

Noisiel, le 13 juin 2022

Cabinet du maire / Secteur concertation avec les habitants  
Dossier suivi par Julie Henry - Responsable  
Tél. 01 60 37 73 05  
Mail : [julie.henry@mairie-noisiel.fr](mailto:julie.henry@mairie-noisiel.fr)

## Comité Chocolaterie

- Vendredi 10 juin 2022 -

**Objet : Résumé des échanges lors du Comité Chocolaterie du 10 juin 2022**

### Membres présents

*Mathieu Viskovic*  
*Patrick Ratouchniak*  
*Daisy Grundlinger (ancienne élue)*  
*André Sillam (ancien élu)*  
*Linkcity*  
*Agence TER (paysagisme)*  
*ASL Remise aux Fraises*  
*Association Quartier Chocolat*  
*FCPE Groupe Scolaire Maryse-Bastie / Jules-Ferry*  
*Association Le Potager*  
*Association CHAR*  
*Association Syndicale Libre Domaine Châteaubriand*

*Cabinet du Maire*  
*Service urbanisme*

### Points soulevés par les représentants d'associations

#### Création d'un nouveau quartier

- Point positif : ouverture du site au public, mais à quel prix ?
- Quelle plus-value pour les habitants actuels ? Le projet sera-t-il en mesure de développer une vie de quartier en y intégrant la Cité Menier ?
- Souhait que le nouveau quartier soit en accord avec le quartier historique de la Cité Menier
- Attente : le site de la Chocolaterie doit, par ses équipements/services/commerces, être attractif pour les autres quartiers et ainsi ouvrir ce secteur enclavé au reste de la commune



# VILLE DE NOISIEL

## Logement et risque inondation

- Taille : volume des bâtiments de logement neufs, nombre de logements et d'habitants
- Constructions neuves en zone inondable ou soumise à des aléas
- Pompes de relevage existantes dans les bâtiments Nestlé, quid des futures logements sans pompes ?

## Stationnement et circulation

- Gestion des futurs parkings et risque de report d'une partie du stationnement vers la Cité Menier
- Circulation des véhicules et accessibilité aux abords de l'école Jules-Ferry
- Gestion des voies de circulation, notamment du boulevard Pierre-Carle

## Patrimoine et environnement

- Crainte d'une dénaturation du site éminemment historique (bâtiments classés et inscrits)
- Les maisons de la Cité Menier sont soumises à une réglementation patrimoniale, les règles en vigueur visant la conservation du patrimoine doivent également s'appliquer pour le projet de la Chocolaterie
- Inquiétude quant aux "Portes du Parc", à proximité immédiate d'un bâtiment historique

## Cité du Goût

- Quels engagements Linkcity est prêt à prendre pour garantir l'évolution positive et pérenne des équipements ?

## Avancement du projet

- L'opérateur mentionne de nombreuses expertises, mais au final, peu de précisions quant au devenir du site (plans ? maquettes ?)
- Un seul projet présenté, quid des autres scénarii ? D'autres projets possibles ?
- Quelle date buttoir pour l'opérateur et Nestlé ? Quel lien avec les JO 2024 ?

## **Réponses de l'opérateur Linkcity**

Objectif de Linkcity : considérer le site et travailler sur son ouverture en trouvant un modèle économique qui permet de maintenir le site et éviter d'aboutir à une friche industrielle

## Modèle économique du projet

- Il n'est pas difficile de trouver le modèle économique pour les bâtiments de la partie industrielle, mais il est beaucoup plus complexe de saisir le modèle économique des bâtiments exceptionnels (Moulin, Cathédrale, Refroidissoirs, pont Hardy) afin d'assurer leur pérennité. Nécessité pour Linkcity de proposer aux entrepreneurs/habitants les bâtiments exceptionnels à prix faibles
- Le modèle économique du projet dépend du prix de vente de Nestlé (peu élevé) et de la projection du projet faite par l'opérateur



# VILLE DE NOISIEL

## Logements

- 610 logements et 115 logements étudiants, soit une estimation de 1 500 habitants
- Exemple de hauteurs : 22,5 mètres pour les Patios (bâtiment existant) contre 18 mètres pour les Portes du parc (construction neuve)
- La réhabilitation revient deux fois plus chère que la construction neuve, ce qui nécessite de trouver un bon équilibre entre l'ancien et le neuf
- La très grande majorité des logements sera des copropriétés, la gestion des espaces publics relèvera de la commune

## Démographie

- Linkcity paie une taxe d'aménagement (au taux maximum légal de 20 %) à la commune pour financer les réaménagements nécessaires des équipements publics (école, centre de loisirs et cantine) et prendre en charge les besoins nouveaux

## Stationnement

- Objectif : assurer une accessibilité universelle
- Travail sur la répartition du stationnement, sans sacrifier les espaces
- Réflexion sur les mobilités douces tout en prenant en compte le fonctionnement actuel des circulations

## Cité du Goût

- 3 axes : espaces de formation (école, séminaires), de culture/loisirs (musée, escape game, divertissement) et d'artisanat (production, vente, bureaux)
- A ce jour, plusieurs sociétés rencontrées par Linkcity mais aucun partenaire n'a pour le moment été désigné
- L'idée est de partir des contraintes (stationnement, circulation, accessibilité) pour définir et adapter en ce sens le projet de la Cité du Goût
- Réflexion sur une éventuelle intégration de l'île à la Cité du Goût
- Objectif : créer du lien entre le projet et le tissu associatif existant
- Linkcity n'a encore pas une idée précise du nombre de visiteurs générés
- L'objectif est de trouver un investisseur institutionnel (fond à capitaux mixtes) qui rachèterait l'ensemble des locaux de la Cité du Goût. La gestion unique par un seul propriétaire permet une vision/action globale en assurant des reprises de qualité. Linkcity souhaite lui céder à prix faible afin que le propriétaire puisse ensuite assurer l'entretien, la gestion et la pérennisation du site. Les loyers seront de ce fait également attractifs.

## Patrimoine

- Priorité de renforcer la protection du site : Linkcity a travaillé de sorte à ce que l'ensemble des bâtiments patrimoniaux du site soient inscrits et certains en cours de classement
- Linkcity est soumis aux mêmes contraintes que celles des habitants : l'inscription du site permet à l'opérateur d'être accompagné par l'ABF pour conserver le patrimoine, il intervient de la conception jusqu'à la construction, pour émettre son avis

## Avancement du projet et temporalités

- Concertation actuelle afin de trouver un consensus démocratique et politique entre les parties (6 mois)
- Concertation réglementaire dans le cadre du dépôt du permis d'aménager (6 mois)
- Permis d'aménager (6 mois)
- Permis de construire (6 mois)



# VILLE DE NOISIEL

- Mise en oeuvre du projet lorsqu'une quantité suffisante de preneurs est atteinte (commercialisation)
- > Date prévisionnelle du démarrage des travaux : juillet 2024 (indépendant des JO 2024)
- > En attendant, Nestlé poursuit l'entretien du site et sa sécurisation, ce qui lui revient extrêmement cher (environ 2 à 4 million d'euros par an)

## Les prochains Comités Chocolaterie

### 27 juin 2022

- Visite sur site
- Logements
- Stationnement
- Circulation/mobilités
- Inondation

### 8 juillet 2022

- Visite sur site
- Trouver un consensus

