

RAPPORT AUX MEMBRES CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 23 SEPTEMBRE 2015

OBJET : ACQUISITION DU FONCIER RATP – PROJET URBAIN DE LA " CITE D'AFFAIRES NOGENT BALTARD"

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 acquisitions et des ventes foncières sont nécessaires afin de constituer l'assiette foncière de l'opération, appelée 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 – que sont le RER A et les 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, volume sous le « Pont de Joinville » acquis auprès du Département 94 le 23 juillet 2015).

Dans le cadre des engagements du Contrat de Programme, signé avec la RATP et la Société Eiffage Immobilier Ile-de-France le 27 avril 2010, 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 dans une deuxième phase à la Société Eiffage Immobilier Ile-de-France.

La procédure foncière permettant de constituer le « foncier gare », assiette de l'opération de la Cité d'Affaires Nogent Baltard, se décompose en trois phases distinctes :

- **Phase 1 : régularisations foncières**, notamment sur les parcelles et volumes constituant le domaine public départemental, dont l'acquisition du volume sous le Pont de Joinville au Département 94 (délibération du 7 juillet 2015 et signature de l'acte le 23 juillet 2015)
- **Phase 2 : constitution du « foncier gare » par la Commune**, par l'acquisition du foncier appartenant à la RATP puis la reconfiguration des volumétries par suppression / réunion / ou / création de volumes et l'ajout au foncier RATP des parcelles et volumes Ville (tronçon Watteau / Parking d'Intérêt Régional / R 37 / Volume sous le Pont de Joinville, préalablement désaffectés et déclassés) et retrait des volumes « espaces publics » conservés par la Commune
- **Phase 3 : cession à Eiffage** du « foncier gare » définitif, assiette de l'opération de la Cité d'Affaires Nogent Baltard

Ces trois phases sont synthétisées dans les documents donnés en annexe, sous forme numérique : « plan des phases foncières » et « tableau récapitulatif des cessions ».

L'équation foncière définie donc dans la phase foncière n°2 que la Commune se porte acquéreur de parcelles et volumes auprès de la RATP, afin de les intégrer à l'assiette foncière générale vendue à la société Eiffage Immobilier. A ce titre, la Commune souhaite acquérir les parcelles et volumes suivants, propriétés de la RATP :

Dans le secteur NORD de l'avenue de Joinville :

- le volume provisoirement numéroté 6 (affecté à des circulations et locaux RATP) issu du projet de division volumétrique effectué par le Cabinet de géomètres Philippe Jamin et ayant pour assiette les parcelles R 72 et R 42, qui figure sous teinte bleue sur les plans du projet d'état descriptif de division en volumes, dans leur version datée du 15 juillet 2015,
- le volume numéroté 1 (affecté à un escalier et partie de couloir d'accès à la gare RER) issu de la division volumétrique effectuée par le Cabinet de géomètres Daniel Legrand et ayant pour assiette la parcelle R 37 qui figure sous teinte verte sur les plans de l'état descriptif de division en volumes, dans leur version datée des 2 et 7 septembre 2011,
- les volumes provisoirement numérotés 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 12 (affectés aux tréfonds, futurs locaux RATP, futur accès parking public, futur espaces publics, futures constructions Eiffage) issus du projet de division volumétrique effectué par le Cabinet de géomètres Philippe Jamin et ayant pour assiette les parcelles R 74 et R 29, qui figurent sous teintes marron, orange, jaune, rose, bleue et mauve sur les plans du projet d'état descriptif de division en volumes, dans leur version datée du 15 juillet 2015,

Dans le secteur du Pont de l'Avenue de Joinville :

- les volumes provisoirement numérotés 2 et 3 (affectés au passage sous pont, tréfonds) issus du projet de division volumétrique effectué par le Cabinet de géomètres Philippe Jamin et ayant pour assiette la parcelle R 77, qui figurent sous teintes bleue et marron sur les plans du projet d'état descriptif de division en volumes, dans leur version datée du 20 novembre 2012,
- les volumes provisoirement numérotés 2 et 3 (affectés au passage sous pont, tréfonds) issus du projet de division volumétrique effectué par le Cabinet de géomètres Philippe Jamin et ayant pour assiette la parcelle Y 101, qui figurent sous teintes bleue et marron sur les plans du projet d'état descriptif de division en volumes, dans leur version datée du 20 novembre 2012,

Dans le secteur SUD de l'avenue de Joinville :

- la parcelle Y 128 (affectés aux voies bus et locaux RATP)

Hors assiette de l'opération, régularisations foncières :

- le volume provisoirement numéroté 1 (affecté au sol, sursol) issu du projet de division volumétrique effectué par M. Philippe Jamin, géomètre, du Cabinet Jamin et ayant pour assiette les parcelles T 63, 65 et 66, qui figure sous teinte jaune sur les plans du projet d'état descriptif de division en volumes, dans leur version datée du 20 juillet 2015,
- la parcelle R 75 (affectée dans l'usage à la voirie communale)
- les parcelles Y 81, Y97 et Y 129 (affectées aux voies bus)

L'acquisition du foncier RATP interviendra moyennant un prix converti pour partie en l'obligation pour la Ville et la société Eiffage Immobilier, à qui la Ville délèguera ses obligations, de construire et transférer à la RATP, en état futur d'achèvement, la propriété de nouveaux locaux RATP constitués de locaux d'activités (1.900 m² SDP environ) et 11 places de stationnement (9VL et 2 PL) en sous-sol du Programme de Construction.

L'acquisition de l'ensemble de ces volumes et parcelles est au prix de 9.000.000 € HT (neuf millions d'euros hors taxes), soit 10 800 000 € TTC, prix convenu entre les parties et tel que défini au mémorandum signé le 30 mars 2015, payables ainsi qu'il suit :

- à hauteur de 4.500.000 € HT (quatre millions cinq cent mille euros hors taxes), par dation de nouveaux locaux RATP en état futur d'achèvement
- à hauteur de 4.500.000 € HT (quatre millions cinq cent mille euros hors taxes) par paiement en numéraire.

La Division France Domaine a été consultée sur cette acquisition et a estimé à 9 000 000 € HT le prix de l'ensemble de ces parcelles et volumes RATP (avis du 9 juillet 2015).

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

L'acte annexé à la délibération est un projet, une photographie de l'avancée actuelle de la rédaction. Les grandes lignes sont approuvées par les trois parties, notamment sur la chose et le prix. Les ajustements mineurs seront encore nécessaires dans la rédaction définitive, afin d'assurer le bon déroulement de l'opération.

La date de signature des actes authentiques est fixée à la mi-décembre, une fois les délais de recours contre les délibérations du conseil municipal purgés.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'approuver l'acte authentique d'acquisition du foncier RATP et d'autoriser Monsieur le Maire à le signer.

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

LE RAPPORTEUR

LE CONSEIL MUNICIPAL,

N° 15/148
Acquisition du foncier
RATP – Projet urbain
de la " Cité d'affaires
Nogent Baltard"

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

Vu le Code Général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L.1111-1

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 les délibérations prises par le Conseil d'Administration de la RATP le 27 août 2015 sur le « projet urbain du quartier d'affaires Nogent Baltard », exposant le dispositif foncier de l'opération : divisions volumétriques – déclassement par anticipation des parcelles et volumes - vente du foncier RATP à la Ville de Nogent – remise des locaux en dation,

Vu l'avis de France Domaine en date du 9 juillet 2015 fixant la valeur foncière des acquisitions par la Ville de l'ensemble des terrains et volumes constituant le périmètre de projet (parcelles et volumes RATP), estimée à 9.000.000 € HT,

Vu l'avis de France Domaine en date du 23 juillet 2015 fixant la valeur des nouveaux locaux RATP (locaux d'activités, 11 places de stationnement, sortie de secours) remis sous forme de dation de paiement à la RATP, estimée à 4.500.000 € HT,

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

Considérant que l'assiette foncière de la Cité d'affaire Nogent Baltard comprend les propriétés de la Régie Autonome des Transports Parisiens (RATP), composées des parcelles et volumes suivants :

- Dans le secteur NORD de l'avenue de Joinville, le volume provisoirement numéroté 6 ayant pour assiette les parcelles R 72 et R 42, le volume numéroté 1 ayant pour assiette la parcelle R 37, les volumes provisoirement numérotés 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 12 ayant pour assiette les parcelles R 74 et R 29,
- Dans le secteur du Pont de l'Avenue de Joinville, les volumes provisoirement numérotés 2 et 3 ayant pour assiette la parcelle R 77, les volumes provisoirement numérotés 2 et 3 ayant pour assiette la parcelle Y 101,

- Dans le secteur SUD de l'avenue de Joinville, la parcelle Y 128,
- Hors assiette de l'opération et dans le cadre de régularisations foncières d'espaces publics, le volume provisoirement numéroté 1 ayant pour assiette les parcelles T 63, 65 et 66, la parcelle R 75, les parcelles Y 81, Y97 et Y 129,

Considérant que la vente des parcelles et volumes identifiés sont issues d'un accord entre le propriétaire, la RATP, et l'acheteur, la Commune de Nogent sur marne, au prix convenu entre les parties et tel que défini au mémorandum signé le 30 mars 2015,

Considérant que la mise en œuvre du Projet Urbain nécessite l'acquisition des parcelles et volumes détaillés ci-dessus, afin de constituer l'assiette foncière définitive vendue à la société Eiffage Immobilier,

Considérant que les conditions d'acquisition des emprises appartenant à la RATP et devant permettre la réalisation du projet urbain Cité d'affaires Nogent-Baltard, sont liées à l'obligation de construire et de transférer à la RATP (en dation) la propriété de nouveaux locaux RATP constitués de locaux d'activités (1.900 m² SDP environ) et de 11 places de stationnement,

Après examen de la Commission Permanente du 16 septembre 2015,

APRES EN AVOIR DELIBERE

Article 1^{er} : Décide d'acheter à la Régie Autonome des Transports Parisiens, le volume provisoirement numéroté 6 ayant pour assiette les parcelles R 72 et R 42, le volume numéroté 1 ayant pour assiette la parcelle R 37, les volumes provisoirement numérotés 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 12 ayant pour assiette les parcelles R 74 et R 29, les volumes provisoirement numérotés 2 et 3 ayant pour assiette la parcelle R 77, les volumes provisoirement numérotés 2 et 3 ayant pour assiette la parcelle Y 101, le volume provisoirement numéroté 1 ayant pour assiette les parcelles T 63, 65 et 66, les parcelles R 75, Y 81, Y97, Y 128 et Y 129, pour la somme de Neuf Millions d'euros HT (9.000.000 € HT), payables ainsi qu'il suit :

- à hauteur de 4.500.000 € HT (quatre millions cinq cent mille euros hors taxes), par dation de nouveaux locaux RATP en état futur d'achèvement,
- à hauteur de 4.500.000 € HT (quatre millions cinq cent mille euros hors taxes) par paiement en numéraire.

Article 2 : Autorise Monsieur Le Maire ou son adjoint délégué à signer l'ensemble des actes afférents à cette acquisition et à négocier ou à modifier les actes dans le respect de l'économie générale du projet.

Article 3 : Précise que le montant de cette acquisition sera imputé sur l'exercice budgétaire correspondant.

Article 4 : Missionne l'Office Notarial de Nogent-sur-Marne, la « SCP Catherine CARLY – 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**

RAPPORT AUX MEMBRES CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 23 SEPTEMBRE 2015

OBJET : CESSIION DU "FONCIER GARE" A LA SOCIETE EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE FRANCE – ASSIETTE FONCIERE DU PROJET URBAIN DE LA "CITE D'AFFAIRES NOGENT BALTARD"

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 acquisitions et des ventes 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 – que sont le RER A et les 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, volume sous le Pont de Joinville acquis auprès du Département 94 le 23 juillet 2015).

Dans le cadre des engagements du Contrat de Programme, signé avec la RATP et la Société Eiffage Immobilier Ile-de-France le 27 avril 2010, 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, dans une deuxième phase à la Société Eiffage Immobilier Ile-de-France.

La procédure foncière permettant de constituer le « foncier gare », assiette de l'opération de la Cité d'Affaires Nogent Baltard, se décompose en trois phases distinctes.

- **Phase 1 : régularisations foncières**, notamment sur les parcelles et volumes constituant le domaine public départemental, dont l'acquisition du volume sous le Pont de Joinville au Département 94 (délibération du 7 juillet 2015 et signature de l'acte le 23 juillet 2015)
- **Phase 2 : constitution du « foncier gare » par la Commune**, par l'acquisition du foncier appartenant à la RATP puis la reconfiguration des volumétries par suppression / réunion / ou / création de volumes et l'ajout au foncier RATP des parcelles et volumes Ville (tronçon Watteau / Parking d'Intérêt Régional / R 37 / Volume sous le Pont de Joinville, préalablement désaffectés et déclassés) et retrait des volumes « espaces publics » conservés par la Commune
- **Phase 3 : cession à Eiffage** du « foncier gare » définitif, assiette de l'opération de la Cité d'Affaires Nogent Baltard

Ces trois phases sont synthétisées dans les documents donnés en annexe, sous forme numérique : « plan des phases foncières » et « tableau récapitulatif des cessions ».

Dans un premier temps, l'équation foncière définie donc dans la phase foncière n°2, suite aux acquisitions des parcelles et volumes de la RATP, que la Commune reconfigure certaines volumétries afin de constituer l'assiette foncière définitive vendue à la société Eiffage Immobilier, par la suppression, la réunion ou la création des volumes suivants :

Dans le secteur NORD :

- dans l'assiette des parcelles R 72 et R 42, la suppression des volumes 6 et 1 (Parking d'Intérêt Régional déclassé par délibération du 7 juillet 2015) et la création des volumes 7 (par la réunion des volumes 1 et 6) et 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 (parties du volume 7),
- dans l'assiette de la parcelle R 37, la suppression des volumes 1 et 2 (espace public déclassé par délibération du 7 juillet 2015) et la création des volumes 3 (par la réunion des volumes 1 et 2) et 4, 5, 6, 7, 8 (parties du volume 3)

Dans le secteur du Pont de l'Avenue de Joinville :

- dans l'assiette de la parcelle R 77, la suppression des volumes 2 et 3, et la création des volumes 5 (ancien volume 2) et 6 (ancien volume 3)
- dans l'assiette de la parcelle R 79 et Y 130 (acquis au Département 94, délibération du 7 juillet 2015 et signature de l'acte authentique le 23 juillet 2015) la suppression des volumes 2 et 3, et la création des volumes 8 (ancien volume 2) et 9 (ancien volume 3)
- dans l'assiette de la parcelle Y 101, la suppression des volumes 2 et 3, et la création des volumes 11 (ancien volume 2) et 12 (ancien volume 3)
- dans l'assiette de la parcelle R 77 / R 79 et Y 101 / Y 130, après la suppression des volumes 5, 6, 8, 9, 11, 12, la création du volume 13 (par la réunion des volumes 5, 8, 11) et des volumes 16, 17, 18 (parties du volume 13) et du volume 15 (par la réunion des volumes 6, 9, 12)

Dans le secteur SUD :

- dans l'assiette foncière des parcelles Y 128 et Y 131, la création des volumes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18

Dans un second temps, l'équation foncière définie dans la phase foncière n°3 que la Commune cède le « foncier gare » ainsi constitué à la société Eiffage Immobilier.

Dans ce cadre, la Commune doit conserver l'ensemble des volumes constituant les futurs espaces publics, avant la cession du « foncier gare » :

- Dans le secteur NORD, les volumes 13 et 14 dans l'assiette des parcelles R 72 et R 42 (nouveau parvis et partie de la gare routière définitive), les volumes 5 et 6 dans l'assiette de la parcelle R 37 (partie de la gare routière définitive), les volumes 9 et 12 dans l'assiette des parcelles R 29 et R 74 (futurs espaces piétons de l'avenue des Marronniers et partie gare routière définitive),
- Dans le secteur SUD, le volume 10 dans l'assiette des parcelles Y 128 / 131 (allée Watteau, axe Baltard et espaces piétons)

Ainsi, le « foncier gare » cédé à la société Eiffage Immobilier est constitué des volumétries suivantes :

Dans le secteur NORD de l'avenue de Joinville :

- les volumes numérotés 8, 9, 10, 11, 12 et 15 (affectés aux futurs locaux RATP, aux futures constructions d'Eiffage de bureaux – bâtiment BE et de logements – bâtiment L3, à la future extension de la Gare sur parvis) issus du projet de division volumétrique effectué par le Cabinet de géomètres Philippe Jamin et ayant pour assiette les parcelles R 72 et R 42,
- le volume numéroté 4, 7 et 8 (affectés aux tréfonds, au futur bâtiment L3 et au local transformateur) issus de la division volumétrique effectuée par le Cabinet de géomètres Daniel Legrand et ayant pour assiette la parcelle R 37,

- les volumes numérotés 1, 5, 6, 7, 8, 10 et 11 (affectés aux futurs locaux RATP, aux futurs accès parking public, aux futures constructions d'Eiffage de bureaux – bâtiment BE et de logements – bâtiment L3) issus du projet de division volumétrique effectué par le Cabinet de géomètres Philippe Jamin et ayant pour assiette les parcelles R 74 et R 29,

Dans le secteur du Pont de l'Avenue de Joinville :

- les volumes numérotés 15, 16, 17 et 18 (affectés aux tréfonds, aux futurs locaux RATP, au tunnel accès parking public, au dégagement piéton) issus du projet de division volumétrique effectué par le Cabinet de géomètres Philippe Jamin et ayant pour assiette la parcelle R 77 / 79 et Y 101 / 130,

Dans le secteur SUD de l'avenue de Joinville :

- les volumes numérotés 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 et 18 (affectés aux tréfonds, au bassin de rétention, au parking public, au logements L2, aux bureaux et commerce – bâtiment BR, aux bureaux et commerce – bâtiment BA, à l'ERP et logements – bâtiment L1, au local transformateur, au parking des logements, au séparateur d'hydrocarbures, aux locaux techniques du parking, etc...) issus du projet de division volumétrique effectué par le Cabinet de géomètres Philippe Jamin et ayant pour assiette la parcelle Y 128 / 131,

La vente du « foncier gare » à la société Eiffage Immobilier, nécessaire à la réalisation du Programme de Construction, interviendra le même jour que l'acquisition du foncier à la RATP avec le transfert des obligations, de construire et transférer à la RATP, en état futur d'achèvement, la propriété de nouveaux locaux RATP constitués de locaux d'activités (1.900 m² SDP environ) et 11 places de stationnement (9VL et 2 PL) en sous-sol du Programme de Construction.

La vente du « foncier gare » est au prix de 9.000.000 € HT (neuf millions d'euros hors taxes), soit 10 800 000 € TTC, prix convenu entre les parties et tel que défini au mémorandum signé le 30 mars 2015, dation des nouveaux locaux RATP comprise.

La Division France Domaine a été consultée sur cette vente et a estimé à 9 000 000 € HT le prix de l'ensemble du « foncier gare ».

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

L'acte annexé à la délibération est un projet, une photographie de l'avancée actuelle de la rédaction. Les grandes lignes sont approuvées par les trois parties, notamment sur la chose et le prix. Les ajustements mineurs seront encore nécessaires dans la rédaction définitive, afin d'assurer le bon déroulement de l'opération.

La date de signature des actes authentiques est fixée à la mi-décembre, une fois les délais de recours des délibérations du conseil municipal purgés.

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

- d'autoriser la création des volumes ayant pour assiette les parcelles R 72 et R 42, R 37, R 74 et R 29, R 77 / 79 et Y 101 / 130, Y 128 / 131, afin de constituer l'assiette définitive du « foncier gare ».
- d'approuver l'acte authentique de vente du « foncier gare » à la société Eiffage Immobilier et d'autoriser Monsieur le Maire à le signer.

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

LE RAPPORTEUR

LE CONSEIL MUNICIPAL,

N° 15/149
Cession du "foncier
gare" à la Société
Eiffage Immobilier Ile
de France – Assiette
Foncière du projet
urbain de la "Cité
d'Affaires Nogent
Baltard"

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

Vu le Code Général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L.1111-1

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 la délibération du Conseil Municipal N°15/ du 23 septembre 2015 approuvant l'acquisition du Foncier RATP – projet urbain de la Cité d'Affaires Nogent Baltard

Vu les délibérations du Conseil Municipal N°15/106 – N°15/107 – N°15/108 du 7 juillet 2015 approuvant les déclassements des parcelles et volumes des sections R 72 et R 42 (Parking d'Intérêt Régional), R 37 (espaces public), Y 131 (tronçon de l'avenue Watteau),

Vu la délibération du Conseil Municipal N°15/ du 23 septembre 2015 approuvant le déclassement des volumes 2 & 3 des sections R 79 et Y 130 (volume « sous le Pont de Joinville »),

Vu les projets de division volumétrique effectué par le Cabinet de géomètres Philippe Jamin en vue d'établir les Etats Descriptifs de Division en Volume,

Vu les délibérations prises par le Conseil d'Administration de la RATP le 27 août 2015 sur le « projet urbain du quartier d'affaires Nogent Baltard », exposant le dispositif foncier de l'opération : divisions volumétriques – déclassement par anticipation des parcelles et volumes - vente du foncier RATP à la Ville de Nogent – remise des locaux en dation,

Vu l'avis de France Domaine en date du 9 juillet 2015 fixant la valeur foncière de cession des terrains par la Ville à la société Eiffage pour la réalisation du programme de construction, estimée à 9.000.000 € HT,

Vu l'avis de France Domaine en date du 23 juillet 2015 fixant la valeur des nouveaux locaux RATP (locaux d'activités, 11 places de stationnement, sortie de secours) remis sous forme de dation de paiement à la RATP, estimée à 4.500.000 € HT,

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

Considérant que la Commune doit reconfigurer certaines volumétries afin de constituer l'assiette foncière définitive vendue à la société Eiffage Immobilier, par la suppression, la réunion ou la création des volumes suivants :

- Dans le secteur NORD : la suppression des volumes 6 et 1 et la création des volumes 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 dans l'assiette des parcelles R 72 et R 42, la suppression des volumes 1 et 2 et la création des volumes 3, 4, 5, 6, 7, 8 dans l'assiette de la parcelle R 37,
- Dans le secteur du Pont de l'Avenue de Joinville : la suppression des volumes 2 et 3 et la création des volumes 5 et 6 dans l'assiette de la parcelle R 77, la suppression des volumes 2 et 3 et la création des volumes 8 et 9 dans l'assiette de la parcelle R 79 et Y 130, la suppression des volumes 2 et 3 et la création des volumes 11 et 12 dans l'assiette de la parcelle Y 101, la suppression des volumes 5, 6, 8, 9, 11, 12 et la création des volumes 13, 15, 16, 17, 18 dans l'assiette de la parcelle R 77 / R 79 et Y 101 / Y 130,
- Dans le secteur SUD : la création des volumes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 dans l'assiette foncière des parcelles Y 128 et Y 131,

Considérant que la Commune, dans la reconfiguration des volumétries et la constitution de l'assiette foncière définitive vendue à la société Eiffage Immobilier, doit identifier et conserver la propriété des volumes suivants créés, futurs espaces publics :

- Dans le secteur NORD, les volumes 13 et 14 dans l'assiette des parcelles R 72 et R 42, les volumes 5 et 6 dans l'assiette de la parcelle R 37, les volumes 9 et 12 dans l'assiette des parcelles R 29 et R 74,
- Dans le secteur SUD, le volume 10 dans l'assiette des parcelles Y 128 / 131

Considérant que la mise en œuvre du Projet Urbain nécessite la cession à la société Eiffage Immobilier de l'assiette foncière de l'opération, constituée des parcelles et volumes suivants :

- Dans le secteur NORD : les volumes 8, 9, 10, 11, 12 et 15 ayant pour assiette les parcelles R 72 et R 42, les volumes 4, 7 et 8 ayant pour assiette la parcelle R 37, les volumes 1, 5, 6, 7, 8, 10 et 11 ayant pour assiette les parcelles R 74 et R 29,
- Dans le secteur du Pont de l'Avenue de Joinville : les volumes 15, 16, 17 et 18 ayant pour assiette la parcelle R 77 / 79 et Y 101 / 130,
- Dans le secteur SUD, les volumes numérotés 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 et 18 ayant pour assiette la parcelle Y 128 / 131,

Considérant que la vente des parcelles et volumes identifiés et formant l'assiette foncière de l'opération de la Cité d'Affaires Nogent Baltard sont issues d'un accord entre le propriétaire, la Commune, et l'acheteur, la société Eiffage, au prix convenu entre les parties et tel que défini au memorandum signé le 30 mars 2015,

Considérant que les conditions de cession des emprises appartenant à la Commune et devant permettre la réalisation du projet urbain Cité d'Affaires Nogent-Baltard, sont liées à l'obligation de construire et de transférer à la RATP (en dation) la propriété de nouveaux locaux RATP constitués de locaux d'activités,

Considérant que la Commune délègue ses obligations à la société Eiffage de construire et transférer à la RATP, en l'état futur d'achèvement, la propriété de nouveaux locaux RATP (locaux d'activités pour 1.900 m² SDP environ - 11 places de stationnement - sortie de secours de la gare RER),

Après examen de la Commission Permanente du 16 septembre 2015,

APRES EN AVOIR DELIBERE

Article 1^{er} : Autorise Monsieur Le Maire ou son adjoint délégué à signer les Etats Descriptifs de Division en Volumes, créant les nouvelles volumétries constituant l'assiette foncière définitive cédée à la société Eiffage, par la suppression – la réunion ou la création des volumes suivants :

- la suppression des volumes 6 et 1 et la création des volumes 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 dans l'assiette des parcelles R 72 et R 42,
- la suppression des volumes 1 et 2 et la création des volumes 3, 4, 5, 6, 7, 8 dans l'assiette de la parcelle R 37,
- la suppression des volumes 2 et 3 et la création des volumes 5 et 6 dans l'assiette de la parcelle R 77,
- la suppression des volumes 2 et 3 et la création des volumes 8 et 9 dans l'assiette de la parcelle R 79 et Y 130,
- la suppression des volumes 2 et 3 et la création des volumes 11 et 12 dans l'assiette de la parcelle Y 101,
- la suppression des volumes 5, 6, 8, 9, 11, 12 et la création des volumes 13, 15, 16, 17, 18 dans l'assiette de la parcelle R 77 / R 79 et Y 101 / Y 130,
- la création des volumes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 dans l'assiette foncière des parcelles Y 128 et Y 131,

Article 2 : Autorise Monsieur Le Maire ou son adjoint délégué à créer les nouveaux volumes constituant les futurs espaces publics, propriétés de la Commune :

- les volumes 13 et 14 dans l'assiette des parcelles R 72 et R 42,
- les volumes 5 et 6 dans l'assiette de la parcelle R 37,
- les volumes 9 et 12 dans l'assiette des parcelles R 29 et R 74,
- le volume 10 dans l'assiette des parcelles Y 128 / 131

Article 3 : Décide de céder les volumes suivants, constituant l'assiette foncière de l'opération Cité d'Affaires Nogent Baltard :

- volumes 8, 9, 10, 11, 12 et 15 ayant pour assiette les parcelles R 72 et R 42,
- volumes 4, 7, 8 ayant pour assiette la parcelle R 37,
- volumes 1, 5, 6, 7, 8, 10 et 11 ayant pour assiette les parcelles R 74 et R 29,
- volumes 15, 16, 17 et 18 ayant pour assiette la parcelle R 77 / 79 et Y 101 / 130,
- volumes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 et 18 ayant pour assiette la parcelle Y 128 / 131,

situés aux 4 à 12 avenue de Joinville / 7 & 7bis avenue de Joinville / avenue des Marronniers à Nogent-sur-Marne au profit de la société Eiffage Immobilier pour une valeur de Neuf Millions d'euros HT (9.000.000 € HT), payables ainsi qu'il suit :

- à hauteur de 4.500.000 € HT (quatre millions cinq cent mille euros hors taxes) par paiement en numéraire comptant,
- à hauteur de 4.500.000 € HT (quatre millions cinq cent mille euros hors taxes) de nouveaux locaux RATP, par délégation à Eiffage de l'obligation de remettre à la RATP sous forme de dation de nouveaux locaux en état futur d'achèvement,

Article 4 : Autorise Monsieur Le Maire ou son adjoint délégué à signer l'ensemble des actes afférents à cette acquisition et à négocier ou à modifier les actes dans le respect de l'économie générale du projet.

Article 5 : Les recettes correspondantes seront inscrites sur l'exercice budgétaire correspondant.

Article 6 : Missionne l'Office Notarial de Nogent-sur-Marne, la « SCP Catherine CARLY – 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**

RAPPORT AUX MEMBRES CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 23 SEPTEMBRE 2015

OBJET : ACHAT EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT D'UN PARC DE STATIONNEMENT PUBLIC DE 291 PLACES DANS L'ENSEMBLE IMMOBILIER DE L'OPERATION CITE D'AFFAIRES NOGENT-BALTARD

Le projet urbain dénommé "Cité d'affaires Nogent Baltard" est composé d'aménagements publics et d'un programme de construction mixte réalisé par la société Eiffage : logements, bureaux, activités, commerces, crèche et parkings.

Un parking de 600 places sera réalisé en partie Sud de l'avenue de Joinville, sur quatre niveaux de sous-sols, en infrastructure des immeubles de logements 1 et 2 et des immeubles de bureaux bordant l'avenue de Joinville.

Ce parking se décompose en trois volumes spécifiques, dont les accès sont mutualisés :

- Un niveau -4 dédié au stationnement privé des occupants des logements et à des locaux techniques
- Un niveau -3 dédié au stationnement privé des occupants des bureaux et activités et à des locaux techniques
- Les niveaux -1 et -2 dédié au stationnement du public, d'une jauge de 291 places

Les accès véhicules au parking sont au nombre de deux en entrée et en sortie : depuis l'avenue Clémenceau d'une part, dans l'emprise du tunnel des bus RATP, et depuis la boucle verte d'autre part.

Les accès publics piétons sont au nombre de trois, répartis en pied d'immeuble le long de la promenade Baltard / avenue Watteau (un accès proche du pôle intermodal RER A par la future traversée piétonne sécurisée de l'avenue de Joinville, un accès proche de l'Hôpital Privé Armand Brillard, un accès proche du Pavillon Baltard).

Dans le cadre des engagements du Mémoire, signé avec la RATP et la Société Eiffage Immobilier Ile-de-France le 30 mars 2015, la Commune s'est engagée à acquérir en Etat Futur d'Achèvement le volume n°3 de l'état descriptif de division, assiette parcellaire Y 128/131, dans lequel se situe un parc de stationnement de 291 places (niveaux -1 et -2) et à mettre à disposition gratuitement de la RATP 30 de ces places de stationnement pendant une durée minimale de 10 ans.

Une AFUL sera créée pour acquérir et gérer les équipements communs à l'ensemble du parking, le volume public n'étant qu'une partie de celui-ci. Les volumes suivants seront donc propriété de l'AFUL : 1, 2, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17 (tréfonds, séparateur hydrocarbures et fosse de relevage, locaux bâche sprinkler, local TGBT, etc.).

Le prix défini pour l'acquisition des places de stationnement dans le mémoire à l'article 3.4 est de 29.000 € HT/place, avec un règlement du prix à la livraison de l'ouvrage, tel que négocié entre les parties.

Cependant, ce prix a été renégocié à la baisse par la Ville, afin d'intégrer une partie des compensations financières dues par Eiffage suite aux modifications importantes du projet urbain.

En effet, l'équilibre de l'équation économique du projet a été modifié par la baisse de la constructibilité générale. Comme l'indiquait le Contrat de Programme signé le 27 avril 2010, les sommes nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement sont assises sur le versement pour dépassement du Plafond Légal de Densité (VDPLD). La société Eiffage a ainsi versé à la Ville, suite à la délivrance des permis de construire, un montant de taxes d'environ 5.800.000 €.

A la suite de la réorganisation du projet, la diminution des surfaces constructibles a eu pour effet de réduire les bases de taxation en PLD sans pour autant modifier la nature et le volume des aménagements et des équipements à réaliser, sans possibilité de les réduire. Il était donc nécessaire de trouver un autre dispositif, pour éviter une pénalisation des finances de la Ville qui n'est aucunement responsable des modifications du programme par Eiffage.

Le dispositif de compensation de la perte des taxes d'urbanisme se décompose comme suit :

- la baisse du prix du parking de 29.000 € à 20.000 € HT/place, pour un total de moins-value de 2.619.000 € HT,
- la signature d'une convention de financement entre les parties, pour un montant à verser par Eiffage de 1.125.703 € HT.

Ce parc de stationnement sera acquis au prix de 20.000 € HT/place, pour un total de 5.820.000 € HT.

Pour éviter de peser trop tôt sur les finances de la Ville, le paiement du prix a été négocié avec un différé de paiement à la livraison de l'ouvrage et se déroulera de la manière suivante :

- 90 % à la mise à disposition à la Ville pour effectuer les travaux d'équipement du parking (3 mois de travaux estimés prenant en compte l'équipement en courants faibles, contrôles d'accès, équipements de paiements automatiques, etc.)
- 7 % à l'achèvement des travaux (livraison)
- 2 % à la levée des réserves
- 1 % à la conformité

La Division France Domaine a été consultée sur cet achat et a estimé à 20.000 € HT le prix de la place de stationnement (avis joint du 9 juillet 2015).

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

L'acte annexé à la délibération est un projet, une photographie de l'avancée actuelle de la rédaction. Les grandes lignes sont approuvées par les deux parties, mais des ajustements mineurs seront encore nécessaires dans la rédaction définitive, afin d'assurer le bon déroulement de l'opération.

La date de signature des actes authentiques est fixée à la mi-décembre, une fois les délais de recours des délibérations du conseil municipal purgés.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte authentique d'acquisition de la Vente en Etat Futur d'Achèvement du parc de stationnement, le volume n°3 de l'état descriptif de division, assiette parcellaire Y 128/131.

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

LE RAPPORTEUR

LE CONSEIL MUNICIPAL,

N° 15/150
Achat en état futur
d'achèvement d'un
parc de stationnement
public de 291 places
dans l'ensemble
immobilier de
l'opération cité
d'affaires Nogent-
Baltard

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

Vu le Code Général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L.1111-1,

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 9 juillet 2015 fixant la valeur vénale d’une place de parking, estimée à 20.000 € H.T,

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

Considérant la cession puis la démolition du Parking d’Intérêt Régional, propriété de la Commune, nécessaires à la réalisation de l’opération de la Cité d’Affaires Nogent Baltard,

Considérant l’obsolescence du Parking d’Intérêt Régional existant, la vétusté du bâtiment et sa sous-occupation,

Considérant la nécessité de recréer une offre de places de stationnement public au droit de l’opération de la Cité d’Affaires Nogent Baltard, notamment pour desservir le pôle intermodal de transports en commun, mais aussi les grands équipements du quartier (Hôpital Privé Armand Brillard, Pavillon Baltard, etc.),

Considérant que la société Eiffage Immobilier, dans le cadre de ce projet global et des accords sur le contenu du Programme de Construction, réalise un parc de stationnement de 600 places sur quatre niveaux de sous-sol dans la partie Sud de l’opération, seuls les niveaux -1 et -2 étant réservés au parc de stationnement public pour un total de 291 places,

Considérant que ce parc de stationnement souterrain possèdera des accès et des équipements communs à chacun des volumes privés et public,

Considérant la création d'une AFUL qui gèrera les équipements communs à l'ensemble des parkings privés et public (séparateur hydrocarbures et fosse de relevage, locaux bâche sprinkler, local TGBT, etc.), dont la Commune de Nogent sur Marne sera membre,

Considérant la nécessité de recréer des places de stationnement RATP à proximité de leurs locaux techniques (nouveaux locaux RATP en dation), l'acquisition du parc de stationnement public est conditionné à une convention de mise à disposition gratuite au profit de la RATP de 30 places de stationnement dédiées au niveau -2, sur une durée de 10 ans, issue des accords entre les parties et inscrite au mémorandum signé le 30 mars 2015,

Considérant que l'emprise du parc de stationnement public comprend le volume n°3 de l'assiette parcellaire Y 128/131,

Considérant que l'acquisition en Etat Futur d'Achèvement de ce volume n°3 est issu d'un accord entre le propriétaire, la société Eiffage Immobilier, et l'acheteur, la Commune de Nogent sur Marne, au prix convenu entre les parties de 20.000 € HT par place pour un total de 5.820.000 € HT pour les 291 places, intégrant un différé de paiement négocié à 90% du prix à la mise à disposition de l'ouvrage et les 10% restant entre la livraison et la conformité,

Après examen de la Commission Permanente du 16 septembre 2015,

APRES EN AVOIR DELIBERE

Article 1^{er} : Décide d'acheter à la société Eiffage Immobilier, en Etat Futur d'Achèvement, le volume n°3 de l'état descriptif de division du secteur Sud, assiette parcellaire Y 128/131, dans lequel se situe un parc de stationnement public de 291 places (niveaux -1 et -2) et à mettre à disposition gratuitement de la RATP 30 de ces places de stationnement pendant une durée de 10 ans, pour la somme de Cinq Millions Huit Cent Vingt Mille euros HT (5.820.000 € HT), soit 20.000 € HT par place de stationnement, payables ainsi qu'il suit :

- 90 % à la mise à disposition à la Ville pour effectuer les travaux d'équipement du parking,
- le restant, soit 10% du prix, entre la livraison et la conformité.

Article 2 : Autorise Monsieur Le Maire ou son adjoint délégué à signer l'ensemble des actes afférents à cette acquisition et à négocier ou à modifier les actes dans le respect de l'économie générale du projet.

Article 3 : Précise que le montant de cette acquisition sera imputé sur les exercices budgétaires correspondants.

Article 4 : Missionne l'Office Notarial de Nogent-sur-Marne, la « SCP Catherine CARLY – 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**

RAPPORT AUX MEMBRES CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 23 SEPTEMBRE 2015

OBJET : ACQUISITION DE LA PLACE PIERRE SEMARD A LA RATP (PARCELLES P 55P – LOT A ET P 56P – LOT C)

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, appelée 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. La RATP, dans le cadre de l'opération globale et la libération de son foncier, cède la place Pierre Sémard concomitamment à la vente du « foncier gare ».

Dans le cadre des engagements du Mémoire, signé avec la RATP et la Société Eiffage Immobilier Ile-de-France le 30 mars 2015, la Commune s'est engagée à acquérir les parcelles de la place Pierre Sémard auprès de la RATP.

Les parcelles sont cadastrées section P 55p et P 56p, pour une surface d'environ 4300 m², et issues d'un plan de division établi par le cabinet de géomètres GEOMETRIC dans sa version datée du 17 juin 2015. Les lots vendus à la Ville sont :

- Lot A (P 56p) pour une surface de 4260 m²
- Lot C (P 55p) pour une surface de 35 m²

Le prix de vente a été fixé à 3.000.000 Euros HT, outre la TVA, soit au taux de 20% en vigueur à ce jour, 3.600.000 Euros TTC, payables ainsi qu'il suit :

- La somme de 1.000.000 € HT, outre la TVA soit, au taux de 20% en vigueur à ce jour, 1.200.000 € TTC, sera versée à la signature de l'acte authentique de vente
- et le solde de 2.000.000 Euros HT, outre la TVA, soit, au taux de 20% en vigueur à ce jour, 2.400.000 € TTC sera versé au jour du transfert de jouissance et au plus tard dans les cinq ans suivant la signature de l'acte authentique de vente.

Les locaux d'exploitation provisoires de la RATP étant pour partie implantés sur le Foncier Pierre Sémard, une nécessité pour la réalisation de l'opération de la Cité d'Affaires Nogent Baltard, la vente est consentie à la Commune avec un différé de jouissance d'une durée maximum de 5 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Ce différé de jouissance concerne la partie contenant l'ancienne gare SNCF et les locaux provisoires (zone verte sur le plan annexé de zonage). La partie constituante de la voirie communale est libre dès la signature de l'acte (zone orange sur le plan annexé de zonage).

Le terrain sera libéré par la RATP à la livraison de la dation par Eiffage, dation contenue dans l'emprise de la Cité d'Affaires Nogent Baltard.

Le Foncier Pierre Sémard sera grevé au profit de la RATP des servitudes nécessaires à la maintenance de la voie ferrée qui le borde (servitude d'accès déjà existante à maintenir et déplaçable), et de celles habituelles aux constructions voisines des installations ferroviaires, nécessaires à la sûreté du personnel, du matériel et des ouvrages ferroviaires.

La Division France Domaine a été consultée sur cet achat et a estimé à 3.000.000 € HT le prix de l'ensemble foncier Pierre Sémard (avis joint du 8 janvier 2015).

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

L'acte annexé à la délibération est un projet, une photographie de l'avancée actuelle de la rédaction. Les grandes lignes sont approuvées par les deux parties, notamment sur la chose et le prix. Les ajustements mineurs seront encore nécessaires dans la rédaction définitive, afin d'assurer le bon déroulement de l'opération.

La date de signature des actes authentiques est fixée à la mi-décembre, une fois les délais de recours des délibérations du conseil municipal purgés.

Il est donc proposé d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte authentique d'acquisition des lots A de la section cadastrée P 56p et C de la section cadastrée P 55p avec la RATP.

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

LE RAPPORTEUR

LE CONSEIL MUNICIPAL,

N° 15/151
Acquisition de la place
Pierre Semard à la
RATP (parcelles p 55p
– lot a et p 56p – lot c)

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

Vu le Code Général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L.1111-1

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 la délibération du Conseil Municipal N°14/208 du 28 octobre 2015 approuvant l’autorisation de principe pour l’acquisition de la Place Pierre Sémard,

Vu la délibération prise par le Conseil d’Administration de la RATP le 27 août 2015 sur le « projet urbain du quartier d’affaires Nogent Baltard », approuvant notamment la vente des parcelles P 56p (lot A) et P 55p (lot C) à la Ville de Nogent, communément nommées « Place Pierre Sémard »,

Vu l’avis de France Domaine en date du 8 janvier 2015 fixant la valeur foncière de l’ensemble des terrains RATP constituant le périmètre de la Place Pierre Sémard, estimée à 3.000.000 € HT,

Considérant l’intérêt pour la Commune d’intégrer dans son domaine public routier une voirie créée sur une propriété RATP,

Considérant l’engagement pris au sein du PLU patrimonial de préserver l’ancienne gare,

Considérant la proximité immédiate de la place Pierre Sémard avec le projet de Cité d’Affaires Nogent Baltard et sa situation en entrée de ville, et la nécessaire reconfiguration du carrefour sur l’avenue Georges Clémenceau en sortie de la future gare routière définitive, impactant le fonctionnement de la Place Pierre Sémard,

Considérant que la Régie Autonome des Transports Parisiens (RATP), dans le cadre de ce projet global et la libération de son foncier, cède la place Pierre Sémard concomitamment à la vente de son foncier gare qui forme l’assiette foncière de l’opération,

Considérant que le périmètre de la Place Pierre Sémard comprend les propriétés de la RATP, composées des parcelles suivantes P 56p (lot A) et P 55p (lot C), représentant une surface totale d’environ 4300 m²,

Considérant que les locaux d'exploitation provisoires de la RATP sont pour partie implantés sur le foncier Pierre Sémard, afin de libérer l'emprise foncière de la Cité d'Affaires Nogent Baltard pour la réalisation de l'opération, et que la vente du foncier est donc consentie avec un différé de jouissance d'une durée maximum de cinq ans à compter de la signature de l'acte authentique, le terrain Pierre Sémard étant libéré à la livraison de la dation des nouveaux locaux RATP,

Considérant que le foncier Pierre Sémard est grevé au profit de la RATP d'une servitude nécessaire à la maintenance de la voie ferrée qui le borde (servitude d'accès) et des servitudes habituelles liées à la présence d'installations ferroviaires,

Considérant que la vente des parcelles identifiées sont issues d'un accord entre le propriétaire, la RATP, et l'acheteur, la Commune de Nogent sur Marne, au prix convenu entre les parties et tel que défini au mémorandum signé le 30 mars 2015,

Considérant que l'accord entre les parties porte sur un prix d'acquisition de 3.000.000 € HT, payables en deux fois : 1.000.000 € à la signature de l'acte authentique et 2.000.000 € versé au jour du transfert de jouissance,

Après examen de la Commission Permanente du 16 septembre 2015,

APRES EN AVOIR DELIBERE

Article 1^{er} : Décide d'acheter à la Régie Autonome des Transports Parisiens, les parcelles P 56p (lot A) et P 55p (lot C), représentant une surface totale d'environ 4300 m², grevées d'un différé de jouissance d'une durée maximum de cinq ans à compter de la signature de l'acte authentique et des servitudes habituelles liées à la présence d'installations ferroviaires, dont une servitude d'accès au profit de la RATP nécessaire à la maintenance de la voie ferrée qui le borde, pour la somme de Trois Millions d'euros HT (3.000.000 € HT), payables ainsi qu'il suit :

- La somme de 1.000.000 € HT, outre la TVA soit, au taux de 20% en vigueur à ce jour, 1.200.000 € TTC, sera versée à la signature de l'acte authentique de vente,
- et le solde de 2.000.000 Euros HT, outre la TVA, soit, au taux de 20% en vigueur à ce jour, 2.400.000 € TTC sera versé au jour du transfert de jouissance et au plus tard dans les cinq ans suivant la signature de l'acte authentique de vente.

Article 2 : Autorise Monsieur Le Maire ou son adjoint délégué à signer l'ensemble des actes afférents à cette acquisition et à négocier ou à modifier les actes dans le respect de l'économie générale du projet.

Article 3 : Précise que le montant de cette acquisition sera imputé sur les exercices budgétaires correspondants.

Article 4 : Missionne l'Office Notarial de Nogent-sur-Marne, la « SCP Catherine CARLY – 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**

RAPPORT AUX MEMBRES CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 23 SEPTEMBRE 2015

OBJET : CONVENTION DE PARTICIPATION AU FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS POUR L'OPERATION DE LA CITE D'AFFAIRES NOGENT/BALTARD

Le projet urbain dénommé "Cité d'affaires Nogent Baltard" est composé d'aménagements publics et d'un programme de construction mixte réalisé par la société Eiffage sur le site du pôle RER A : logements, bureaux, activités, commerces, crèche et parkings. Ce projet est partenarial, la RATP est le propriétaire foncier majoritaire, la société Eiffage le constructeur – investisseur et la Commune reconfigure l'entrée de ville ouest de son territoire.

Suite aux évolutions du projet d'Eiffage intervenues en 2014, aboutissant à de nouveaux permis de construire fin 2014, un Mémoire a été signé avec la RATP et la Société Eiffage Immobilier Ile-de-France le 30 mars 2015. Il définit les engagements des trois parties dans le projet urbain, notamment financiers.

En effet, l'équilibre de l'équation économique du projet a été modifié par la baisse de la constructibilité générale. Comme l'indiquait le Contrat de Programme signé le 27 avril 2010, les sommes nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement public sont assises sur le versement pour dépassement du Plafond Légal de Densité (VDPLD). La société Eiffage a ainsi versé à la Commune, suite à la délivrance des permis de construire, un montant de taxes d'environ 5,8 M€.

A la suite de la réorganisation du projet en 2014, la diminution des surfaces constructibles a eu pour effet de réduire les bases de taxation en PLD sans pour autant modifier la nature et le volume des aménagements et des équipements publics à réaliser, sans possibilité de les réduire.

Le produit des taxes résultant des derniers permis de construire n'est pas suffisant pour couvrir le coût des équipements (et pour compenser la perte de PLD) et le besoin de financement résiduel pour la Commune s'élève à environ 3.744.703 €.

Dans ce contexte, il était donc nécessaire de trouver un dispositif de compensation de perte de taxes, pour éviter une pénalisation des finances de la Ville qui n'est aucunement responsable des modifications du programme par Eiffage.

Eiffage s'y est engagé, dans l'article 5 du mémorandum tripartite signé le 30 mars 2015, notamment dans le cadre d'une convention de financement.

La Commune et Eiffage ont donc convenu de mettre en place un nouveau dispositif financier intégrant les compensations.

La participation d'Eiffage au financement des équipements publics sera conformément aux accords passés et aux décisions de l'administration (consultée sur le montage) l'objet d'une convention de financement établie par référence à l'article L 332-11-3 du Code de l'Urbanisme (PUP) dont le montant tiendra compte des diverses contributions d'Eiffage au projet.

Ce montant résultera en effet du solde entre :

- le produit des taxes d'urbanismes définitives après le retrait du PC 64 (PC bureaux Eiffage substitué par le nouveau PC 18), soit 2.084.220 €
- de la moins-value sur le prix du parking, soit 2.619.000 € HT (la baisse du prix du parking de 29.000 € à 20.000 € HT/place)
- la signature d'une convention de financement entre les parties, participation d'Eiffage aux équipements, pour un montant à verser par Eiffage d'environ 1.125.703 €.

La somme de la moins-value du prix du parking d'une part (2.084.220 €) et de la convention de financement d'autre part (1.125.703 €) représente bien le besoin de financement résiduel pour la Commune évalué à 3.744.703 €.

Cette participation d'Eiffage de 3.744.703 € ajoutée aux 2.084.220 € (taxes d'urbanisme définitives) représente bien les 5,8 M€ environ de taxes perçues sur les permis de construire initiaux.

Ces chiffres résultent des calculs effectués par les services fiscaux, mais sont donnés à titre indicatif car ils peuvent être ajustés à la marge.

Il a été précisé que cette convention n'entraînerait pas l'exonération de la Taxe d'Aménagement et elle ne devrait mettre à la charge d'Eiffage que les équipements – ou la fraction de leur utilisation – qui est rendue nécessaire pour la satisfaction des besoins des futurs habitants.

Un projet de convention de participation au financement des équipements est joint en annexe, identifiant clairement le montant des équipements publics et la part de participation d'Eiffage à certains d'entre eux.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Maire à signer avec Eiffage cette « convention de participation au financement des équipements publics pour l'opération de la Cité d'Affaires Nogent Baltard ».

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

LE RAPPORTEUR

LE CONSEIL MUNICIPAL,

N° 15/152
Convention de participation au financement des équipements publics pour l'opération de la Cité d'affaires Nogent/Baltard

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.332-11-3, qui régit les conditions de mise en place d'un PUP,

Vu l'arrêt « sociétés Les Nicolas et Pont Garnier » du Conseil d'Etat n°360600 du 24 novembre 2014, qui confirme qu'il peut y avoir signature d'une convention PUP après la délivrance de permis de construire,

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 économique et foncier à mettre en œuvre pour la réalisation de l'opération,

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

Considérant le remaniement du Programme de Construction par la société Eiffage Immobilier, afin de supprimer les constructions projetées en superstructure de la gare RER faisant émerger des difficultés techniques et financières, et son impact sur la constructibilité par la perte de plusieurs milliers de m² construits,

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

Considérant l'équation économique fondatrice de l'opération qui consiste à financer les équipements publics par les recettes des taxes d'urbanisme, telle que décrite dans l'article 15 du Contrat de Programme : « les sommes nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement » sont assises sur le versement pour dépassement du Plafond Légal de Densité (VD-PLD),

Considérant que ce principe économique doit être respecté, le financement des équipements publics doit donc être modifié pour éviter une pénalisation des finances de la Ville qui n'est aucunement responsable des modifications du programme conclu en avril 2010,

Considérant l'engagement de la société Eiffage, tel que décrit à l'article 5 du Mémoire, de compenser la perte de recettes des taxes d'urbanisme par une participation aux financements des équipements publics dans le cadre d'une convention de financement,

Considérant que le fait générateur d'un PUP n'est pas un Permis de Construire (PC) mais une « opération d'aménagement ou de construction qui nécessite la réalisation d'équipements »,

Considérant qu'il peut y avoir signature d'une convention PUP après la délivrance de PC, mais que cette convention n'exonérera de la TA que les constructions autorisées postérieurement à la signature de la convention,

Considérant que pour les constructions qui ont obtenues un PC antérieurement à la Convention, la participation du constructeur au titre du PUP peut se cumuler avec la TA due au titre du PC, à condition de ne pas faire payer deux fois pour les mêmes équipements. La convention ne peut donc porter que sur le montant qui reste à financer après paiement de la TA,

Considérant que la convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions,

Considérant que la convention doit opérer une délimitation du périmètre du projet d'aménagement ou de construction, la définition du projet ainsi que la liste des équipements publics,

Considérant l'accord entre la Commune de Nogent et la société Eiffage Immobilier de signer une convention de participation des équipements publics pour l'opération de la Cité D'affaires Nogent Baltard,

Après examen lors de la Commission Permanente du 16 septembre 2015,

APRES EN AVOIR DELIBERE

Article 1^{er} : Approuve la convention de financement de participation des équipements publics pour l'opération de la Cité D'affaires Nogent Baltard, entre la Commune de Nogent-sur-Marne et la société Eiffage Immobilier,

Article 2 : Autorise Monsieur Le Maire ou son adjoint délégué à signer la convention de participation au financement des équipements publics pour l'opération de la Cité d'Affaires Nogent Baltard avec la société Eiffage Immobilier, et à négocier ou à modifier cette convention dans le respect de l'économie générale du projet.

Article 3 : Les montants de cette recette seront imputés sur les exercices budgétaires correspondants.

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**

**RAPPORT AUX MEMBRES
CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 23 SEPTEMBRE 2015**

OBJET : PROROGATION DE LA DUREE DU MEMORANDUM SUR LE PROJET URBAIN DE LA CITE D'AFFAIRES NOGENT BALTARD

Suite aux évolutions du projet urbain de la Cité d'Affaires Nogent Baltard et modifications de l'équation globale de l'opération, un mémorandum tripartite (RATP, société Eiffage Immobilier, Commune de Nogent) a été signé le 30 mars 2015, suite à son approbation en Conseil Municipal le 29 janvier 2015.

L'article 7 du mémorandum définit sa durée, nécessaire à la signature des conventions périphériques et actes authentiques.

Il est toutefois convenu que dans l'hypothèse où les cinq actes authentiques ne seraient pas signés le 15 octobre 2015, la durée initiale du mémorandum pourra être prorogée d'un commun accord entre les parties.

La date de signature des actes authentiques, fixée par les trois parties, est prévue le 14 décembre 2015, soit deux mois au-delà du 15 octobre 2015.

La Commune et ses deux partenaires, signataires du mémorandum, souhaitent donc prolonger d'une durée de trois mois sa validité.

Il est donc proposé d'autoriser Monsieur le Maire à proroger le délai du mémorandum de trois mois, jusqu'au 15 janvier 2016.

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

LE RAPPORTEUR

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

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 l’ensemble du processus à mettre en œuvre pour la réalisation de l’opération,

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

Considérant la décision tripartite, avec la RATP et la société Eiffage, de fixer la date de signature des actes authentiques en décembre 2015,

Considérant l’article 7 du mémoire comportant une clause de résiliation anticipée échéant le 15 octobre 2015, sauf prorogation préalable expresse convenue entre les Parties, à défaut de signature à cette date des actes authentiques,

Considérant dès lors, afin de tenir compte des volontés communes de chacune des parties de proroger l’échéance du 15 octobre 2015 au 15 janvier 2016, que la Commune souhaite donc prolonger d’une durée de trois mois la validité du mémoire,

Considérant, par conséquent, qu’un avenant doit être conclu afin de modifier la durée initiale du mémoire,

Après examen lors de la Commission Permanente du 16 septembre 2015,

APRES EN AVOIR DELIBERE

Article 1^{er} : Approuve l’avenant de prorogation du Mémoire sur le projet urbain de la Cité d’Affaires Nogent Baltard, remplaçant la date du 15 octobre 2015 figurant à l’article 7 par la date du 15 janvier 2016.

Article 2 : Autorise Monsieur Le Maire ou son adjoint délégué à proroger le délai et à signer l’avenant susvisé.

N° 15/153
Prorogation de la
durée du
mémoire sur le
projet urbain de la cité
d’affaires Nogent
Baltard

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**

**AVENANT DE PROROGATION DU MEMORANDUM SUR LE PROJET URBAIN
CITE D’AFFAIRES NOGENT BALTARD EN DATE DU 30 MARS 2015**

ENTRE :

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

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

Ci-après dénommée "**la Ville**"

DE PREMIERE PART

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

Représenté par M. Rémi FEREDJ, Directeur du Département Valorisation immobilière, Achats et Logistique (VAL) dûment habilité aux termes d’une décision NG-VAL n° 2014-78 en date du 8 décembre 2014 portant délégation de pouvoirs du PDG au directeur du département VAL/RATP

Ci-après dénommée "**la RATP**"

DE DEUXIEME PART

ET :

- 3 La société EIFFAGE IMMOBILIER ILE-DE-FRANCE**, dont le siège social est situé à Vélizy-Villacoublay (78140), 11 place de l’Europe, identifiée au SIREN sous le numéro 489 244 483 RCS Versailles.

Représentée par (à compléter)

Ci-après dénommée "**EIFFAGE**"

DE TROISIEME PART

La Ville, la RATP et EIFFAGE sont ci-après dénommées ensemble « les Parties »

PREAMBULE

Dans le cadre de la réalisation du Projet Urbain sur le territoire de la commune de Nogent sur Marne, les Parties ont signé le 30 mars 2015 un Mémorandum, intitulé « Mémorandum sur le Projet Urbain Cité d'Affaires Nogent Baltard », lequel comporte sous l'article 7 une clause de résiliation anticipée échéant le 15 octobre 2015, sauf prorogation préalable expresse convenue entre les Parties, à défaut de signature à cette date des actes authentiques de vente du Foncier Gare et du Foncier Pierre Sémard, de l'acte authentique de transfert de propriété à la RATP des Nouveaux Locaux RATP, de l'acte authentique de vente du foncier du Programme de Construction et de l'acte authentique de VEFA des parkings par EIFFAGE à la Ville.

Ces actes authentiques sont en cours de négociation et leur signature est à ce jour prévue au cours du mois de décembre 2015.

Ayant une volonté commune d'aboutir, les Parties sont convenues de proroger l'échéance du 15 octobre 2015 au **15 janvier 2016**.

ARTICLE UNIQUE

La date du 15 octobre 2015 figurant à l'article 7 du Mémorandum visé au Préambule est remplacée par la date du **15 janvier 2016**.

Il n'est apporté aucune autre modification au Mémorandum.

Fait à

Le 2015,

En 3 exemplaires originaux

Pour la Ville de Nogent sur Marne

Pour la RATP

Pour EIFFAGE IMMOBILIER IDF

RAPPORT AUX MEMBRES CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 23 SEPTEMBRE 2015

OBJET : DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC DU VOLUME SOUS « LE PONT DE L'AVENUE DE JOINVILLE » (VOLUMES 2 ET 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, appelée 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 – que sont le RER A et les 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, volume sous le « Pont de Joinville »).

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 volume sous le « Pont de Joinville » a été acheté au Département 94 par la Commune le 23 juillet 2015, suite à une délibération du conseil municipal du 7 juillet 2015 sur son acquisition à l'euro symbolique.

Ce volume est un des constituant de l'assiette foncière du « foncier gare » vendu à la société Eiffage Immobilier pour la réalisation du projet urbain.

La Commune doit procéder à la réunion des différentes volumétries du « Pont de Joinville » avant la vente à Eiffage de l'assiette foncière globale du « foncier gare ».

La Ville doit donc procéder à la désaffectation et au déclassement des volumes 2 & 3 des sections R79 et Y130 (nommés Volume sous le « Pont de Joinville »).

Ces volumes étaient occupés par des ateliers RATP et par le tunnel d'accès à la gare routière existante.

La désaffectation sera constatée par un procès-verbal de la police municipale. Les volumes 2 & 3 des sections R79 et Y130 seront fermés le 22 septembre 2015.

Aussi, il convient de constater cette dernière et de prononcer le déclassement de ces volumes 2 & 3 des sections R79 et Y130.

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

LE RAPPORTEUR

LE CONSEIL MUNICIPAL,

N° 15/154
Déclassement du
domaine public du
volume sous « Le Pont
de l'Avenue de
Joinville » (Volumes 2
Et 3 Des Sections R79
Et Y130)

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 22 septembre 2015 attestant que les volumes 2 & 3 des sections R 79 et Y 130, communément appelés « Volume sous le Pont de Joinville » ont été fermés au public et désaffectés,

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 les volumes 2 & 3 des sections R 79 et Y 130 sont constituants de l'assiette foncière,

Considérant qu'il convient, par conséquent, de déclasser les volumes 2 & 3 des sections R 79 et Y 130 du domaine public de la Commune et les faire passer dans son domaine privé,

Considérant que le déclassement des volumes susvisés nécessite, au préalable, leur désaffectation,

Considérant que cette dernière a été constatée par un rapport de la Police Municipale en date du 22 septembre 2015,

Après examen lors de la Commission Permanente du 16 septembre 2015,

APRES EN AVOIR DELIBERE

Article 1^{er} : Décide au regard de leur désaffectation, de déclasser du domaine public communal les volumes 2 & 3 des sections R 79 et Y 130 pour les faire passer dans le domaine privé de la Commune.

Article 2 : Autorise Monsieur le Maire ou son 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**