

## **COMMUNICATION AU CONSEIL MUNICIPAL DU 23 JANVIER 2012**

### **Réponse au tract de « Nogent Démocratie » daté de janvier 2012**

#### **1 – MISE AU POINT CONCERNANT LE PROJET DU CENTRE D’AFFAIRES NOGENT-BALTARD**

##### **Rappel : A qui appartiennent les terrains ?**

Les terrains qui reçoivent les constructions de la « Cité d'affaires Nogent-Baltard » sont propriétés de deux établissements publics, la RATP et le STIF (Syndicat des Transports d'Ile de France).

S'agissant de terrains classés dans le domaine public, l'établissement de leur valeur marchande a été conduit et validé par la Direction Nationale des Interventions Domaniales de l'Etat (DNID).

La valeur foncière retenue par la Direction des Domaines a pris en compte :

- les objectifs de programmation que la Ville de Nogent entendait définir, en dernier ressort, après modification des règles du POS ;
- la nature des sols et leur occupation.

##### **Que reçoit la Ville pour le financement des équipements publics ?**

Comme toutes les constructions réalisées à Nogent, les taxes d'urbanisme exigibles au titre des permis de construire pour le financement des équipements publics sont :

1. La Taxe Locale d'Équipement (TLE) : elle est assise sur les surfaces construites en fonction de l'usage des bâtiments (bureaux, logements, commerces,...)  
Pour la « Cité d'affaires Nogent-Baltard », la TLE versée par la société Eiffage à la Ville est estimée à environ 1 000 000 d'euros.
2. Le Plafond Légal de Densité (PLD) : il permet à la Ville de taxer les volumes de construction qui dépassent un plafond de constructibilité fixé à 1m<sup>2</sup> de construction pour 1m<sup>2</sup> de terrain (Coefficient d'Occupation des Sols = 1).  
Sur le projet « Cité d'affaires Nogent-Baltard » le montant de la taxe par m<sup>2</sup> au-delà du COS 1 a été fixé par la Direction des Domaines de l'Etat à 600 € le m<sup>2</sup>.  
Le PLD qui sera versé par la société Eiffage est estimé, sur la base des m<sup>2</sup> construits, à 7 000 000 d'euros.

##### **La société Eiffage a-t-elle tenu ses engagements financiers ?**

###### **La proposition Eiffage en 2008**

Les terrains n'appartenant pas à la Ville, les propriétaires fonciers et la Ville se sont accordés pour engager une consultation d'investisseurs-constructeurs et choisir l'opérateur le plus performant en termes de qualité de la proposition urbaine et d'engagements financiers.

Après une large consultation, le 7 Juillet 2008 la société Eiffage a été retenue pour intégrer le partenariat de projet avec la Ville et les propriétaires fonciers.

La société Eiffage proposait la réalisation d'un Centre d'affaires, constitué principalement de bureaux, pour une surface globale de 28 000 m<sup>2</sup> SHON (hors activités RATP en sous sol), et offrant un prix global (terrain + taxes) de 20 200 000 euros, sous réserve de la définition des coûts de dépollution et de consolidation des sols (fondations spéciales) qui restaient techniquement à préciser. Il est à rappeler une nouvelle fois que la dépollution des sols et les fondations spéciales sont réglementairement à la charge des propriétaires du foncier : la RATP et le STIF ont donc vu le montant de leur vente amputé des coûts liés à ces deux contraintes. Cette moins-value ne concerne donc pas la ville, contrairement aux affirmations contenues dans le tract.

### La signature du contrat de programme Ville-RATP-Eiffage

Le 27 avril 2010, après consultation de la population dans le cadre d'ateliers thématiques et de réunions publiques (près de 90 heures d'échanges au total) et élaboration des études architecturales et techniques financées aux risques de la société Eiffage, la Ville, la RATP et la société Eiffage ont conclu un contrat qui définissait :

- la programmation immobilière
- le montant du prix du terrain net à verser aux propriétaires fonciers
- les taxes d'urbanisme exigibles pour le financement des équipements publics

### Le bilan financier définitif du projet

Les permis de construire ont été obtenus en décembre 2011.

Ils prévoient une constructibilité immobilière de 27 240 m<sup>2</sup> de SHON, à laquelle il convient d'ajouter la reconfiguration en sous sol de 2 000 m<sup>2</sup> de SHON de locaux d'activités de la RATP.

La programmation définitive est en totale conformité avec les propositions initiales de la société Eiffage lors de la consultation (28 000 m<sup>2</sup> SHON, hors activités RATP en sous sol).

Après avis de la Direction Nationale des Interventions Domaniales de l'Etat, l'enveloppe financière globale à la charge d'Eiffage est répartie de la façon suivante :

- **12 000 000 € pour le paiement du terrain** (avant démolition, dépollution et fondations spéciales estimés à 4 000 000 € environ).  
La valeur nette foncière perçue par les propriétaires est donc de 8 000 000 €. Les coûts de démolition, dépollution et fondations spéciales ont bien été déduits du prix des terrains et donc à la charge exclusive des propriétaires fonciers, et en aucun cas à la charge de la Ville ;
- **8 000 000 € en paiement des taxes d'urbanisme** pour le financement d'équipements publics exigibles au titre des permis de construire (TLE, PLD).

L'enveloppe financière globale de la société Eiffage pour le financement des terrains et le paiement des taxes pour le financement des équipements publics est bien donc en parfaite conformité avec les propositions de juillet 2008 (20 200 000 €).

### **Le parking**

La « Cité d'affaires Nogent-Baltard » reçoit un parking de 600 places :

- 84 places de stationnement seront réservées à un usage strictement privé (propriétaires des logements).
- 516 places seront mutualisées et gérées par tranches horaires pour l'ensemble des usages divers du quartier (bureaux, commerces, résidence services, Pôle médical, RER, spectacles Baltard,...)

Suivant le type de gestion qui sera retenu par la Ville (gestion publique directe, concession, gestion privée) le parking public sera financé sous forme de location à long terme par les utilisateurs des bureaux et de tarifications horaires pour les commerces, résidence services, spectacles, usagers RER, pôle médical....

Le Syndicat des Transports d'Ile de France (STIF) accepte de subventionner 100 places de parking en contrepartie d'une tarification horaire maîtrisée pour les usagers des transports en commun.

Il est à signaler que ce dispositif a été prévu parce qu'il permet d'optimiser l'usage des places, y compris le soir pour les manifestations organisées à Baltard.

Nota : Dans le même tract, il est fait mention d'un « gaspillage de l'argent public » par la somme affectée par la ville pour remise aux normes du parking actuel du RER pour exploitation partielle par la régie municipale du stationnement, jusqu'à sa démolition à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2012. Les nouveaux matériels seront récupérés après démolition du parking pour être utilisés dans les autres parcs de stationnement de la ville. Cette somme est déjà largement compensée par les résultats d'exploitation dans le cadre de la régie stationnement de la ville.

Nogent Démocratie s'oppose à une spoliation de la ville qui n'existe pas !

### **2 – AUTRES PRECISIONS**

- Les masters de pétanque : événement national retransmis sur plusieurs chaînes de télévision, ce qui a permis à la fois une promotion de la ville et du Pavillon Baltard... je ne vois pas où est le problème lorsqu'il y a des « retombées prestigieuses » pour une ville, commune touristique.
- Le cinéma : la somme de 50 000 € inscrite dans un projet de convention avec l'exploitant du cinéma est un maximum en vue de réaliser avec concours une fresque pour animer cette façade. Le choix sera effectué avec les riverains après ce concours.
- La statue valnuresse... il faut suivre : les 41 000 € prévus être versés pour une œuvre estimée à 90 000 € ne seront pas versés à Cogedim qui a accepté, après négociation, de prendre à sa charge la totalité du coût de réalisation et pose.