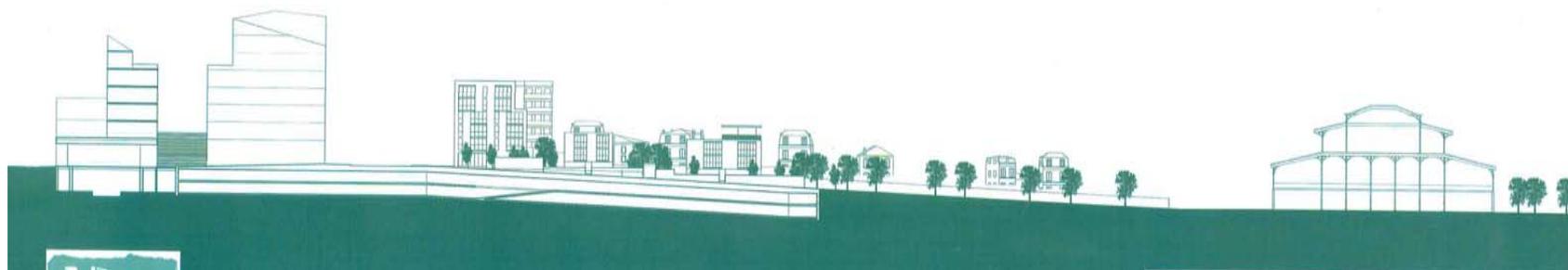


LES PORTES DE **NOGENT**

Requalification et aménagement du secteur pavillon Baltard - Gare RER A





REQUALIFICATION ET AMENAGEMENT  
DU SECTEUR PAVILLON BALTARD - GARE R.E.R A

RDC 1/1000e

JEAN-PAUL VIGIER S.A  
08 SEPT 2009





REQUALIFICATION ET AMENAGEMENT  
DU SECTEUR PAVILLON BALTARD - GARE R.E.R. A

R+2 1/1000e

JEAN-PAUL VIGUIER S.A  
05 SEPT 2009



REQUALIFICATION ET AMENAGEMENT  
DU SECTEUR PAVILLON BALTARD - GARE R.E.R A

R+3 1/1000e

JEAN-PAUL VIGUIER S.A  
08 SEPT 2009



REQUALIFICATION ET AMENAGEMENT  
DU SECTEUR PAVILLON BALTARD - GARE R.E.R. A

R+4 1/1000e

JEAN-PAUL VIGUIER S.A  
08 SEPT 2009



REQUALIFICATION ET AMENAGEMENT  
DU SECTEUR PAVILLON BALTARD - GARE R.E.R A

R+5 1/1000e

JEAN-PAUL VIGUIER S.A  
08 SEPT 2009



REQUALIFICATION ET AMENAGEMENT  
DU SECTEUR PAVILLON BALTARD - GARE R.E.R. A

R+6 1/1000e

JEAN-PAUL VIGUIER S.A  
08 SEPT 2009



REQUALIFICATION ET AMENAGEMENT  
DU SECTEUR PAVILLON BALTARD - GARE R.E.R A

R+7 1/1000e

JEAN-PAUL VIGUIER S.A  
08 SEPT 2008



REQUALIFICATION ET AMENAGEMENT  
DU SECTEUR PAVILLON BALTARD - GARE R.E.R. A

R+8 1/1000e

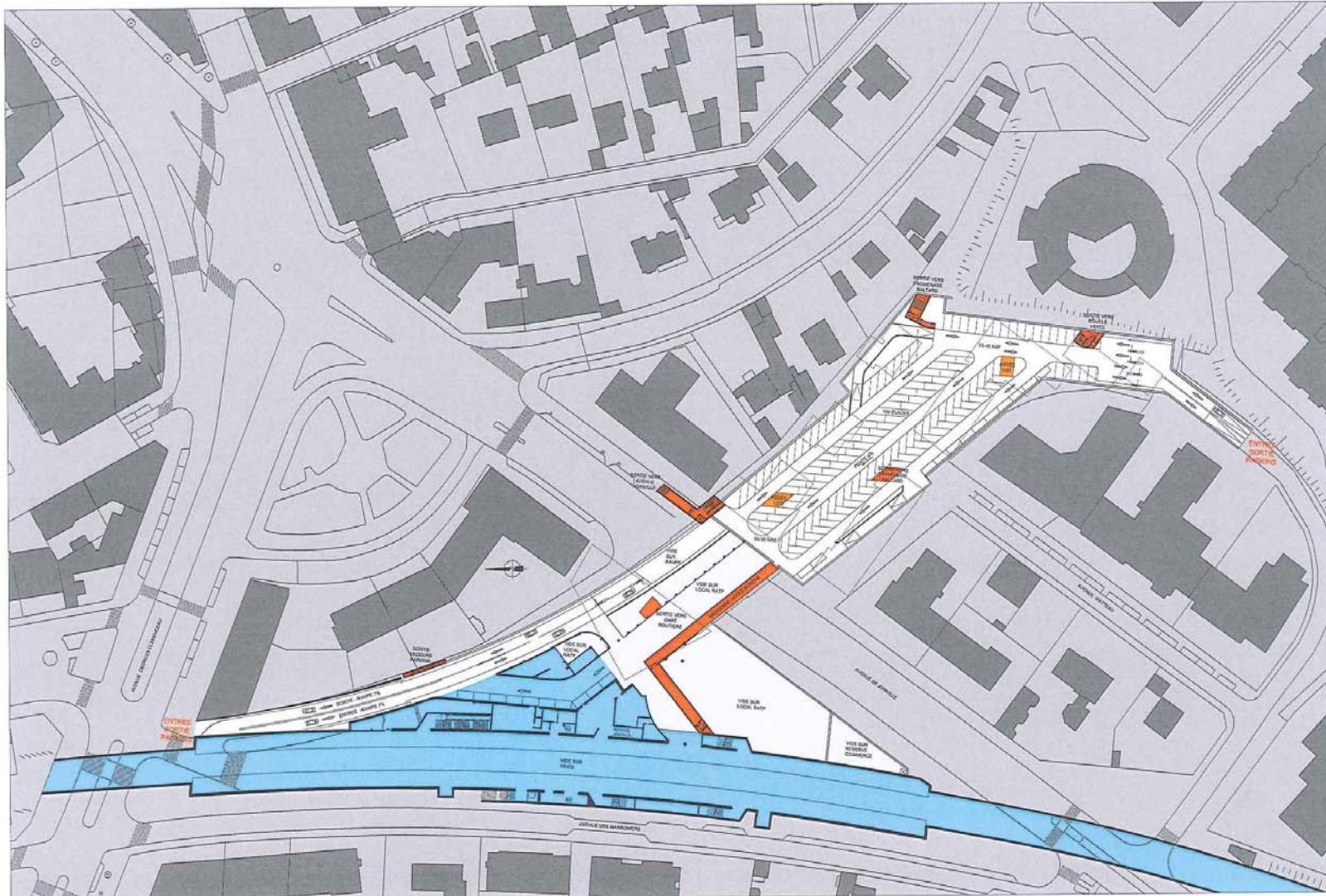
JEAN-PAUL VIGUIER S.A.  
08 SEPT 2009



REQUALIFICATION ET AMENAGEMENT  
DU SECTEUR PAVILLON BALTARD - GARE R.E.R. A

R+9 1/1000e

JEAN-PAUL VIGUIER S.A  
08 SEPT 2009



REQUALIFICATION ET AMENAGEMENT  
DU SECTEUR PAVILLON BALTARD - GARE R.E.R A

R-1 1/1000e

(156 places)

JEAN-PAUL VIGUIER S.A  
08 SEPT 2008





REQUALIFICATION ET AMENAGEMENT  
DU SECTEUR PAVILLON BALTARD - GARE R.E.R A

R-3 1/1000e

(159 places de parking)

JEAN-PAUL VIGUIER S.A  
09 SEPT 2009

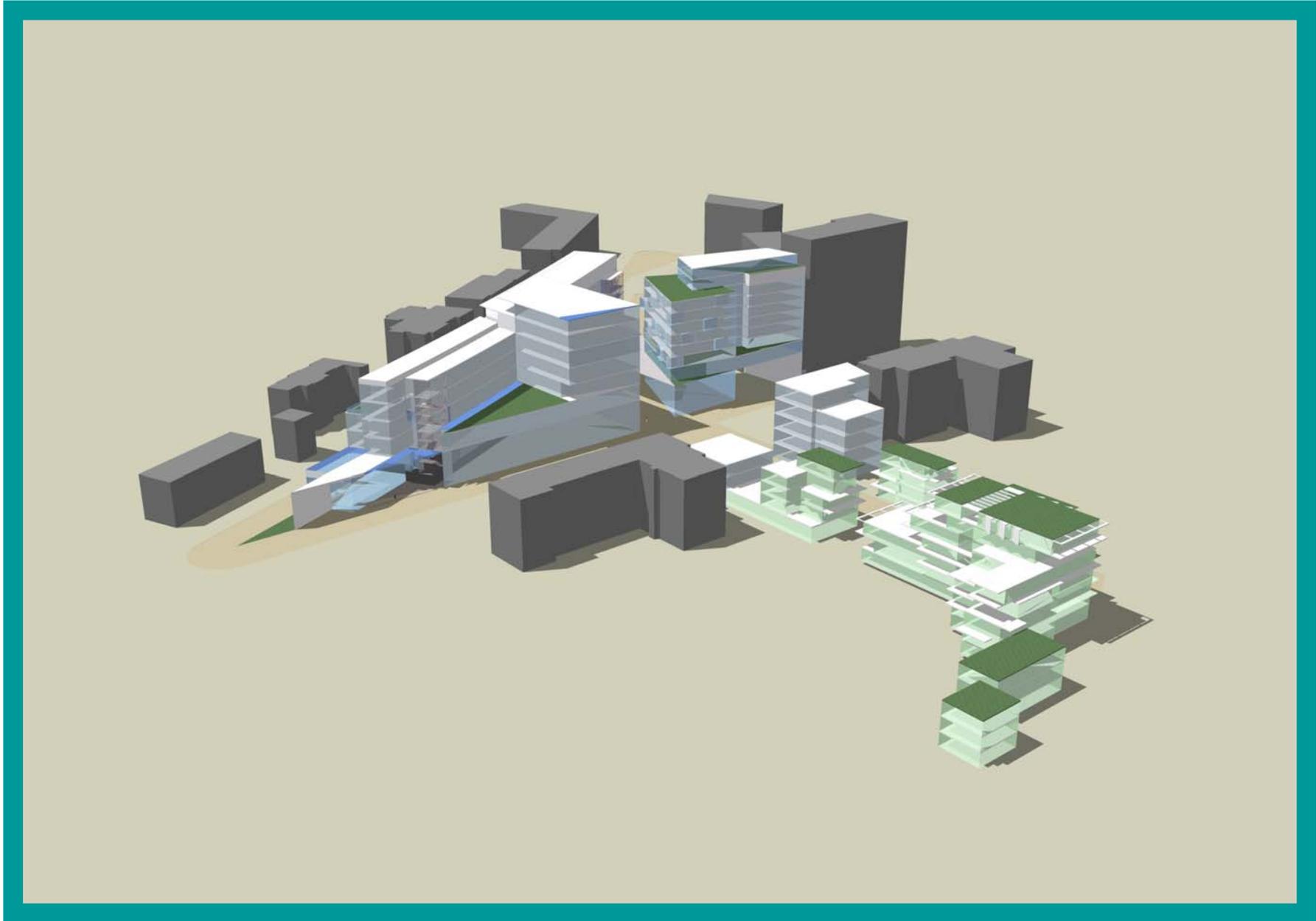
VILLE DE NOGENT-SUR-MARNE

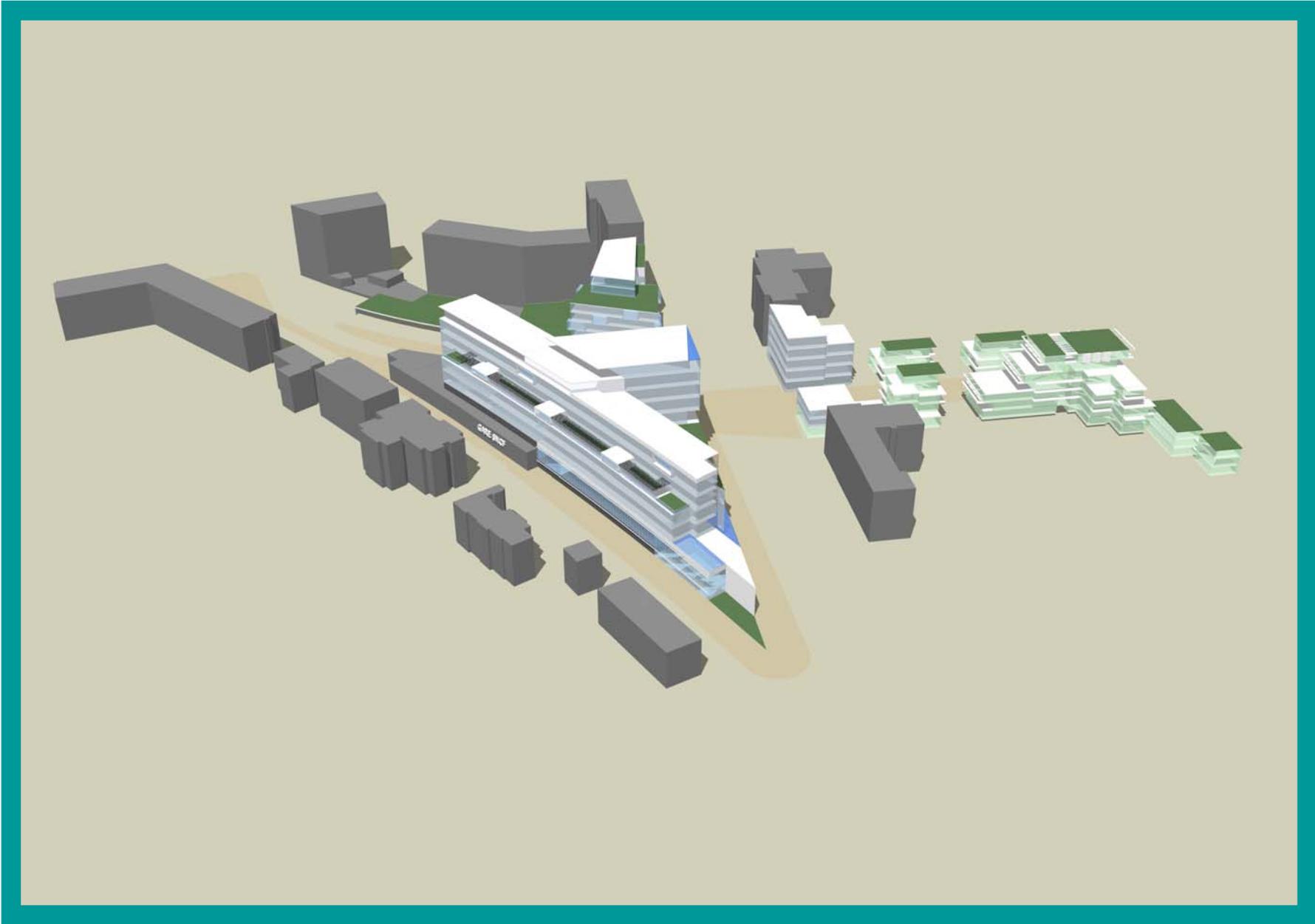
REQUALIFICATION ET AMENAGEMENT DU SECTEUR PAVILLON BALTARD-GARE RER A

	R-2	R-1	RDC	RDCm	R+1	R+2	R+3	R+4	R+5	R+6	R+7	R+8	R+9	
<b>BUREAUX EIFFAGE</b>			1410	570	2 860	2 400	2 020	1 890	515	515				12 180
<b>ANNEXE EIFFAGE</b>			110		330	330	330	220						1 320
														<b>13 500</b>
<b>BUREAUX RATP</b>			355		165	165								<b>685</b>
<b>COMMERCES</b>														
boutiques				565										565
alimentaire				780										780
reserves	220													220
														<b>1 565</b>
<b>RESIDENCE HOTELIERE</b>			80	200	690	645	645	645	645	645	645	350	305	<b>5 495</b>
<b>LOGEMENTS</b>														
maison A			161		150	106	56							473
maison B			161		150	106	56							473
maison C					150	149	145	61						505
maison D			264		264	298	185	226	113	153				1503
maison E			403		403	388	376	327	154	176				2227
maison F			132		132	78								342
maison G			68		68	40								176
														<b>5 699</b>
														SHON ADM <b>5 414</b>
<b>TOTAL SHON</b>														<b>26 659</b>
<b>LOCAL RATP R-2</b>						1 660								(programme 1835m <sup>2</sup> )
<b>PARKING</b>			R-3	R-2	R-1									
RATP				38		38								
PUBLIC			159	176	56	391								
LOGEMENTS					100	100								
<b>TOTAL</b>						<b>529</b>								

EIFFAGE IMMOBILIER  
JP VIGUIER SA D'ARCHITECTURE

SEPT 2009







M.O.A

Maitrises d'Ouvrage et Associés

Atelier  
partenarial

Jeudi 10 Septembre  
2009

Quartier d'affaires

# Nogent-Baltard



Scenario Novembre 2008

Scenario Juin 2009

Scenario Septembre 2009

# Analyses

# Avenue de Joinville

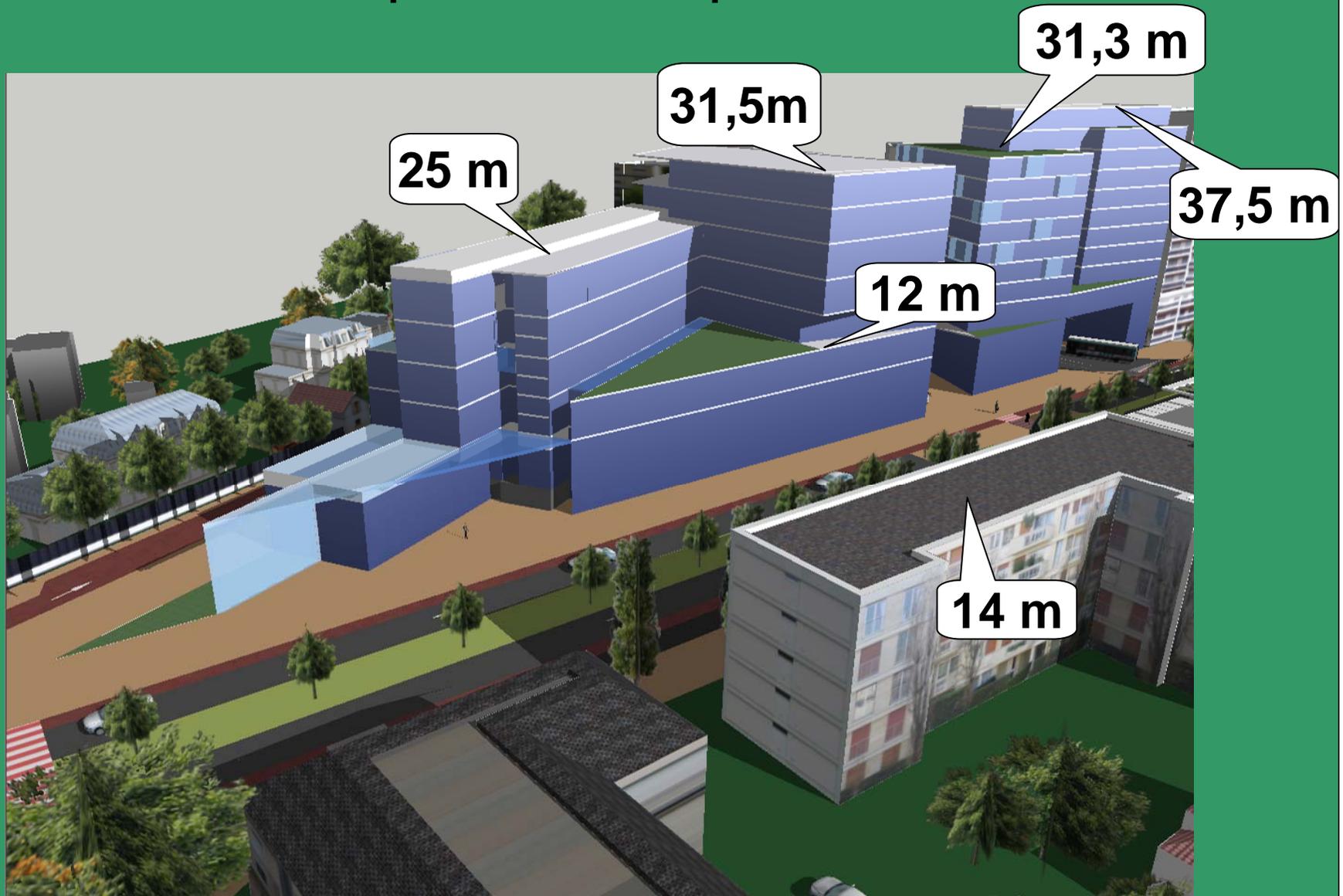
Hauteurs

## Composition volumétrique **Novembre 2008**



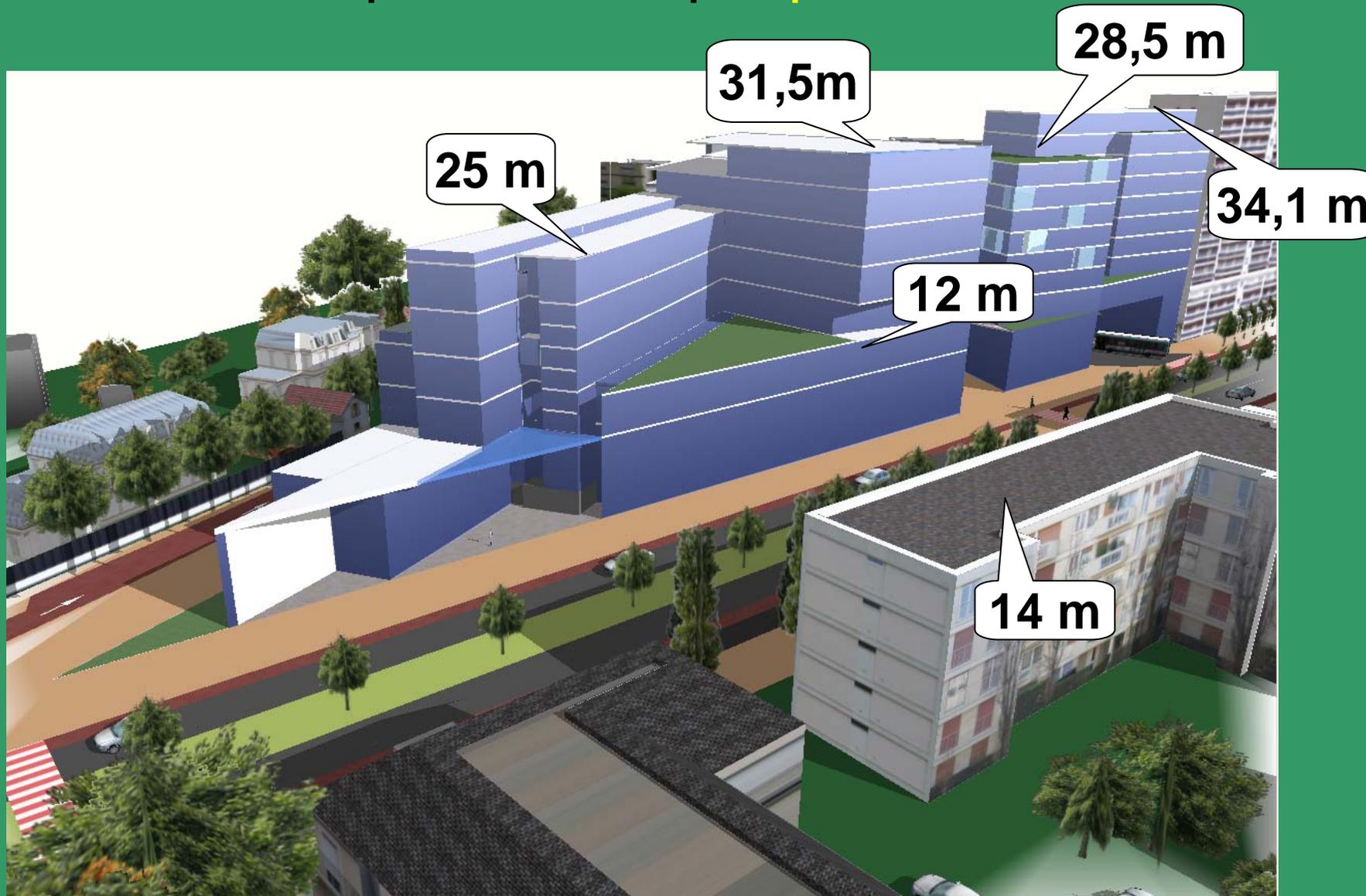
Avenue de Joinville

# Composition volumétrique **Jun 2009**



Avenue de Joinville

# Composition volumétrique **Septembre 2009**

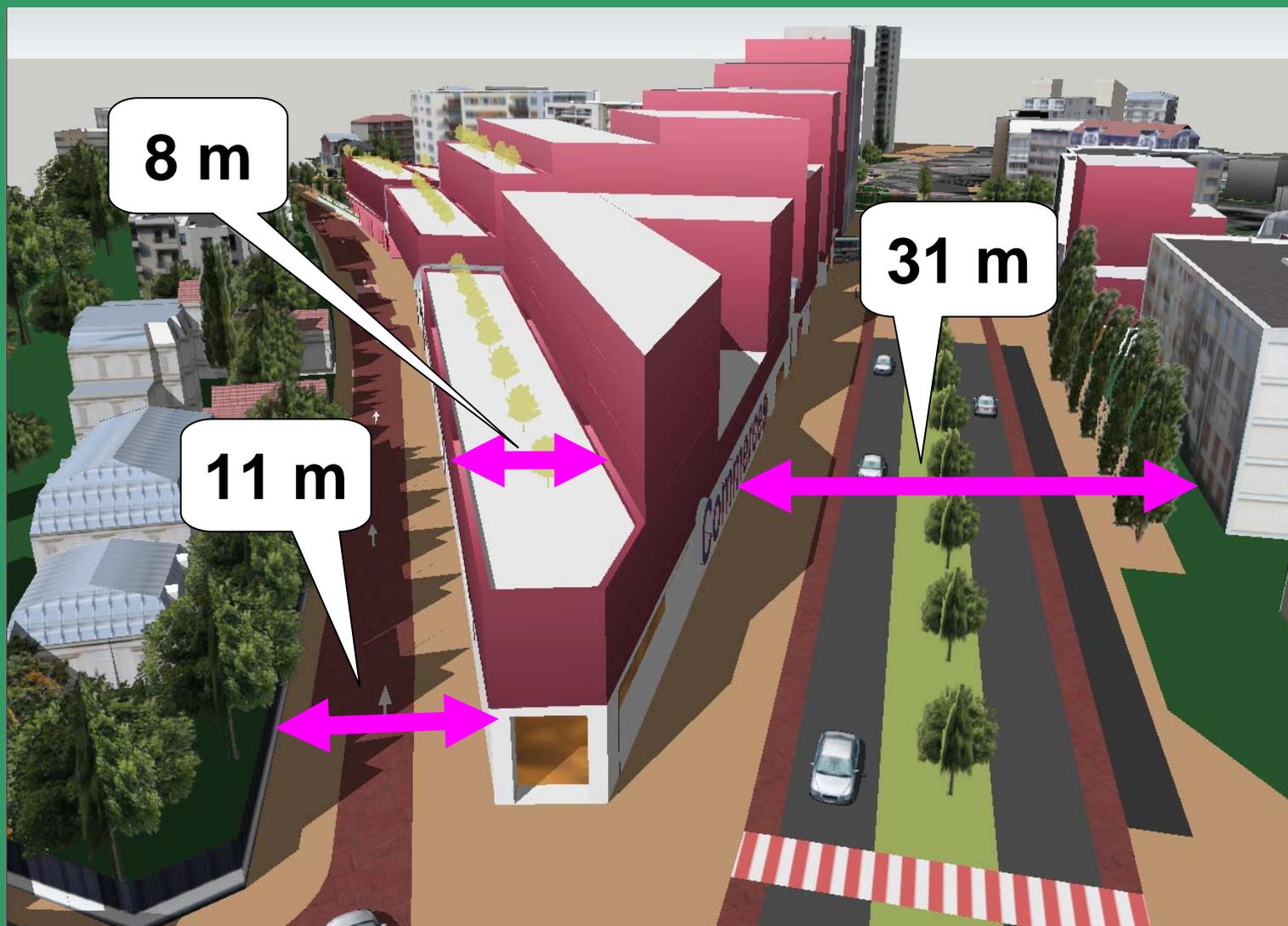


Avenue de Joinville

# **Intersection Joinville | Marronniers**

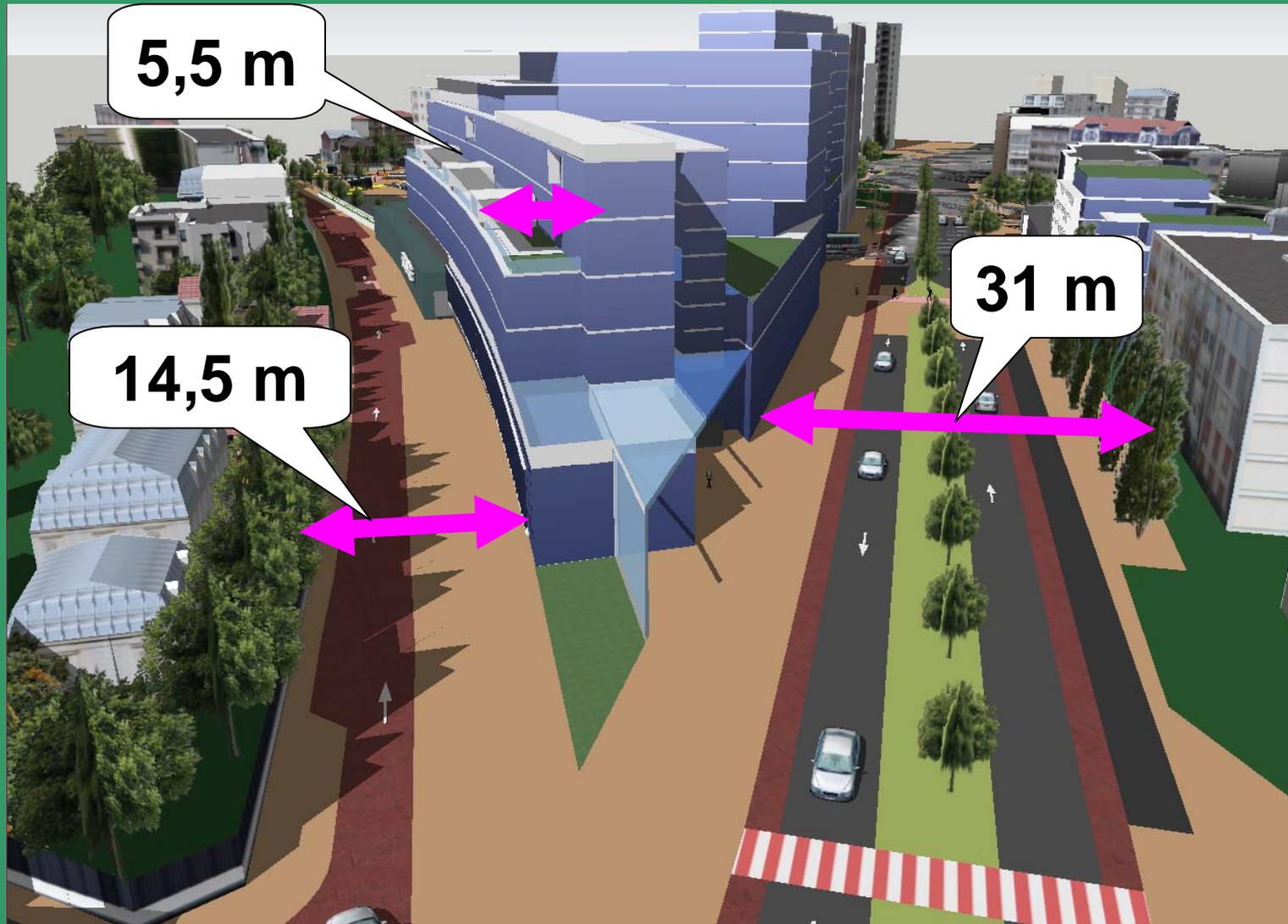
Retraits

## Composition volumétrique **Novembre 2008**



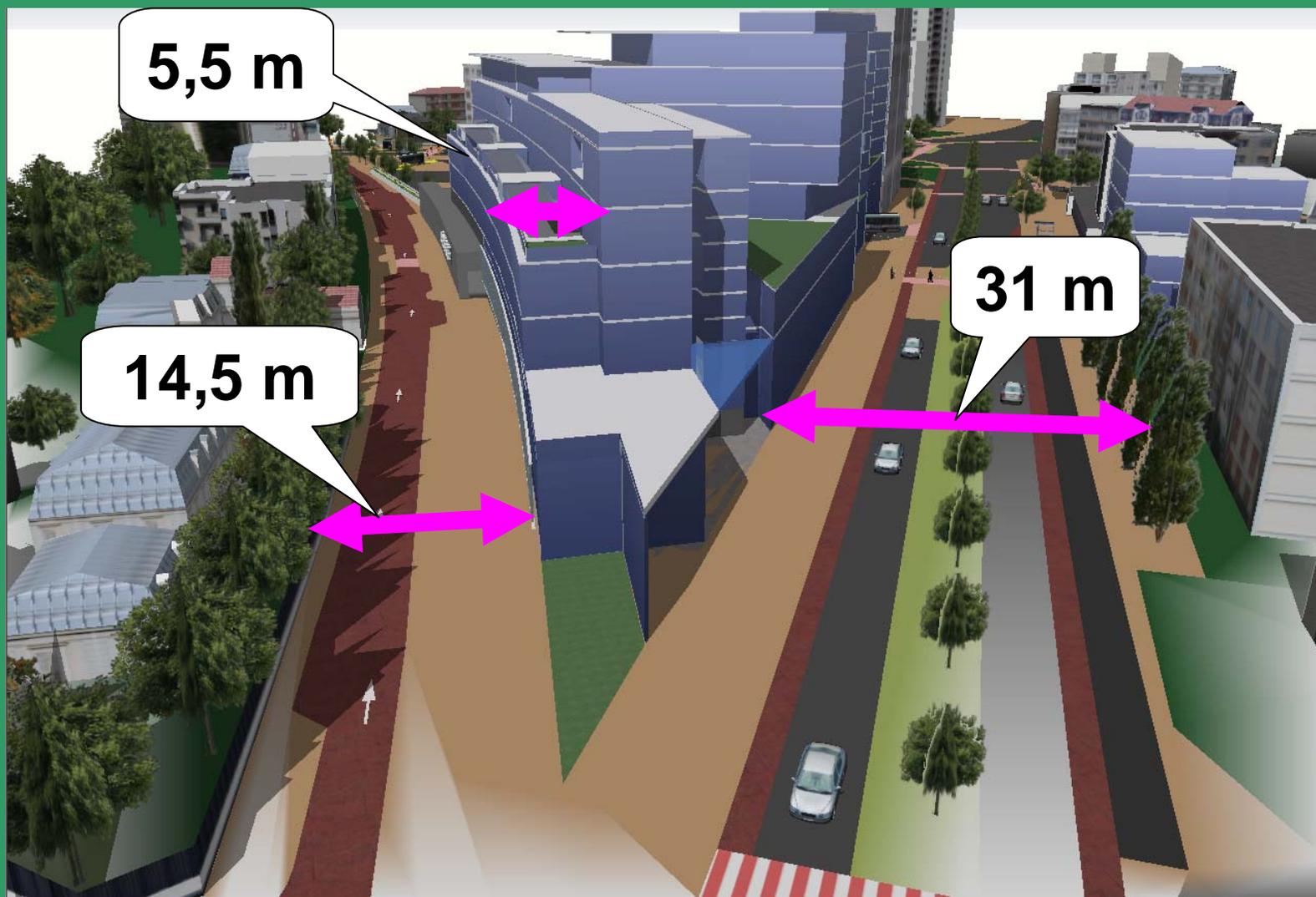
**Avenue de Joinville | Avenue des Marronniers**

# Composition volumétrique **Jun 2009**



Avenue de Joinville | Avenue des Marronniers

## Composition volumétrique **Septembre 2009**

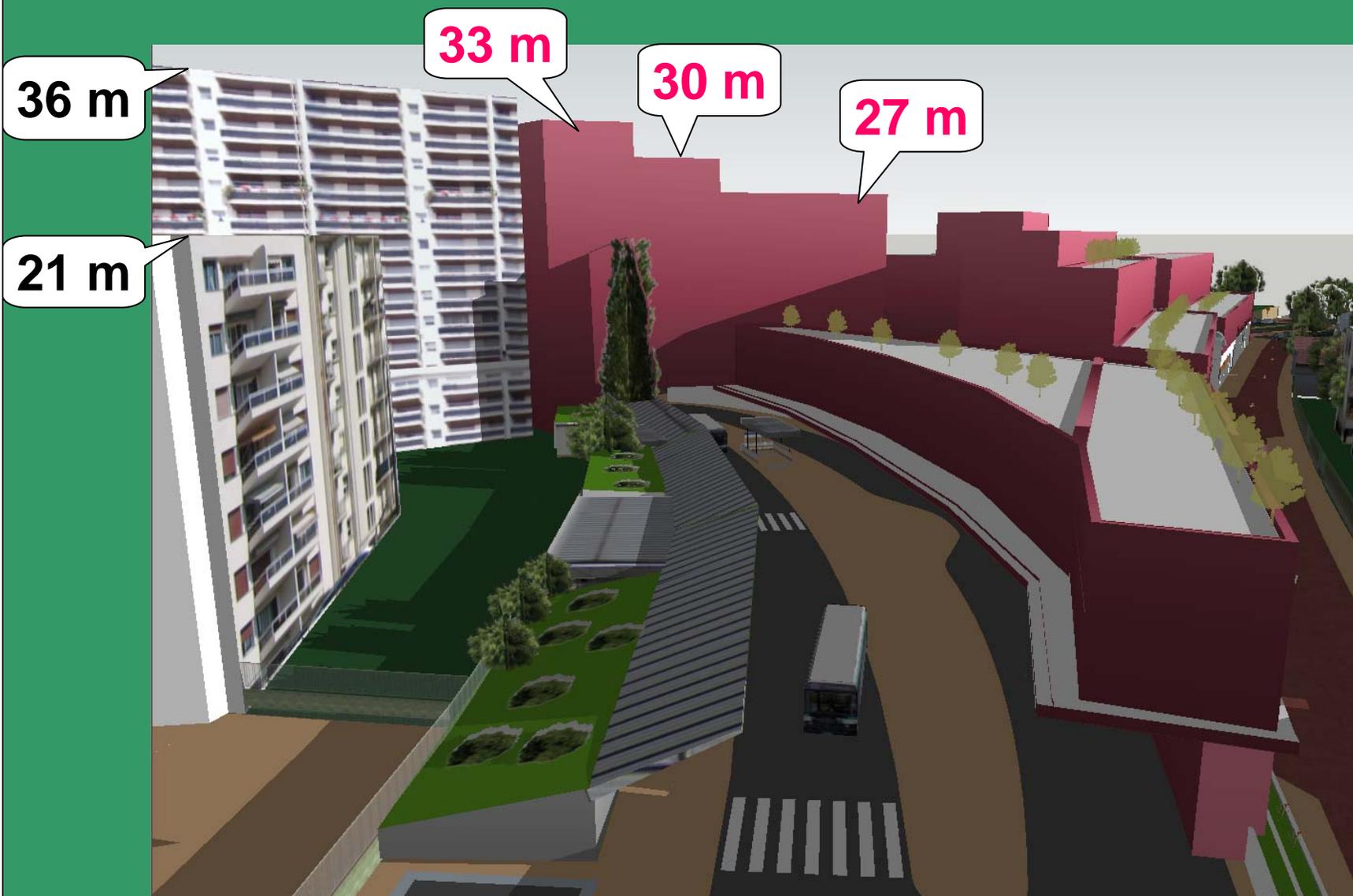


Avenue de Joinville | Avenue des Marronniers

# Gare routière

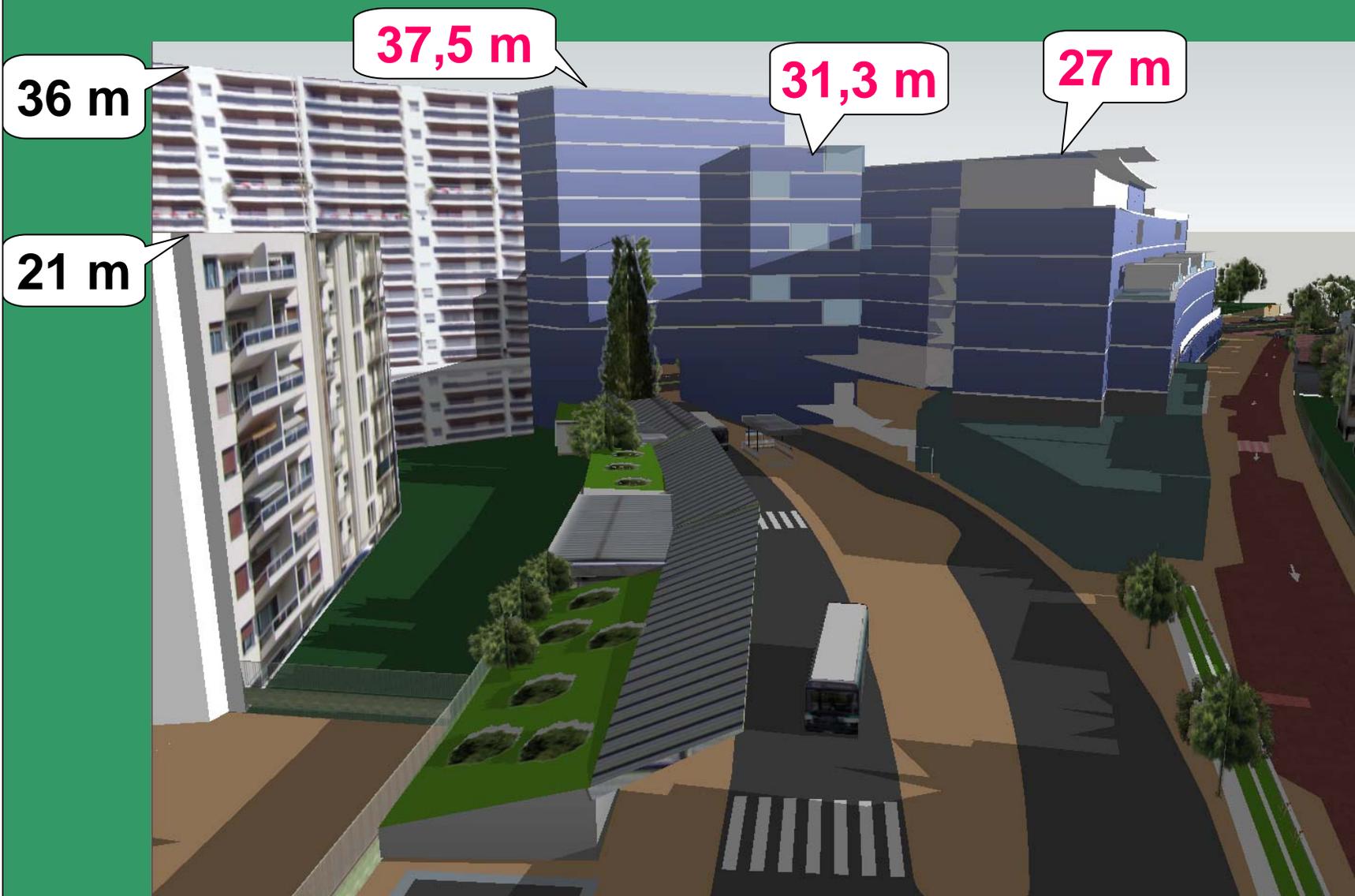
Hauteurs

## Composition volumétrique **Novembre 2008**



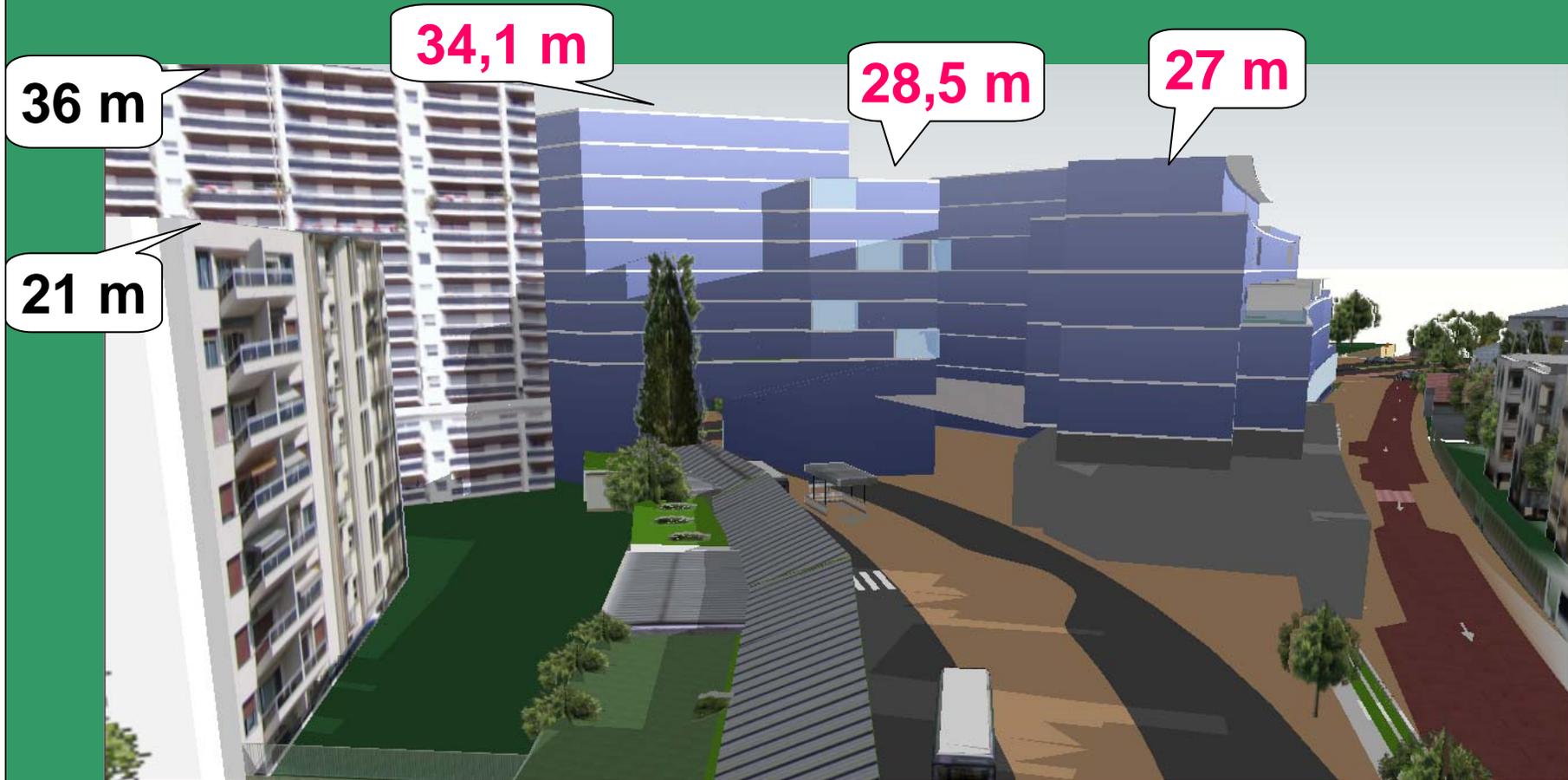
Gare routière

# Composition volumétrique **Jun 2009**



Gare routière

## Composition volumétrique **Septembre 2009**

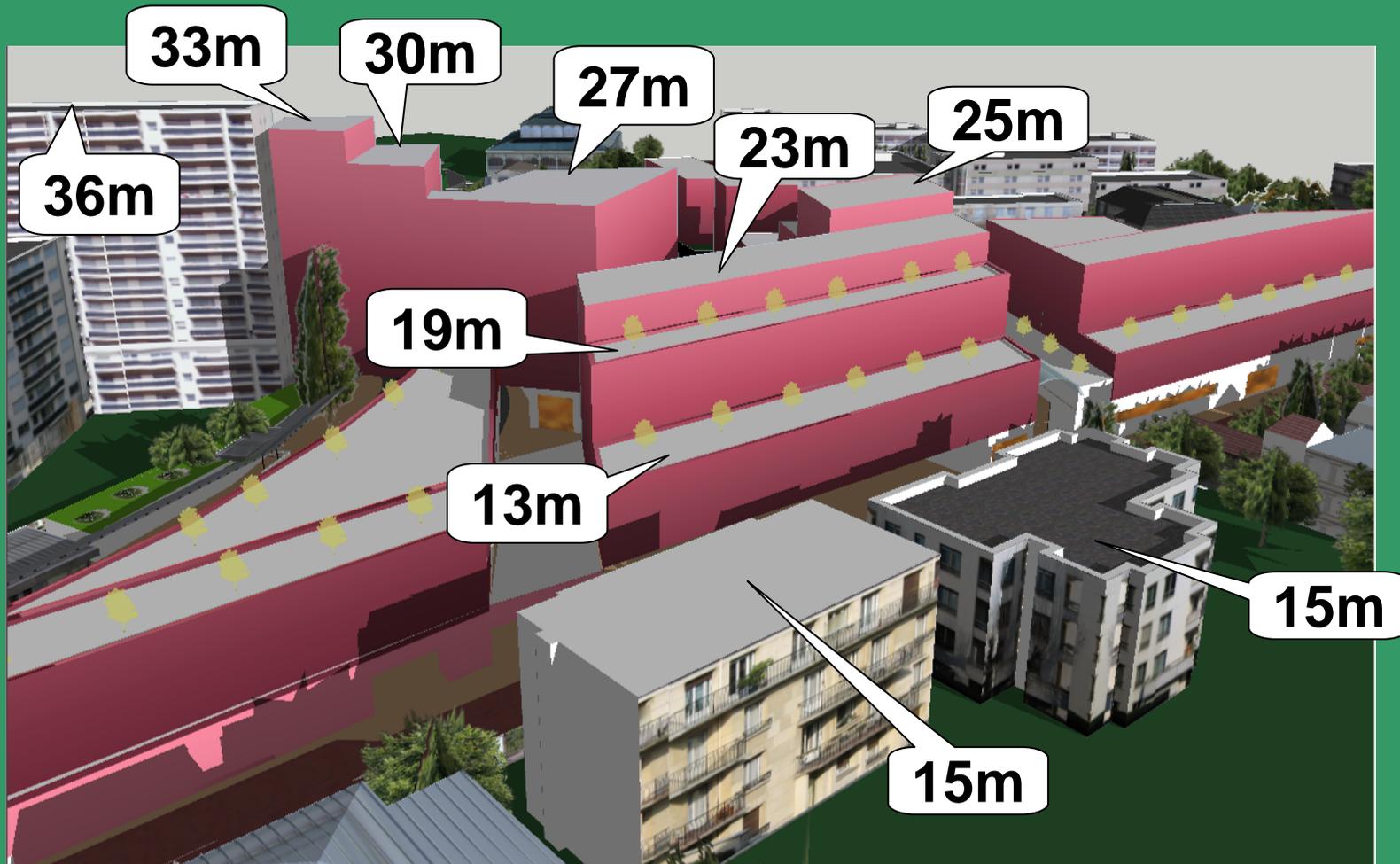


Gare routière

# **Avenue des Marronniers**

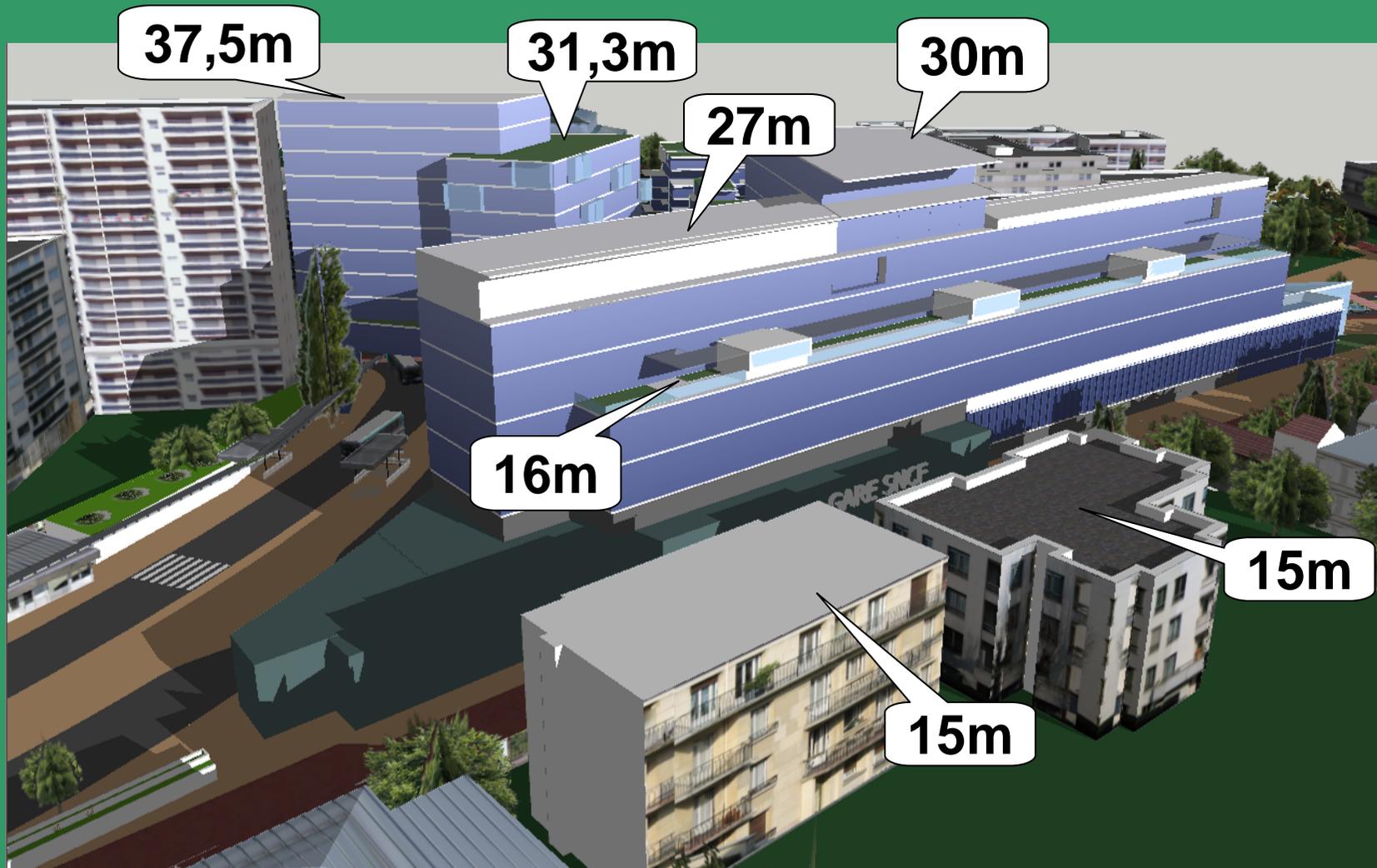
Hauteurs

# Composition volumétrique **Novembre 2008**



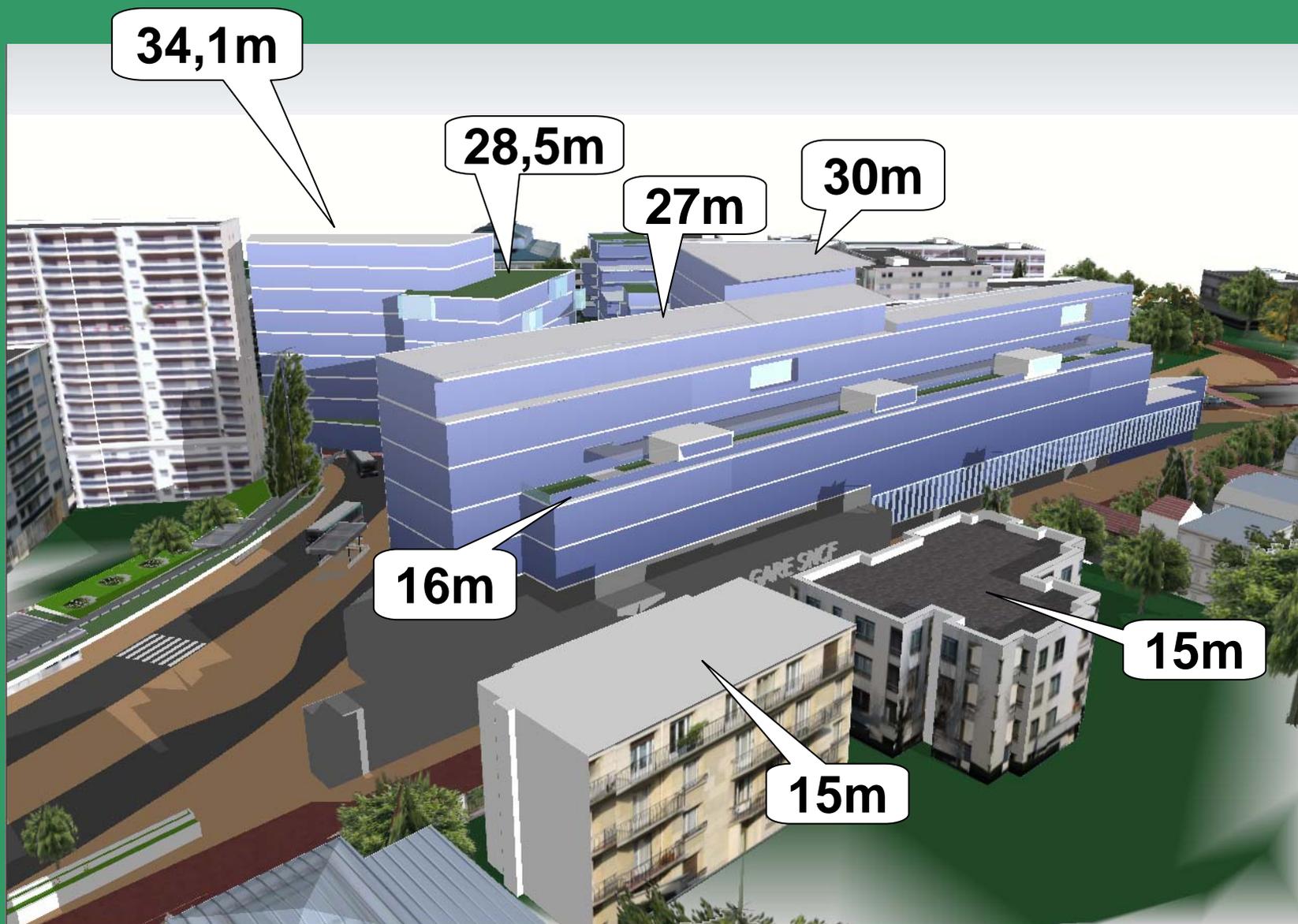
Avenue des Marronniers

# Composition volumétrique **Juin 2009**



Avenue des Marronniers

# Composition volumétrique **Septembre 2009**



**Avenue des Marronniers**

# **Perspective Baltard**

Intersection Joinville

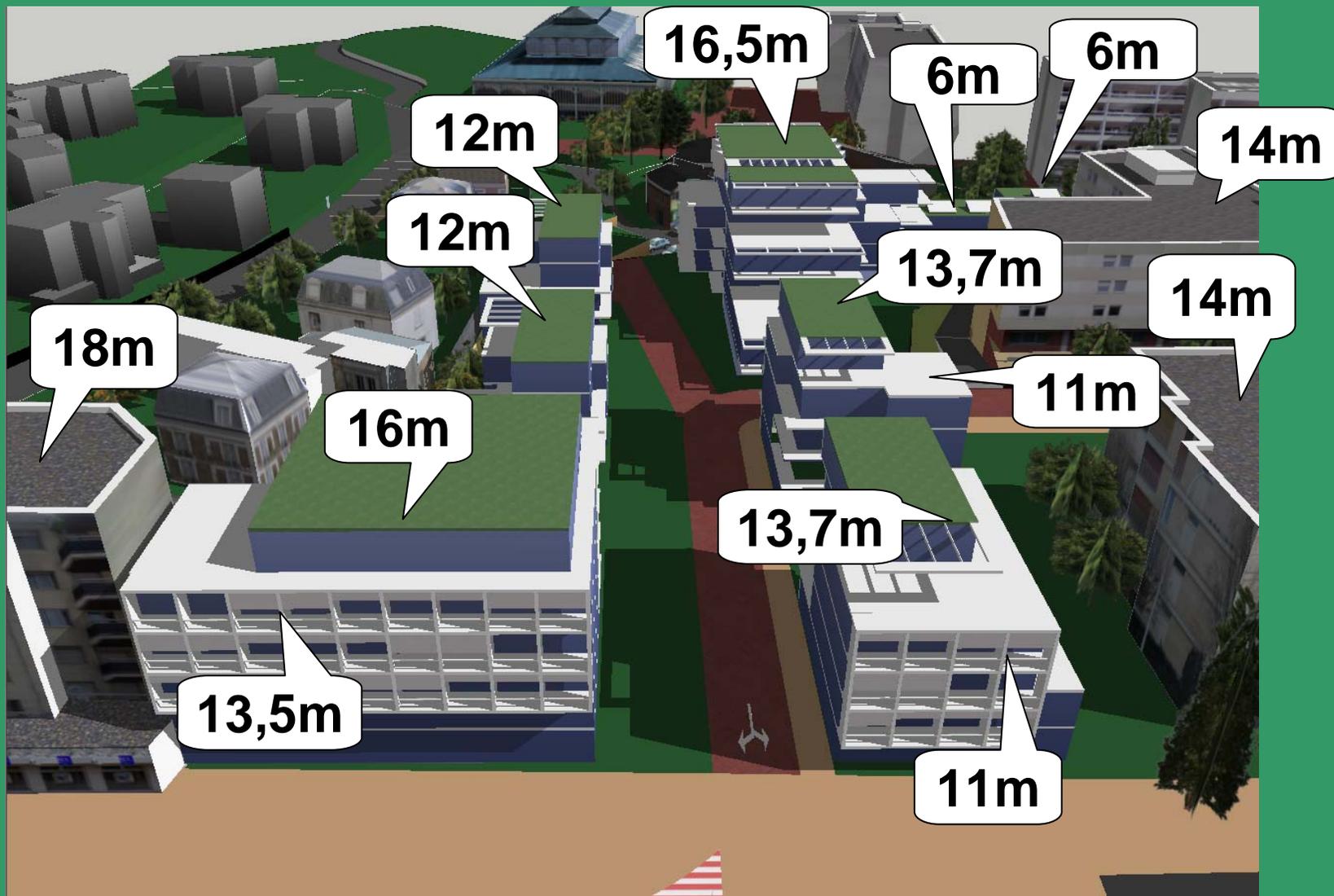
Hauteurs

# Composition volumétrique **Novembre 2008**



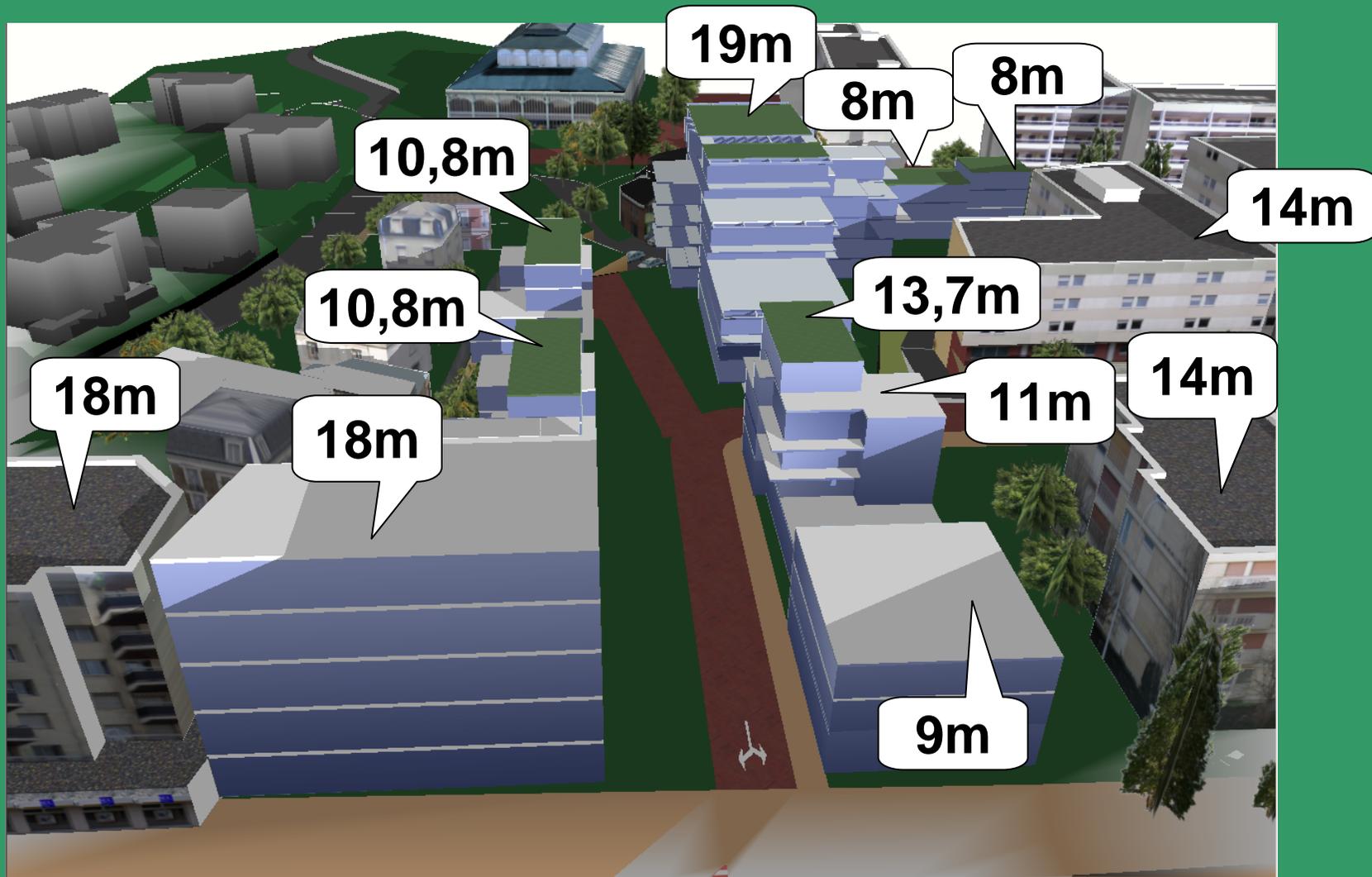
Perspective Baltard | Avenue de Joinville

# Composition volumétrique **Juin 2009**



Perspective Baltard | Avenue de Joinville

# Composition volumétrique **Septembre 2009**



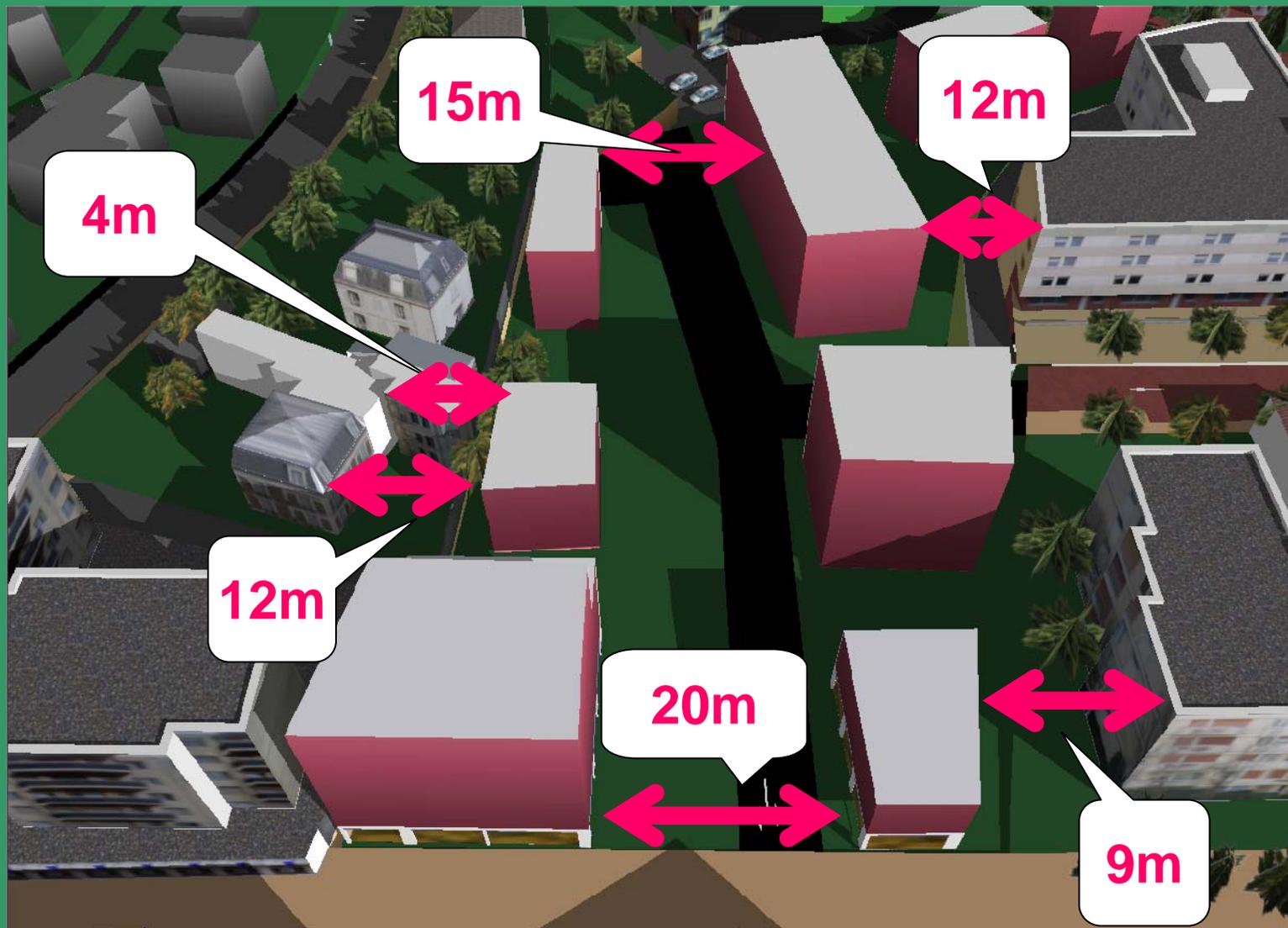
Perspective Baltard | Avenue de Joinville

# **Perspective Baltard**

Intersection Joinville

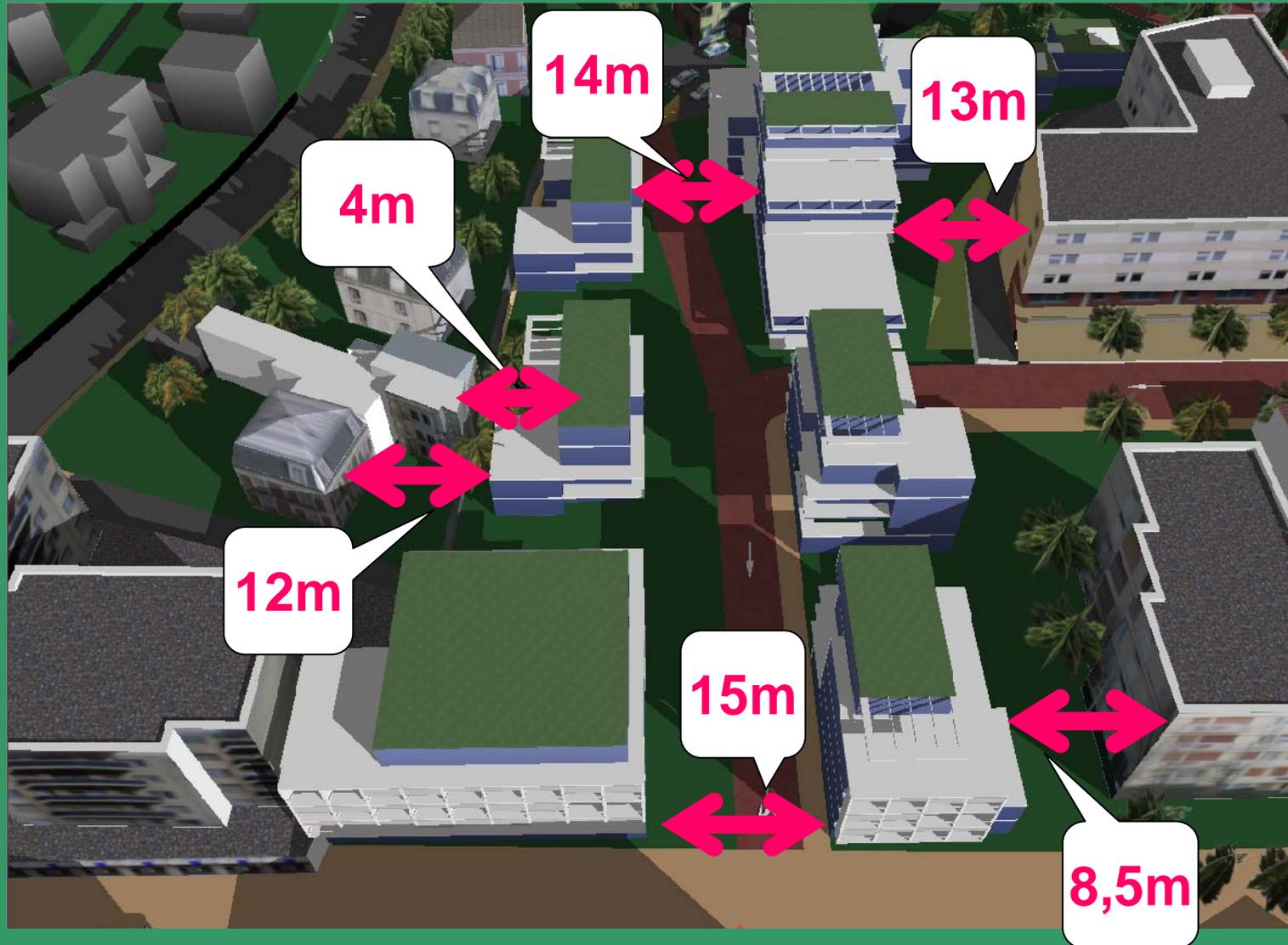
Retraits

# Composition volumétrique **Novembre 2008**



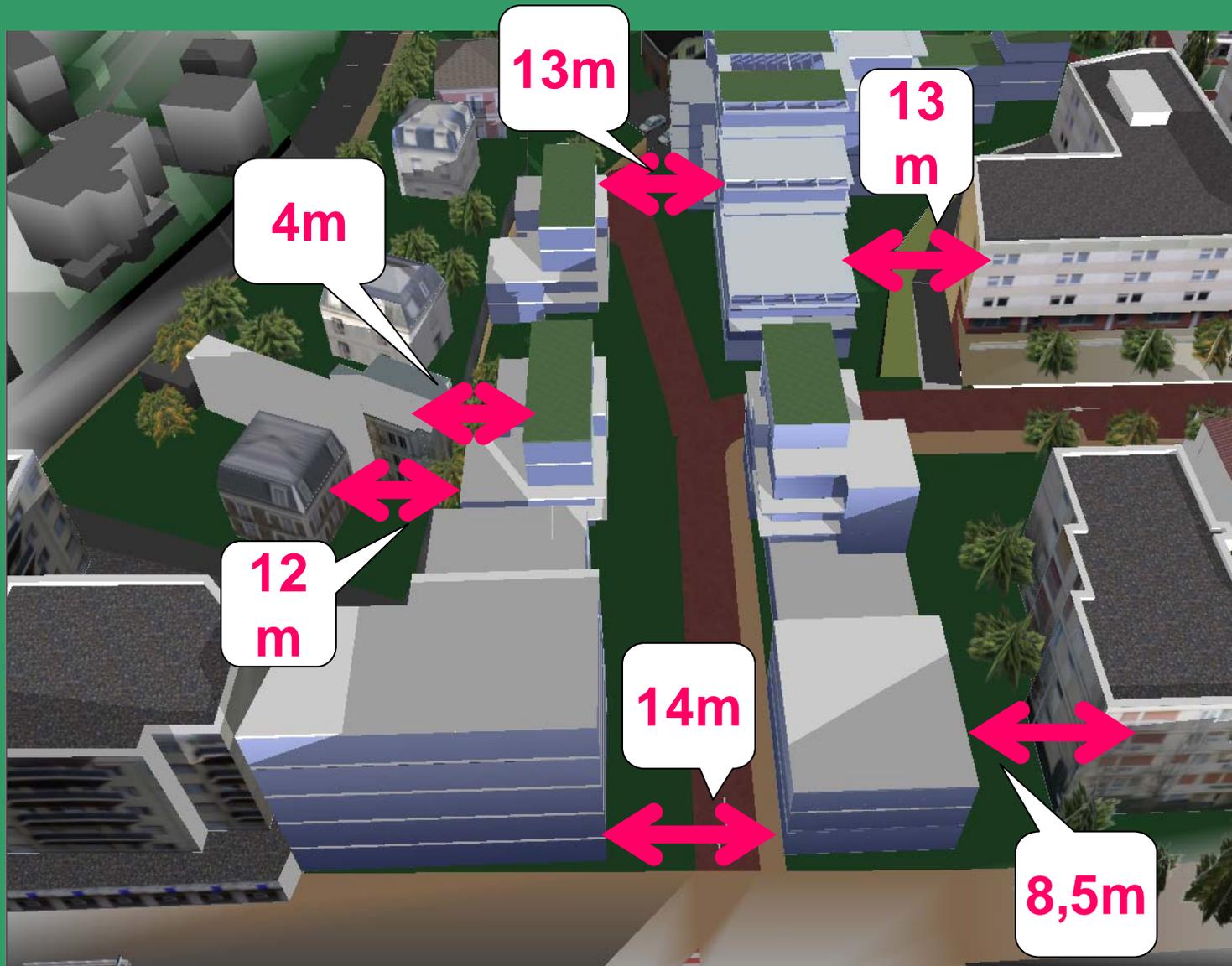
Perspective Baltard | Avenue de Joinville

# Composition volumétrique Juin 2009



Perspective Baltard | Avenue de Joinville

# Composition volumétrique **Septembre 2009**



Perspective Baltard | Avenue de Joinville

# Programmation Prévisionnelle

	Ateliers synthèse 08/10/08	Réunion Publique 02/06/09	Atelier du 10/09/09
Bureaux	13 000	12 300	13 500
Commerces	3 500	1 400	1 560
Résidences hôtelières	5 000	5 600	5 500
Logements	5 000	6 500	5 400
RATP	-	2 400	2 350
TPE-PME	2 000	-	-
<b>Total</b> (en m <sup>2</sup> de SHON)	<b>28 500</b>	<b>28 200</b>	<b>28 310</b>

# Architecture financière

Affectation	M <sup>2</sup> de SHON	Valeur	Valeur totale
Siège EIFFAGE	13 500 m <sup>2</sup>	740 €	9 999 000 €
Commerces	1 560 m <sup>2</sup>	914 €	1 425 840 €
Résidences hôtelières	5 500 m <sup>2</sup>	677 €	3 723 500 €
Logements	5 400 m <sup>2</sup>	1 057 €	5 707 800 €
RATP bureaux	680 m <sup>2</sup>	741 €	503 880 €
RATP activité	1 670 m <sup>2</sup>	383 €	640 000 €
<b>Total</b>	<b>28 310 m<sup>2</sup></b>		<b>22 000 000 €</b>

La valeur foncière proposée par EIFFAGE comprend le paiement du PLD.  
(estimation 7 millions d'euros)