

Enquête : le projet d'aménagement de l'ancienne chocolaterie de Noisiel

Consigne : identifier les acteurs et leurs objectifs concernant le projet d'aménagement de l'ancienne chocolaterie de Noisiel.

Article : « l'incroyable bras de fer sur le devenir du site de Nestlé à Noisiel »

Nestlé quitte début 2020 son siège à Noisiel. Devant l'impasse des négociations avec les élus, l'Etat a repris la main pour mener à bien d'ici à la fin de l'année, le projet de reconversion de ce site exceptionnel.



D'ici la fin décembre, le site Nestlé de Noisiel sera fixé sur son sort. Telle est l'échéance que se sont fixée les acteurs du dossier, les deux maires de Torcy et de Noisiel, l'agglomération Paris Vallée de la Marne, l'industriel et les représentants de l'Etat, qui enchaînent depuis plusieurs semaines les « ateliers thématiques » autour du logement, tourisme, ou mobilité. Tout faire pour éviter que ce domaine exceptionnel revienne à l'état de friche. Et dessiner un nouvel avenir à cette emprise de 14 hectares, sur les bords de la Marne, où l'ancienne chocolaterie Menier, en partie classée monuments historiques, a laissé place au siège social de Nestlé depuis 1995. Un site remarquable que l'industriel quittera au premier trimestre 2020 avec ses 1.300 salariés. Non sans remous.

Lorsque l'EpaMarne, l'établissement public d'aménagement, reprend la main sur le dossier avant l'été, la situation est bloquée. Quelques mois auparavant, en novembre 2017, Nestlé a annoncé sans préambule son départ. L'industriel veut regrouper ses équipes éparpillées sur sept bâtiments de la région parisienne sur un site unique à Issy-les-Moulineaux (Hauts-de-Seine). Le maire de Noisiel l'apprend par la presse. Il faut dire que les relations étaient distantes -voire quasi inexistantes- entre le groupe agro-alimentaire, pourtant un des premiers employeurs du territoire, et les élus.

De plus, le groupe vient avec un projet déjà ficelé. Il a retenu, au terme d'un appel d'offres, le projet de reconversion des 60.000 mètres carrés de bâti de Linkcity, qui prévoit une cité du goût, un hôtel haut de gamme, un pôle sportif, des commerces et des logements. L'idée est d'attirer 350.000 visiteurs par an. La Région Ile-de-France s'y intéresse pour l'intégrer dans les étapes de son parcours de la gastronomie française.

Navettes de bus

Le cabinet Reichen & Robert qui avait déjà réhabilité le site à l'arrivée de Nestlé est de la partie. Avec à la clé la promesse d'un millier d'emplois. « *Malgré ses nombreux atouts, la complexité du site, son enclavement, rendent impossible la reprise par un seul repreneur, d'où ce projet mixte* » justifie Pierre-Alexandre Teulié, directeur des relations publiques chez Nestlé. Pour acheminer ses salariés de la gare RER, Nestlé finançait des navettes de bus aux heures de pointe.

Pour rentabiliser son opération, l'investisseur immobilier doit développer des logements. Environ 1.300 sont prévus dans la feuille de route initiale. C'est là que le bât blesse. « *Nous n'avons pas un réel besoin de logements, le coeur du projet doit être l'activité*, déclare Mathieu Viskovic, maire (PS) de Noisiel, *nous sommes aussi vigilants sur les problèmes de stationnement, sur l'ouverture du site aux habitants et sur la préservation des parties classées* ».

Or, impossible pour Linkcity de faire sans les maires qui devront modifier leurs plans locaux d'urbanismes (PLU) pour accueillir des logements. « *Les discussions sont extraordinairement compliquées* » glisse le porte-parole de Nestlé. L'implantation du site sur deux communes à la fois ne facilite pas l'affaire. Au final, les logements, moins résidence étudiante pourrait aussi être envisagée, avec la proximité de la Cité Descartes.

Friche industrielle

Le compte-à-rebours a commencé. Il faut aller vite. Les bâtiments classés (le Moulin, la cathédrale où l'on mélangeait le sucre et le chocolat, le pont Hardi) se détériorent rapidement. A son arrivée, Nestlé avait dû investir 120 millions d'euros pour réhabiliter le site à l'abandon depuis cinq ans. L'industriel veut aussi se saisir de l'opportunité financière des JO 2024 avec la proximité de la future base nautique olympique de Vaires-sur-Marne, même si, jure Pierre-Alexandre Teulié « *Nestlé ne gagnera pas d'argent, on perdra sans doute la moitié de la valeur du site* ».

Coté élus, pas d'intérêt non plus à ce que le dossier traîne. La crainte d'une friche industrielle est tenace. « *Avant la venue de Nestlé, le site était dans un état lamentable* » se souvient Laurent Girometti, directeur général de l'EpaMarne. Et il faut compenser au plus vite les pertes fiscales. Si Noisiel continuera à percevoir les 820.000 euros de taxe foncière par an, il n'en sera pas de même pour Paris Vallée de la Marne qui verra disparaître les 900.000 euros de recettes fiscales (300.000 euros de cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE) et 600.000 euros de cotisation foncière des entreprises (CFE). Un sacré manque à gagner.

Source : Marion Kindermans, « L'incroyable bras de fer sur le devenir du site de Nestlé à Noisiel », www.lesechos.fr, 7 novembre 2018.

Dossier sur le projet d'aménagement de l'ancienne chocolaterie de Noisiel

Suite à la décision du Conseil municipal d'autoriser la modification du Plan d'occupation des sols sur le site de l'Ancienne chocolaterie, en décembre 2022, le processus de concertation se poursuit. Après plusieurs mois de travail avec l'aménageur Linkcity, désigné par le propriétaire des lieux Nestlé, le projet d'aménagement de ce quartier de Noisiel a évolué. Une Cité du goût se dessine autour d'une valorisation du patrimoine et de la gastronomie, le nombre de logements sera finalement moins élevé, deux sites de constructions de logements neufs sont supprimés et les places de stationnement seront plus nombreuses. [...]

Un comité Chocolaterie a été créé dans le quartier de la Mairie après la réunion publique du 24 mai 2022 à l'école Jules-Ferry. Il porte les aspirations des habitants auprès de l'opérateur Linkcity, mandaté par Nestlé France, propriétaire du site. Il comprend à la fois des représentants associatifs du quartier, des présidents de conseils syndicaux, des membres d'associations de parents d'élèves ou encore des élus, actuels et anciens. Le comité s'est réuni à quatre reprises entre juin et septembre, parfois sur site. [...]

Rappel du contexte

La question du devenir de ce site patrimonial exceptionnel à cheval sur Noisiel et Torcy a été posée par le propriétaire Nestlé dès 2018, avant même que l'entreprise ne déménage en 2020. Depuis, elle a confié à l'aménageur Linkcity le soin d'imaginer un futur crédible tout en préservant le patrimoine historique et naturel existant, richesse de la commune. Au départ, Linkcity prévoyait côté Noisiel 950 logements et des hauteurs atteignant jusqu'à 9 étages. Soit 1.300 logements cumulés pour les deux communes. Un premier dialogue entre la municipalité de Noisiel et l'opérateur avant l'enquête publique de fin 2021 a permis de faire tomber le nombre de logements sur notre territoire à 610, et d'abaisser les hauteurs maximales des bâtiments à 6 étages.

Il est ressorti de l'enquête publique et de l'analyse municipale qu'en 2021 de nombreux points interrogeaient encore, comme le nombre de logements, le stationnement, les flux de circulation, la densification de ce site à protéger en bord de Marne ou encore des risques d'inondation.

Après la réunion publique du 24 mai dernier, le Comité chocolaterie mis en place a pu poursuivre le dialogue avec Linkcity. Trois réunions (dont certaines avec visite sur place) se sont ainsi tenues en juin et en juillet. Une quatrième s'est ajoutée fin septembre. Des représentants d'associations du quartier de la Mairie, d'associations de parents d'élèves, des présidents de conseils syndicaux et des élus (anciens et actuels) membres du Comité, ont pu faire entendre leur voix.

Des bâtiments historiques préservés

Le fruit de ce travail de concertation est visible dans la nouvelle version qui a été présentée aux habitants le 11 octobre. Le nombre de logements familiaux diminuerait à 560. Conséquence : deux sites de construction de logements neufs seraient supprimés (Confiserie et Portes du Parc). D'une façon générale, les appartements neufs seraient regroupés à l'est du site (Atrium, Platanes), s'éloignant ainsi des bâtiments historiques. [...]

Cité du goût, des partenaires intéressés

Avec l'idée de créer des emplois locaux, le projet compte voir naître un équipement culturel et de loisirs intégré au territoire, sur une thématique de la gastronomie et du chocolat. Il prévoit toujours la construction d'un hôtel-restaurant de 120 chambres dans le bâtiment Cathédrale. Une école hôtelière de grande renommée est envisagée, associée à une résidence étudiante dans les Patios. Quelques logements patrimoniaux seraient présents dans le Patio ouest. Un espace pourrait être réservé à de l'artisanat (chocolatier, brasseur...). Pour développer le projet, deux partenaires sont identifiés : la Région Île-de-France (via une société d'économie mixte) et M. William Krief, déjà créateur à Dijon de la Cité internationale de la gastronomie et du vin. [...]

Par rapport au projet précédent, l'offre de stationnement a été complétée par du parking en surface. Le projet proposerait désormais environ 1200 places (soit 300 places supplémentaires par rapport à l'enquête publique), et se conformerait à l'actuel Plan local d'urbanisme de Noisiel.

Depuis 2021 :

- 2 partenaires identifiés pour la Cité du Goût
- 200 logements en moins sur le projet global
- Suppression de 2 sites de construction de logements neufs
- Regroupement plus à l'est des logements préservant ainsi le cadre historique
- Davantage de stationnement

Source : « le projet Chocolaterie », www.ville-noisiel.fr, page consultée le 20 janvier 2022.