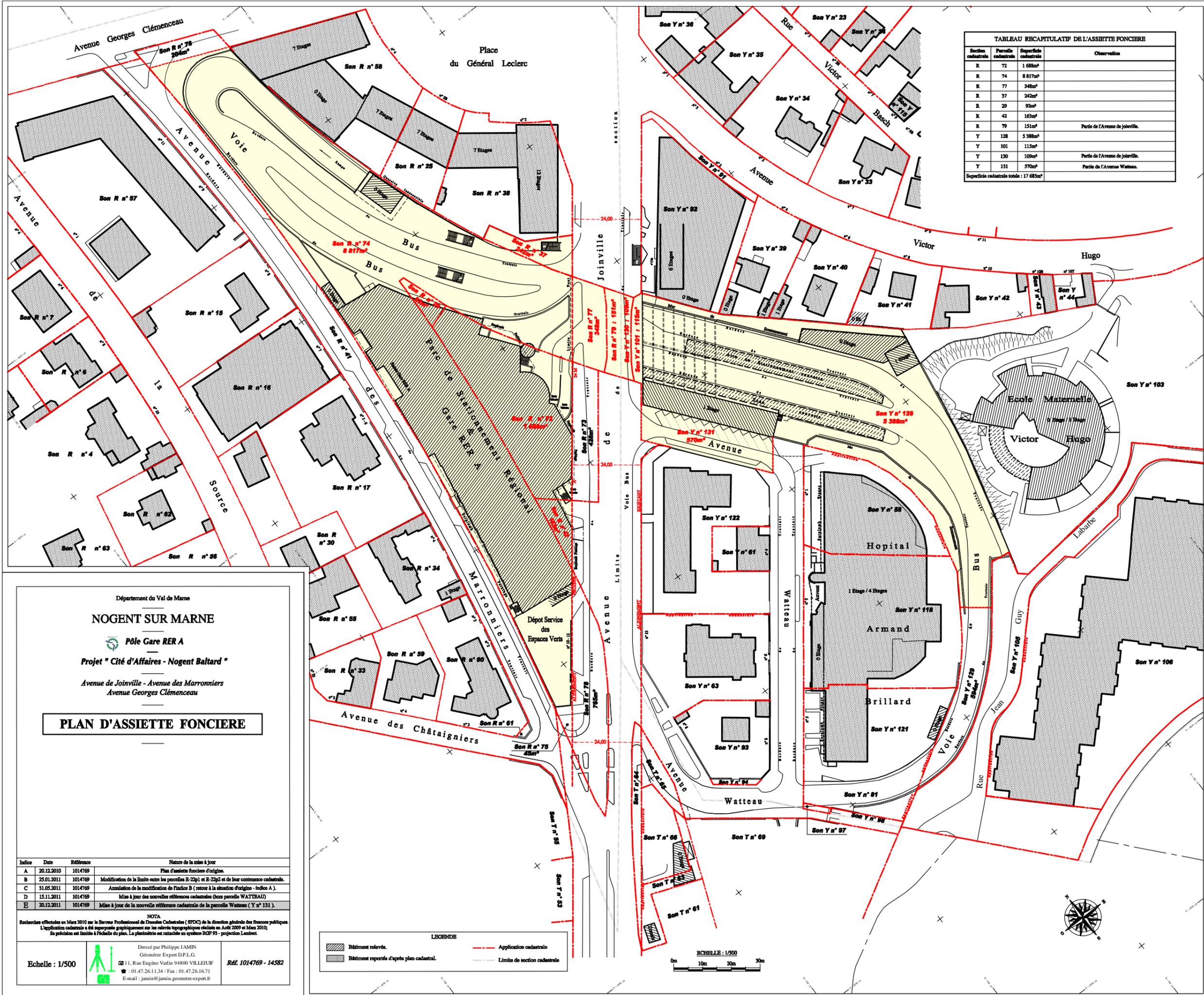
TABLEAU RECAPITULATIF DES ACQUISITIONS FONCIERES PAR LA VILLE DE NOGENT - SUR - MARNE AUPRES DU DEPARTEMENT

Section	Parcelle	Superficie	Ancienne référence cadastrale	Nature de la division	N° emprise	Nature du bien à céder
R	79	151m ²	sans n°			Volumes immobiliers
Y	130	109m ²	sans n°			(passage sous pont et tréfonds)

LEGENDE

- Bâtiments relevés
- Bâtiments reportés d'après plan cadastral
- Application cadastrale
- Limite de section cadastrale
- Numéro emprise
- Son R n° 78 : Section et numéro cadastral

TABLEAU RECAPITULATIF DE L'ASSIETTE FONCIERE			
Section cadastrale	Parcelle cadastrale	Superficie cadastrale	Observation
R	72	1 688m ²	
R	74	8 817m ²	
R	77	348m ²	
R	37	242m ²	
R	29	92m ²	
R	42	163m ²	
R	79	151m ²	Partie de l'Avenue de Joinville.
Y	128	5 388m ²	
Y	101	115m ²	
Y	130	109m ²	Partie de l'Avenue de Joinville.
Y	131	570m ²	Partie de l'Avenue Watteau.
Superficie cadastrale totale : 17 683m ²			



Département du Val de Marne
NOGENT SUR MARNE
 Pôle Gare RER A
 Projet " Cité d'Affaires - Nogent Baltard "

PLAN D'ASSIETTE FONCIERE

Avenue de Joinville - Avenue des Marronniers
 Avenue Georges Clémenceau

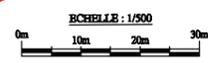
Indice	Date	Référence	Nature de la mise à jour
A	20.12.2010	1014769	Plan d'assiette foncière d'origine.
B	25.01.2011	1014769	Modification de la limite entre les parcelles R-22p1 et R-22p2 et de leur contenance cadastrale.
C	31.05.2011	1014769	Annulation de la modification de l'indice B (retour à la situation d'origine - indice A).
D	15.11.2011	1014769	Mise à jour des nouvelles références cadastrales (hors parcelle WATTEAU).
E	20.12.2011	1014769	Mise à jour de la nouvelle référence cadastrale de la parcelle Watteau (Y n° 131).

NOTA
 Recherches effectuées en Mars 2010 sur le Service Professionnel de Données Cadastre (SPDC) de la direction générale des finances publiques.
 L'application cadastrale a été reproduite graphiquement sur les relevés topographiques réalisés en Août 2009 et Mars 2010.
 Sa précision est limitée à l'échelle du plan. La planimétrie est rattachée au système RGF 93 - projection Lambert.

Echelle : 1/500
 Dessiné par Philippe JAMIN
 Géomètre Expert D.P.L.G.
 11, Rue Eugène Vadin 94800 VILLEUJIF
 ☎ : 01.47.26.11.34 / Fax : 01.47.26.16.71
 E-mail : jamin@jamin-geometre-expert.fr
 Réf. 1014769 - 14582

LEGENDE

- Bâtiment relevés.
- Bâtiment reportés d'après plan cadastral.
- Application cadastrale
- Limite de section cadastrale



NOGENT SUR MARNE



Pôle Gare RER A

Projet " Cité d'Affaires - Nogent Baltard "

Secteur Pont Bus RATP / Avenue de Joinville

PHASES FONCIERES N° 1 ET 2

PLANS DE DIVISION EN VOLUMES IMMOBILIERS

*Propriété du Département du Val de Marne
Section R n° 79 et Y n° 130*



Plan de Situation

Echelle : 1/5000

NOTA

L'application cadastrale a été superposée graphiquement d'après les plans cadastraux au 1/500ème; sa précision est celle de l'échelle du plan.
Le nivellement est exprimé en Altitudes Normales (IGN 69), la planimétrie est rattachée au système RGF 93 - projection Lambert.

Indice	Date	Référence	Nature de la mise à jour
A	28.03.2011	1014739	Plan de division d'origine.
B	15.06.2011	1014739	Alignement avenue de joinville.
C	27.09.2011	1014739	Mise à jour des futurs propriétaires des volumes.
D	06.12.2011	1014739	Modification des Fondations.
E	06.02.2012	1014739	Mise à jour du cartouche et légende, report de l'ouvrage de protection de l'ovoïde sur la coupe AA' et BB'.
F	20.11.2012	1014739	Mise à jour niveau NGF longrine : 57,00m.

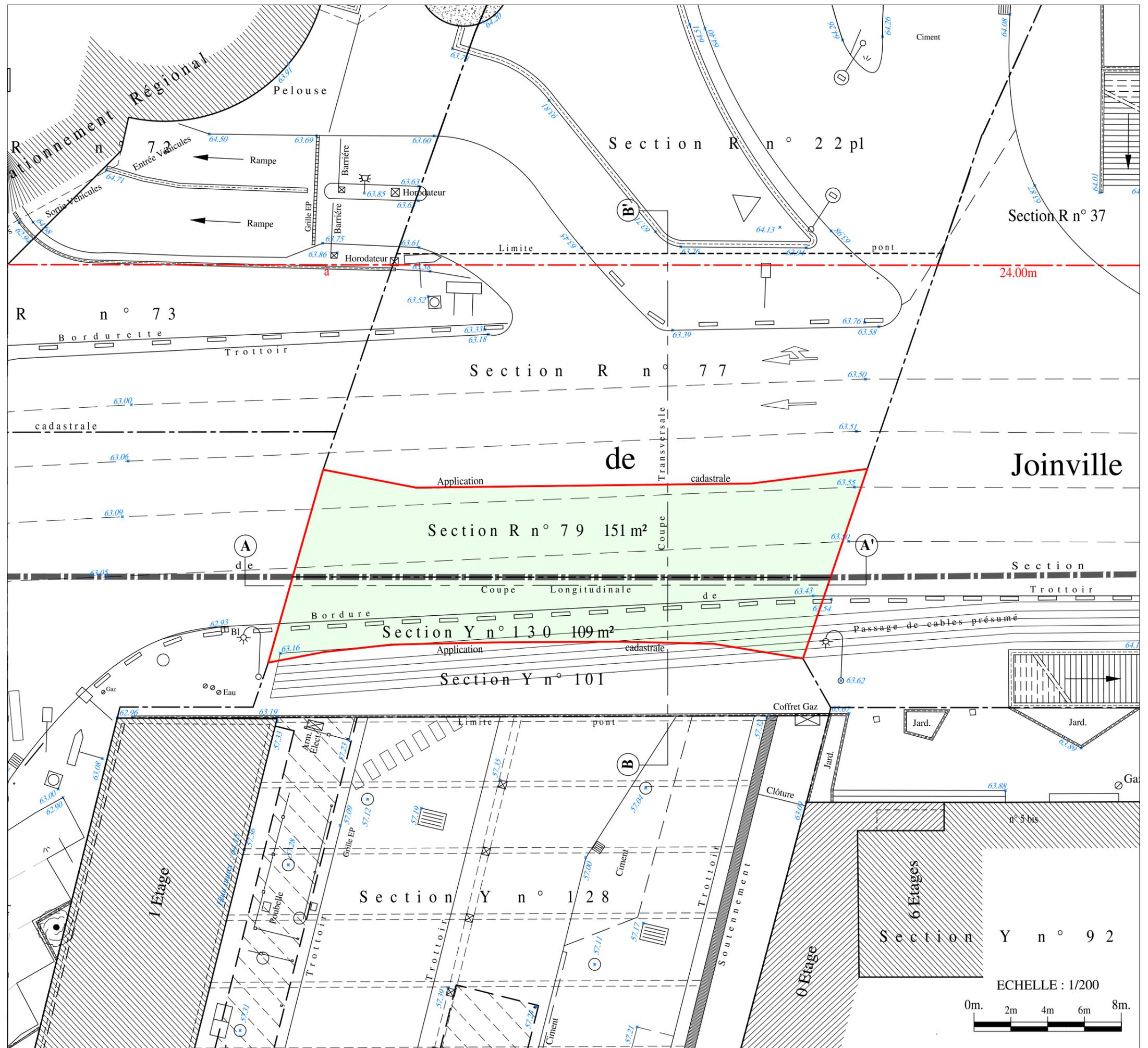
Echelle : 1/200

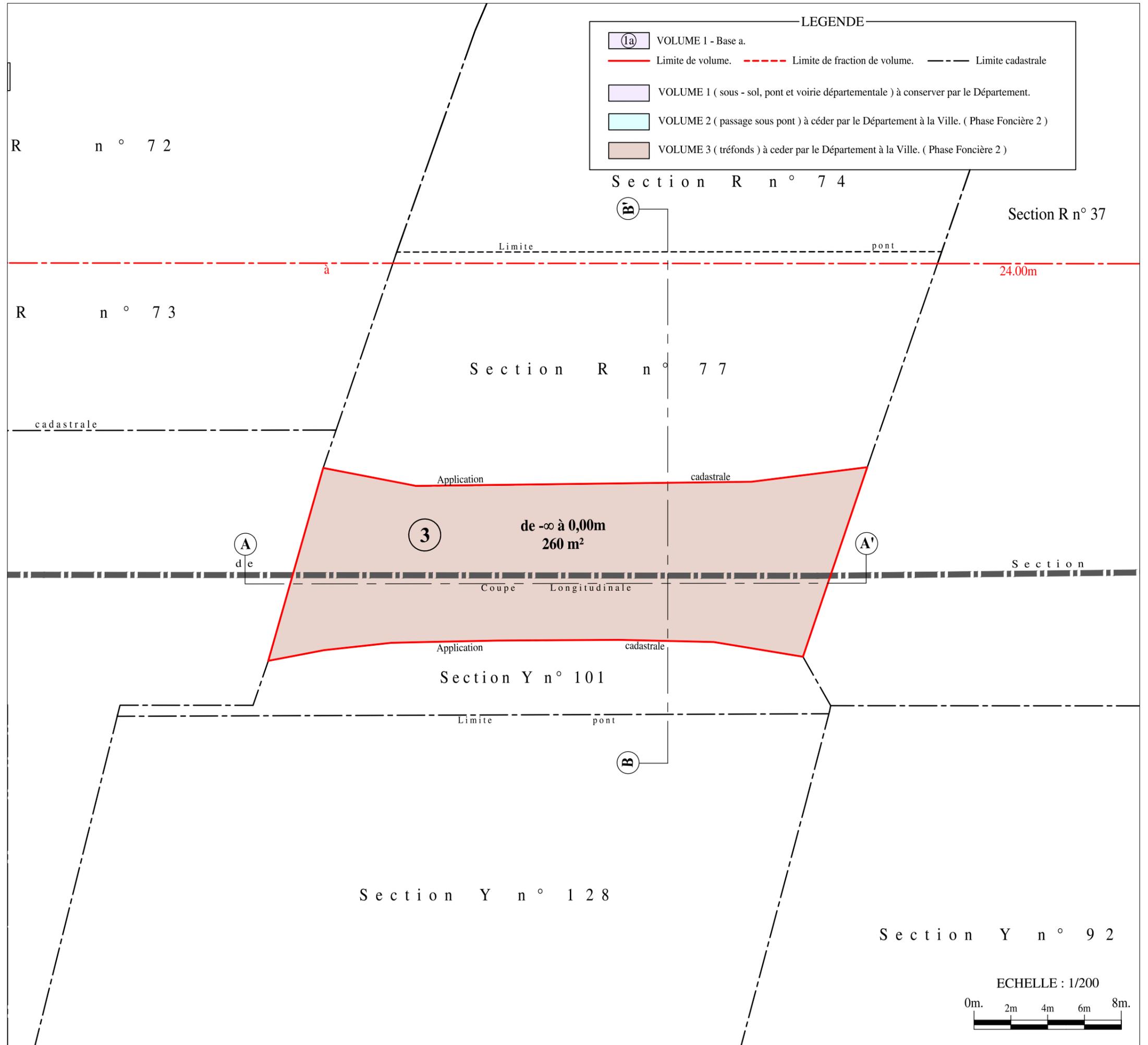


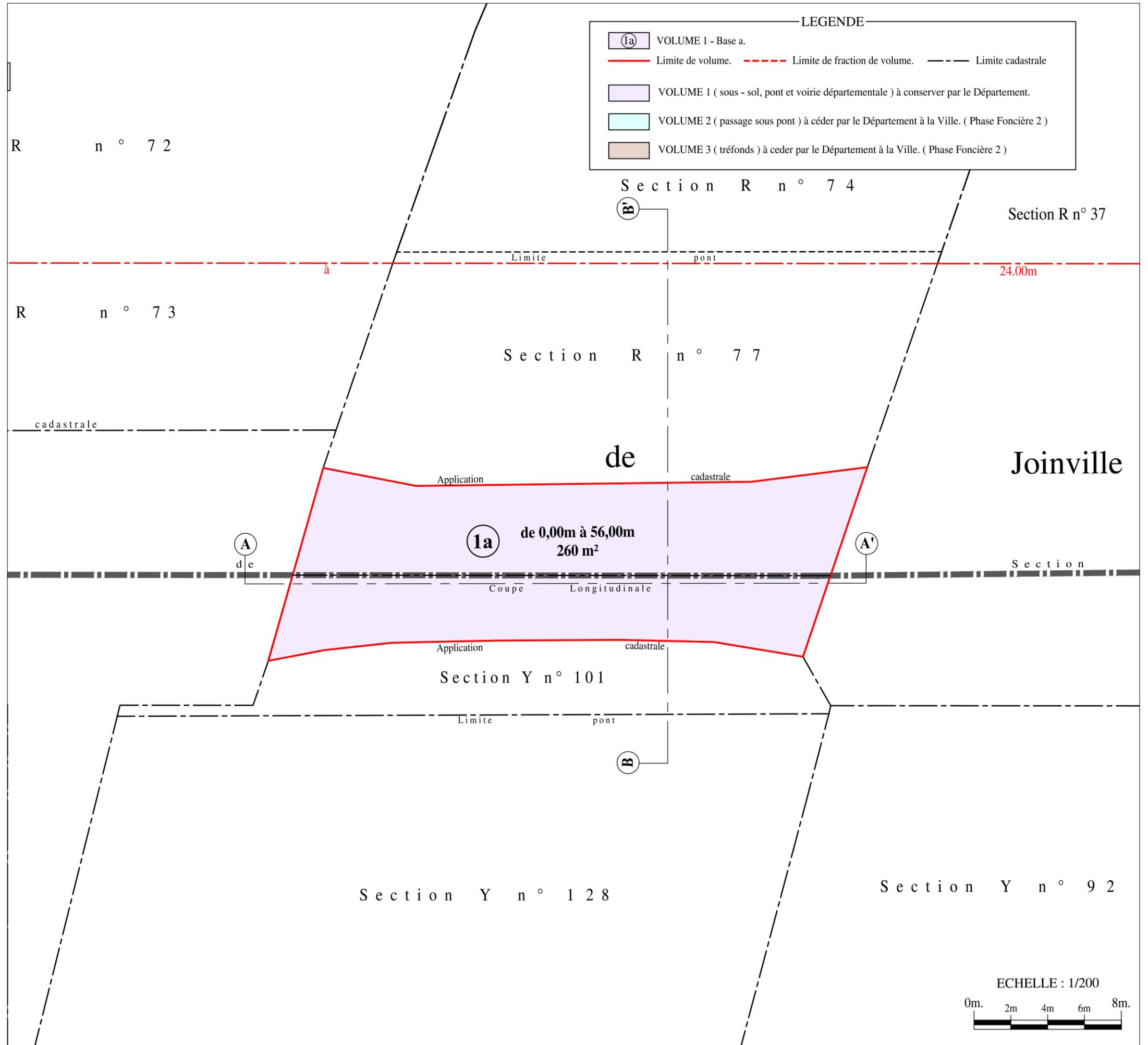
Dressé par Philippe JAMIN
Géomètre Expert D.P.L.G.

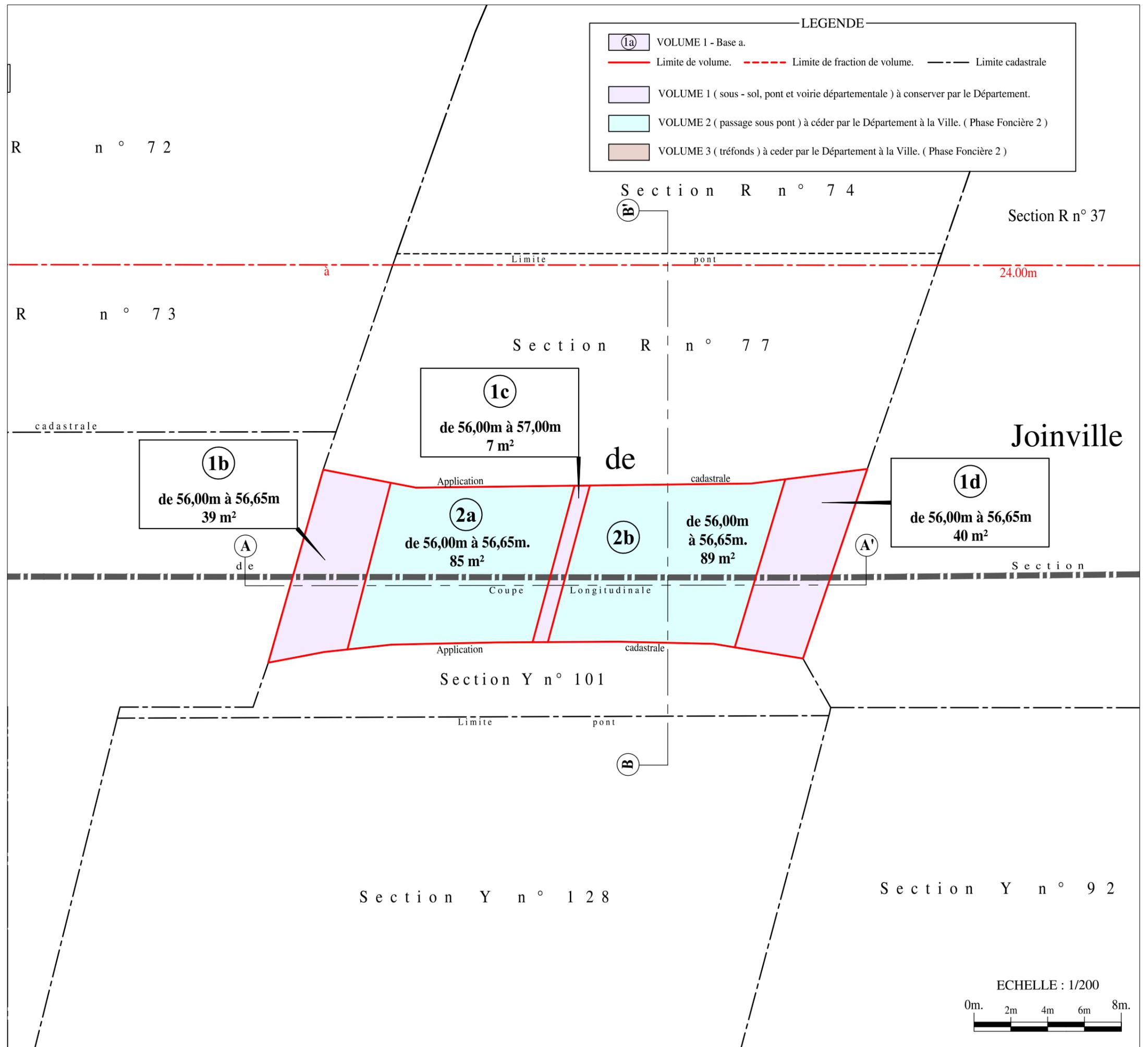
☐ 11, Rue Eugène Varlin 94800 VILLEJUIF
☎ : 01.47.26.11.34 / Fax : 01.47.26.16.71
E-mail : jamin@jamin.geometre-expert.fr

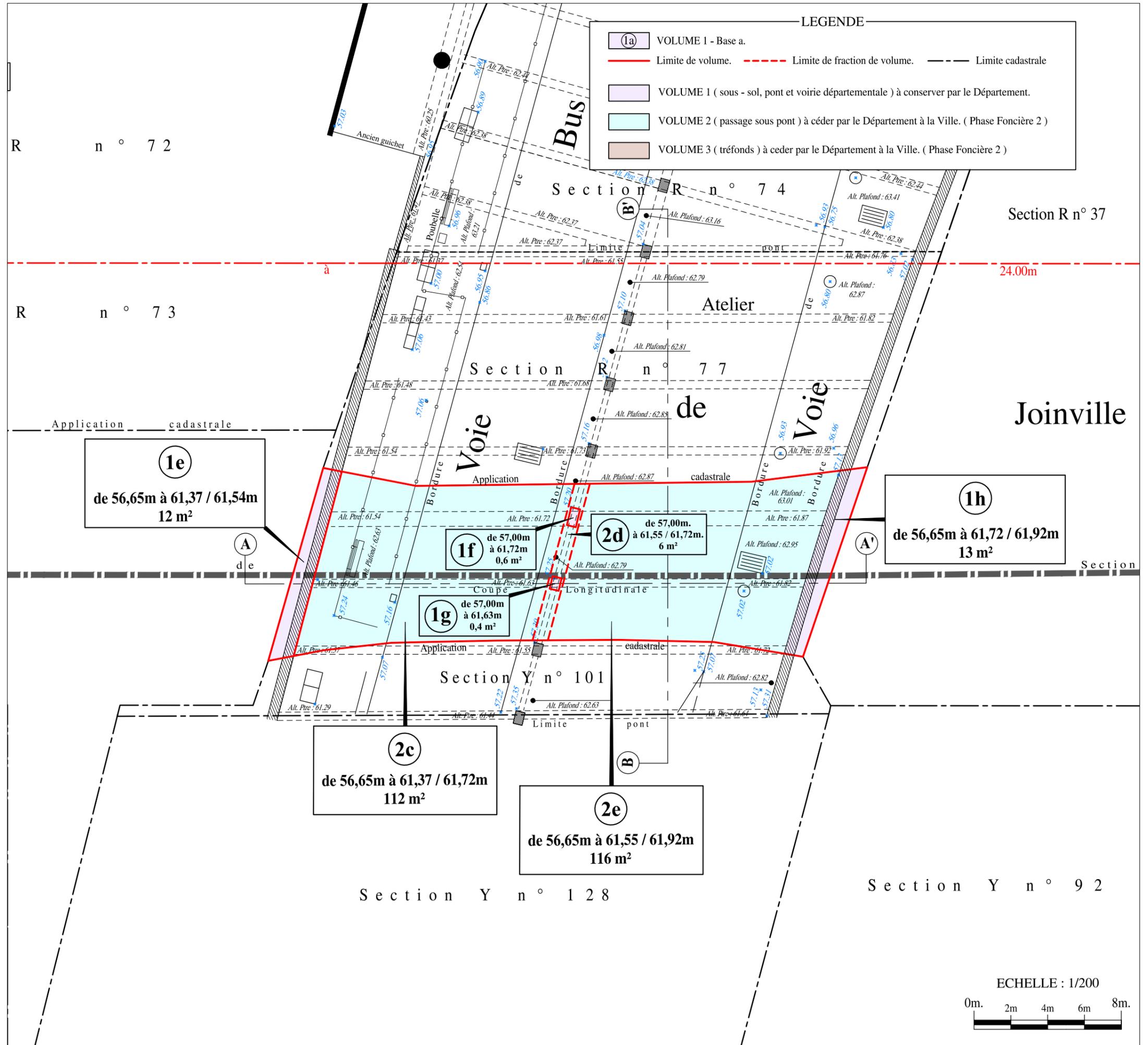
*Dossier d'origine :
0914582*











LEGENDE

- (1a) VOLUME 1 - Base a.
- Limite de volume. - - - Limite de fraction de volume. - - - - Limite cadastrale
- VOLUME 1 (sous - sol, pont et voirie départementale) à conserver par le Département.
- VOLUME 2 (passage sous pont) à céder par le Département à la Ville. (Phase Foncière 2)
- VOLUME 3 (tréfonds) à céder par le Département à la Ville. (Phase Foncière 2)

R n ° 72

R n ° 73

Section R n ° 74

Section R n ° 37

Section R n ° 77

Joinville

Application cadastrale

1e
de 56,65m à 61,37 / 61,54m
12 m²

1h
de 56,65m à 61,72 / 61,92m
13 m²

1f de 57,00m à 61,72m
0,6 m²

2d de 57,00m. à 61,55 / 61,72m.
6 m²

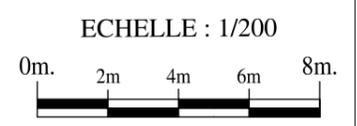
1g de 57,00m à 61,63m
0,4 m²

2c
de 56,65m à 61,37 / 61,72m
112 m²

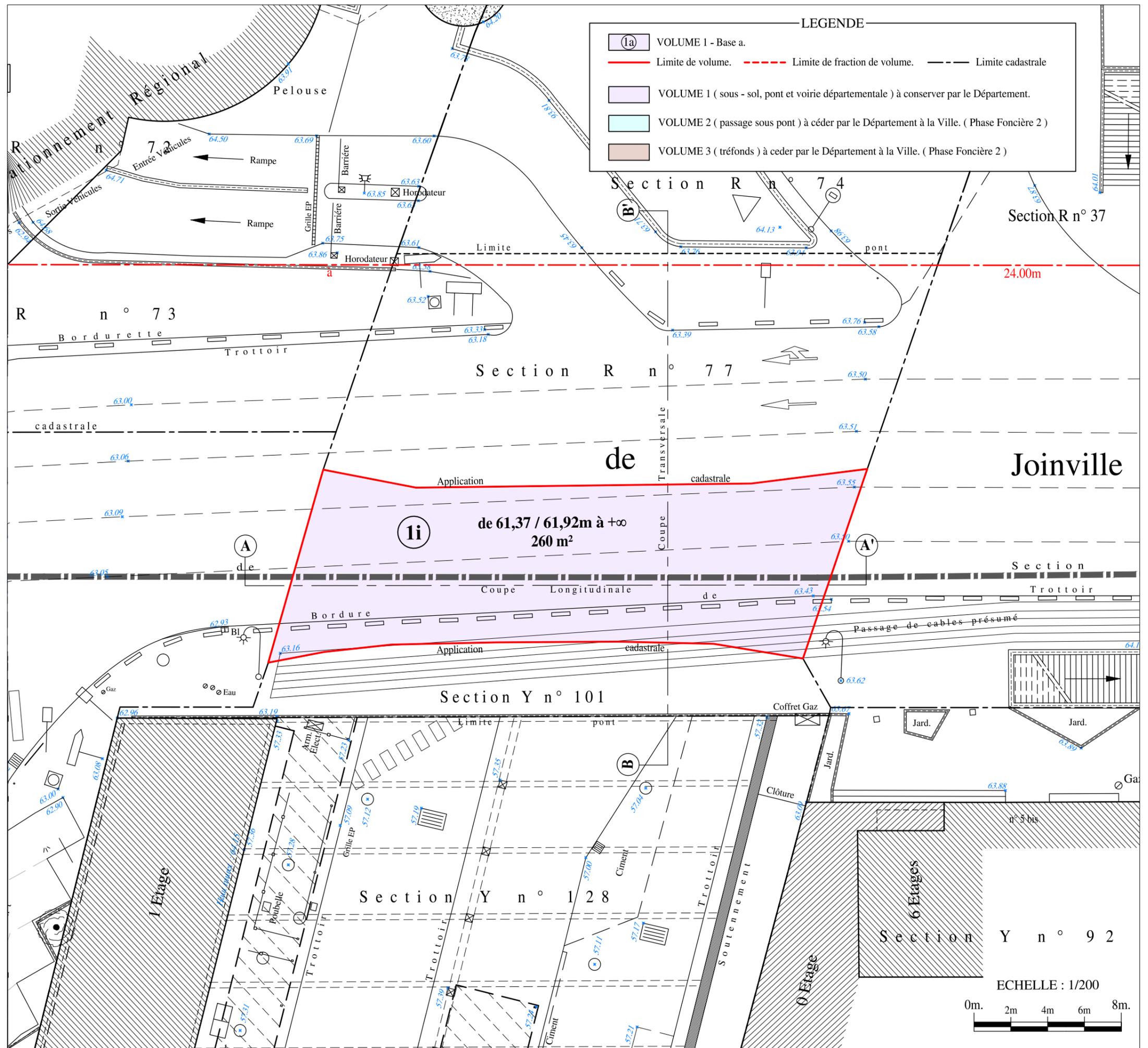
2e
de 56,65m à 61,55 / 61,92m
116 m²

Section Y n ° 128

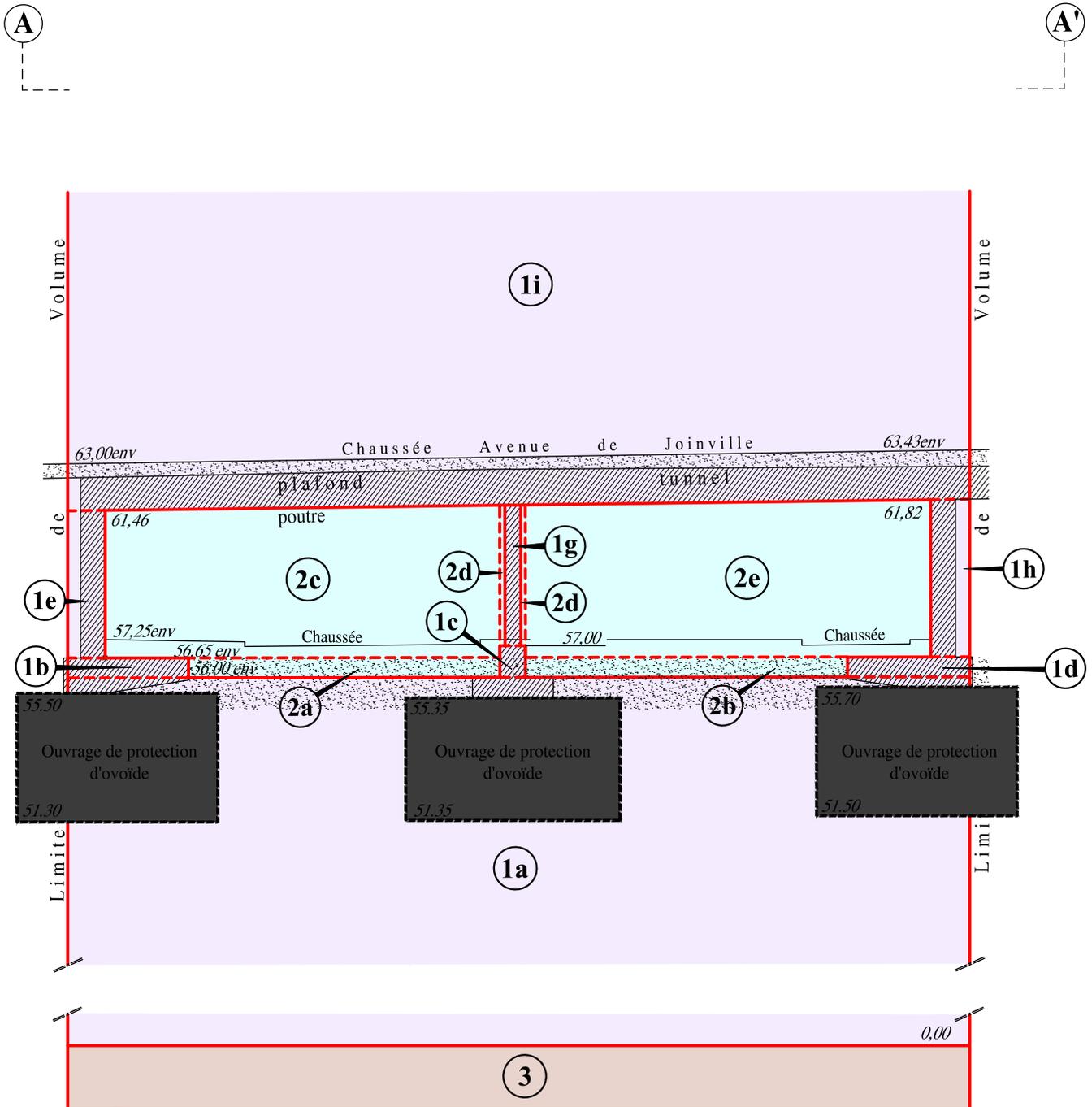
Section Y n ° 92



120



COUPE LONGITUDINALE AA'



----- Horizontale de référence à 40,00m (NGF - Altitude Normale)

LEGENDE

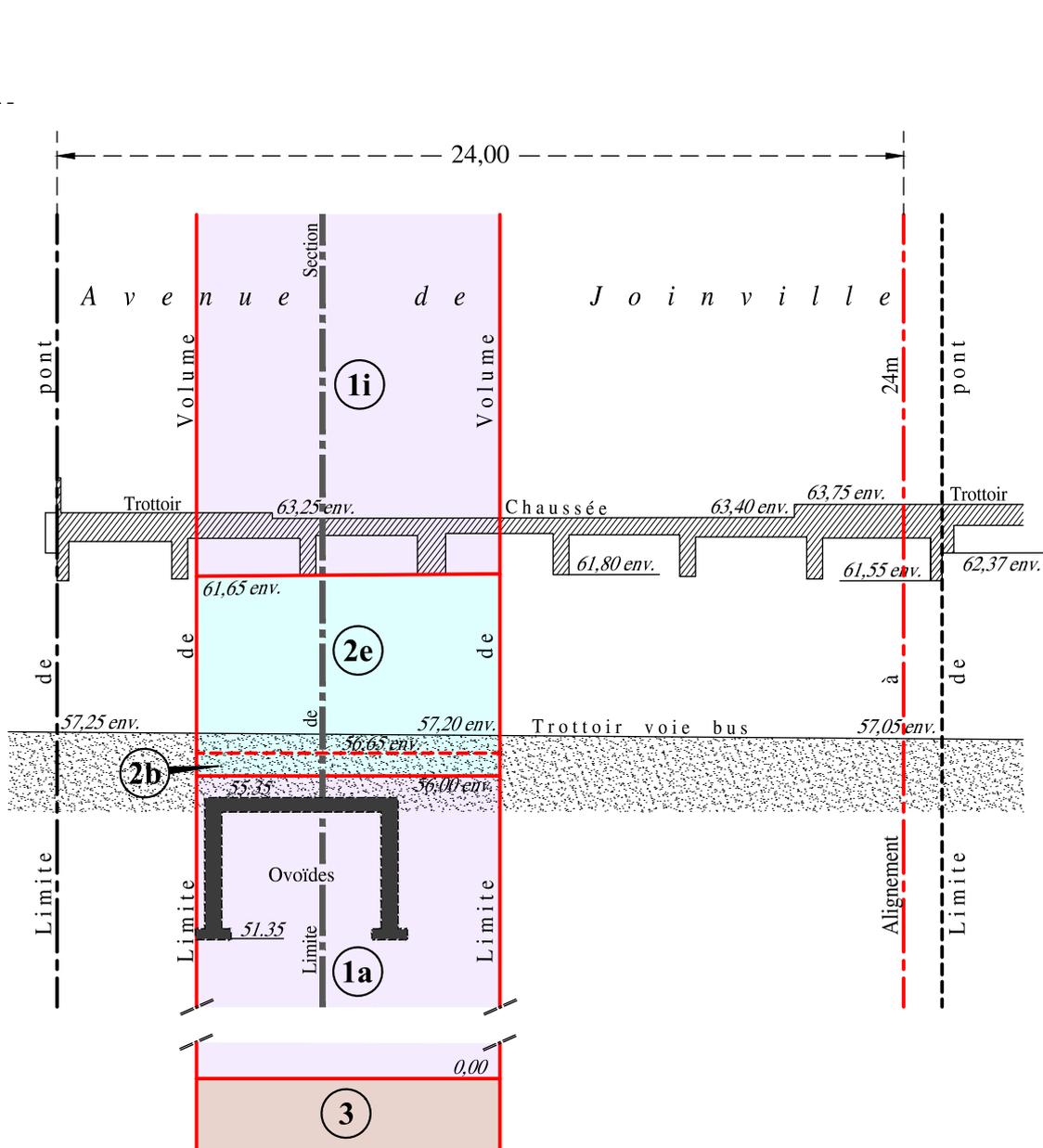
- 1a VOLUME 1 - Base a.
- Limite de volume. - - - - Limite de fraction de volume. - - - - Limite cadastrale
- VOLUME 1 (sous - sol, pont et voirie départementale) à conserver par le Département.
- VOLUME 2 (passage sous pont) à céder par le Département à la Ville. (Phase Foncière 2)
- VOLUME 3 (tréfonds) à céder par le Département à la Ville. (Phase Foncière 2)

NOTA
Ouvrages reportés d'après plans RATP (ouvrage RN186 - culées sud et nord - coffrage n° 063648 à 063655). Un récolement des ouvrages en sous-sol sera nécessaire.

ECHELLE : 1/200



COUPE TRANSVERSALE BB'

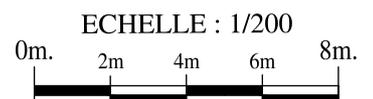


Horizontale de référence à 40.00m (NGF - Altitude Normale)

LEGENDE

- 1a VOLUME 1 - Base a.
- Limite de volume. - - - Limite de fraction de volume. - - - - Limite cadastrale
- VOLUME 1 (sous - sol, pont et voirie départementale) à conserver par le Département.
- VOLUME 2 (passage sous pont) à céder par le Département à la Ville. (Phase Foncière 2)
- VOLUME 3 (tréfonds) à céder par le Département à la Ville. (Phase Foncière 2)

NOTA
Ouvrages reportés d'après plans RATP (ouvrage RN186 - culées sud et nord - coffrage n° 063648 à 063655). Un récolement des ouvrages en sous-sol sera nécessaire.



OFFICE NOTARIAL DE NOGENT SUR MARNE
Projet du 13 avril 2015

22646707
/67/BM

L'AN DEUX MILLE QUINZE,

A CRETEIL (Val de Marne), Hôtel du Département, avenue du Général de Gaulle,

LE ..., pour le VENDEUR,

A NOGENT-SUR-MARNE (Val-de-Marne), en l'Hôtel de Ville, Place Rolland Nungesser,

LE ..., pour l'ACQUEREUR et le Notaire Associé soussigné,

Maître Xavier CALMET, membre de la Société Civile Professionnelle "Catherine CARELY, Vincent VIE, Xavier CALMET, Loïc GUEZ et Cyril TAILLANDIER, Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à NOGENT-SUR-MARNE (Val-de-Marne), 78, Grande Rue Charles de Gaulle,

A REÇU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite « partie normalisée » constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier qu'à l'assiette et au contrôle du calcul de tous salaires, impôts, droits et taxes afférents à la présente vente.

La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour le calcul de l'assiette des salaires, des droits et taxes afférents à la présente vente.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

- VENDEUR -

Le "**DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE**", collectivité territoriale, personne morale de droit public ayant son siège social en l'Hôtel du Département, sis à CRETEIL (Val de Marne), Avenue du Général de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 229 400 288.

OFFICE NOTARIAL DE NOGENT SUR MARNE
Projet du 13 avril 2015

2

- ACQUEREUR -

La "**COMMUNE de NOGENT SUR MARNE**", collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Val de Marne, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de NOGENT SUR MARNE (94130), Place Rolland Nungesser, identifiée au SIREN sous le numéro 219 400 520.

QUOTITES ACQUISES

La **COMMUNE de NOGENT SUR MARNE** acquiert la pleine propriété des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les contractants attestent par eux-mêmes ou leur représentant, que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'ils vont prendre et déclarent notamment pour l'**ACQUEREUR** :

- Avoir son siège effectivement établi à l'adresse sus-indiquée
- Ne pas faire et n'avoir jamais fait l'objet des poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens
- Que rien dans sa situation n'est susceptible de mettre obstacle à la libre réalisation des présentes
- Le **VENDEUR** déclare en ce qui concerne l'ensemble immobilier, objet des présentes, qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction d'ordre légal ou contractuel à leur libre disposition, notamment par suite d'existence de droit de préemption, de cause de rescision, résolution, annulation ou toutes autres raisons.
- Le représentant de l'**ACQUEREUR** déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au Notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la Commune.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'Office Notarial.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Le "**DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE**" est représenté à l'acte par :

Madame Odile NEGRIER, Chef du service des affaires foncières à la Direction des Affaires Juridiques, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de signature qui lui a été consentie par Monsieur Christian FAVIER, Président du Conseil Général du VAL DE MARNE suivant arrêté numéro 2010-515 en date du 3 décembre 2010 pour les actes notariés portant transfert de propriété ou servitude.

Ledit Monsieur Christian FAVIER agissant en qualité de Président du Conseil Général du VAL DE MARNE ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu

OFFICE NOTARIAL DE NOGENT SUR MARNE
Projet du 13 avril 2015

3

d'une délibération de la Commission Permanente du Conseil Général dans sa séance du ... dont une copie a été transmise à la Préfecture du Val de Marne pour contrôle de légalité le

Une copie de l'arrêté portant délégation de signature au profit de Madame NEGRIER en date du ... et du procès-verbal de la délibération de la Commission Permanente du Conseil Général en date du 25 juin 2012 sont demeurées annexées aux présentes après mention.

- La "**COMMUNE DE NOGENT SUR MARNE**" est représentée à l'acte par:

Monsieur Jacques JP MARTIN, agissant en qualité de Maire de la Commune de NOGENT-SUR-MARNE et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal numéro en date du, transmise à la Préfecture du Val de Marne pour contrôle de légalité le, dont une copie par extrait, certifiée conforme, du procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

DELIBERATION MUNICIPALE - AVIS DES DOMAINES

Le représentant de la Commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du, transmise à la Préfecture du Val de Marne pour contrôle de légalité le dont une ampliation est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

La délibération a été prise au vu des avis du service des domaines en date du ... dont une copie des ampliations est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectuée dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales le prévoit.

En outre, le représentant de la Commune déclare que cette délibération n'a fait l'objet à ce jour ni d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de MELUN, ni d'un recours gracieux.

TERMINOLOGIE

- Le terme "**VENDEUR**" désigne le DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE.
- Le terme "**ACQUEREUR**" désigne la Commune de NOGENT SUR MARNE.
- Le mot "**BIEN**" ou "**BIENS**" désigne le bien ou les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Le mot "annexe (s)" désigne une annexe ou les annexes au présent acte.
- Le mot « Jour(s) Ouvré(s) » désigne tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié en France métropolitaine. Etant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré et ne peut être exécutée ce jour là, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant.
- Le mot « Parties » désigne le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.

A compléter à réception des PV et de l'avis des domaines.

OFFICE NOTARIAL DE NOGENT SUR MARNE
Projet du 13 avril 2015

4

- Le mot « Prix » désigne le prix de vente des **BIENS VENDUS**,

Préalablement à l'acte, les parties exposent ce qui suit :

EXPOSE

I/ - PROJET DE REAMENAGEMENT DU QUARTIER LECLERC ET DE SON POLE D'ECHANGES RER A

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 a été approuvé par l'Etat, le Conseil Régional d'Ile de France, le Conseil Général du Val de Marne et la Ville de NOGENT SUR MARNE.

Dans ce contexte, la Ville de NOGENT SUR MARNE a décidé de réaménager le quartier Leclerc et son pôle d'échanges RER A, dans le cadre d'un Projet Urbain, dénommé « Quartier d'affaires Nogent Baltard ».

Ce Projet Urbain comprend :

- (i) les Aménagements Publics nécessaires à la requalification et mise en sécurité des voiries et accès au site qui seront réalisés par La Ville de Nogent sur Marne,
- (ii) et un Programme de Construction mixte de logements, bureaux, activités, crèche, commerces et parkings réalisés par EIFFAGE IMMOBILIER IDF et intégrant les Nouveaux Locaux RATP nécessaires à sa mission de service public.

Le présent acte s'inscrit dans le contexte ci-dessus rappelé.

II/ - ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent que les dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier prévues par l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables au présent acte, les Biens Vendus n'étant pas à usage d'habitation. Par suite l'**ACQUEREUR** ne peut pas bénéficier de la faculté de rétractation.

CECI EXPOSE, les Parties susnommées sont convenues de la convention suivante :

VENTE

Par les présentes, le représentant du **VENDEUR**, ès qualités, en obligeant l'établissement public qu'il représente à toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière,

VEND conformément à l'article L 3112 -1 du CGPPP à :

L'**ACQUEREUR**, ce qui est expressément accepté par son représentant, ès qualités,

OFFICE NOTARIAL DE NOGENT SUR MARNE
Projet du 13 avril 2015

5

Les biens immobiliers, ci-après identifiés au cours du présent acte par le terme « **BIENS VENDUS** », dont la désignation est la suivante :

DESIGNATION

1. - Désignation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes :

A **NOGENT SUR MARNE (Val de Marne), Avenue de Joinville**, deux parcelles figurant au cadastre, savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
R	79	Avenue de Joinville	00 ha 01 a 51 ca
Y	130	Avenue de Joinville	00 ha 01 a 09 ca
Contenance cadastrale			00 ha 02 a 60 ca

Ces parcelles ont fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes ainsi qu'il est dit ci-après.

2. - Désignation des biens et droits immobiliers objet des présentes :

Volume 2 :

Le volume 2 comprend :

1/ - Un volume immobilier figurant sous teinte BLEUE aux plans de division en volumes immobiliers ci-annexés, composé de CINQ fractions communiquant entre elles :

a) Une fraction de base "a" de 85 m², figurant au plan du niveau " FONDATIONS HAUTES " ci-annexé, à partir de la cote NGF 56,00 mètre, niveau moyen du dessus de la semelle de la longrine reliant les piliers centraux du pont, jusqu'à la cote NGF 56,65 mètres, niveau moyen du dessus de la semelle de fondation du pied droit du pont.

b) Une fraction de base "b" de 89 m², figurant au plan du niveau " FONDATIONS HAUTES " ci-annexé, à partir de la cote NGF 56,00 mètre, niveau moyen du dessus de la semelle de la longrine reliant les piliers centraux du pont, jusqu'à la cote NGF 56,65 mètres, niveau moyen du dessus de la semelle de fondation du pied droit du pont.

c) Une fraction de base "c" de 112 m², figurant au plan du niveau " SOUS-SOL" ci-annexé, à partir de la cote NGF 56,65 mètres, niveau moyen du dessus de la semelle de fondation du pied droit du pont, jusqu'aux cotes NGF 61,37 / 61,72 mètres, niveau moyen de la sous-face des poutres supportant le tablier du pont.

d) Une fraction de base "d" de 6 m², figurant au plan du niveau " SOUS-SOL" ci-annexé, à partir de la cote NGF 57,05 mètres, niveau moyen du dessus de la longrine reliant les piliers centraux du pont, jusqu'aux cotes NGF 61,55 / 61,72 mètres, niveau moyen de la sous-face des poutres supportant le tablier du pont.

e) Une fraction de base "e" de 116 m², figurant au plan du niveau " SOUS-SOL" ci-annexé, à partir de la cote NGF 56,65 mètres, niveau moyen du dessus de la semelle de fondation du pied droit du pont, jusqu'aux cotes NGF 61,55 / 61,92 mètres, niveau moyen de la sous-face des poutres supportant le tablier du pont.

OFFICE NOTARIAL DE NOGENT SUR MARNE
Projet du 13 avril 2015

6

2/ - La propriété de ce volume et des ouvrages qui y sont ou seront réalisés.

Volume 3 :

Le volume 3 comprend :

1/ - Un volume immobilier figurant sous teinte MARRON aux plans de division en volumes immobiliers ci-annexés, d'une assiette de 260 m², figurant au plan du niveau "TREFONDS" ci-annexé, à partir de la cote NGF 0,00 mètres, sans limitation de profondeur.

2/ - La propriété de ce volume et des ouvrages qui y sont ou pourraient y être réalisés.

3. Etat descriptif de division en volume

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division en volume établi aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier CALMET, Notaire Associé soussigné, le, dont une copie authentique sera publiée au 4^{ème} bureau des hypothèques de CRETEIL avant ou en même temps que les présentes.

Tels que lesdits **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve, sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

DOMANIALITE PUBLIQUE

Les parties précisent que le **BIEN** relève du domaine public du **VENDEUR** et relèvera du domaine public de l'**ACQUEREUR** de sorte que les dispositions de l'article L 3112-1 du code général de la propriété des personnes publiques ci-dessous reproduites sont applicables.

Article L3112-1CGPPP : « *Les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui relèvent de leur domaine public, peuvent être cédés à l'amiable, sans déclassement préalable, entre ces personnes publiques, lorsqu'ils sont destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert et relèveront de son domaine public* »

DIVISION CADASTRALE

Etant ici précisé que :

1/ - La parcelle cadastrée section R numéro 79 d'une contenance 151 m², est issue du Domaine Public Départemental, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par le Cabinet Philippe JAMIN, Géomètre-Expert D.P.L.G sis à VILLEJUIF (Val de Marne), 11 rue Eugène Varlin le 25 mai 2011, sous le numéro 1084T, vérifié et numéroté par l'Inspecteur de Centre des Impôts Foncier I du cadastre de CRETEIL le 31 octobre 2011, publié au 4^{ème} bureau des Hypothèques de CRETEIL le ... volume ... numéro ...

2/ - La parcelle cadastrée section Y numéro 130 d'une contenance 109 m², est issue du Domaine Public Départemental, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par le Cabinet Philippe JAMIN, Géomètre-Expert susnommé le 25 mai 2011, sous le numéro 1085N, vérifié et numéroté par l'Inspecteur de Centre des Impôts Foncier I du cadastre de CRETEIL le 31 octobre 2011, publié au 4^{ème} bureau des Hypothèques de CRETEIL le ... volume ... numéro ...

A compléter.

Publication du DA à
confirmer par Mr JAMIN

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN** sus-désigné.

Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

Le terrain d'assiette de l'état descriptif de division volumétrique ci-dessus visé appartient au **REQUERANT** comme dépendant du domaine public routier départemental,

Ainsi qu'il résulte des deux procès-verbaux de cadastre publiés au quatrième bureau des hypothèques de CRETEIL le ... volume ... numéros ..., ci-dessus plus amplement visés.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** vendu à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** vendu étant entièrement libre de location ou occupation, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que l'**ACQUEREUR** a pu le constater en le visitant.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix d'**UN EUROS (1,00 euros)** symbolique.

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX - MODALITES

Le **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article 1^{er} du décret n° 55-630 du 20 Mai 1955, requiert l'**ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du Notaire soussigné, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de faire effectuer la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble. Ce paiement devra intervenir, conformément aux dispositions du décret numéro 83-16 du 13 Janvier 1983, portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux, modifié par le décret numéro 88-74 du 21 Janvier 1988 et par le décret n°2003-301 du 2 avril 2003, et sous réserve de l'éventuelle réquisition par l'ordonnateur (articles 15, 55 et 82 de la loi numéro 82-213 du 2 Mars 1982 modifiée par la loi n°96-142 du 21 février 1996) sur présentation :

- 1- de la décision autorisant l'acquisition ;
- 2- de l'avis des Domaines ;
- 3- de la copie authentique du présent acte.

OFFICE NOTARIAL DE NOGENT SUR MARNE
Projet du 13 avril 2015

8

Il résulte du point 52 de l'annexe du 21 Janvier 1988 ce qui suit littéralement rapporté :

« La mention d'inscription au fichier immobilier et la mention d'enregistrement n'ont pas à être exigées lorsque les fonds sont remis au Notaire et que celui-ci produit un certificat par lequel il s'engage à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement au vendeur du prix de l'acquisition, s'avèreraient être dues à la suite de l'inscription au fichier immobilier à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire. »

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée, conformément aux termes des trois décrets précités, et notamment celui du 20 Mai 1955, au Notaire soussigné, sous sa responsabilité, la présentation d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur la publication du présent acte ne sera pas nécessaire pour remettre les fonds au Notaire soussigné.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à émettre le mandat nécessaire pour que ce paiement ait lieu entre les mains du Notaire soussigné dans les plus brefs délais.

Le règlement du prix de la présente vente ainsi effectué libérera entièrement **L'ACQUEREUR**.

Le notaire soussigné, en ce qui le concerne, s'engage en sa qualité d'officier public, à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement au **VENDEUR** du prix d'acquisition, s'avèreraient être dues, à la suite d'inscriptions au fichier immobilier, à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire. Il s'oblige à réitérer cet engagement par simple lettre, à la demande de l'une des Parties.

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

LE VENDEUR, compte tenu de la qualité de **l'ACQUEREUR**, se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et pour quelque cause que ce soit.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière de CRETEIL 4ème.

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des hypothèques, les biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes sont évalués à la somme de ... conformément à l'avis du Directeur Départemental des Finances Publiques en date du

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Exonération de plus values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.

Le **VENDEUR** n'est pas soumis à l'impôt sur les plus values compte tenu de sa qualité, personne morale de droit public.

DECLARATIONS FISCALES

AVIS DU DIRECTEUR DES SERVICES FISCAUX

En application des dispositions de l'article 23 de la loi numéro 2001-1168 du 11 Décembre 2001, les présentes ont été précédées d'un avis du Directeur des

OFFICE NOTARIAL DE NOGENT SUR MARNE
Projet du 13 avril 2015

9

Services Fiscaux Départementaux délivré à la date du ..., à la demande de la Commune de NOGENT SUR MARNE, lequel est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

EXONERATION FISCALE

La présente vente est exonérée de la taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042-1 du Code général des impôts.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PROJET

PARTIE DEVELOPPEE

Cette partie développée comprend les éléments de l'acte de vente qui ne sont pas nécessaires à la publicité foncière ainsi qu'à l'assiette des droits, taxes, salaires et impôts.

CONDITIONS GENERALES

A/ A la charge du VENDEUR

Le **VENDEUR** :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le **BIEN** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.

- Sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes du droit.

- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe d'habitation si elle est exigible. Réglera l'impôt foncier sauf à tenir compte de la convention de répartition ci-après. Il est précisé en tant que de besoin qu'il reste seul tenu du paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures de manière que **L'ACQUEREUR** ne puisse être recherché à ce sujet.

- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie envers **L'ACQUEREUR** s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier.

B/ A la charge de L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- Prendra le **BIEN** vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du **VENDEUR** pour raison :

Soit de l'état des constructions, de leurs vices même cachés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant ci-après.

Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le **BIEN**, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.

Soit même de l'état parasite de l'immeuble vendu notamment concernant les termites ou autres insectes xylophages et ennemis des matériaux dans la mesure où les prescriptions de la loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 sont respectées.

Soit même de la surface du **BIEN** vendu ou de celle du terrain sur lequel il est édifié, la différence en plus ou en moins s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de **L'ACQUEREUR**, sans aucun recours contre le **VENDEUR** à ce sujet.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le **BIEN** ou **L'IMMEUBLE**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun

recours contre le **VENDEUR** et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A cet égard, le **VENDEUR** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir sur ceux ci aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter des servitudes d'urbanisme, de la situation naturelle des lieux, des stipulations aux présentes et de tous titres et de la loi.

- Bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, de la garantie en cas d'éviction organisée par les articles 1626 à 1640 du Code Civil.

A cet égard, le **VENDEUR** déclare et garantit à l'**ACQUEREUR** qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition des **BIENS VENDUS**, notamment par suite de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption non purgé, de droit de préférence non purgé, de cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, d'expropriation ou de réquisition, ou de préavis de réquisition.

- Sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** relativement au **BIEN**.

- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le **BIEN** peut et pourra être assujetti ; il remboursera au **VENDEUR** le prorata de taxe foncière et de taxe d'enlèvement des ordures ménagères couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant, arrêté sur le montant de la dernière imposition.

Pour les parties, ce règlement sera définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de ces impôt et taxe pour l'année en cours.

- Paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte, de ses suites et conséquences.

- Sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, et fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats de fourniture souscrits par le **VENDEUR**, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé. Il est précisé que la fourniture d'énergie est actuellement assurée par la société EDF.

- Fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la souscription de toutes polices d'assurances concernant les **BIENS VENDUS** et acquitter les primes y afférentes ; le **VENDEUR** faisant son affaire personnelle de la résiliation, à ses frais, de la ou des polices souscrites par lui.

**CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE
REGLEMENTATIONS PARTICULIERES**

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

DISPENSE D'URBANISME

L'**ACQUEREUR** reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, il a néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production, déclarant s'être par lui-même renseigné des dispositions en vigueur relativement aux **BIENS**. Il

renonce expressément, par voie de conséquence, à tous recours sur ce sujet contre ce dernier et le **VENDEUR**.

ETAT PARASITAIRE

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance les **BIENS** objet des présentes ne sont pas infestés par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que lesdits **BIENS** ne sont pas situés dans une zone prévue par l'article 3 de la loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir pris parfaite connaissance et en faire ainsi son affaire personnelle.

En matière de contrôle de l'état parasitaire, il est précisé que le professionnel doit avoir souscrit une assurance professionnelle et être indépendant d'une entreprise de traitement du bois.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

REGLEMENTATION GENERALE

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, les acquéreurs des biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Il résulte de l'arrêté préfectoral n°2008-711 en date du 13 février 2008 que les **BIENS** objets des présentes sont situés dans le périmètre de risque naturel.

En conséquence, le **VENDEUR** a fait établir l'état des risques naturels et technologiques prescrit par les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement et l'article R 125-6 du même code.

Les documents suivants ont été annexés à l'état des risques naturels et technologiques savoir :

- copie de l'arrêté préfectoral n°2008-711 en date du 13 février 2008,
- carte du PPRI de la marne et de la Seine concernant la Commune de NOGENT SUR MARNE,
- carte des vitesses de l'Etude SAFEGE,
- carte des risques liés au mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Les **BIENS** sont par conséquent soumis aux dispositions réglementaires résultant des plans de prévention des risques naturels et technologiques précités ou zone de sismicité qui leur sont applicables.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé tant par le **VENDEUR** que le notaire soussigné de la situation des **BIENS** acquis au regard des risques naturels et technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.

Une copie de l'état des risques naturels et technologiques accompagnée de sa documentation est demeurée ci-annexée aux présentes après mention.

Le **VENDEUR** déclare que :

- depuis qu'il est propriétaire des BIENS, ces derniers n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.
- il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un tel sinistre ayant affecté lesdits BIENS.

L'**ACQUEREUR** informé de ladite situation s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le **VENDEUR**.

**SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION
RELATIVE AUX INSTALLATIONS CLASSEES – PROTECTION DE
L'ENVIRONNEMENT**

Le notaire informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe pas sur le terrain de transformateur électrique contenant du pyralène ou PCB/PCT à savoir des polychlorobiphényles, monométhyl-tetrachloro-diphényl méthane, monométhyl-dichloro-diphényl méthane, monométhyl-dibromo-diphényl méthane ou polychloroterphényles).

Par ailleurs, le **VENDEUR** déclare à sa connaissance :

* Qu'il n'a jamais été exercé, sur le terrain et les terrains voisins, d'activité entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (notamment air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols), notamment celles visées par la Loi du 19 Juillet 1976, aujourd'hui codifiées sous le Code de l'Environnement aux articles L 511-1 et suivants du Code de l'Environnement.

* Que le terrain objet des présentes n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée (Article 6 paragraphe VI de la Loi numéro 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement),

* Qu'il n'a jamais été déposé, enfoui, ni utilisé de déchets ou substances quelconques (telles que, par exemple, amiante, PCB ou PCT (à savoir des polychlorobiphényles, monométhyl-tetrachloro-diphényl méthane, monométhyl-dichloro-diphényl méthane, monométhyl-dibromo-diphényl méthane ou polychloroterphényles) directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement,

* Qu'aucun produit, matière, substance, préparation, emballage ou déchet n'a été entreposé en violation d'une réglementation applicable à l'immeuble ou n'a été rejeté dans un cours d'eau de surface ou souterrain ou dans un puits, une mare, une source, un lac, un étang situé à proximité de l'immeuble, ni dans le système d'évacuation des eaux usées et ni dans les égouts raccordés à l'immeuble,

* Qu'aucune procédure arbitrale, judiciaire ou administrative n'est en cours ou à la connaissance du VENDEUR, n'a été engagée à propos d'un acte ou d'une activité exercée sur le terrain et ayant pu causer une quelconque pollution de l'air, des eaux, du sol ou du sous-sol ou un quelconque trouble de voisinage ou un quelconque accident ou une quelconque incapacité ou maladie,

* Qu'aucun procès-verbal ni aucune plainte ou assignation n'a été rédigé, enregistré, déposé ou signifié à ces titres,

* Qu'aucun jugement ni aucune ordonnance ou décision judiciaire ou administrative n'a contraint ou enjoint le VENDEUR ni ses prédécesseurs dans l'immeuble à cesser tout ou partie de leurs activités à la suite d'un trouble de voisinage ou d'une pollution quelconque, à réparer un trouble causé à l'environnement ou à nettoyer le site ou un terrain ou un cours d'eau situé à proximité.

Ces déclarations sont corroborées concernant les installations classées :

Par la fiche de l'inventaire historique « BASIAS » des anciens sites industriels et activités de services, relatives aux activités exploitées sur le site en date du ..., dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le **VENDEUR** s'oblige à supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets pouvant le cas échéant se trouver sur le **BIEN** objet des présentes, la charge de l'élimination des déchets pesant selon l'article 1^{er} de la directive 75/442 de la commission européenne sur « *le producteur des déchets ou la personne physique ou morale qui a les déchets en sa possession* ».

L'article L 541-1 II du Code de l'environnement dispose que :

« Est un déchet au sens de la présente loi tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon ».

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux

réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité **délivré le ... et** certifié à la date du **....**, ne révèle aucune inscription.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus-visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain dont dépendent les deux lots de volume objet des présentes appartient au **VENDEUR** comme dépendant du domaine public routier départemental,

Ainsi qu'il résulte des deux procès-verbaux de cadastre publiés au quatrième bureau des hypothèques de CRETEIL le ... volume ... numéros ..., ci-dessus plus amplement visés.

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare :

Sur l'état et la configuration du BIEN vendu

- Que le **BIEN** vendu n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, mesure de séquestre ou de confiscation.
- Qu'il est à jour de toutes ces impositions mises en recouvrement concernant les biens objet des présentes.
- Qu'il n'existe sur les biens vendus aucun litige en cours et aucune procédure.
- Qu'il n'existe aucune plainte émanant de tiers concernant les biens objet des présentes pour cause de bruit, de trépidations, d'odeurs ...
- Qu'il n'a, à sa connaissance, depuis son acquisition été effectué aucun travaux en contravention avec la réglementation administrative ;
- Qu'il n'existe aucune mise en demeure, notification, etc... émanant de toutes autorités (DRIRE, Mairie, Préfecture ...),

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer

- Qu'il n'existe sur le **BIEN** vendu aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que L'**ACQUEREUR**, un droit quelconque sur ce **BIEN** résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.
- Qu'ils sont libres de toute inscription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'**ACQUEREUR** ou mettre obstacle à la présente mutation.

Sur les servitudes

- Qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur le **BIEN** vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune autres que celles pouvant résulter de la loi, de l'usage ou de la situation naturelle des lieux et des prescriptions administratives relatives notamment à l'urbanisme et à l'alignement.

A compléter

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : en l'Hôtel de Ville constituant son siège aux termes de la loi.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera en l'Hôtel du Département du VAL DE MARNE, constituant son siège aux termes de la loi.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publication, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout cleric habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes , à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu ; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées ont été portées à la connaissance des parties et sont revêtues d'une mention d'annexe signée par le Notaire. Elles ont le caractère authentique comme faisant partie intégrante de la minute.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cpd-adsn@Notaires.fr, 0820.845.988.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes morales et commune, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée pour l'établissement public au vu de ses statuts et du certificat d'identification délivré par l'INSEE pour son numéro SIREN et pour la commune au vu du certificat d'identification délivré par l'INSEE pour son numéro SIREN.

DONT ACTE sur _____ pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieux, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné.

PROJET

Créteil, - 5 AOUT 2013

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DU VAL-DE-MARNE

1, PLACE DU GÉNÉRAL PIERRE BILLOTTE

94040 CRÉTEIL CEDEX

TÉLÉPHONE : 01 41 94 38 54

MÉL. : ddfip94.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Monsieur le Maire de Nogent-sur-Marne
HÔTEL DEVILLE
Place Rolland NUNGESSER
94 130 Nogent-sur-Marne

MAIRIE DE
NOGENT-SUR-MARNE

- 8 AOUT 2013

6946

SERVICE URBANISME
reçu le

- 9 AOUT 2013

2189

POUR NOUS JOINDRE :

Division France Domaine

Affaire suivie par : Jérôme ELOUNDOU

Téléphone : 01 41 94 38 54

Télécopie : 01 43 99 37 81

Réf : 2013-025 V 0826

Réception sur rendez-vous

Objet : Demande d'avis – Cession et Acquisition amiable – Projet d'aménagement urbain
« Quartier d'affaires NOGENT-BALTARD » à Nogent-sur-Marne (94 130) .

Monsieur le Maire ,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis de la division France Domaine relatif au projet urbain rappelé en l'objet.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire , l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Directeur Départemental des Finances
Publiques,

Le Directeur du Pôle Gestion publique

Patrick GANDON

Administrateur Général des Finances Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
Direction Départementale des Finances Publiques
du Val de Marne

1, Place du Général P. BILLOTTE

94 040 CRETEIL Cedex

Téléphone : 01 41 94 38 54

Fax : 01 43 99 37 81

Enquêteur : Jérôme ELOUNDOU

Ddfip94.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Dossier : 2013 -025 V 0826

Créteil, le

- 5 AOUT 2013

HÔTEL DE VILLE

Place Rolland NUNGESSER

94 130 NOGENT-SUR-MARNE.

RAPPORT D'ÉVALUATION

Objet : Demande d'avis - Cession et Acquisition amiable - Projet d'aménagement urbain
« Quartier d'Affaires NOGENT-BALTARD »

1. CONTEXTE ET OBJET DE LA DEMANDE

Le projet urbain « Quartier d’Affaires Nogent Baltard » qui aboutira à une requalification du site , intègre important programme de travaux de voiries et d’aménagement paysager , entrepris à l’initiative de la ville . Ce projet est aujourd’hui sur le point d’aboutir. Les permis de construire sont délivrés et les parties envisagent de régulariser les cessions avant la fin de l’année.

Pour la maîtrise des engagements financiers de cette opération de requalification urbaine complexe , un montage partenarial original a été nécessaire avec l’implication concomitante des propriétaires fonciers (ville de Nogent sur Marne , Conseil Général du val de Marne , RATP) et de la société EIFFAGE Immobilier , opérateur immobilier de l’ensemble du projet.

C’est dans ce contexte qu’un premier rapport d’évaluation des valeurs foncières a été adressé à la ville de Nogent-sur-Marne par la Direction Départementale des Finances Publiques du Val de Marne le 03 mars 2010. Les travaux d’évaluation avaient été réalisés par la Direction Nationale d’Interventions Domaniales en date du 22 février 2010 , en application de l’instruction du 8 décembre 1995 (BOI**13-G-95 du 21 décembre 1995) , relative à l’évaluation des biens dits exceptionnels.

Depuis cette date, le projet a fait l’objet de petites modifications , qu’il y a lieu de prendre en compte dans le présent avis .

2. ASSIETTE FONCIERE ET DIVISIONS VOLUMETRIQUES DU PROJET

La réalisation du projet urbain nécessite un remembrement foncier et des divisions volumétriques . La ville entend acquérir la totalité des terrains et des volumes constituant l’assiette foncière du projet, pour céder ensuite les emprises et les volumes à la société EIFFAGE Immobilier pour la réalisation des programmes immobiliers.

Par ailleurs , certaines parcelles , propriété de la ville , de la RATP et du STIF, constituant l’assiette foncière de l’avenue de Joinville (RD 86) et de l’avenue Clémenceau, font l’objet d’une régularisation.

2.1- ETAT CADASTRAL ACTUEL ET NOUVELLES PARCELLES ET DIVISIONS VOLUMETRIQUES.

Le projet modifié couvre une emprise de 21 253 m² au lieu de 19 666 m² comme initialement envisagé. Cet écart est dû à l'intégration de 3 parcelles (T 63 , T 66 et Y 101).

Propriété RATP			
Ancienne Réf	Nlle Réf Parcelle	Surface m ²	EDDV
R 22	R 74	8 909	Vol 1 : Tréfonds
			Vol 2 : gare RER
			Vol 3 : partie pont Av Joinville
			Vol 4 : poste commande RATP
			Vol 5,6,7 : nvx locaux RATP
			Vol 8 : nv parking public
			Vol 9 : nvx esp publics Ville
R 29	R 29		Vol 10,11 : immeuble EIFFAGE
R 22	R 75	45	Parcelle entière
R 22	R 77	348	Vol 1 : pont, voirie
			Vol 2 : passage sous pont
			Vol 3 : tréfonds
R 22	R 76	204	Vol 1 : sursol
			Vol 2 : tunnel RER
			Vol 3 : tréfonds
R 22	R 78	765	Vol 1 : sursol
			Vol 2 : tunnel RER
			Vol 3 : sous-sol et tréfonds
Y 100	Y 128	5 388	Parcelle entière
Y 100	Y 129	594	Parcelle entière
Y 101	Y 101	115	Vol 1 : pont, voirie
			Vol 2 : passage sous pont
			Vol 3 : tréfonds
Y 81	Y 81	507	Parcelle entière
Y 97	Y 97	19	Parcelle entière
T 64	T 64	208	Vol 1 : sursol
			Vol 2 : tunnel RER
			Vol 3 : sous-sol et tréfonds
T 63	T 63	800	Vol 1 : sursol
T 65	T 65		
T 66	T 66		Vol 2 : tunnel RER
R 21	R 72	-	Vol 2 : gare RER
R 42	R 42	-	Vol 3 : circulations
R 37	R 37	-	Vol 1 : escalier
TOTAL		17 902 *	

TABLEAU n° 2			
Propriété CG 94			
Ancienne Réf	Nlle Réf Parcelle	Surface m ²	EDDV
Sans n° Dom Public	R 79	260	Vol 1 : pont, voirie
	Sans n° Dom Public		Y 130

TABLEAU n° 3			
Propriété Ville de Nogent			
Ancienne Réf	Nlle Réf Parcelle	Surface m ²	EDDV
R 21	R 72	1 851	Vol 1 : parking PSR
R 42	R 42		
R 37	R 37	242	Vol 2 : surplus du vol 1 (Pkg PSR)
Sans n° Dom Public	Y 131	570	Parcelle entière
TOTAL		2 663*	

TABLEAU n° 4			
Propriété STIF			
Ancienne Réf	Nlle Réf Parcelle	Surface m ²	EDDV
R 21	R 73	428	Parcelle entière *

TOTAL SURFACES	
	21 253 m²

3. CESSIONS FONCIERES

L'opération de remembrement foncier s'effectue selon les étapes suivantes :

- Les parcelles et volumes qui constituent l'assiette foncière de l'Avenue de Joinville et de l'Avenue Georges Clémenceau sont régularisés entre le CG94 et la ville de Nogent.

3.1 PARCELLES ET VOLUMES REGULARISES AU PROFIT DU CG 94

TABLEAU n° 5				
Parcelles et volumes cédés pour régularisation au CG 94				
Propriétaire	Section	Parcelle	Surface m ²	EDDV
STIF	R	73	428	Parcelle entière
RATP	Y	101	-	Vol 1 : sous-sol, pont, voirie
	R	77	-	Vol 1 : sous-sol, pont, voirie
	R	78	-	Vol 1 : sursol
	R	74 29	-	Vol 3 : partie pont Avenue Joinville
	R	76	-	Vol 1 : sursol
	T	64	-	Vol 1 : sursol

3.2 PARCELLES ET VOLUMES CG 94 REGULARISES AU PROFIT DE LA VILLE DE NOGENT

TABLEAU n° 5 bis				
Parcelles et volumes CG 94 acquis par la Ville de Nogent				
Propriétaire	Section	Parcelle	Surface m ²	EDDV
CG 94	R	79	260	Vol 2 : passage sous-pont
	Y	130		Vol 3 : tréfonds
TOTAL			260	

- La ville de Nogent acquiert entre les mains de la RATP la totalité des parcelles et volumes nécessaires à la réalisation du projet.

3.3 PARCELLES ET VOLUMES RATP ACQUIS PAR LA VILLE DE NOGENT

TABLEAU n° 6				
Parcelles et volumes RATP acquis par la Ville de Nogent				
Propriétaire	Section	Parcelle	Surface m ²	EDDV
RATP	R	74	8 909	Vol 1 : Tréfonds
				Vol 5,6,7 : nvx locaux RATP
		29		Vol 8 : nv parking public
				Vol 9 : nvx esp publics Ville
				Vol 10,11 : immeuble EIFFAGE
	R	75	45	Parcelle entière
	R	77	348	Vol 2 : passage sous pont
	Y	128	5 388	Parcelle entière
	R	72	1851	Vol 3 : circulations
	R	42		
	R	37	-	Vol 1 : escalier
	Y	129	594	Parcelle entière
	Y	101	115	Vol 2 : passage sous-pont
				Vol 3 : tréfonds
	Y	81	507	Parcelle entière
	Y	97	19	Parcelle entière
T		63	800	Vol 1 : sursol
		65		
		66		
TOTAL			16 929	

- Les parcelles et volumes du tableau n°7 sont cédés par la ville à la société Eiffage Immobilier pour la réalisation des programmes immobiliers.

3.4 PARCELLES ET VOLUMES CEDES PAR LA VILLE DE NOGENT ET AFFECTES AUX PROGRAMMES IMMOBILIERS

TABLEAU n° 7			
Parcelles affectées aux programmes immobiliers EIFFAGE			
Section	Parcelle	Surface m²	EDDV
R	74	8 909	Vol 1 : tréfonds
			Vol 5, 6,7 : nvx locaux RATP
	29		Vol 8 : accès parking
			Vol 10,11 : programmes EIFFAGE
R	77	348	Vol 2 : passage sous-pont Vol 3 : tréfonds
R	72	1 851	Vol 5 : tréfonds
	42		Vol 6,7,8 : nvx locaux RATP
			Vol 9,10 : immobilier EIFFAGE
R	37	242	Vol 4 : tréfonds
			Vol 6 : immobilier EIFFAGE
			Vol 7 : local transformateur
Y	128	5 958	Vol 1 : tréfonds
			Vol 2 : bassin de rétention
			Vol 3 : futur parking public
			Vol 4 : futurs logements
			Vol 5 : nvx locaux RATP
			Vol 6, 7, 8 : programmes EIFFAGE
	131		Vol 9 : local transformateur
			Vol 11 : parkings logements
			Vol 12,13,14: locaux techniques
			Vol 15 : local AEP
			Vol 16 : local TGBT-PK
			Vol 17 : Local AES-PK
			Y
Y	130	260	Vol 2 : passage sous-pont
R	79		Vol 3 : tréfonds
TOTAL		17 683 *	

* L'assiette foncière totale pour la réalisation du projet immobilier (17 683 m²) constitue le seuil de déclenchement du calcul du PLD.

4. AFFECTATION DES PARCELLES ET VOLUMES RESTANT PROPRIETE DE LA VILLE DE NOGENT ET DE LA RATP.

4.1. PARCELLES ET VOLUMES RESTANT PROPRIETE DE LA VILLE DE NOGENT ET AFFECTES AU DOMAINE PUBLIC

TABLEAU n° 8			
Parcelles affectées au Domaine Public VILLE			
Section	Parcelle	Surface m ²	EDDV
R	37	-	Vol 5 : espaces publics
R	42	-	Vol 11 : espaces publics
	72		
R	75	45	Parcelle entière
R	74	-	Vol 9 : espaces publics
	29		
Y	129	594	Parcelle entière
Y	128	-	Vol 10 : Futurs espaces publics
	131		
Y	81	507	Parcelle entière
Y	97	19	Parcelle entière
T	63	-	Vol 1 : sursol
	65		
	66		

4.2. PARCELLES ET VOLUMES RESTANT PROPRIETE DE LA RATP

TABLEAU n° 9			
Parcelles et volumes affectés à la RATP			
Section	Parcelle	Surface m ²	EDDV
T	63	-	Vol 2 : tunnel RER
	65		
	66		
R	78	-	Vol 2 : tunnel RER Vol 3 : tréfonds
R	76	-	Vol 2 : tunnel RER
T	64	-	Vol 2 : tunnel RER
			Vol 3 : tréfonds
R	74	-	Vol 2 : gare RER
	29		Vol 4 : poste com RATP
R	42	-	Vol 2 : gare RER

5. LA PROGRAMMATION IMMOBILIERE.

Le projet prévoit la réalisation d'un programme mixte de bureaux et de logements d'une surface de 28 735 m² SHON se répartissant comme suit ;

5.1 PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS A USAGE PRIVE

TABLEAU n° 10	
TOTAL	25 645 m ² dont :
Bureaux	13 500 m ²
Commerces	1 706 m ²
Logements (dont 25 % sociaux)	9 939 m ² (2 507 m ²)
Crèche	525 m ²

5.2 PROGRAMME DE REINSTALLATION DES LOCAUX RATP

TABLEAU n° 11	
TOTAL	3 090 m ² dont :
Bureaux	1 026 m ²
Locaux d'activité	2 064 m ²
Stationnements	11 places

5.3 TOTAL PROGRAMMATION IMMOBILIERE

TOTAL TABLEAUX n°10 et 11
28 760 m ² SHON *

* Les droits à construire sont équivalents à ceux définis au dossier France Domaine du 22 février 2010 (28 733 m² SHON).

5.4 PARKINGS

En infrastructure des programmes immobilier un ensemble de parkings de 600 places est réalisé par la société EIFFAGE.

6. ELEMENTS FINANCIERS

Les valeurs foncières retenues par les différents intervenants au projet sont les suivantes :

6.1 ACQUISITIONS PAR LA VILLE DE L'ENSEMBLE DES TERRAINS ET VOLUMES CONSTITUANT LE PERIMETRE DE PROJET

Valeurs foncières - terrains encombrés	
Terrains RATP (Tableau n°6) - valeur encombrée	9 300 000 € *

La valeur des terrains RATP encombrés est dorénavant de 9 300 000 € au lieu de 8 600 000 € comme initialement . De même la surface constituant le périmètre du projet passe de 17 145 m² à 17 902 m². Cette augmentation de la surface des terrains n'a pas d'impact sur la programmation immobilière.

6.2 ACQUISITION-REGULARISATION DES TERRAINS ASSIETTE DE L'AVENUE DE JOINVILLE et AVENUE GEORGES CLEMENCEAU (Valeur des terrains STIF/RATP)

Valeur foncière - terrains en l'état	
Valeur des terrains (Tableau n° 5 et 5 bis)	1 € par ensemble de parcelles appartenant au même propriétaire

Ces terrains et volumes sont actuellement propriété du STIF et de la RATP.

Ils reçoivent la RD 86 (Av de Joinville) et l'Avenue G. Clémenceau.

Ces volumes sont transférés au CG 94.

6.3 CESSIONS DES TERRAINS POUR LA REALISATION DES PROGRAMMES IMMOBILIERS

Valeur foncière - terrains encombrés net vendeur	
Les terrains sont cédés en l'état. Les coûts de démolition, libération, dépollution et de viabilité sont à la charge de la société EIFFAGE Immobilier (Tableau n°7)	9 300 000 € *

* La valeur de cession de la charge foncière (hors PLD : 14 000 000 €) avait été établie terrains libérés, c'est à dire démolis, dépollués et aménagés, locaux d'activité RATP transférés.

La société EIFFAGE a pris l'engagement d'assurer à ses seuls risques et périls la totalité des travaux de démolition, dépollution, transfert provisoire des activités RATP...

L'ensemble de ces travaux a été estimé à 4 700 000 €. (Estimation Domaniale du 22 février 2010 : 4 440 000 €)

6.4 NOUVEAUX LOCAUX REMIS A TITRE DE DATION EN PAIEMENT A LA RATP

Valeur immobilière		
Bureaux	1 026 m ² SHON	4 300 000 €
Locaux d'activité	2 064 m ² SHON	4 700 000 €
Parkings	11 places (9 VL + 2 PL)	300 000 €
TOTAL		9 300 000 €
Convention d'utilisation pk public (10 ans)	30 places	Convention à titre gratuit entre la Ville et la RATP

* La surface et le prix des locaux définis à l'avis de France Domaine du 22 février 2010 était de 4 660 €/m² SU de bureaux et de 2 630 €/m² SU de locaux d'activité.

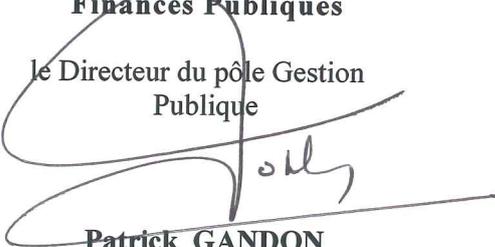
7. CONCLUSION GENERALE

Cessions des terrains de l'Etat (RATP) –Valeur encombrée :	9 300 000 € au lieu de 8 600 000 €
Cessions des terrains appartenant au STIF-valeur encombrée	Sans objet
Valeurs de cessions par la ville des terrains libérés	Sans objet
Coût d'acquisition en VEFA de locaux par la RATP	9 300 000 € au lieu de 8 200 000 €

Ces estimations s'inscrivent dans le cadre du projet de programme présenté, et pourront être assorties des marges de négociation et d'aléas habituellement acceptées par le service France Domaine du Val de Marne.

**Pour Directeur
Départemental des
Finances Publiques**

le Directeur du pôle Gestion
Publique


Patrick GANDON

Administrateur Général des
Finances Publiques