

Sur la base d'un périmètre de ZAC, d'un programme arrêté par la Ville et d'un bilan prévisionnel, le traité de concession du 1^{er} juillet 1992, définit la mission de la SAIEM de la manière suivante :

- procéder aux études préalables à la mise en œuvre de l'opération ;
- acquérir les immeubles nécessaires à la réalisation de l'opération, par voie d'expropriation éventuellement ;
- assurer le relogement des habitants de la Zone ;
- aménager les terrains et réaliser les équipements publics d'infrastructure en vue de les remettre au concédant à leur achèvement ;
- assurer les relations avec les concessionnaires de services publics ;
- procéder à la commercialisation des terrains viabilisés.

La durée de la Concession a été fixée à huit années, renouvelable d'un commun accord entre les parties après délibération de la Commune. Par avenant n° 1 en date du 4 février 2000 au traité de 1992, la durée de la concession a été prorogée une première fois de quatre années jusqu'au 30 juin 2004, et une seconde fois par un avenant n°2 a été présenté en Conseil Municipal le 4 novembre 2003 pour permettre de proroger jusqu'au 31 juin 2007 le traité de concession :

- du fait du ralentissement de l'activité de la ZAC entre 2000 et 2001 avec la reprise de la ZAC par une nouvelle équipe mandataire de la SAIEM lors du second semestre 2001.
- du gel de l'îlot Galbrun jusqu'en 1999 ainsi que du déménagement retardé de la caserne des Pompiers permettant de libérer la tranche 5 de la ZAC Multi-sites.

L'avenant n°3 traite du prolongement de la durée du traité de concession jusqu'au 30 juin 2010.

La Ville de Nogent garantit l'équilibre final de l'opération, le concessionnaire est autorisé à contracter des emprunts, la collectivité apportant sa garantie à hauteur de 80 % des montants empruntés.

Lors de son Conseil municipal du 27 novembre 1997, la Ville s'est engagée à soutenir la trésorerie de l'opération par le versement d'avances et / ou participation pour des montants et aux dates fixées chaque année d'un commun accord entre les parties :

- La Ville avait déjà versé une avance de 2.713. 893 € pour la ZAC Multi-sites, l'avance Ville de 1996 de 304 898 € consentie, a été demandée en remboursement par la Ville lors Conseil Municipal du 4 novembre 2003, en même temps que l'approbation du CRAC 2002, et l'avenant n°2 au traité de concession. (2.713. 893 € - 304 898 € = 2.408.995 €)
- Sur l'îlot Sainte-Anne, l'avance Ville est de 503 082 € concernant le D.P.L.D qui sera remboursée à la fin de l'opération en partie.

Après ce rappel des principales dispositions du Traité de Concession de ZAC du 1^{er} juillet 1992, il convient d'évoquer la situation de l'opération.

Après un Audit en 2001 réalisé par le nouveau mandataire de la SAIEM, CD Cités, un CRAC 2001 a déjà été proposé au Conseil d'administration de la SAIEM de mars 2002 (hors îlot Sainte-Anne et tranche 5 de l'îlot Jeu de Paume), et à la Collectivité.

Mais, dans la mesure où CD Cités ne validait pas les hypothèses de l'ancienne équipe mandataire, concernant l'îlot Galbrun, ni la tranche 5, les deux instances n'ont pas approuvé ce CRAC.

Prolongation de la Déclaration d'Utilité Publique :

Le 16 décembre 2003, le Conseil Municipal de la Ville de Nogent a décidé de solliciter la prorogation de la validité des effets de la Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC Multi-sites et ce pour une durée de trois ans à compter du 14 septembre 2004.

A l'issue de nombreux échanges entre le rapporteur du Conseil d'Etat et les représentants de la SAIEM, ce dernier a émis un avis favorable qui a conduit à la promulgation d'un décret daté du 25 août 2004 prorogeant les effets de la DUP jusqu'au 14 septembre 2007.

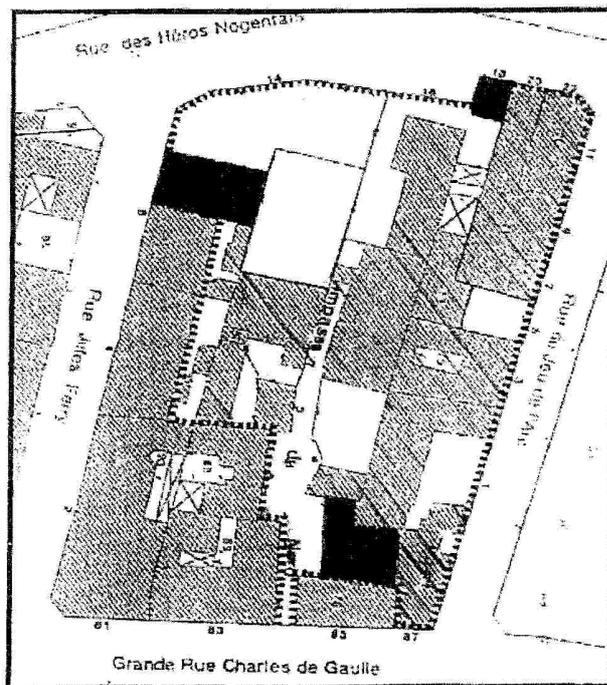
Définition des trois îlots de la ZAC multi-sites :

Globalement, le programme prévisionnel de la ZAC Multi-sites du Centre ville de Nogent prévoyait dans son dossier de création la construction de 21 200 m² SHON de logements (environ 260 logements) et 2 930 m² de surfaces commerciales traditionnelles en pied d'immeuble soit une surface totale de 24 130 m².

1 : L'îlot du jeu de l'Arc :

Il est délimité par les rues du Jeu de l'Arc, Jules Ferry, des Héros Nogentais et la Grande Rue Charles de Gaulle pour un périmètre de 2.257 m² pour une superficie totale d'îlot de 3.264 m².

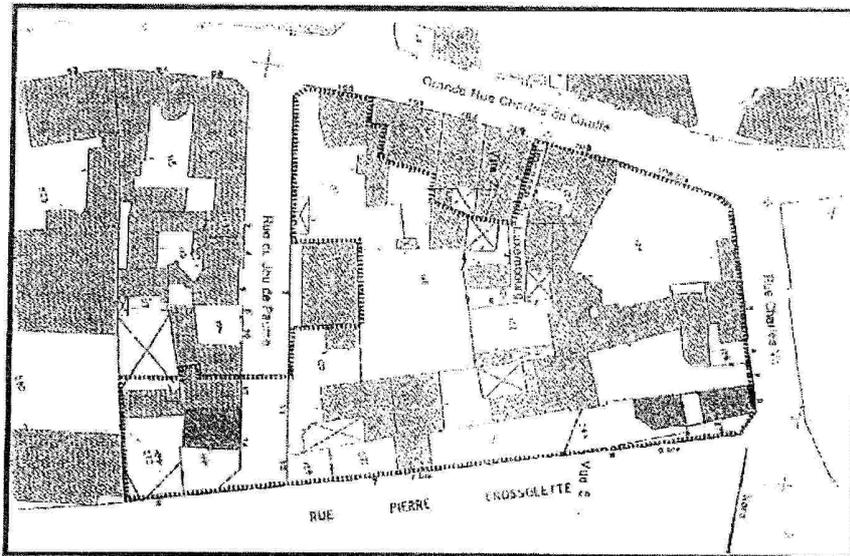
Le programme prévisionnel défini au dossier de création de ZAC prévoit 5 700 m² SHON de logements, soit environ 70 logements, et 650 m² de commerce traditionnel de pied d'immeuble soit au total 6.350 m².



2 : L'îlot du Jeu de Paume :

Il s'inscrit entre les rues du Jeu de Paume, Charles VII, Pierre Brossolette et la Grande rue Charles de Gaulle sur un périmètre de ZAC de 3.448 m² sur une superficie totale d'îlot de 6.264 m².

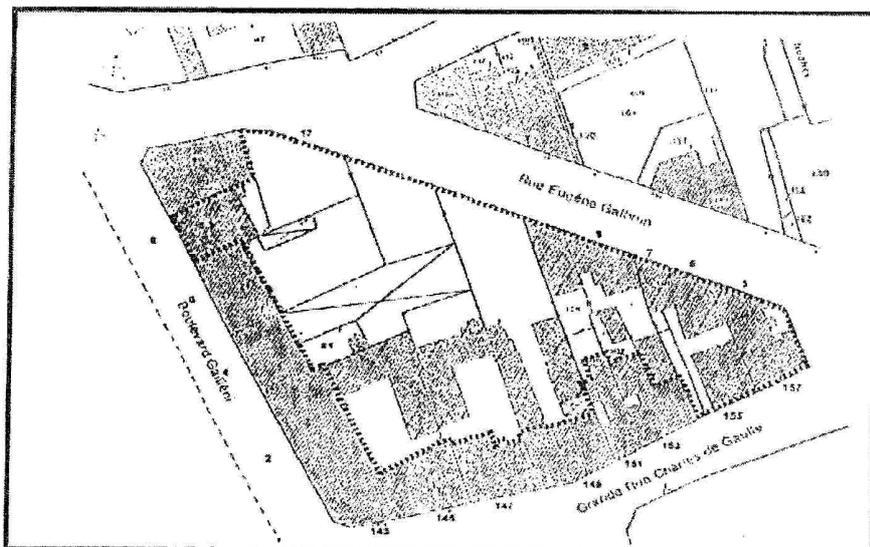
Le programme prévisionnel défini au dossier de création prévoit 9 800 m² SHON de logements (environ 120 logements) et 1 200 m² de commerces en pied d'immeuble soit au total 11 000 m²



3 : L'îlot Galbrun :

Il est délimité par la rue Eugène Galbrun, la Grande Rue Charles de Gaulle et le boulevard Gallieni représentant de 2.871 m² sur une superficie totale d'îlot de 4.325 m² ;

Le programme prévisionnel défini au dossier de création prévoit 5 700 m² SHON de logements (environ 70 logements) et 1 080 m² de commerces de pied d'immeuble, soit au total 6 780 m².



Etat d'avancement de la ZAC :

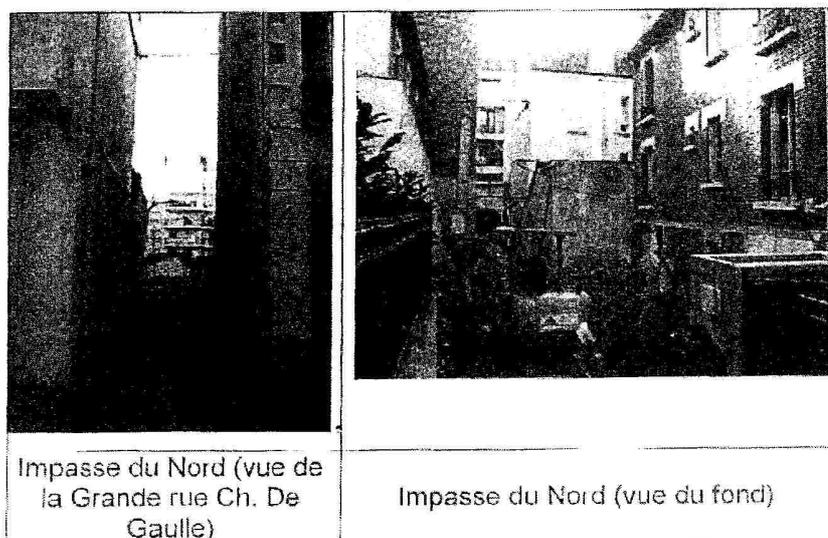
1/ l'ilot du Jeu de l'Arc :

Cet îlot est en phase opérationnelle finale, la société BOUYGUES IMMOBILIER (ex STIM BATIR) cessionnaire des droits à construire, a terminé les travaux de construction de son ensemble immobilier dont la livraison est intervenue en trois tranches au cours de l'année 2000.

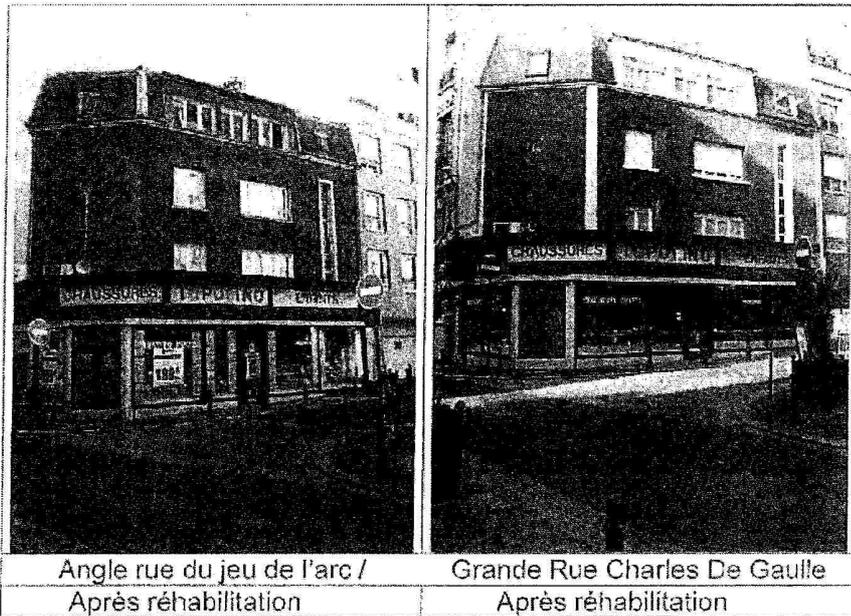


Les travaux de réaménagement de l'impasse du Nord ont été réceptionnés au deuxième trimestre 2005.

La rétrocession de cette voie par la SAIEM à la Ville de Nogent, pour une valeur d'un euro s'est faite en 2007.



Pour information, la SAIEM constructeur a réalisé la construction de la maison de ville en 2003 sur le terrain du 5, impasse du Nord. Les travaux ont été achevés concomitamment avec ceux de la voirie et la maison vendue.



L'immeuble situé au 87, Grande Rue Charles De Gaulle, a fait l'objet d'une affectation (hors RdC) au bénéfice de la SAIEM, pour une réhabilitation afin de réaliser du logement social (Acquisition / Amélioration PLAI).

2/ l'ilot du Jeu de Paume :

Tranches 1 et 2 :

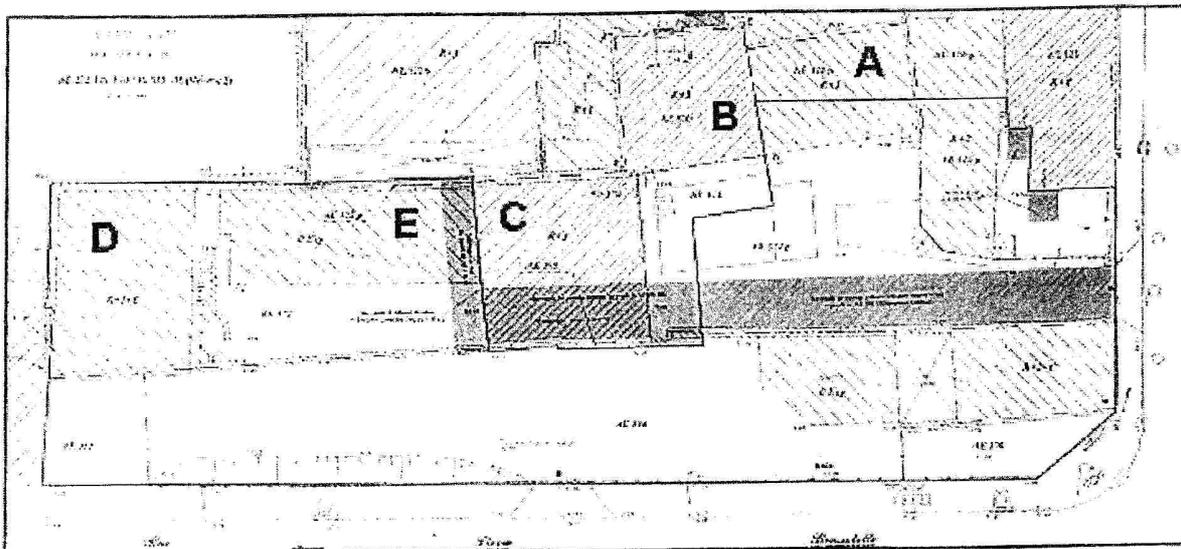
Cet îlot avait été divisé en cinq tranches et seules les deux premières tranches ont été réalisées. Le programme de logements de la tranche 2 a été réalisé par la société immobilière 3F.



Vue de la rue du Jeu de Paume
depuis la rue P. Brossolette

Tranches 3 et 4 :

La SAIEM a fait réaliser une scission de copropriété du 6 rue Charles VII en 2001.

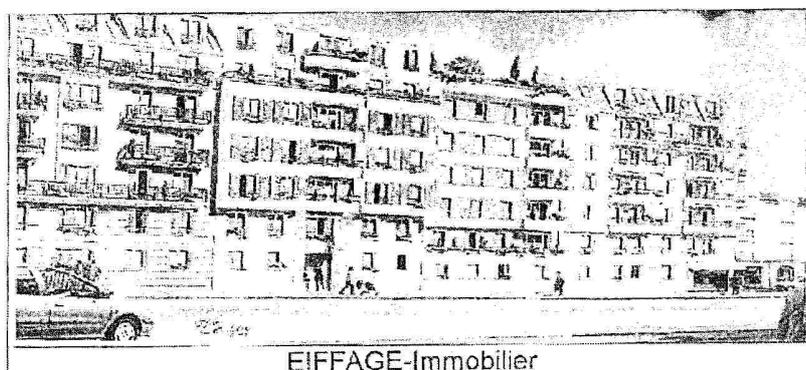


Cette scission a permis la démolition des bâtiments A, D et E durant l'exercice 2002.

Les bâtiments B, C et F sont actuellement hors du périmètre de ZAC, mais la SAIEM souhaite les acquérir pour les démolir et les intégrer techniquement dans la tranche 5 (dernière tranche) de cet îlot.



La cession des droits à construire de la tranche 3-4 a été effectuée au profit de la société EIFFAGE IMMOBILIER en 2003, pour la réalisation de logements. Le démarrage des travaux a eu lieu deuxième trimestre 2004 et la réception des travaux a eu lieu fin janvier 2006.

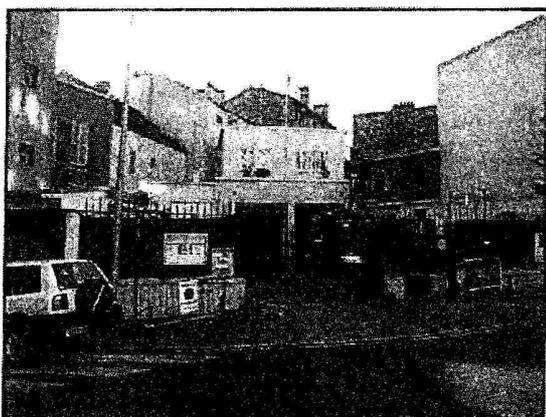


Tranche 5 :

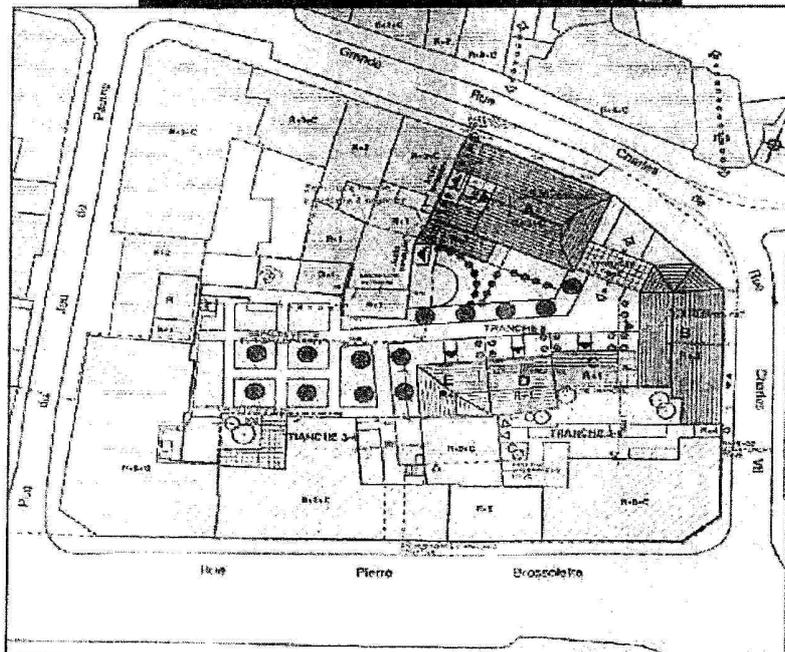
Le programme de travaux de cette tranche consiste à réaménager l'actuel centre de secours des sapeurs-pompiers de Paris et de l'immeuble (mitoyen de la caserne) au 108, Grande Rue Charles de Gaulle qui appartient à la SAIEM, tout en sachant que le déménagement de la caserne des pompiers a été réalisé.

La libération des locaux commerciaux situés en pied de l'immeuble du 108, Grande Rue est achevée.

Une étude d'urbanisme et paysagère a été lancée en juin 2002 afin de définir un cahier des charges pour la vente des droits à construire.



Centre de secours



Etude d'urbanisme de juin 2002

La SAIEM souhaitait intégrer, par le biais d'une modification de ZAC ou d'une négociation amiable lancée dès l'exercice 2003, les immeubles situés au 2, rue Charles VII et 6, rue Charles VII dans le périmètre de la ZAC. Ceci permettrait de réaliser un ensemble immobilier plus significatif d'environ 3.000 m² SHON comprenant quelques commerces à rez-de-chaussée.

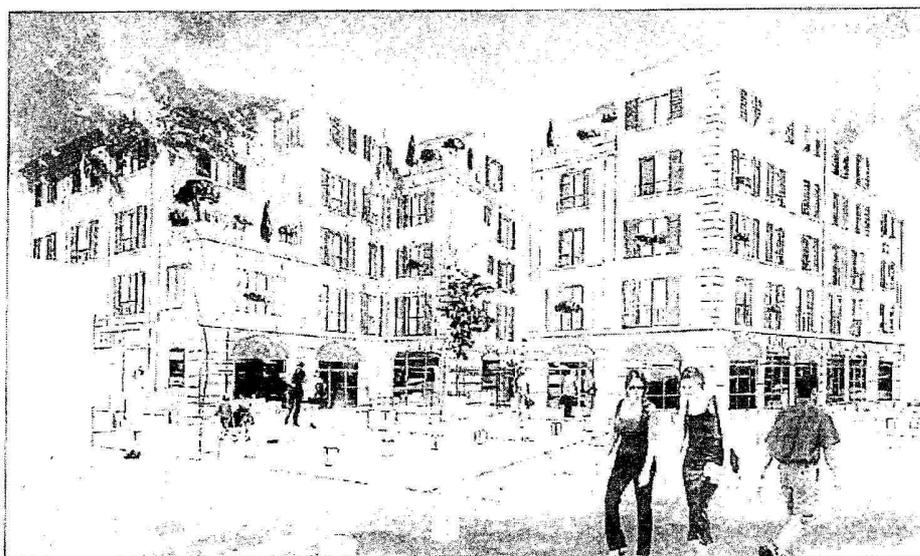
Une consultation de promoteurs a été organisée.

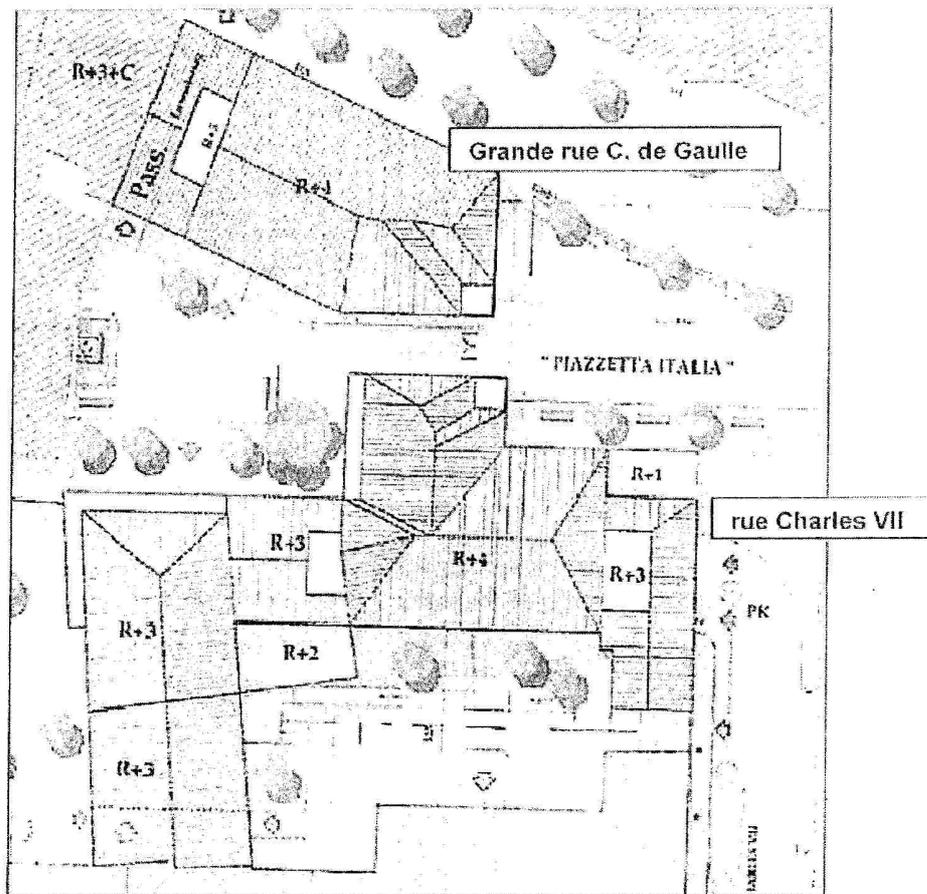
Une promesse de vente au profit de la société COGEDIM a été signée en 2003 pour une réalisation prévue dans les années 2006-2007.

Compte tenu des incertitudes liées à l'acquisition de l'immeuble 6 Charles VII, il a été nécessaire de revoir la constructibilité du projet de COGEDIM qui se retrouve à 2.690 m², en revanche les négociations entreprises avec COGEDIM en 2007 porte le prix du m² SHON de 730 Euros HT à 1.000 Euros HT et globalement de 2.190 K€uros HT à 2.690 K€uros HT.

Le dossier de demande de Permis de construire déposé par COGEDIM au dernier trimestre 2008 ne porte que 2.230 m² SHON, le prix de vente passe ainsi à 2.230 K€uros HT.

COGEDIM a présenté une nouvelle étude faisant apparaître des immeubles avec des commerces en pied, articulés autour d'une place et d'une place intérieure à l'italienne.





Etat des négociations foncières :

6, rue Charles VII : (hors ZAC)

Compte tenu des difficultés rencontrées pour l'acquisition de cet immeuble, la SAIEM avait renoncé à acquérir, le bâtiment C (le plus au sud des 2) pour le démolir, la SAIEM est propriétaire de 3 appartements dans ce bâtiment.

Les 3 copropriétaires restant dans le bâtiment B (mauvais état) approchés en fin d'année 2006 étaient d'accord pour vendre.

Il s'est avéré en 2007 que 2 copropriétaires sur 3 sont revenus sur leurs accords et ont proposé un prix doublé par rapport aux estimations du service des domaines, ainsi il a été décidé de surseoir à l'acquisition de cet immeuble.

Les acquisitions auxquelles avaient procédé la SAIEM ne concourent plus à l'aménagement d'ensemble, parallèlement les recettes en ont été exclues.

- **2, rue Charles VII : (hors ZAC)**

Immeuble logeant les pompiers appartenant à la Ville de Paris. Une proposition d'acquisition a été adressée à la Ville de Paris sur la base de l'estimation du service des Domaines. Le Conseil de Paris a donné son accord, au cours de sa séance des 17, 18 et 19 décembre 2007 pour un prix de cession de 650.000 € indexé valeur ^{3^{ème}} T. 2007.
(pm CRAC 2006 : 620.000 €)

Commerce au rez-de-chaussée et appartement au 1^{er} étage (loué aux pompiers) appartenant à une SCI, la propriétaire n'est pas opposée sur le principe à vendre, pour un prix supérieur à la valeur fixée par le service des domaines. Les négociations se font en direct avec COGEDIM, fin 2008 COGEDIM a signé une promesse de vente dont l'échéance est novembre 2009. L'immeuble a été libéré fin janvier 2010 après déménagement du commerçant organisé par COGEDIM.

- **108, grande rue Charles de Gaulle**

Ordonnance d'expropriation rendue et publiée, montant de l'offre acceptée à consignée pour prise de possession de l'immeuble. Suite au décès de l'expropriée qui habitait à Cuba. La SAIEM a reconsigné en 2004 cette somme à ce titre et a pu prendre possession de l'immeuble. Fin 2007, toutes les transactions et formalités sont réalisées.

Restent 1 bail commercial à un locataire et 1 bail commercial plus 2 baux d'habitation à un autre locataire (pour information ces logements ne sont plus occupés).

Les propositions d'indemnisation ont été adressées aux deux commerçants sur la base de l'évaluation du service des domaines qui les ont refusées, en conséquence la SAIEM a demandé au Juge de l'expropriation la fixation du montant des indemnités. Compte tenu de la vacance du poste de Juge de l'expropriation pendant 1 an, les jugements n'étaient pas attendus avant mai juin 2008. Aucun des 2 commerçants n'a fait appel, les indemnités ont été versées, le dernier local a été libéré en février 2009.

- **Angle grande rue Charles de Gaulle / rue Charles VII**

La caserne des pompiers appartenant à la Ville de Nogent-sur-Marne a été vendue à la SAIEM en juillet 2007.

La démolition de la caserne a été entreprise en novembre 2009 pour s'achever en mars 2010.

- **Présence des réseaux " provisoires " du 6 Charles VII sur le terrain vendu à COGEDIM**

En mars 2010, lors d'une opération de constat d'état des lieux diligentée dans le cadre du référé préventif, il a été découvert que les réseaux provisoires réalisés pour l'alimentation des immeubles du 6 Charles VII n'avaient pas été supprimés par la SCI Nogent Watteau (EIFFAGE IMMOBILIER) à l'achèvement de son opération rue Pierre Brossolette fin janvier 2006.

La SCI Nogent Watteau a reconnu son oubli et mis tout en œuvre pour étudier et réaliser le passage des réseaux par l'immeuble qui avait été construit et vendu de la rue Pierre Brossolette.

Certains copropriétaires du 6 Charles VII ont usé de tous leurs moyens à leur disposition pour ralentir cette mise en œuvre.

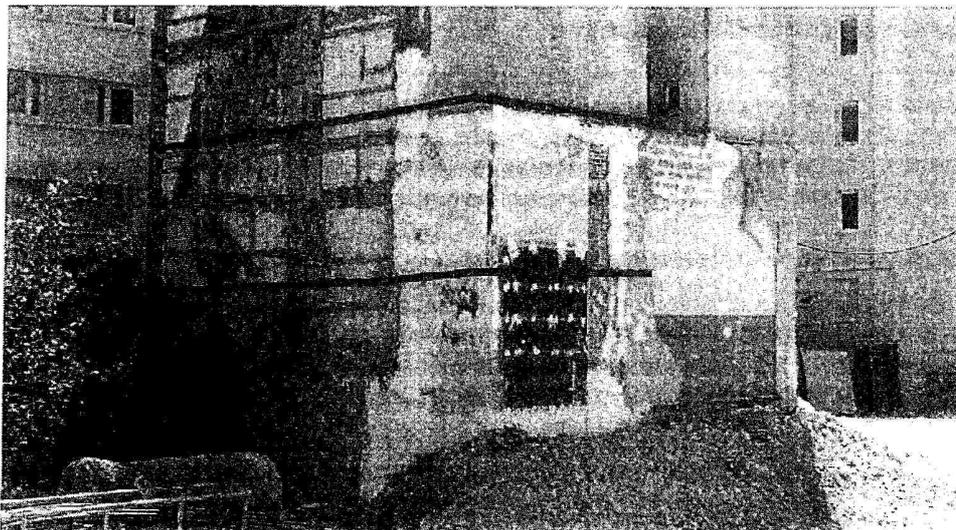
La présence de ces réseaux de gaz, électricité, eau potable, eau usée empêchait la réalisation des travaux de COGEDIM, la SAIEM était sous astreinte.

Un contournement provisoire du terrain COGEDIM a été réalisé pour débloquer l'entreprise de COGEDIM, les travaux définitifs doivent être réalisés au 1^{er} trimestre 2011.

- **Aménagement de la place (piazzetta) à rétrocéder à la Ville à son achèvement**

La Ville a demandé que cet aménagement se fasse en concertation avec les services techniques municipaux qui sont chargés du réaménagement des espaces du domaine public situé en périphérie du projet.

La Ville a prévu de lancer un marché de maîtrise d'œuvre au cours du 1^{er} trimestre 2011.



Immeuble 6 Charles VII (hors ZAC) après la démolition de la tranche 5

3/ l'îlot Galbrun :

Une nouvelle étude a été réalisée en 2002 concernant un schéma d'organisation de l'îlot Galbrun dans le centre ville, les principes de cette organisation étaient les suivants :

- ✓ Maintenir la continuité visuelle et la prédominance de la rue Charles De Gaulle dans le centre ville.
- ✓ Développer ou mettre en valeur des espaces ouverts liés à la grande rue
- ✓ Retrouver une continuité de la rue des Héros Nogentais
- ✓ Redonner à la rue Galbrun une image de petite rue secondaire reliant les deux grandes rue parallèles.

Cela entraîne entre autres éléments restructurant, comme acte principal de démolir un des immeubles (le 157, avenue Charles De Gaulle) face à l'hôtel Coignard, pour requalifier l'angle formé par la rue Galbrun et de l'avenue Charles De Gaulle.

Cette étude a conduit à un schéma d'organisation de l'îlot et du rendu des volumétries des constructions projetées.

La SHON estimée de ce projet s'élève à 6.501 m².

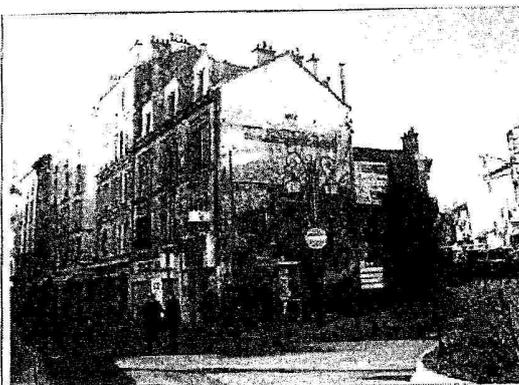
La réalisation de ce projet était conditionnée par :

- ✓ Une procédure de déclassement de la voirie (rue Galbrun), permettant le rétrécissement de la rue Galbrun réaffectée aux piétons et le réaménagement du croisement rue Galbrun et Grande rue Charles de Gaulle, ainsi que la création d'une placette.

- ✓ Une modification du POS car le projet déborde du périmètre de secteur du plan masse défini dans le POS de février 2001.
- ✓ Une nouvelle enquête parcellaire pour aboutir à un jugement d'expropriation du 157 grande rue Charles de Gaulle et des droits sur l'impasse des pains des immeubles mitoyens de cette voie privée.



Hôtel Coignard face à l'immeuble situé:



157, avenue Charles De Gaulle