

DÉPARTEMENT
DES
YVELINES

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

30 MAI 2013

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 39

OBJET

**Lisière Pereire –
protocole Ville de Saint-
Germain-en-Laye / ICF
La Sablière – promesse
de vente lot A2**

En vertu de l'article L.2131-1
du C.G.C.T.
Le Maire de Saint-Germain-en-Laye
atteste que le présent document
a été publié le 31 mai 2013
par voie d'affichages
notifié le
transmis en sous-préfecture
le 31 mai 2013
et qu'il est donc exécutoire.

Le 31 mai 2013

Pour le Maire,
Par délégation,
Le Directeur Général Adjoint
des Services



Aline RIDET

L'an deux mille treize, le 30 mai à 21 heures, le Conseil Municipal de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 23 mai deux mille treize, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Emmanuel LAMY, Maire.

Etaient présents :

Monsieur SOLIGNAC, Madame BOUTIN, Monsieur PIVERT, Madame de CIDRAC, Monsieur BATTISTELLI, Madame RICHARD, Monsieur AUDURIER, Monsieur LEBRAY, Madame GENDRON, Madame GOMMIER, Madame MAUVAGE, Monsieur HAÏAT, Madame USQUIN, Madame NICOT, Monsieur STUCKERT, Monsieur CHARREAU, Madame ROCCHETTI, Monsieur RAVEL, Madame KARCHI-SAADI, Madame TÉA, Madame PERNOD-RONCHI, Monsieur FAVREAU, Monsieur ROUSSEAU, Mademoiselle DEMARIA-PESCE, Monsieur PRIoux, Monsieur QUÉMARD, Madame BRUNEAU-LATOUCH*, Monsieur BLANC, Monsieur PÉRICARD, Madame RHONÉ, Monsieur LÉVÈQUE, Monsieur FRUCHARD, Monsieur BIHOUIS

*Madame BRUNEAU-LATOUCH (sauf pour les dossiers 13 C 00, le procès-verbal de la séance du 11 avril 2013, le compte rendu des actes administratifs, et les dossiers 13 C 01 à 13 C 15)

Avaiant donné procuration :

Monsieur MAILLARD à Monsieur HAÏAT
Monsieur PERRAULT à Monsieur PIVERT
Madame LEGRAND à Monsieur PÉRICARD

Étaient absents :

Monsieur BAZIN d'ORO
Madame DE CASTRO COSTA

Secrétaire de séance :

Madame KARCHI-SAADI

OBJET : LISIÈRE PEREIRE

PROTOCOLE VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN- LAYE / ICF LA SABLIERE
PROMESSE DE VENTE LOT A2

RAPPORTEUR : Monsieur LEBRAY

**Monsieur le Maire,
Mesdames, Messieurs,**

Dans le cadre de l'opération d'aménagement « Lisière Pereire », le Lot A2 a fait l'objet d'une consultation pour sa cession qui a été déclarée sans suite. ICF la Sablière a alors proposé à la Ville un projet d'offre locative sociale, mixte, familiale et étudiante. Ce bailleur social alors propriétaire des deux résidences de logements situées rue Henri Dunant ainsi que d'une partie du foncier constitutif de ce lot, est apparu comme un partenaire naturel du projet d'aménagement.

Un accord a été conclu entre la Ville et ICF la Sablière afin de réaliser cette opération. Il consiste en cessions réciproques de terrains formalisés dans le protocole d'accord soumis à la présente délibération.

ICF La Sablière est propriétaire de terrains dont la Ville a besoin pour l'organisation du projet urbain et des réseaux viaires sur la partie Est du périmètre de l'opération : 555 m² issus de la parcelle AB 218p et 629 m² provenant de la parcelle AB 292 dont le plan est annexé à la présente délibération. L'accord prévoit une cession à l'euro symbolique de ces terrains à la Ville.

Par ailleurs, La Ville possède des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée par ICF la Sablière sur le lot A2 et destinée à accueillir 6 500 m² de surface de plancher qui comprendront 50 logements locatifs sociaux et 100 logements étudiants conventionnés. La Ville s'engage à céder les parcelles AB 292p, AB 221p, AB 214p et le talus bordant la rue Henri Dunant, soit 2 657 m².

Sur ces bases, le Lot A2 a été valorisé à hauteur de 1 300 000 € Hors Taxe, TVA en sus.

Dans le cadre de ce partenariat, ICF la Sablière s'engage à préciser les conditions de réalisation d'une opération de résidentialisation de type « AQS » (Amélioration Qualité de Service) autour des deux immeubles situés rue Henri Dunant et à mener ensuite une réflexion sur une restructuration lourde de ces deux mêmes bâtiments pour valoriser leur insertion dans le nouveau paysage urbain. ICF La Sablière s'engage également à étudier le conventionnement de 10 logements sociaux, propriété de la SNCF, en acquisition-amélioration sur le secteur du Grand Cormier (Cité Coligny).

La présente délibération a pour objet d'approver :

- le projet de promesse synallagmatique de vendre et d'acquérir portant sur l'acquisition par la Ville de Saint-Germain-en-Laye des parcelles AB 218p et AB 292 nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement Lisière Pereire à l'euro symbolique
- le projet de promesse synallagmatique de vendre et d'acquérir portant sur la cession par la Ville de Saint-Germain-en-Laye à la société ICF La Sablière du lot A2 du projet d'aménagement Lisière Pereire au prix de 1 300 000 € Hors Taxe, TVA en sus
- le protocole d'accord entre la Ville de Saint-Germain-en-Laye et la société ICF La Sablière qui précise l'ensemble de ces éléments.

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

À L'UNANIMITÉ,

APPROUVE le protocole d'accord entre la Ville de Saint-Germain-en-Laye et la société ICF La Sablière annexé à la présente délibération,

APPROUVE le projet de promesse synallagmatique de vendre et d'acquérir portant sur l'acquisition par la Ville de Saint-Germain-en-Laye des parcelles AB 218p et AB 292 nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement Lisière Pereire à l'euro symbolique,

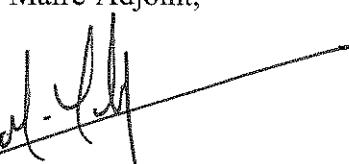
APPROUVE le projet de promesse synallagmatique de vendre et d'acquérir portant sur la cession par la Ville de Saint-Germain-en-Laye à la société ICF La Sablière du lot A2 du projet d'aménagement Lisière Pereire au prix de 1 300 000 € Hors Taxe, TVA en sus,

AUTORISE la société ICF La Sablière à déposer toute demande d'autorisation administrative nécessaire à la mise en œuvre du projet sur le terrain objet de la promesse synallagmatique de vendre et d'acquérir,

AUTORISE Monsieur Maire à signer tous les documents s'y rapportant,

CHARGE Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération.

POUR EXTRAIT CONFORME
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATION,
Pour le Maire,
Le 1er Maire-Adjoint,



Maurice SOLIGNAC
Vice-~~Président~~ du Conseil Général des Yvelines



PROTOCOLE D'ACCORD

Entre la Ville de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Et

ICF Habitat— La Sablière

ENTRE :

La Commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE,
Représentée par Monsieur Emmanuel LAMY, Maire de Saint-Germain-en-Laye, Officier de la Légion d'Honneur, Chevalier de l'Ordre National du Mérite, habilité à signer le présent protocole par délibération du Conseil Municipal en date du _____,

Ci-après désignée « la Ville »,

ET

La société dénommée ICF La Sablière SA d'HLM, Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 23 537 100 €, ayant son siège à Paris (10e arrondissement) 24 rue du Paradis, identifiée au SIREN sous le n° 552 022 105 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris,

Représentée par [REDACTED]

Ci-après désignée « ICF Habitat – La Sablière »,

EXPOSE PREALABLE

La Ville de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE a engagé depuis plusieurs années une vaste réflexion urbaine sur le secteur dit la « Lisière Pereire ». Ce territoire d'évolution s'appuie principalement sur un grand foncier disponible qui s'étale au Nord de la Ville entre la RN 184 et la Forêt Domaniale de Saint-Germain-en-Laye.

Situé derrière la gare de la Grande Ceinture, le site comprend d'anciennes installations de la gare de fret qui ne sont plus nécessaires au fonctionnement de Réseau Ferré de France, le Centre Technique Municipal et la déchetterie.

Ce secteur se situe entre un espace boisé très important et un ensemble de logements denses. D'une superficie de plus de 9 hectares (90 000 m²), ce site représente une réserve foncière unique à l'échelle du territoire communal.

La Ville a décidé de se saisir d'outils volontaristes pour accompagner la mutation de ce grand foncier dans l'objectif d'y créer un nouveau paysage urbain.

Dans ce cadre, la Ville a décidé en 2011 d'organiser un appel à projets pour aider à la définition des éléments de programme et donner à voir le parti urbain qui pourrait être encouragé en articulation avec l'environnement proche.

Le parti d'aménagement défini par l'équipe de Jacques Ferrier Architectures pose aujourd'hui les bases du projet urbain dans toutes ses dimensions autour desquelles va s'engager l'aménagement de la Lisière Pereire.

UN NOUVEAU CONTEXTE

Les démarches lancées par la Ville :

- Le document d'urbanisme :

Par délibération en date du 7 juin 2012, le Conseil municipal de la Ville de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE a décidé la mise en révision simplifiée du PLU pour accompagner la réalisation de l'opération « Lisière Pereire ».

Le projet de PLU s'inscrira en déclinaison des orientations d'origine figurées au Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et dans l'orientation spécifique d'aménagement n°2 ci-annexé. (annexe 1).

Après concertation, le dossier de la révision simplifiée ainsi que le projet d'aménagement ont été soumis à enquête publique conjointe qui a eu lieu du 7 janvier 2013 au 9 février 2013. Ces deux procédures devront être entérinées au plus tard par le Conseil Municipal du 30 mai 2013.

Le périmètre de l'orientation d'aménagement spécifique englobe le patrimoine de ICF Habitat – La Sablière situé tout le long de la rue Henri Dunant composé de 200 logements sociaux sous la forme de deux immeubles autonomes. A ce titre, le partenariat entre la Ville et ICF Habitat- La Sablière vise à articuler la programmation qui sera envisagée sur la « Lisière Pereire » avec les emprises propriétés d'ICF Habitat- La Sablière.

- La programmation :

La programmation de ce secteur prévoit une qualification marquée par un nouveau maillage viaire et une nouvelle urbanisation. Elle prévoit une mixité d'usages avec notamment la réalisation de :

- 22 000 m² SDP de logements libres
- 3 500 m² SDP de logements sociaux
- Une résidence étudiante conventionnée de 100 logements
- 12 190 m² SDP d'activités tertiaires
- Un hôtel de 100 chambres de 3 200 m² SDP
- Une surface commerciale alimentaire de 600 m² SDP
- Un EHPAD de 80 lits (4 000 m² SDP) et une crèche privée de 40 berceaux et/ou une surface commerciale liée au paramédical de 650 m² SDP
- Des activités tertiaires en rdc des immeubles de logement représentant 1 200 m² SDP
- Des espaces publics qualitatifs : pôle multimodal face à la gare (TGO, taxis, bus) place de marché forain, terrasse « Le Nôtre » surplombant la forêt
- Des voies de desserte : Une voie de raccordement avec la RN 184 au nord par la création d'un passage sous-voie ferrée, un maillage interne de voiries secondaires (Desserte Est et Ouest)
- Un parking public en sous-sol d'une capacité estimée à 200 places

Les études, telles que définies au stade des premières réflexions (*annexe 2 –plan guide d'aménagement de la Lisière Pereire*), envisagent la réalisation d'un quartier durable en grande partie dédié aux piétons et cyclistes et la prise en compte de plusieurs éléments, à savoir :

- ❖ Une nouvelle signature de l'identité de l'entrée Nord de la Ville de Saint-Germain-en-Laye,
- ❖ Un nouveau quartier entre « Ville et Forêt » en relation avec son environnement proche,

Les attentes de la Ville :

Dans le cadre de l'évolution de la règle d'urbanisme prévue sur ce secteur à projets, un potentiel de densification peut être exprimé sur la bande de terrain qui s'inscrit entre la N184 et le plateau ferroviaire ; dont une partie constitue aujourd'hui le terrain support au patrimoine propriété d'ICF Habitat- La Sablière.

La Ville est prête à porter des projets ambitieux en terme d'urbanisation sur ces emprises et notamment encourager la construction d'un ensemble immobilier qui rassemble à la fois une offre locative sociale de l'ordre de 50 logements familiaux et une résidence étudiante d'environ 100 logements sous conventionnement d'Etat.

De son côté, ICF Habitat- La Sablière est présente sur ce secteur stratégique par la propriété de deux immeubles collectifs totalisant 200 logements composés de :

- 1 T1, 10 T2, 148 T3 et 41 T4 auxquels s'ajoutent 128 parkings en surface

La Ville de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE souhaite que ICF Habitat- La Sablière s'inscrive en tant que partenaire de la collectivité dans la démarche de mutation de ce secteur et de création de ce nouveau quartier durable en terme de densité, d'environnement, d'accessibilité et d'attractivité

Les attentes de ICF Habitat – La Sablière

Fortement présente sur le territoire des Yvelines, la SNCF et ses 3 274 emplois associés (source SNCF - 2010) dispose actuellement d'une offre de logement insuffisante au regard du patrimoine locatif social dont elle dispose sur la Ville de Saint-Germain-en-Laye.

Dans cet objectif partagé, la Ville de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE et ICF Habitat- La Sablière sont convenues de conduire à terme des études avec la volonté partagée de favoriser la mutation de ce secteur et son inscription dans les axes de développement décidés par la Ville, de répondre aux attentes d'ICF Habitat- La Sablière de telle manière à développer une offre locative sociale améliorée sur le plan quantitatif et également qualitatif à destination d'une part, des agents de la SNCF et d'autre part, du public en demande de logement sur la Ville.

Tel est l'objet du présent protocole.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DU PROTOCOLE D'ACCORD

Le présent protocole d'accord a pour objet :

1. De définir les engagements réciproques de ICF Habitat – La Sablière et de la Ville pour mener à bien l'opération d'aménagement du secteur dit la « Lisière Pereire » ;
2. De préciser la programmation des logements locatifs sociaux de l'ordre de 6.500 m² de surface plancher à construire par ICF Habitat – La Sablière (de l'ordre de 150 logements dont prévisionnellement 100 logements étudiants et 50 logements familiaux) en arrêtant la nature

de l'offre et les financements associés (PLUS, PLAI, PLS) en lien avec les partenaires Etat, Ville, Département, Région ;

3. De préciser l'emprise des terrains à céder réciproquement entre la Ville et ICF Habitat – La Sablière, le calendrier et les conditions juridiques et financières de ces opérations foncières ;
4. De préciser le calendrier prévisionnel attaché à la réalisation de ladite opération,
5. Préciser les conditions de réalisation d'une opération de type « AQS » (Amélioration Qualité de Service) en périphérie des deux immeubles situés rue Henri Dunant, en travaillant notamment sur la reconquête des espaces extérieurs et la rationalisation de l'offre de stationnement avant de mesurer, dans ces conditions, l'impact d'une relocalisation voire d'une suppression partielle du stationnement existant
6. De mener une réflexion sur une restructuration lourde des deux immeubles situés rue Henri Dunant.

ICF Habitat – La Sablière réalisera l'ensemble des opérations qui lui incombent en déclinaison des orientations du projet urbain prises par la Ville de Saint-Germain-en-Laye.

En cas de modification lourde du Plan Guide d'aménagement de la « Lisière Pereire » impliquera, les parties se concerteront afin d'envisager une adaptation du présent protocole.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES TERRAINS APPARTENANT A LA VILLE, A ICF HABITAT - LA SABLIÈRE ET A L'ETAT (annexe 3)

2.1 – Propriété actuelle de ICF Habitat – La Sablière concernée par l'opération d'aménagement (annexe 3)

a) un immeuble de 80 logements composé de 10 T2, 60 T3 et 10 T4 représentant une surface habitable d'environ 4 800 m², construit en 1959 et dont la parcelle est cadastrée section AB n° 218

b) un ensemble immobilier de 120 logements composé de 1 T1 bis, 88 T3, 31 T4 représentant une surface habitable d'environ 7 200 m², construit en 1959 et dont la parcelle est cadastrée section AB n° 220

c) des emprises foncières d'une contenance cadastrale totale d'environ 16 009 m² auxquelles sont, et seront, attachés les droits à construire qui résulteront de la prochaine modification de la règle d'urbanisme ; les références cadastrales sont les suivantes :

- Parcelles cadastrées section AB n° :
 - o 292 (3 509 m²)
 - o 218 (4 095 m²)
 - o et 220 (8 405 m²)

d) un ensemble de 128 places de stationnement réparties sur les emprises précitées

2.2 – Propriétés de la Ville (annexe 3)

Les propriétés de la Ville, situées en partie est de la voie ferrée et entrant dans le périmètre de l'opération d'aménagement sont :

- Les parcelles cadastrées section AB n°214 (1 120 m²) et 219 (2 523 m²)
- ainsi que le domaine public constitué par la rue Henri Dunant et la place Christiane Frahier ainsi que leurs accessoires respectifs.

La Ville déclare que:

- la parcelle AB 214 supporte un parking et fait partie du domaine public de la commune

- la parcelle AB 219 supporte un parking et fait partie du domaine public de la commune

2.3 – Propriétés de l'Etat (Ministère de l'agriculture et de la forêt) gérées par l'Office National des Forêts (annexe 3)

Il est précisé qu'une partie de la propriété forestière à détacher d'un foncier plus grand lui appartenant cadastré section AB n° 221 (d'une contenance de 4 333 m²) sera nécessaire pour assurer la mise en concordance du tènement foncier à faire muter avec le projet urbain.

En sorte que, le tout constitue aux termes des présentes le périmètre d'intervention.

ARTICLE 3 – OBLIGATIONS D'ICF HABITAT LA SABLIERE :

Afin de permettre la réalisation des actions visées à l'article 1 des présentes, ICF Habitat – La Sablière s'engage après accord exprès de son Directoire et de son Conseil de Surveillance à :

3.1. Etudes générales

Engager sur son patrimoine et à ses frais les études urbaines, architecturales et environnementales nécessaires à l'ajustement du schéma programme proposé par la Ville,

Etudier en lien avec la Ville le montage technique, juridique et financier de l'ensemble de l'opération, dans un souci de compatibilité avec les objectifs, la programmation et le planning de mise en œuvre de l'opération dite « Lisière Pereire »,

Etudier la faisabilité économique de l'offre d'habitat social signalé plus haut notamment en définissant le prix de revient prévisionnel, son mode de financement sous l'ambition minimum d'une certification dite « BBC » associée au label Cerqual « Habitat et Environnement »,

3.2 Engagement à étudier l'acquisition d'un ensemble de logements appartenant à la SNCF situé sur la « Cité de Coligny » à Saint-Germain-en-Laye

La SNCF est actuellement propriétaire d'un patrimoine immobilier de 10 logements situés sur la « Cité Coligny », dont la vente est programmée à court terme.

La Ville de Saint-Germain-en-Laye, a exprimé son souhait de voir ICF Habitat – La Sablière propriétaire de cet ensemble immobilier, en vue de leur conventionnement et de leur décompte au titre de l'article 55 de la « SRU ».

Dans ce contexte, CF Habitat – La Sablière s'engage à :

- Solliciter la SNCF, en partenariat avec la Ville, sur la mise à l'étude de la cession de la Cité « Coligny »
- Convenir, avec les services de la DDEA des Yvelines, des modalités de financement et d'agrément desdits logements dès l'exercice 2013
- Convenir avec la SNCF des modalités de cette cession
- Etudier en lien avec la Ville les orientations à soutenir en matière de renouvellement urbain de cet ensemble immobilier

3.3 Principe de réservation de logements au bénéfice de la Ville :

Sur l'offre d'habitat social à construire ou à acquérir (de l'ordre de 50 logements familiaux dans le périmètre d'étude et 10 logements familiaux dans la Cité "Coligny"), un contingent de logements - avec droit de suite - représentant un minimum de 20% des logements conventionnés sera réservé en contrepartie de sa garantie d'emprunt en application stricte des dispositions de l'article R 441-5 du C.C.H.

3.4 Travaux d'aménagement projetés sur les emprises appartenant et restant propriété de ICF Habitat – La Sablière

Il est ici question des travaux correspondant à l'aménagement des espaces extérieurs des deux ensembles de logements situés rue Henri Dunant, conformément aux prescriptions du Plan Guide de la Lisière Pereire :

- a) ICF Habitat – La Sablière s'engage à mettre à l'étude les travaux d'aménagement susceptibles de résulter des orientations du plan-guide de la « Lisière Pereire » sur les emprises lui appartenant
- b) Au regard de l'économie générale des travaux d'aménagements étudiés, ICF Habitat – La Sablière s'engage à mettre en œuvre les moyens dont elle dispose pour l'intégration qualitative et paysagère de son patrimoine existant sur le périmètre d'intervention
- c) Et enfin, simplifier les usages du futur espace public, faciliter la gestion des espaces de parkings lui appartenant, de sorte à apporter la contribution attendue par la Ville sur la rationalisation du stationnement à l'échelle de la Lisière Pereire

3.5 Raccordement au chauffage urbain

ICF Habitat – La Sablière s'engage à raccorder son patrimoine à venir au futur réseau de chaleur développée sur le périmètre opérationnel de la Lisière Pereire.

ARTICLE 4 - OBLIGATIONS DE LA VILLE :

4.1. Etudes générales

Afin de permettre la réalisation des actions visées à l'article 1 des présentes, la Ville s'engage à :

- Préciser les principes d'aménagement, d'organisation et d'affectation d'usages des emprises foncières formées des propriétés visés à l'article 2 des présentes, à partir du plan guide réalisé par le Cabinet Jacques Ferrier,
- Conduire à terme la procédure d'ouverture à l'urbanisation du secteur à projets de telle manière à garantir la recevabilité des demandes de permis de construire relatives aux opérations projetées par ICF Habitat – La Sablière, sur ses propres emprises foncières et sur des emprises plein sol à acquérir auprès de la Ville,
- D'une manière générale, intégrer dans la procédure d'élaboration du futur Plan Local d'Urbanisme de la Ville les éléments permettant la réalisation des opérations de logements sociaux objet du présent protocole.

4.2 Raccordement des logements d'ICF Habitat – D'ICF Habitat – La Sablière au chauffage urbain

Dans l'hypothèse d'une décision favorable de ICF Habitat – La Sablière qui serait celle de faire choix du chauffage urbain pour son patrimoine existant, la Ville s'engage à étendre le réseau de chaleur de façon à permettre la réalisation de cet objectif.

ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS RECIPROQUES DES PARTIES

5.1 Vente par ICF Habitat – La Sablière au profit de la Ville.

ICF Habitat – La Sablière s'engage à vendre à la Ville qui s'engage à acquérir les emprises foncières suivantes, conformément au plan joint en annexe (annexe 3) :

- une surface de 577 m² environ à extraire de la parcelle cadastrée section AB n°292
- une surface de 544 m² environ à extraire de la parcelle cadastrée section AB n°218
- Soit une emprise foncière totale évaluée à 1.121 m² environ, dont l'exactitude reste à déterminer par plans de géomètre aux frais exclusifs de la Ville.

Etant ici précisé que préalablement à cette vente, il sera établi un document d'arpentage aux frais exclusifs de la Ville.

Les parties précisent que l'acte de vente authentique sera régularisé sans signature de promesse de vente au préalable.

Cette vente, constitutive d'un transfert de charges aura lieu à l'euro symbolique sous les charges et conditions ordinaires en pareille matière et sans garantie du vendeur.

Les parties rappellent que cette vente s'inscrit dans le contexte global du réaménagement du périmètre de la "Lisière Pereire" permettant la mise en œuvre de la programmation urbanistique visé dans l'Exposé.

En outre, les parties précisent que cette vente est intimement liée à la réalisation de la vente des terrains par la Ville au profit de ICF Habitat-La Sablière ci-dessous prévue prévue visant à garantir le projet de construction ICF Habitat –La Sablière tel qu'envisagé aux présentes, savoir:

la réalisation prévisionnelle d'un programme de logements représentant 6 500 m² surface de plancher (SDP) répartit comme suit:

- Une SDP de l'ordre de 3 500 m² correspondant à un programme d'environ 50 logements familiaux de types T2, T3, T4 et T5 qui seront construits sur l'emplacement du lot A2 du projet de la Lisière Pereire
- Une SDP de l'ordre de 3 000 m² correspondant à un programme d'environ 100 logements étudiants qui seront construits sur l'emplacement du lot A2 de la Lisière Pereire.

De sorte que ces ventes réciproques de fonciers entre la Ville et ICF Habitat-La Sablière constituent une même opération économique et la cause de l'engagement de ICF Habitat-La Sablière.

En conséquence, les parties conviennent expressément qu'en cas de non réalisation de la vente des terrains par la Ville à ICF Habitat-La Sablière pour quelque cause que ce soit, l'équilibre économique de l'opération globale sera dès lors rompu, la Ville s'engageant d'ores et déjà à verser à ICF Habitat-La Sablière, une indemnité égale à l'estimation de l'avis des Domaines ci-annexé.

Cette indemnité sera exigible dès la constatation de l'impossibilité de régulariser la vente ci-dessous par la Ville au profit d'ICF Habitat-La Sablière et sera payée dans le délai de trente (30) jours à compter de la demande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui lui en sera faite par ICF Habitat-La Sablière.

L'acte de vente sera reçu par Maître MARTINOT, Notaire à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE avec la participation de Maître GUIBERT, notaire à PARIS 16ème conformément au projet d'acte ci-annexé (annexe 5).

5.2 Vente par la Ville à ICF HABITAT – LA SABLIERE (emprises foncières complémentaires pour former le lot A2 – *annexe 4 - supports à son projet de construction et droits à construire attachés de 6 500 m² de surface de plancher*) :

La Ville s'engage à vendre à ICF Habitat – La Sablière, qui s'envisage à acquérir sous réserve de l'accord de sa Gouvernance, les parcelles suivantes

- Les accotements de la rue Henri Dunant d'une superficie d'environ 120 m² figurant sous teinte orange du plan ci-annexé.
Etant ici précisé que cette parcelle appartenait au domaine public de la Ville et fera l'objet d'une désaffectation et d'une décision de déclassement prise aux termes d'une délibération du Conseil Municipal du 30 mai 2013.
- Partie de la parcelle cadastrée section AB numéro 214 d'une superficie de 195m². Etant ici précisé que cette parcelle appartient au domaine public de la Ville.
- Partie de la parcelle cadastrée section AB numéro 221 d'une superficie de 1.012m². Etant ici précisé que cette parcelle appartient actuellement à l'ETAT et que la partie qui sera cédée à ICF Habitat – La Sablière devra préalablement faire l'objet d'un échange entre l'ETAT et la Ville, lequel doit intervenir dans le courant du mois de juin 2013.

Soit une emprise foncière globale d'environ 1.327 m².

Ainsi que ces emprises foncières sont figurées sous teinte violette au plan ci-annexé (annexe 3)

La délimitation précise de ces emprises foncières sera déterminée suivant un plan établi par un géomètre-expert, lequel établira également un document d'arpentage aux frais exclusifs de la Ville.

Préalablement à la signature de la promesse de vente, ICF Habitat – La Sablière aura la faculté de faire réaliser à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité tout diagnostic géotechnique de l'état du sol et du sous-sol sur les parcelles appartenant à la Ville, ce que cette dernière accepte expressément.
En cas de non réalisation de la vente, ICF Habitat – La Sablière s'oblige à remettre les terrains dans leur état initial.

De son côté, la Ville remettra au plus tard dans le courant du mois de juin 2013, le rapport de pollution qui sera réalisé à la diligence et aux frais de la Ville sur les terrains lui appartenant ainsi que sur ceux appartenant actuellement à l'ETAT et qui devront être cédés à ICF Habitat – La Sablière.

ICF Habitat – La Sablière et la Ville s'engagent à signer une promesse synallagmatique de vente portant sur les emprises foncières sus-visées et les droits à construire attachés au lot A2 (de l'ordre de 6.500m²) moyennant le prix de 1 300 000 € HT auquel s'ajoutera la taxe sur la valeur ajoutée au taux de 7% sur la marge.

L'avis de France Domaines est demeuré ci-annexé (Annexe 6).

Le projet de promesse synallagmatique de vente est demeuré ci-annexé (Annexe 7)

Lesdits terrains devront permettre la constitution d'une assiette foncière (ilot A2) à laquelle sera attachée une constructibilité globale de l'ordre de 6 500 m² de surface plancher permettant la réalisation de 150 logements prévisionnels à édifier par ICF Habitat – La Sablière sur l'ilot A2 seront répartis comme suit :

- Une SDP de l'ordre de 3 500 m² correspondant à un programme d'environ 50 logements familiaux de types T2, T3, T4 et T5 qui seront construits sur l'emplacement du lot A2 du projet de la Lisière Pereire
- Une SDP de l'ordre de 3 000 m² correspondant à un programme d'environ 100 logements étudiants qui seront construits sur l'emplacement du lot A2 de la Lisière Pereire.

Cette disposition constitue un engagement irrévocable, essentiel et déterminant en l'absence duquel les parties aux présentes n'auraient pas contracté.

Conséquemment, la VILLE s'engage à :

- ❖ fournir la garantie des emprunts pour assurer l'équilibre financier des programmes locatifs sociaux de ICF Habitat – La Sablière, sur les sites de la Lisière Pereire et de la Cité « Coligny ».
- ❖ Permettre à ICF Habitat- La Sablière de réaliser la construction des ensembles immobiliers projetés sur la Lisière Pereire en maîtrise d'ouvrage directe, principe qu'elle accepte dès ce jour, sans réserve d'aucune sorte.

ARTICLE 6 - ENGAGEMENT DE FAIRE :

Les parties rappellent ici leur volonté réciproque de mettre en œuvre des directives d'aménagement et d'urbanisme exposées dans le présent protocole.

Elles s'engagent à les mettre en œuvre sous réserve de ce qui suit :

- de leurs compatibilités avec les orientations urbaines actuelles,
- des dispositions législatives et réglementaires en vigueur
- de l'économie générale des opérations d'aménagement, de réhabilitation et de construction
- et de l'accord du Conseil Municipal de la Ville de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE comme celui du Directoire et Conseil de Surveillance de La Sablière.

ARTICLE 7 – CALENDRIER PREVISIONNEL

- **Avril 2013:** signature de la vente des terrains de ICF Habitat- La Sablière au profit de la Ville
- **Juin 2013 :** signature de l'échange à intervenir entre l'Etat et la Ville (terrains destinés à être cédés par la Ville à ICF Habitat- La Sablière pour constituer le lot A2 comme indiqué à l'article 5.2
- **Juin 2013:** signature de la promesse de vente par la Ville au profit de ICF Habitat – La Sablière de partie des terrains supports du lot A2 comme indiqué à l'article 5.2
- **Dans les 30 jours de la promesse de vente visée à l'article 5.2:** Dépôt du dossier de demande d'agrément auprès des services de l'Etat et Dépôt du dossier de demande d'agrément auprès du Conseil Régional d'Ile-de-France
- **Dans le mois de l'opposabilité de la révision simplifiée du PLU et prévisionnellement en Juin 2013 :** Dépôt du permis de construire
- **30 décembre 2013 :** Obtention du PC purgé de tout recours
- **Décembre 2013 :** Signature de l'acte authentique de vente par la Ville au profit de ICF Habitat – La Sablière (article 5.2)
- **1^{er} trimestre 2014 :** Démarrage des travaux du lot A2
- **3^e trimestre 2015 :** Livraison

ARTICLE 8 – SUIVI DES OPERATIONS

Afin de faire un point précis sur l'état d'avancement des dossiers et des actions à engager pour atteindre l'objectif énoncé à l'article 1, il convient de mettre en place des réunions techniques régulières impliquant :

- les services de la Ville réunissant : la Direction générale, la Direction de l'Urbanisme et des Services techniques
- les services de ICF Habitat – La Sablière: la Direction du Développement, l'Agence des Yvelines
- les partenaires extérieurs

A l'issue de chaque réunion, il sera établi un compte –rendu adressé à l'ensemble des parties.

ARTICLE 9 – DUREE

La présente convention sera exécutoire à la date de sa signature pour s'éteindre à la date de la réalisation des engagements pris par chacune des parties aux termes de la présente.

ARTICLE 10 -EXCLUSIVITE

Jusqu'au moment de la signature da la promesse de vente prévue à l'article 5.2, la Ville de Saint-Germain-en-Laye consent l'exclusivité de ces terrains à ICF Habitat - La Sablière pour travailler à l'acquisition desdits terrains.

Fait à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE,

Le

Pour la Ville de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Pour ICF HABITAT– La Sablière

Monsieur le Maire

Monsieur le Directeur Général

Emmanuel LAMY

M. Jean-Luc VIDON

Annexes :

Annexe 1 : Plan Local d'Urbanisme "3 Les Orientations d'aménagement par secteur" Guide du projet de la Lisière Pereire (dossier de consultation Juillet 2012)

Annexe 2 : Plan Guide d'aménagement de la Lisière Péreire

Annexe 3: Plans des cessions foncières entre la Ville et ICF Habitat – La Sablière

Annexe 4 : Plan du lot A2

Annexe 5: projet d'acte de vente par ICF Habitat-La Sablière au profit de la Ville

Annexe 6 : Avis de France Domaine sur la valeur des fonciers cédés par La Sablière à la Ville et des emprises cédés par la Ville à La Sablière

Annexe 7 : projet de promesse synallagmatique de vente par la Ville au profit de ICF Habitat-La Sablière

Accusé de réception d'un acte en préfecture

Objet de l'acte : Lisière Pereire: protocole Ville de Saint-Germain-en-Laye / ICF La Sablière – promesse de vente lot A2

Date de décision: 30/05/2013

Date de réception de l'accusé 31/05/2013
de réception :

Numéro de l'acte : D13C08

Identifiant unique de l'acte : 078-217805514-20130530-D13C08-DE

Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte : 3 .2

Domaine et patrimoine

Alienations

Date de la version de la 01/04/2004

classification :

Nom du fichier : D13-C-08 - Lisiere-pereire-protocole-ICF-la-Sabliere.doc (078-217805514-20130530-D13C08-DE-1-1_1.pdf)

Annexe : PROTOCOLE - ICF La Sablière.docx (078-217805514-20130530-D13C08-DE-1-1_2.pdf)

Lisière Pereire – protocole Ville de Saint-Germain-en-Laye / ICF La Sablière – promesse de vente lot A2