

**PROTOCOLE PARTENARIAL
RELATIF A L'OPERATION D'AMENAGEMENT
CŒUR DE NOGENT à NOGENT-SUR-MARNE**

grandparis
aménagement



Le présent protocole d'objectifs (ci-après le « **Protocole** ») est signé entre :

1.- **GRAND PARIS AMENAGEMENT**, Etablissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), régi par le décret n° 2015-980 du 31 juillet 2015 modifié, dont le siège est à PARIS 19ème arrondissement, 11 rue de Cambrai, identifié au SIREN sous le numéro 642 036 941 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, représenté par Monsieur Thierry LAJOIE, Directeur général, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par l'article 9 dudit décret, conformément aux articles R.321-9 et R. 321-10 du code de l'urbanisme,

Ci-après dénommé « **Grand Paris Aménagement** » ou « **GPA** »,

Et

2.- **LA COMMUNE DE NOGENT-SUR-MARNE**, représenté par son Maire, Jacques JP MARTIN,

Ci-après dénommé « la Ville »,

Et

3 – **L'EPT Paris Est Marne et Bois**, représenté par son Vice-Président, Jacques-Alain BENISTI

Ci-après dénommé « l'EPT »

Ensemble dénommés les « **Parties** »

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
ARTICLE 1 - OBJET DU PROTOCOLE.....	5
ARTICLE 2 – PERIMETRE, OBJECTIFS, PROGRAMME, BILAN ET CALENDRIER PREVISIONNELS DE L’OPERATION.....	6
ARTICLE 3 – PARTENARIAT ET RESPONSABILITE DES PARTIES.....	8
ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS DES PARTIES RELATIFS A LA REALISATION DES ETUDES PRE-OPERATIONNELLES ET A LA DEFINITION DU MONTAGE DE L’OPERATION.....	9
ARTICLE 5 – AUTRES ENGAGEMENTS DES PARTIES.....	12
ARTICLE 6 – CONFIRMATION DE L’ENGAGEMENT DE L’OPERATION ET NOUVEAU PROTOCOLE.....	14
ARTICLE 7 – INSTANCES DE GOUVERNANCE	16
ARTICLE 8 – PROPRIETE DES DOCUMENTS.....	17
ARTICLE 9 – LITIGES.....	18
ARTICLE 10 – MODIFICATIONS DES CLAUSES DE LA CONVENTION.....	18
ARTICLE 11 – DATE D’EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION.....	18

PREAMBULE

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

1. Rappel

A la suite d'un travail préparatoire entre la Ville et Grand Paris Aménagement (**Annexe n°1**, Courrier de Jacques JP Martin, Maire de Nogent-sur-Marne à Grand Paris Aménagement), ce dernier a été autorisé le 28 Novembre 2018, par son Conseil d'administration, à prendre l'initiative d'une opération d'aménagement portant sur la Place du marché de Nogent-sur-Marne, ainsi que les îlots Ancellet, Gallieni et Lequesne (**Annexe n°2**, Délibération du Conseil d'administration), afin de permettre un nouveau développement commercial, culturel et résidentiel du centre-ville.

A ce titre, Grand Paris Aménagement a été autorisé à :

- poursuivre les études opérationnelles devant assurer la faisabilité de l'opération,
- mener si nécessaire la concertation prévue par l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme selon les modalités à préciser,
- mener tous les actes relatifs aux permis d'aménager nécessaires à la réalisation de l'opération et signés par le Directeur Général de Grand Paris Aménagement.

2. Contexte et objectifs de l'opération d'aménagement «Cœur de Nogent».

La commune de Nogent-sur-Marne, dans le département du Val-de-Marne et dans l'EPT Paris-Est-Marne et Bois, dispose de nombreux atouts : une situation géographique avantageuse, entre la Marne au Sud et le Bois de Vincennes à l'Ouest, une histoire et un patrimoine culturel riches, une connexion privilégiée au reste du territoire francilien via des réseaux autoroutiers et de transports en commun très développés (A4, A86, RER A, RER E, future gare GPE de la ligne 15). Elle jouit ainsi d'une position attractive et structurante au sein du tissu urbain de l'Est francilien.

Pour maintenir cette position, le centre-ville de Nogent-sur-Marne, et plus particulièrement le secteur du marché, doit aujourd'hui être restructuré et modernisé :

- les équipements culturels sont aujourd'hui dispersés, peu visibles et sous-dimensionnés ;
- le secteur du marché est relativement éloigné des principaux flux commerciaux de la Grande rue Charles de Gaulle : bien que le marché soit apprécié des Nogentais, le vieillissement du bâtiment existant et le décalage entre l'offre commerciale actuelle (typologie, horaires) et les nouvelles habitudes de consommation ne lui permettent pas d'être aujourd'hui un véritable lieu de vie et d'animation.
- l'offre résidentielle doit y être diversifiée.

L'opération « Cœur de Nogent» (ci-après « l'Opération d'aménagement »), a pour objectif de restructurer l'offre culturelle et commerciale de la place du marché et ses abords pour repenser l'attractivité du centre-ville à plusieurs échelles :

- à l'échelle directement locale, la halle du marché ainsi que les équipements culturels seront modernisés et réorganisés ;

- à l'échelle de la commune, la place du marché et ses abords seront réaménagés : une offre commerciale, culturelle et résidentielle renouvelée permettra de faire émerger une véritable polarité de centre-ville ;
- à l'échelle territoriale, ce projet renforcera l'attractivité de Nogent-sur-Marne et du territoire Paris Est Marne et Bois, en confortant la dynamique de projets en cours et leur rayonnement au sein de l'Est francilien.

Afin d'accroître l'attractivité du centre-ville, l'Opération d'aménagement développera également des programmes de logements qualitatifs sur l'îlot où sont actuellement situés les équipements culturels et sur un îlot aujourd'hui sous-densitaire.

La poursuite des études pré-opérationnelles et de faisabilité ainsi que la réalisation de l'Opération d'aménagement nécessitent un engagement partagé entre Grand Paris Aménagement, l'EPT et la Ville.

C'est pourquoi les parties souhaitent créer un partenariat fort pour mener l'étude et la réalisation de l'Opération d'aménagement et définir leurs engagements respectifs.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT.

ARTICLE 1 - OBJET DU PROTOCOLE

Le présent protocole a pour objet de **définir** :

- Les caractéristiques essentielles de l'Opération d'aménagement, notamment son périmètre et sa programmation ;
- Les objectifs poursuivis par l'Opération d'aménagement ;
- Les études pré-opérationnelles et opérationnelles à réaliser et les engagements des parties pour leur conduite ;
- La création d'un partenariat et les responsabilités des parties ;
- Les modalités de la gouvernance du projet ;
- Les conditions d'engagement de la phase opérationnelle de l'Opération d'aménagement, et notamment les conditions d'acquisition par Grand Paris Aménagement des biens propriété de la Ville, et le cas échéant de l'EPT et nécessaires à l'Opération d'aménagement ;
- Les autres engagements des parties ;
- Le contenu du protocole relatif à la conduite de l'Opération d'aménagement à intervenir ultérieurement.

ARTICLE 2 – PERIMETRE, OBJECTIFS, PROGRAMME, BILAN ET CALENDRIER PREVISIONNELS DE L'OPERATION

Article 2.1. Périmètre de l'Opération d'aménagement

En vue de redynamiser et restructurer la place du marché et le centre-ville, l'Opération d'aménagement portera sur quatre ilots stratégiques pour l'évolution de la dynamique du secteur :

- Deux ilots maîtrisés par la Ville, le secteur du marché et l'îlot Gallieni :
 - Le secteur du marché accueille actuellement la halle du marché existante ainsi qu'un gymnase sur une partie de l'étage supérieur. Ces deux éléments sont construits sur une dalle au-dessus d'un parking public souterrain.
 - L'îlot Gallieni regroupe l'actuel centre culturel de la ville et ses équipements : une médiathèque-musée, une MJC, un théâtre, des ateliers de sculpture et de poterie.
- L'îlot Ancellet, presque entièrement maîtrisé par la Ville et sur lequel elle doit engager des démarches pour acquérir des parcelles dont elle n'est pas encore propriétaire, et en vue de libérer les logements encore occupés.
- L'îlot Lequesne, composé de parcelles privées.

Ce périmètre est délimité sur le plan annexé aux présentes (Carte de délimitation du périmètre, **Annexe n°3**)

Ce périmètre d'opération a été validé par les parties avant la tenue de Conseil d'administration de Grand Paris Aménagement. L'autorisation de prise d'initiative de Grand Paris Aménagement porte sur **une Opération d'aménagement à l'échelle de ces quatre secteurs.**

Article 2.2. Objectifs de l'Opération d'aménagement

Les parties se sont également accordées sur les objectifs suivants pour l'Opération d'aménagement:

- La démolition et la reconstruction de la halle alimentaire accueillant le marché municipal ainsi que du gymnase situé au-dessus. Celle-ci continuera, à la suite de sa reconstruction, à fonctionner de manière classique dans le cadre d'une délégation de service public confiée par la Ville à un exploitant, après mise en concurrence. Elle sera ouverte les jours de marché à l'instar de la halle actuelle.
- Le développement d'une nouvelle offre commerciale permettant d'animer le secteur de manière plus pérenne à travers :
 - l'implantation d'une halle privée dite « gourmande », avec des commerçants vendant des produits frais et offrant un service de restauration et de dégustation. Cette halle sera ouverte tout au long de la semaine, de manière continue. Elle offrira une possibilité de restauration à l'heure du déjeuner et en début de soirée : l'investisseur exploitant de cette nouvelle halle gourmande sera sélectionné à l'issue d'une consultation ;
 - l'implantation d'une moyenne surface commerciale sur le secteur Ancellet.

- La création d'un pôle d'équipements publics au sein de l'îlot Ancellet, par la relocalisation de plusieurs équipements culturels aujourd'hui situés sur l'îlot Gallieni, permettant une synergie entre espaces commerciaux et espaces culturels.
- Le développement d'une nouvelle offre de logements qualitative sur les îlots Gallieni et Lequesne.

Article 2.3. Programmation prévisionnelle de l'Opération d'aménagement

Sous réserve des résultats des études pré-opérationnelles dont le programme est détaillé à l'article 4.1, les parties conviennent de la programmation prévisionnelle suivante (Tableau de programmation prévisionnelle, **Annexe n°4**) :

Sur la place du marché, une offre alimentaire renouvelée :

Le marché et le gymnase existants seront démolis pour laisser place à deux halles distinctes :

- une halle alimentaire publique reconstituant l'offre actuelle du marché couvert, sur une superficie de 2 000 m² avec possibilité de mezzanine en R+1.
- une halle privée dite « gourmande » d'une superficie de 1 000 m² (*), proposant des commerces plus diversifiées (commerces de bouche, restauration, traiteur, produits transformés à emporter ou consommer sur place) et ouverte en continu. Le bâtiment abritant la halle gourmande privée pourra également accueillir en étage une surface de 1 000 m² supplémentaire pour des espaces annexes et/ou des bureaux.

Sur l'îlot Ancellet, une offre culturelle et commerciale :

L'îlot Ancellet sera reconfiguré pour permettre la relocalisation de différents équipements culturels (sous réserves : archives, médiathèque, Pocket Théâtre, MJC...) dans un pôle unique, visible et accessible ainsi que l'accueil d'une moyenne surface commerciale. La programmation exacte et la taille de ce pôle culturel doivent encore être précisées dans le cadre d'études conduites par la Ville de Nogent-sur-Marne. Néanmoins, la surface prévisionnelle de ce pôle culturel est d'environ 3 500 m².

La moyenne surface commerciale occupera une surface de 2 500 m² environ et sera implantée en R-1 et RDC de l'immeuble du pôle culturel.

Sur les îlots Gallieni et Lequesne, une nouvelle offre résidentielle

Une fois le pôle culturel réalisé sur l'îlot Ancellet, les équipements actuellement implantés sur l'îlot Gallieni laisseront place à un programme de logements d'environ 5 787 m². De même, de nouveaux programmes de logements seront construits sur l'îlot Lequesne pour une SDP totale de 3 773 m².

Article 2.4. Bilan prévisionnel de l'Opération d'aménagement

La programmation prévisionnelle a permis de réaliser un bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement qui figure en annexe des présentes (**Annexe n°5**), identifiant les grands postes de recettes et de dépenses de l'opération.

C'est sur la base de ce bilan prévisionnel que Grand Paris Aménagement a été autorisé par son Conseil d'administration à prendre l'initiative de l'opération d'aménagement.

Article 2.5. Calendrier prévisionnel de l'Opération d'aménagement

Sous réserve des résultats des études pré-opérationnelles dont le programme est détaillé à l'article 4.1, les parties se fixent les objectifs calendaires suivants :

- Stabilisation de la programmation de l'équipement culturel : Février 2019
- Lancement du marché de conception de réalisation (sous réserve de la signature du protocole prévu à l'article 6) : Septembre 2019
- Installation du marché provisoire : dernier trimestre 2019
- Premier trimestre 2020 : Démolition du gymnase, du marché et de l'îlot Ancellet
- Construction des nouveaux équipements municipaux, de la moyenne surface commerciale et de la halle gourmande : 2021
- Démolition reconstruction Ilot Gallieni : 2022-2025
- Démolition reconstruction ilot Lequesne : 2023-2026

Ce calendrier prévisionnel est détaillé en annexe (**Annexe n°6**, Calendrier prévisionnel de l'opération d'aménagement) et sera précisé et détaillé dans le cadre des études pré-opérationnelles à réaliser prévues à l'article 4 du présent protocole ci-après.

ARTICLE 3 – PARTENARIAT ET RESPONSABILITE DES PARTIES

Article 3.1. Partenariat

Le présent protocole acte la convergence forte entre la stratégie municipale de redynamisation du Cœur de ville, la politique territoriale d'attractivité et la volonté de Grand Paris Aménagement de démontrer ses capacités d'intervention en tant que premier opérateur régional pour le développement et l'aménagement du territoire métropolitain.

Les orientations territoriales et municipales en matière d'animation commerciale, de gestion intégrée et de nouveaux concepts commerciaux rejoignent les démarches d'innovation initiées par Grand Paris Aménagement articulant les actions d'aménagement au service de l'économie servicielle.

La programmation d'équipements publics et de logements diversifiés répond aux demandes locales comme aux enjeux d'attractivité à l'échelle de l'EPT.

En conséquence, **les parties s'engagent, dans le cadre du partenariat créé par le présent protocole, à porter ensemble, les unes en tant qu'autorités politiques et l'autre en tant qu'initiateur de l'opération d'aménagement, un projet d'ensemble** sur la totalité du périmètre et du programme décrit ci-avant.

Article 3.2. Responsabilité de Grand Paris Aménagement

Par délibération du Conseil d'Administration du 28 Novembre 2018, Grand Paris Aménagement a pris l'initiative de l'Opération d'aménagement (**Annexe n°1**). A ce titre, Grand Paris Aménagement a vocation à être aménageur de l'opération sur les quatre secteurs, Marché, Ancellet, Gallieni et Lequesne.

A ce titre, et sous réserve de la signature d'un nouveau protocole dans les conditions prévues à l'article 6, Grand Paris Aménagement :

- Procèdera aux acquisitions foncières sur l'ensemble des ilots (hors voiries du domaine public destinées à le rester après l'opération)
- Assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux :
 - de création de locaux provisoires pour le marché actuel (à l'étude sur le parvis Sud existant) ;
 - de démolition du gymnase et de la halle de marché ;
 - de démolition des bâtiments dans l'îlot Ancellet (sous réserve) ;
 - de démolition des bâtiments existant dans les Ilots Gallieni et Lequesne
 - d'aménagement des espaces publics de la place du marché ;
- Procèdera aux cessions des volumes assortis de droits à construire pour :
 - les différents programmes publics (Halle alimentaire, pôle culturel) et privés (Moyenne surface commerciale, Halle privée dite « gourmande ») sur l'îlot Ancellet et le secteur du marché
 - la construction d'environ 85 logements sur l'îlot Gallieni, et 58 logements sur l'îlot Lequesne, à réaliser par des promoteurs et bailleurs sociaux choisis avec la Ville dans le cadre d'une consultation ;

Article 3.3. Responsabilité de la Ville

Sous réserve de la signature d'un nouveau protocole dans les conditions prévues à l'article 5, la Ville de Nogent-sur-Marne assurera la maîtrise d'ouvrage :

- de la démolition des bâtiments propriété communale dans l'îlot Ancellet (sous réserve) ;
- de la construction de la nouvelle halle alimentaire,
- de la construction du nouveau pôle culturel.

La ville s'engagera également à jouer pleinement son rôle d'animateur de l'hyper-centre commercial et d'accompagner la mise au point de l'Opération d'aménagement par un ensemble de projets de gestion visant à faire du secteur du marché un lieu de vie accueillant et animé.

Article 3.4. Responsabilité de l'EPT

L'EPT, mettra en œuvre les compétences en matière d'aménagement et de planification nécessaires à la mise en œuvre de l'opération.

ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS DES PARTIES RELATIFS A LA REALISATION DES ETUDES PRE-OPERATIONNELLES ET A LA DEFINITION DU MONTAGE DE L'OPERATION

Afin de confirmer la faisabilité de l'Opération d'aménagement, il est nécessaire que les parties conduisent des études pré-opérationnelles et études de montage, ainsi que des négociations, précisées ci-après.

Article 4.1. Etudes de définition et de montage à réaliser par Grand Paris Aménagement

Grand Paris Aménagement s'engage à réaliser, en lien avec la Ville de Nogent-sur-Marne et l'EPT Paris Est Marne et Bois, dans le cadre du présent protocole, les études, suivantes :

- **Etudes urbaines**

Ces études auront pour but :

- de préciser l'organisation spatiale de la nouvelle place du marché et de l'îlot Ancellet ;
- de préciser les interactions entre les différents programmes ;

- **Etudes de programmation des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de Grand Paris Aménagement**

Ces études devront permettre notamment de définir le calendrier opérationnel et le DCE du marché de conception-réalisation, si cette option était retenue.

- **Etudes foncières**

- Afin de préparer les conditions d'acquisition du foncier mutable nécessaire à la réalisation de l'opération, les études foncières conduites par Grand Paris Aménagement auront notamment pour objet :
- D'établir un bilan prévisionnel d'aménagement faisant apparaître la valorisation optimale du foncier communal entrant dans l'assiette de l'opération ;
- De préparer les négociations avec les propriétaires privés des parcelles à acquérir
- De déterminer les conditions d'engagement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique éventuellement nécessaire pour acquérir le foncier privé nécessaire à la réalisation de l'Opération d'aménagement.

- **Etudes juridiques relatives au montage de l'opération d'aménagement**

Ces études devront permettre d'analyser :

- La possibilité de créer un groupement de commande entre les parties en vue d'attribuer à un seul et même groupement d'opérateurs (i) une concession portant sur la conception, la réalisation et l'exploitation de la Halle alimentaire et (ii) une promesse de vente relative portant sur un volume afin d'y réaliser une Halle gourmande, pour assurer notamment la cohérence de l'offre commerciale et l'unicité de gestion des deux Halles.
- La possibilité de réaliser les équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la Ville et ceux sous maîtrise d'ouvrage de Grand Paris Aménagement, dans le cadre de marchés de conception-réalisation, afin de faire émerger un projet techniquement fiabilisé pour un coût maîtrisé et de bénéficier d'une économie d'échelle sur les coûts de travaux
- La possibilité de créer un groupement de commande entre les différents maîtres d'ouvrage intervenant dans l'opération (Grand Paris Aménagement, Ville, groupement d'opérateur sélectionné pour la Halle alimentaire et la Halle gourmande, opérateur développant la moyenne surface commerciale), afin de sélectionner un seul et même

titulaire des marchés de conception-réalisation à conclure, compte tenu de l'imbrication des différents programmes.

Article 4.2. Etudes de définition et de montage à réaliser par la Ville

La Ville s'engage à réaliser, en lien avec Grand Paris Aménagement et l'EPT, les études, suivantes :

- **Etudes préalables et de programmation des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la Ville**

Ces études auront pour objet de définir :

- la programmation de travaux de voirie en limite du périmètre d'intervention qui seraient éventuellement nécessaires afin d'assurer une qualité d'aménagement et de service uniforme entre la place du marché et ses abords.
- la programmation des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la ville, afin de permettre notamment la définition des coûts de réalisation des équipements publics, du calendrier opérationnel et le DCE du marché de conception-réalisation, si cette option était retenue.

Il est expressément précisé que la programmation des équipements publics à créer devra permettre la libération complète du 36 bd Gallieni à l'échéance fixée par le calendrier opérationnel.

- **Etudes règlementaires et techniques liées à la cession de ses actifs sur les îlots concernés.**

Article 4.3. Etudes de définition et de montage à réaliser par l'EPT

L'EPT s'engage à réaliser les études nécessaires à la relocalisation du Musée occupant actuellement le 36 rue Gallieni.

Article 4.4. Etudes de définition et de montage à réaliser conjointement par les parties

Dans le cadre des études pré-opérationnelles, Grand Paris Aménagement, l'EPT et la Ville s'engagent à préciser et valider conjointement, dans le cadre du présent protocole, la programmation et l'organisation spatiale du projet, le montage de l'opération d'aménagement, son calendrier ainsi que le détail de son bilan.

- **Programmation et organisation spatiale de l'opération d'aménagement**

Grand Paris Aménagement et la Ville, valideront l'organisation spatiale de la nouvelle place du marché et de l'îlot Ancellet ainsi que le fonctionnement envisagé des différents programmes.

- **Calendrier de l'opération d'aménagement**

Les études conduites par Grand Paris Aménagement et la Ville permettront de préciser le calendrier opérationnel du projet et de définir les conditions d'engagement de l'opération d'aménagement, les dates et jalons clefs à respecter.

Dans ce cadre, les parties s'engagent à valider, **dans un délai de 3 mois à compter de la signature du présent protocole, un calendrier opérationnel prévisionnel plus détaillé que celui annexé au présent protocole (Annexe n°6)** et à faire leurs meilleurs efforts pour en respecter chaque échéance relevant de leur responsabilité respective.

- **Montages contractuels**

Les parties s'engagent, sur la base des études juridiques pré-opérationnelles, à arrêter, les montages retenus pour la réalisation de l'opération « Cœur de Nogent ».

- **Bilan financier de l'opération d'aménagement**

Dans le cadre des études pré-opérationnelles, le bilan de l'opération sera précisé.

Sur la base de ces études, Grand Paris Aménagement et la Ville s'engagent, au plus tard à la date d'expiration du présent protocole à :

- Fixer les prix de vente à l'aménageur des biens immobiliers appartenant à la commune nécessaires à la réalisation de l'opération.
- Fixer le prix de vente des volumes assortis de droits à construire destinés à recevoir les équipements municipaux et le montant de l'achat des espaces publics par la Ville à l'aménageur sur la base des bilans respectifs de l'aménageur et de la Ville de Nogent-sur-Marne..
- Préciser les conditions d'établissement d'une clause de retour à meilleure fortune au profit de la Ville concernant la cession de l'ilot Gallieni à Grand Paris Aménagement.

Article 4.5. Information mutuelle

Dans le cadre des instances de gouvernance créées par le présent protocole, chaque partie informera l'autre de l'état d'avancement des études réalisées sous leur conduite respectives, et pourra solliciter l'autre partie pour observation ainsi que les membres du groupement de commande (si cette option était retenue) dont l'expertise s'avèrerait nécessaire à chaque étape clé de la réalisation de ces études.

ARTICLE 5 – AUTRES ENGAGEMENTS DES PARTIES

Article 5.1. Engagements communs

Mobilisation et coordination techniques

La Ville, l'EPT et Grand Paris Aménagement s'engagent à mobiliser leurs moyens internes nécessaires à la bonne conduite des études et des négociations à intervenir dans le cadre du présent protocole et à en assurer la coordination dans le cadre de la gouvernance du projet.

Coordination à l'égard des tiers

La ville, l'EPT et Grand Paris Aménagement s'engagent à coordonner leurs actions à l'égard des tiers pour tout ce qui contribue à la réalisation des objectifs du présent protocole, notamment en matière de développement des concepts programmatiques innovants, de promotion du projet auprès des opérateurs potentiels, de recherche de financements publics.

Actions de concertation et de communication

Les parties ont pour ambition d'établir conjointement une stratégie de communication et de concertation adaptée et se déployant tout au long du projet, depuis la phase conception, jusqu'à la phase de livraison. La période de chantier fera l'objet d'une communication et d'une concertation spécifique afin de limiter au maximum les nuisances induites par les travaux pour les riverains et les Nogentais. Les parties s'engagent à coordonner leurs actions de communication et de concertation.

Article 5.2. Engagements particuliers de la commune

Réalisation des travaux sur les parkings souterrains

Conformément au contrat de délégation de service public en vigueur entre la Commune et Indigo, la Ville s'engage à piloter, en lien avec l'exploitant des parkings du marché et du parking du Centre les travaux de connexions des deux parkings.

Négociations relatives aux places de stationnement

Dans la mesure où le projet sur l'îlot Ancellet ne prévoit pas de stationnement, la Ville s'engage à entamer une négociation avec le délégataire du parking du marché et le ou les pétitionnaire(s) des permis de construire déposés, en lien avec les exploitants des surfaces commerciales, en vue de localiser au sein du parking existant les places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement du projet, en cohérence avec les règles du PLU en vigueur (concession à long terme au sens visée à l'article L151-33 du Code de l'urbanisme).

Acquisition foncière

La ville s'engage à acquérir la parcelle G8 dont elle n'est pas propriétaire sur l'îlot Ancellet et à la céder à Grand Paris Aménagement.

Article 5.3. Engagements particuliers de l'EPT

Portage du projet – stabilité du droit des sols

La requalification du centre-ville nogentais s'inscrit dans la stratégie territoriale de la Ville et de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois, transcrite notamment dans le PLU. *Encourager la requalification de ces secteurs clés, dont le centre-ville fait partie*, est ainsi inscrit comme étant l'objectif n°2 du PADD.

Ces orientations sont développées au sein de l'OAP « Village : marché-centre-ville » qui fixe les objectifs suivants pour le secteur de marché :

- s'inscrire dans le projet de requalification du centre-ville en s'appuyant sur le projet de reconversion et de modernisation de la halle et le déplacement du gymnase Gallieni pour renforcer l'appareil commercial et créer un véritable lieu d'animation au cœur de la ville;
- relier le secteur du marché avec l'axe dynamique commerçant de la Grande Rue Charles de Gaulle ;
- permettre la mutation des espaces en centre-ville, en veillant à la continuité du tissu et des formes urbaines, tout en privilégiant la place des piétons ;
- accorder une attention particulière au traitement paysager du secteur et notamment les abords de la Halle pour créer un espace public fédérateur, de rencontre et de convivialité.

L'EPT, en accord avec la Ville, garantira l'application stricte des règles du Plan Local d'Urbanisme actuel sur les zones concernées par le projet.

Cet engagement sera repris dans le protocole visé à l'article 6.

Article 5.4. Engagements particuliers de Grand Paris Aménagement

Multi sites et faisant intervenir une multitude d'acteurs et d'interlocuteurs à la fois publics et privés, l'Opération d'aménagement nécessite d'articuler différentes maîtrises d'ouvrage. Elle requiert appel à un montage juridique et financier complexe. L'opération exigera également une attention et une organisation toute particulière en terme de phasage des travaux puisqu'il faudra prendre en compte des démolitions/déplacements/relocalisations temporaires de commerces et d'équipements publics afin d'assurer une continuité de service et de limiter un maximum les nuisances de chantier et les désagréments pour les nogentais.

Grand Paris Aménagement s'engage à mobiliser toutes ses expertises afin de sécuriser techniquement, juridiquement et financièrement le projet et de s'assurer de la conduite de l'ensemble des études pré-opérationnelles ainsi que de la réalisation du projet, conformément aux attentes et au calendrier de la Ville et des partenaires commerciaux.

Cet engagement sera repris dans le protocole visé à l'article 6.

ARTICLE 6 – CONFIRMATION DE L'ENGAGEMENT DE L'OPERATION ET NOUVEAU PROTOCOLE

A l'issue des études dont le programme est détaillé à l'article 4, les parties se réuniront afin de décider de poursuivre ou d'abandonner la réalisation de l'Opération d'aménagement.

Chaque partie pourra décider d'abandonner la réalisation de l'Opération d'aménagement, sans indemnité de quelque nature que ce soit, chaque partie supportant les frais qu'elle a engagés dans le cadre de l'exécution du présent protocole.

Grand Paris Aménagement s'engagera dans la phase opérationnelle de l'opération d'aménagement si les conditions suivantes sont réunies :

- programmation arrêtée concernant les équipements publics et l'équipement privé de la halle gourmande ;
- assurance de la libération du 36 bd Gallieni et de sa cession à Grand Paris Aménagement pour la réalisation d'un programme résidentiel ;
- fixation d'un prix d'acquisitions des fonciers Ville, et le cas échéant EPT, nécessaires à la réalisation de l'opération, permettant l'équilibre du financier de l'opération ;
- fixation d'un montant de charges foncières pour la réalisation des équipements sous maîtrise d'ouvrage permettant l'équilibre financier de l'opération.

Si les parties décident de poursuivre l'opération d'aménagement, elles s'engagent à conclure un nouveau protocole, dont les principes seront les suivants :

a) Le protocole aura pour objet :

- de confirmer ou de modifier le périmètre, les objectifs de l'opération d'aménagement
- de définir le programme définitif des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la Ville ;
- de définir le programme définitif des constructions privées ;
- d'adapter le bilan prévisionnel qui devra identifier l'ensemble des dépenses prévisionnelles à consentir et des recettes prévisionnelles à encaisser par chaque partie, avec leur échéancier de trésorerie prévisionnelle ;
- d'adapter le calendrier prévisionnel de l'Opération d'aménagement ;
- de confirmer les responsabilités de chaque partie ;
- de confirmer leurs engagements et les préciser ;
- d'organiser les modalités de leur coopération dans la phase de la conduite de l'Opération d'aménagement ;
- de définir les terrains ou volumes appartenant à la Ville qui seront cédés à Grand Paris Aménagement, ainsi que les conditions financières et le calendrier de ces cessions.

b) La Ville s'engagera à signer les promesses de vente au profit de Grand Paris Aménagement pour les parcelles de l'îlot Gallieni, où la réalisation d'un programme résidentiel est prévue concomitamment à la cession à Grand Paris Aménagement des parcelles de la place du marché (parcelles G51, G52, G53, G194, G55, G169, 171 et 178) nécessaires à la démolition du gymnase et de la halle alimentaire.

c) La Ville s'engagera à céder à Grand Paris Aménagement l'ensemble des parcelles de la place du marché et des îlots Ancellet et Gallieni, nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement. La liste des parcelles concernées est décrite en annexe (**Annexe n°7**)

- d) La Ville s'engagera à prendre en charge, avec le délégataire du marché le cas échéant, les négociations avec les commerçants actuels de la halle marchande, en vue de leur relocalisation.
- e) L'EPT en accord avec la Ville garantira l'application stricte des règles du Plan Local d'Urbanisme actuel sur les zones concernées par le projet.
- f) L'EPT s'engagera à contribuer à la libération du 36 rue de Gallieni par la relocalisation du Musée. Si l'assiette foncière du Musée devait devenir propriété de l'EPT, il s'engagera à céder l'ensemble des parcelles de de l'ilot Gallieni, nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, dont il serait propriétaire.
- g) Grand Paris Aménagement s'engagera à nouveau à mobiliser toutes ses expertises afin de sécuriser techniquement, juridiquement et financièrement le projet et de s'assurer de sa réalisation, conforme aux attentes et au calendrier de la Ville et des partenaires commerciaux.

Sous réserve d'un éventuel abandon de l'Opération d'aménagement, les parties se donnent pour objectif de signer ce protocole au plus tard le 30 septembre 2019.

ARTICLE 7 – INSTANCES DE GOUVERNANCE

La gouvernance du projet est assise sur plusieurs instances qui chacune ont un rôle singulier et une composition propre.

7.1. Le Comité de Pilotage (COFIL)

Le Comité de Pilotage est Présidé par Monsieur le Maire de Nogent-sur-Marne et Président de l'établissement public territorial Paris Est Marne et Bois.

Il est constitué à minima du Maire de Nogent-sur-Marne et Président de l'établissement public territorial Paris Est Marne et Bois, du Directeur Général de Grand Paris Aménagement ou de leurs représentants, désignés par les entités susmentionnées selon les règles qui leur sont propres, ainsi que de leurs collaborateurs en charge de l'opération d'aménagement et d'un représentant de l'Etat

Il assure la conduite politique de l'Opération d'aménagement, conformément aux objectifs et aux règles figurant dans la présente convention. Il est le lieu des échanges stratégiques entre les différents acteurs de l'Opération d'aménagement, en vue de sa bonne réalisation.

Il se réunit au moins deux fois par an et au vu de l'ordre du jour, des partenaires peuvent y être conviés et notamment les représentants de certaines parties prenantes du projet (exploitant-investisseur de la halle privée site « gourmande », exploitant-investisseur de la moyenne surface commerciale...).

L'organisation et le secrétariat des COPIL sont assurés par Grand Paris Aménagement, qui convoque le COPIL, en établit l'ordre du jour en concertation avec Ville et établit les comptes rendus, qui sont transmis à l'ensemble des participants.

7.2. Le Comité technique (COTECH)

Il a pour objet de réunir les partenaires du projet pour aborder l'ensemble des études et thématiques techniques soulevées par le projet, et les tenir informés de l'actualité du projet. Il prépare les grandes décisions qui devront faire l'objet d'une validation lors du COPIL (validation planning prévisionnel, lancement des procédures, etc.).

Il est composé à minima des représentants de la Ville, de l'EPT et de Grand Paris Aménagement, qui les désigneront ultérieurement.

Le COTECH se réunit tous les deux mois dans les locaux de Grand Paris Aménagement ou ceux de la Ville de Nogent-sur-Marne.

L'organisation des COTECH est assurée par Grand Paris Aménagement, qui convoque le COTECH, en établit l'ordre du jour en concertation avec la Ville et l'EPT, et établit les comptes rendus, qui sont transmis à l'ensemble des participants.

7.3. Ateliers thématiques

Des ateliers thématiques pourront être organisés en tant que de besoin, pour approfondir certaines thématiques comme l'attractivité commerciale, la gestion du stationnement, etc. Ils réunissent les services de la Ville, de l'EPT, de Grand Paris Aménagement, et les acteurs concernés par les thématiques.

L'organisation des ateliers thématiques (ordre du jour, compte-rendu, animation) est assurée par Grand Paris Aménagement, qui les convoque, en établit l'ordre du jour en concertation avec Ville et établit les comptes rendus, qui sont transmis à l'ensemble des participants.

ARTICLE 8 – PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études finalisées et tous les documents établis, en application du présent protocole, sont la propriété de Grand Paris Aménagement, de l'EPT Paris Est Marne et Bois et de la Ville de Nogent-sur-Marne, des concessionnaires de services publics intéressés, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

Chacune des parties s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de l'Administration les documents qui pourraient lui être confiés au titre de l'exécution du présent protocole, sauf accord des autres parties et documents communicables sur le fondement de la loi n°78-753 du 17 juillet 1978.

ARTICLE 9 – LITIGES

En cas de différend relatif au présent protocole, les parties s'obligent à négocier dans un esprit de loyauté et de bonne foi un accord amiable préalablement à toute saisine du juge.

La partie souhaitant mettre en œuvre le processus de négociation en informe l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les éléments du différend.

Si, au terme d'un délai de deux mois, les parties ne parvenaient pas à s'entendre, le différend pourra être soumis à la juridiction compétente par la partie la plus diligente, après en avoir informé l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception.

Durant tout le processus de négociation et jusqu'à son issue, les parties s'interdisent d'exercer toute action en justice l'une contre l'autre et pour le différend objet de la négociation. Par exception, les parties sont autorisées à saisir la juridiction des référés.

ARTICLE 10 – MODIFICATIONS DES CLAUSES DE LA CONVENTION

Toute modification apportée à l'une des clauses des présentes fera l'objet d'un avenant.

ARTICLE 11 – DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention produira ses effets à compter de sa signature et jusqu'à l'entrée en vigueur du protocole prévu à l'article 6 ou au plus tard le 31 décembre 2019.

LISTE DES ANNEXES

Annexe n°1 : Courrier de Monsieur le Maire de Nogent-sur-Marne, Jacques JP Martin à Grand Paris Aménagement du 1^{er} Juin 2018 ayant fait l'objet d'une communication en Conseil Municipal de Nogent-sur-Marne du 3 Juillet 2018

Annexe n°2 : Délibération du Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement du 28 novembre 2018 autorisant la prise d'initiative d'une opération d'aménagement Cœur de Nogent.

Annexe n°3 : Carte de délimitation du périmètre de l'opération d'aménagement Cœur de Nogent.

Annexe n°4 : Tableau de programmation prévisionnelle de l'opération d'aménagement Cœur de Nogent

Annexe n°5 : Bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement Cœur de Nogent.

Annexe n°6 : Calendrier prévisionnel de l'opération d'aménagement Cœur de Nogent

Annexe n°7 : Liste des parcelles cédées par la Ville de Nogent-sur-Marne à Grand Paris Aménagement dans le cadre de l'opération d'aménagement.

Fait àle..... (en trois exemplaires)

Pour la Commune de Nogent-sur-Marne, Le Maire, Jacques JP Martin,	Pour l'EPT Paris Est Marne et Bois, Le Vice-Président chargé de l'Aménagement, Jacques-Alain BENISTI	Pour Grand Paris Aménagement Le Directeur Général, Monsieur Thierry Lajoie,
---	--	---