



## VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

### **Vente de biens immobiliers**

**12 logements avec caves, combles et galeries, locaux  
poubelles et vélos  
situé 30 – 34 rue Bonnenfant  
à Saint-Germain-en-Laye**

### **Cahier des charges**

La Commune de Saint-Germain-en-Laye souhaitant mettre en vente par soumission cachetée, un volume comprenant douze logements avec caves, combles et galeries, locaux poubelles et vélos au 30-34 rue Bonnenfant, un appel à candidature se déroulera du **8 avril 2024 au 8 juillet 2024 à 16h00**

### **DATE LIMITE DE RECEPTION DES DOSSIERS**

**LUNDI 08/07/2024 avant 16 h 00**

# SOMMAIRE

## Table des matières

1. PRESENTATION DU CONTEXTE .....	3
1.1 Présentation de la commune de Saint-Germain-en-Laye.....	3
1.2 Présentation du site .....	3
2. OBJET DE LA CONSULTATION .....	6
3. DESCRIPTION DES BIENS.....	7
3.1 – Bâtiment / division en volume.....	7
3.1.1 - Urbanisme.....	7
3.1.2 – Description .....	8
3.1.3 – Division et servitudes.....	8
3.2 – Logements.....	9
3.3 – Combles de 305,81 m <sup>2</sup> (3 <sup>ème</sup> niveau) .....	11
3.4 – Les sous-sols : caves et galeries.....	11
3.5 – Les locaux techniques : local poubelles et local vélos .....	12
4. LE PRIX DE VENTE .....	13
5. FRAIS .....	13
6. CONDITIONS DE CESSION .....	13
1. Data room .....	13
2. Visite du site .....	13
3. Critère de jugement des offres .....	14
7. COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE .....	14
8. REMISE DES OFFRES.....	15
8.1 Dépôt des candidatures .....	15
8.2 Calendrier de l’opération.....	15
9. ANNEXES.....	16
Renseignements complémentaires : .....	16

## 1. PRESENTATION DU CONTEXTE

### 1.1 Présentation de la commune de Saint-Germain-en-Laye

La commune de Saint-Germain-en-Laye est située à une vingtaine de kilomètres à l'ouest de Paris. Ses communes limitrophes sont :

- au nord, Maisons-Laffitte et Achères ;
- à l'ouest, Poissy et Chambourcy ;
- au sud, la commune déléguée de Fourqueux et Mareil-Marly ;
- à l'est, Le Pecq et Le Mesnil-le-Roi.

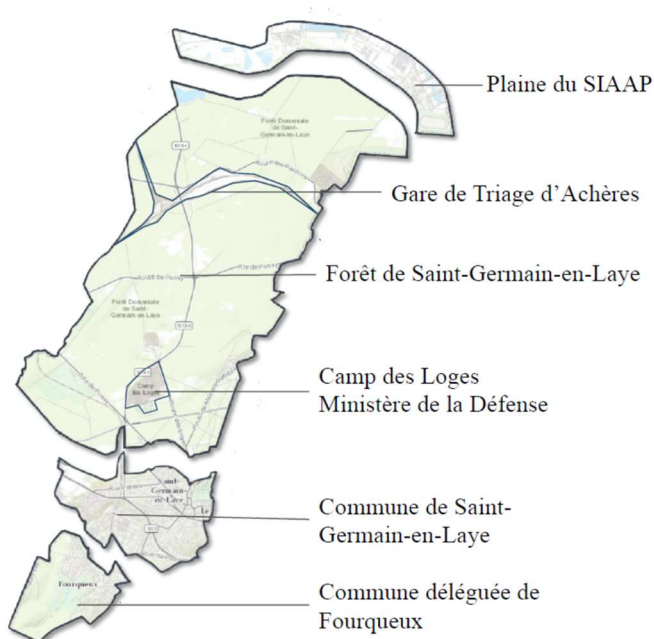
Habitants population commune nouvelle : 46 570 habitants

Superficie commune nouvelle : 52 km<sup>2</sup> dont 35,5 km<sup>2</sup> de forêt.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, Saint-Germain-en-Laye est membre de la Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de Seine (CASGBS).

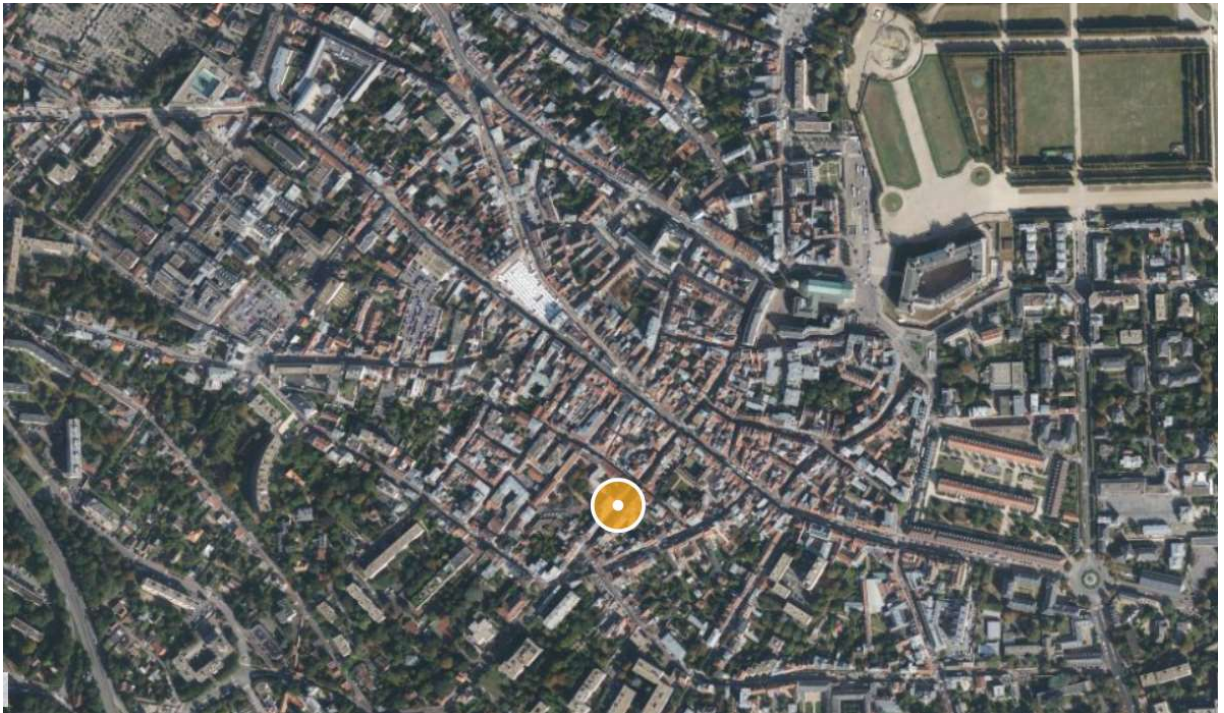
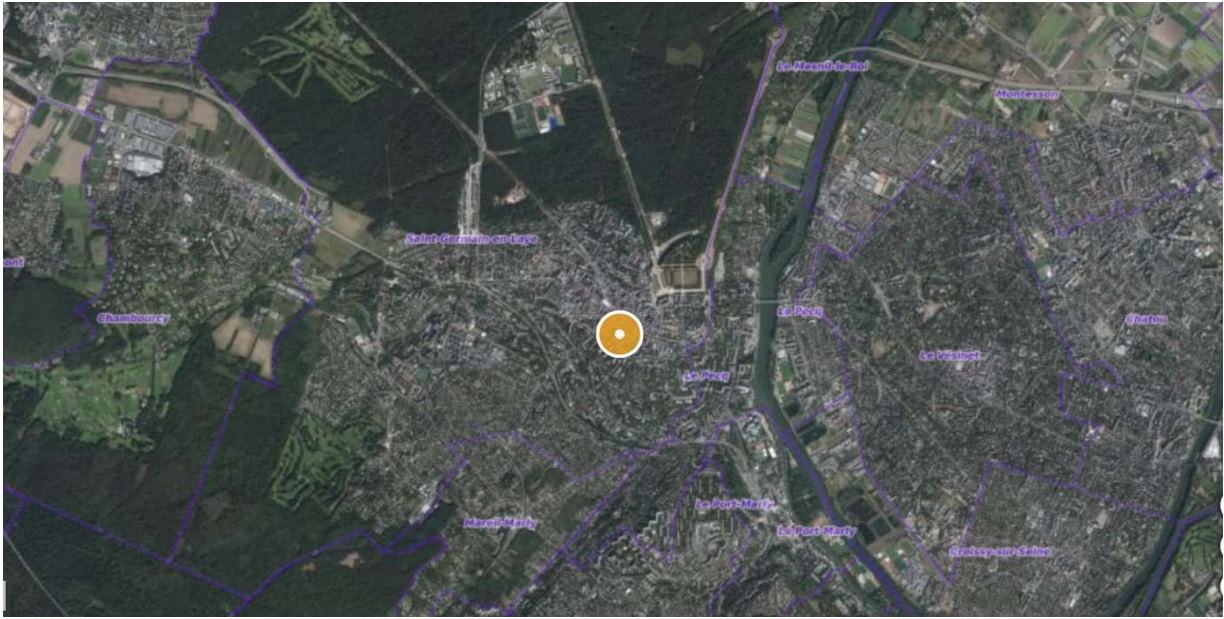
Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le territoire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye comprend celui des communes déléguées de Saint-Germain-en-Laye et Fourqueux.

Depuis le 6 juillet 2022, le Tram 13 Express permet de relier Saint-Germain-en-Laye à Saint-Cyr et, à l'échelle de la ville, de relier la Gare de Fourqueux-Bel Air au RER A du centre-ville.



### 1.2 Présentation du site

La Commune de Saint-Germain-en-Laye est propriétaire d'un ensemble immobilier scolaire situé 30-32-34 rue Bonnenfant, dit groupe scolaire Bonnenfant (parcelle cadastrée AI 702), situé en centre-ville, à proximité des commerces et du marché, à 7 minutes du RER et du T13 à pied. Des parkings publics se trouvent à proximité sous la place du marché, à proximité du château et bientôt dans le nouveau quartier de l'hôpital où des nouveaux commerces et logements se construisent.





En effet, le parking du groupe scolaire est situé à l'arrière du bâtiment. Certains logements du bien mis en vente donneront sur le groupe scolaire.

Suite au Conseil Municipal du **4 avril 2024**, la Commune de Saint-Germain-en-Laye souhaite vendre des biens communaux par soumission cachetée avec appel à candidature à savoir :

- 12 logements en étage (sur 3 niveaux) avec combles
- Un local poubelles et un local vélos en rez-de-chaussée
- Les deux niveaux de sous-sols : caves attenantes et galeries

Le bâtiment, objet de la cession, comprend des logements sur trois niveaux, et sera totalement libre au moment de la signature de l'acte authentique de vente. Les derniers occupants sont relogés courant de l'année 2024.

Le bâtiment comprend également les porches d'entrées au groupe scolaire et au parking, des bureaux, salles associatives et de danse en rez-de-chaussée, non objet de la cession.

Un projet d'état descriptif de division volumétrique établi par un géomètre est annexé au présent cahier des charges. L'état descriptif de division volumétrique sera régularisé par acte authentique avant la signature de l'acte authentique de vente.

D'un part,

- Volume 1 comprenant les logements, les caves et sous-sols ;
  - Volume 9 comprenant les futurs locaux poubelles et vélos de la copropriété ;
- Ces volumes correspondent aux biens cédés

D'autre part,

- Volume 2 correspondant à la chaufferie permettant le chauffage des locaux au rez-de-chaussée ;
  - Volume 3 correspondant au point d'accès au droit ;
  - Volume 4 correspondant au porche d'entrée du numéro 34 ;
  - Volume 5 correspondant au local associatif des anciens combattants ;
  - Volume 6 correspondant au porche d'entrée du numéro 32 ;
  - Volume 7 correspondant à la salle de danse et locaux de la direction de l'enfance ;
  - Volume 8 correspondant au porche d'entrée du numéro 30.
  - Volume 10 correspondant à un bureau.
- Ces volumes correspondent aux biens restant propriété de la Commune

## **2. OBJET DE LA CONSULTATION**

Cet appel à candidatures vise à informer de la mise en vente par la Commune de Saint-Germain-en-Laye des biens immobiliers et à recueillir des candidats désireux de se porter acquéreurs.

Le présent document constitue le cahier des charges de vente des biens immobiliers situés 30-32-34 rue Bonnenfant à Saint-Germain-en-Laye.

Le présent cahier des charges comprend l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à cette rétrocession.

Le présent cahier des charges ne constitue pas une offre et, à ce titre, il est précisé que cette appel à candidatures n'engage pas la commune à signer un acte authentique dès lors qu'elle estimerait que les candidatures reçues ne sont pas satisfaisantes au regard des critères définis dans le présent cahier des charges.

### 3. DESCRIPTION DES BIENS

#### 3.1 – Bâtiment / division en volume

##### 3.1.1 - Urbanisme

Le bien objet de la présente consultation est situé en zone urbaine UAp au plan local d'urbanisme (PLU). Le bâtiment est également protégé au titre du bâti (patrimoine à protéger, à mettre en valeur). Par ailleurs, le bien est situé dans le périmètre de protection des monuments historiques. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France sera demandé pour tout travaux.



Les candidats sont invités à se référer aux plans et règlements d'urbanisme accessible sur le site de la Commune :

<https://www.saintgermainenlaye.fr/1340/plan-local-d-urbanisme-plu-de-saint-germain-en-laye.htm>

Les règles en vigueur ne permettent pas d'envisager une opération de démolition ou d'extension du bien. Seule une rénovation et/ou un aménagement des combles est réalisable.



### 3.1.2 - Description

La cession du bien comprend :

- 12 logements avec caves et ses parties communes (deux entrées indépendantes) ;
- Les combles ;
- Les deux niveaux de sous-sol ;
- Un local poubelles à aménager ;
- Un local vélos à aménager

Le reste du rez-de-chaussée du bâtiment comprenant les accès au groupe scolaire, aux stationnements, aux services publics et associatifs n'est pas compris dans la cession.

### 3.1.3 - Division et servitudes

Les biens cédés correspondent aux volumes numéro 1 et 9 du projet d'état descriptif de division volumétrique annexé au présent cahier des charges.



Au regard de la situation du bien et de la proximité avec le groupe scolaire, il est d'ores et déjà indiqué que le bien est grevé de plusieurs servitudes :

- Servitude de passage :
  - l'ensemble des réseaux (assainissement, eau, électricité, fibre, etc.) du groupe scolaire passe sous le bâtiment
  - l'accès aux différents compteurs et réseaux de la Ville
  - l'accès à la chaufferie située en sous-sol des locaux du rez-de-chaussée, non cédés
- Servitude de vue au regard de la proximité du bâtiment scolaire

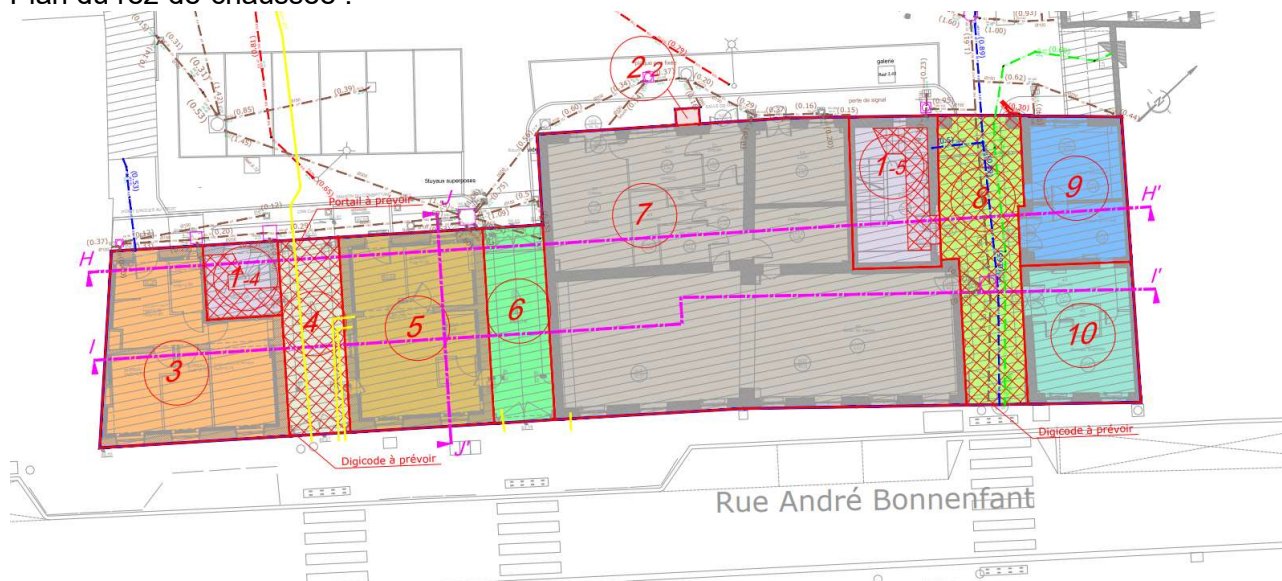


- Servitude de surplomb

#### Servitudes

-  Servitude de passage piétons sur le volume 8 au profit des volumes 1-9 et 10
-  Servitude de passage piétons sur le volume 4 au profit des volumes 1-3 et 5

#### Plan du rez-de-chaussée :



### 3.2 – Logements

Il est déjà énoncé qu'aucune place de stationnement n'est compris dans la vente.

Les 12 logements sont divisés en deux cages d'escalier indépendants sous les porches. Un audit énergétique du bâtiment, annexé au présent cahier des charges, a été réalisé le 7 décembre 2023. Le bâtiment est classé E en termes de performance énergétique.

Les plans et les différents diagnostics de chaque logement sont annexés (plomb, électrique, gaz, DPE, amiante, surface habitable) au présent cahier des charges.

Sur demande, il peut être transmis les plans en .dwg.

- **Au 30 rue Bonnenfant : 8 logements et 2 greniers sur 3 niveaux de 834,16 m<sup>2</sup> (parties communes de 58,14 m<sup>2</sup> comprises)**

**Appartement 102 de 57,20 m<sup>2</sup> (dont 7,79 m<sup>2</sup> < 1,80 m) et pièce commune (local 1) de 64,01 m<sup>2</sup> : ensemble d'une superficie d'environ 123,69 m<sup>2</sup>.**

- T2 avec un séjour de 14,54 m<sup>2</sup> et une chambre de 11,29 m<sup>2</sup> avec mezzanine de 7,23 m<sup>2</sup>
- Grande pièce de 55,57 m<sup>2</sup> qui peut être divisée
- Couloir de dégagement d'environ 2,48 m<sup>2</sup>

Il n'est pas possible de créer un nouveau logement sans créer de place de stationnement. Toutefois, il est possible de fusionner ces deux biens pour en faire un unique logement au regard du plan local d'urbanisme sans besoin de place de stationnement.

En effet, en cas de création de logement, le bien étant situé à moins de 500m d'une gare, il est obligatoire de prévoir la création d'une aire de stationnement par logement.

**Appartement 103 de 59,29 m<sup>2</sup>**

- T2 avec salon de 21,08 m<sup>2</sup> et chambre de 10,92 m<sup>2</sup>

**Appartement 104 de 119,66 m<sup>2</sup> (dont 1,23 m<sup>2</sup> < 1,80 m)**

- T4 avec salon de 30,67 m<sup>2</sup> et 3 chambres (dont une avec mezzanine) de 22,64 m<sup>2</sup>, 9,74 m<sup>2</sup> et 13,54 m<sup>2</sup>

**Appartement 105 de 21,40 m<sup>2</sup>**

- T1 – studio chauffage électrique

**Appartement 201 de 108,22 m<sup>2</sup>**

- T4 avec séjour de 29,80 m<sup>2</sup> et 3 chambres de 12,45 m<sup>2</sup>, 10,64 m<sup>2</sup> et 10,56 m<sup>2</sup>

**Appartement 202 de 109,79 m<sup>2</sup>**

- T4 avec séjour de 27,35 m<sup>2</sup> et 3 chambres de 13,36 m<sup>2</sup>, 11,10 m<sup>2</sup> et 14,63 m<sup>2</sup>

**Appartement 203 de 82,93 m<sup>2</sup>**

- T3 avec cuisine ouverte sur séjour de 34,30 m<sup>2</sup> et 2 chambres de 12,23 m<sup>2</sup> et 17,45 m<sup>2</sup>

**Appartement 301 de 90,22 m<sup>2</sup> (dont 0,88 m<sup>2</sup> < 1,80 m)**

- T4 avec séjour de 24,58 m<sup>2</sup> et 3 chambres de 12,62 m<sup>2</sup>, 9,98 m<sup>2</sup> et 23,87 m<sup>2</sup>

**Grenier n°1 de 28,75 m<sup>2</sup> (dont 13,69 m<sup>2</sup> < 1,80 m)**

**Grenier n°2 de 32,07 m<sup>2</sup> (dont 12,92 m<sup>2</sup> < 1,80 m)**

Les parties communes de 58,14 m<sup>2</sup> sont sur quatre niveaux :

- Au rez-de-chaussée : 12,51 m<sup>2</sup> avec les compteurs électriques individuels et des parties communes et les boîtes aux lettres. Une porte mène aux sous-sols.
- Au 1<sup>er</sup> étage : 17,02 m<sup>2</sup>. Les compteurs eau et gaz des 4 logements sont sur le palier. A noter qu'il n'y a pas de compteur gaz pour le logement 105 (chauffage électrique).
- Au 2<sup>ème</sup> étage : 14,95 m<sup>2</sup> (dont 2,02 m<sup>2</sup> < 1,80 m). Les compteurs eau et gaz des logements du 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages se situent sur le palier. Un placard à balai s'y trouve également.
- Au 3<sup>ème</sup> étage : 13,66 m<sup>2</sup>. Elles amènent aux greniers et aux combles.

- **Au 34 rue Bonnenfant : 4 logements sur deux niveaux de 344,31 m<sup>2</sup> (parties communes de 9,69 m<sup>2</sup> comprises)**

**Appartement 101 de 108,22 m<sup>2</sup>**

- T3 avec séjour de 22 m<sup>2</sup> et 2 chambres de 12,42 m<sup>2</sup> et 15,60 m<sup>2</sup>

**Appartement 102 de 74,96 m<sup>2</sup> (dont 0,94 m<sup>2</sup> < 1,80 m)**

- T3 avec séjour de 17,74 m<sup>2</sup> et 2 chambres (dont une avec mezzanine) de 23,86 m<sup>2</sup> et 11,61 m<sup>2</sup>

**Appartement 201 de 102,55 m<sup>2</sup>**

- T4 avec séjour de 21,69 m<sup>2</sup> et 3 chambres de 9,82 m<sup>2</sup>, 15,85 m<sup>2</sup> et 11,92 m<sup>2</sup>

### **Appartement 202 de 51,89 m<sup>2</sup>**

- T2 avec séjour de 16,98 m<sup>2</sup> et 1 chambre de 14,32 m<sup>2</sup>

Les parties communes de 9,69 m<sup>2</sup> sont sur trois niveaux :

- Au rez-de-chaussée : 5,17 m<sup>2</sup> avec les boîtes aux lettres. Une porte mène aux sous-sols.
- Au 1<sup>er</sup> étage : 3,29 m<sup>2</sup>. Les compteurs eau et gaz des logements sont sur le palier.
- Au 2<sup>ème</sup> étage : 1,23 m<sup>2</sup>.

### **3.3 – Combles de 305,81 m<sup>2</sup> (3<sup>ème</sup> niveau)**

Si aucune possibilité de modification du bâti actuel n'est possible car le bâtiment est protégé au titre du plan local d'urbanisme, sur toute la longueur du bâtiment, des combles (avec charpentes apparentes) de 305,81 m<sup>2</sup> (dont 178,15 m<sup>2</sup>) offrent des possibilités d'agrandissement des logements.

A ce titre, la création des duplex sont possibles, à condition que les ouvertures créées en toiture soient peu nombreuses, de petites dimensions et que les châssis utilisés soient de type patrimoine, munis d'un meneau central et alignés sur les baies inférieures (et sous réserve de l'avis définitif de l'architecte des Bâtiments de France)

Un audit structure, annexé au présent cahier des charges, a été réalisé le 18 décembre 2023 concernant les combles et la charpente. « *La charpente semble dans un état relativement bon avec différentes reprises ponctuelles à réaliser* ».

Pour information, l'augmentation de la surface des logements, par la création de duplex, ne nécessite pas de créer du stationnement, sauf à passer de la typologie « studio » à la typologie « T2 et + ». Les logements existants sous les combles étant de grands logements, l'obligation de stationnement ne s'applique pas en l'espèce.

### **3.4 – Les sous-sols : caves et galeries**

Le bâtiment est construit sur deux niveaux de sous-sol :

- 1<sup>er</sup> niveau comprenant des caves
- 2<sup>ème</sup> niveau comprenant des galeries

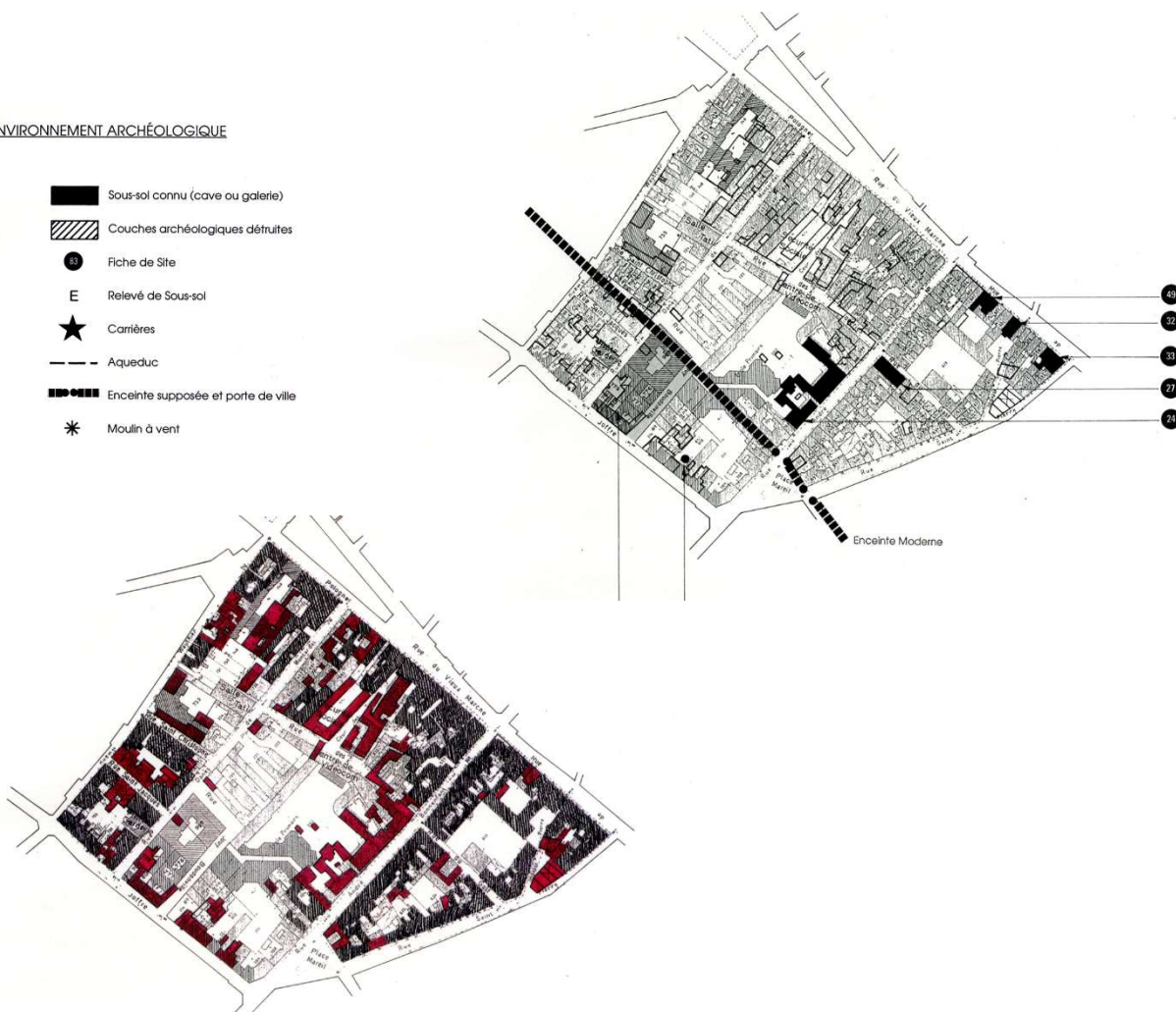
Un audit structure, annexé au présent cahier des charges, a été réalisé le 18 décembre 2023 concernant les deux sous-sols.

Il existe d'anciennes galeries datant d'au moins 1820 sous les parcelles de la rue Bonnenfant



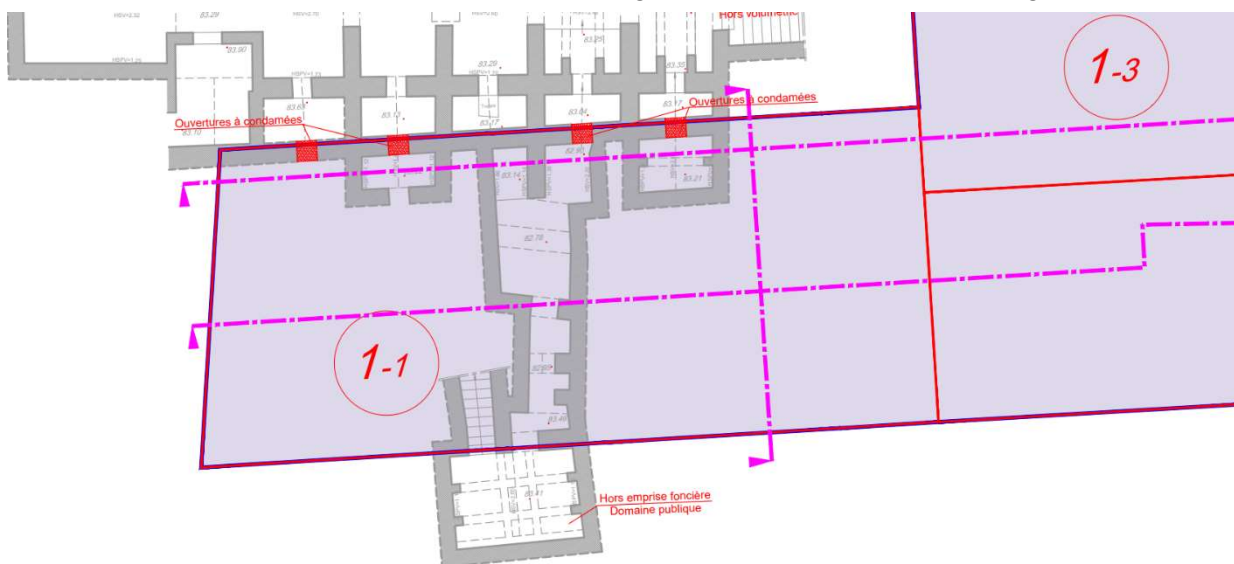
ENVIRONNEMENT ARCHÉOLOGIQUE

- Sous-sol connu (cave ou galerie)
- ▨ Couches archéologiques détruites
- Fiche de Site
- E Relevé de Sous-sol
- ★ Carrières
- Aqüeduc
- ▬ Enceinte supposée et porte de ville
- \* Moulin à vent



Carte d'histoire et d'archéologie urbaine : confrontation des plans cadastraux 1820 et 1990

La Commune prévoit de condamner l'accès aux galeries situées sous le parking.



**3.5 – Les locaux techniques : local poubelles et local vélos**

Au rez-de-chaussée, deux grands locaux à vocation de local poubelles et de vélos sont également compris dans la cession. Ces locaux sont à mettre aux normes.

#### **4. LE PRIX DE VENTE**

La mise à prix est fixée *a minima* à 6 185 000 € (six millions cent quatre-vingt-cinq euros) hors taxes.

##### Conditions de la vente :

La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive, d'acquérir à son profit les biens présentés à la vente dans sa totalité, aux conditions fixées dans le présent cahier des charges, qu'il s'engage à respecter dans leur ensemble.

La cession interviendra sans aucune condition suspensive particulière, y compris l'absence de condition suspensive d'une autorisation d'urbanisme purgée de recours.

La Ville ne garantit pas le contenu des plans, diagnostics, et études contenus dans le dossier d'informations établi sous la seule responsabilité de leurs auteurs.

La cession interviendra au plus tard le 30 décembre 2024.

#### **5. FRAIS**

Les frais notariés sont supportés par l'acquéreur.

Il en est de même pour les frais d'audit énergétique et de structure réalisés dans le cadre de la vente, respectivement de 8 385,60 € T.T.C. et 7 140,00 € T.T.C.

Ainsi que 50% des frais de géomètre (13 015,08 €) pour l'établissement de l'état descriptif de division.

#### **6. CONDITIONS DE CESSION**

La consultation est ouverte à tout organisme ou particulier présentant les garanties de solvabilité requises.

##### **1. Data room**

L'ensemble des données est disponible sur la DATAROOM de l'étude notariale représentant la Ville, et ce notamment :

- Désignation de l'immeuble
- Titre de propriété
- Urbanisme
- Diagnostics

Lien : <https://www.espacenotarial.com/>

Cet accès se fait sur inscription à [urbanisme@saintgermainenlaye.fr](mailto:urbanisme@saintgermainenlaye.fr)

##### **2. Visite du site**

Une visite du bien est organisée le 23 avril 2024 à 11h00. Cette visite est obligatoire, une attestation de présence sera délivrée.

Cette visite se fait sur inscription à [urbanisme@saintgermainenlaye.fr](mailto:urbanisme@saintgermainenlaye.fr)

Une seconde visite peut être organisée sur demande.

### 3. Critère de jugement des offres

⇒ **Offre économiquement la plus avantageuse.**

#### **Expertise dans la réhabilitation de bâtiments anciens en secteur protégé**

La Ville de Saint-Germain-en-Laye se réserve une entière liberté d'appréciation à tout égard. Elle se réserve le droit de réaliser des entretiens avec les différents candidats

L'acceptation d'une offre ne rendra pas la vente parfaite. Le transfert de propriété est subordonné à :

- la délibération du Conseil Municipal ;
- la signature d'un acte notarié ;
- au paiement du prix.

La Ville de Saint-Germain-en-Laye se réserve le droit, à tout moment de ne pas donner suite à cette procédure sans avoir à s'en justifier et sans que les participants puissent se prévaloir de quelconques préjudices, demander indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables et honoraires de conseil.

Les candidats seront informés par lettre recommandée avec accusé de réception des suites données à leur offre.

Le candidat lauréat sera invité à la signature de l'acte authentique de vente, dont le projet est annexé au cahier des charges, après validation de la cession par délibération du Conseil Municipal adoptant les modalités de vente.

Si le candidat ne défère pas à cette invitation ou ne fournit pas, dans des délais compatibles les pièces nécessaires, la Ville se réserve la faculté de renoncer à la vente au bénéfice du candidat sélectionné et faire appel à un autre candidat.

En remettant une offre, les candidats acceptent expressément les modalités du présent règlement de cession.

## 7. COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Le candidat doit formuler une proposition comprenant **une note détaillée descriptive** de son projet qui devra contenir *a minima* les pièces suivantes :

- 1. La proposition de prix détaillée prenant la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir le bien ;
- 2. Une note financière comprenant les modalités de financement de son acquisition. Il est rappelé que les conditions suspensives d'urbanisme ne sont pas admises.

Pour être valable, l'offre doit contenir les modalités de financement de l'opération (attestation de banque, montant de l'emprunt, montant de l'apport personnel, etc.).

Une offre financière détaillée sous forme de bilan, avec une attention particulière aux modalités de financement de l'opération dans son ensemble (acquisition et travaux de réhabilitation).

- 3. Une note de présentation générale du projet dans son environnement architectural et de sa programmation (avant-projet, pièce 3) avec expertise dans la réhabilitation de bâtiments anciens en secteur protégé.

Il devra proposer un ensemble commenté de schémas, croquis et/ou plans d'ensemble ou vues 3D (format A3 couleur) pour visualiser le projet en cas de modification extérieure.

La note précisera le calendrier prévisionnel du projet et le phasage des opérations.

- 4. Les prix de revente des logements au mètre carré

## **8. REMISE DES OFFRES**

### **8.1 Dépôt des candidatures**

Les offres seront remises en version papier et numérique, sous enveloppe fermée.

Sur l'enveloppe, devra être mentionné :

**Consultation  
CESSION LOGEMENTS BONNENFANT  
NE PAS OUVRIR**

Elle sera déposée ou envoyée à :

**VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE  
DUA  
Centre Administratif  
86-88 rue Léon Desoyer  
78 100 SAINT GERMAIN EN LAYE**

Les offres devront être remises contre récépissé, ou si elles sont envoyées par la poste par pli recommandé avec avis de réception postale.

Elles devront parvenir à destination avant la date et l'heure limites de réception indiquées dans le présent document.

L'offre de contracter, qui comprend les éléments essentiels du contrat, est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la date de délibération du Conseil Municipal décidant des modalités de vente du bien.

### **8.2 Calendrier de l'opération**

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Rendu des offres le : 08/07/2024 avant 16 h 00
- Choix du lauréat en Conseil Municipal : Septembre 2024
- Signature de l'acte authentique : Décembre 2024

## 9. ANNEXES

- 1) Extrait cadastral
- 2) Plans et photos du bâtiment
- 3) EDDV
- 4) Rapport structure
- 5) Diagnostics des logements
- 6) Audit énergétique du bâtiment

### **Renseignements complémentaires :**

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de la consultation, les candidats devront faire parvenir au plus tard le 01/07/2024 à 16h, une demande écrite à l'adresse suivante : [urbanisme@saintgermainenlaye.fr](mailto:urbanisme@saintgermainenlaye.fr)