

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

11 AVRIL 2018

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 43

OBJET

**Protocole encadrant les
relations entre l'EPFIF, la
Ville et le CHIPS dans le
cadre de la cession des
fonciers du CHIPS
nécessaires à la
réalisation du projet
d'aménagement du site de
l'hôpital**

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 12 avril 2018
par voie d'affichages
notifié le
transmis en sous-préfecture
le 12 avril 2018
et qu'il est donc exécutoire.

Le 12 avril 2018

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


Denis TRINQUESSE

L'an deux mille dix huit, le 11 avril à 21 heures, le Conseil Municipal de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 4 avril deux mille dix huit, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Arnaud PERICARD, Maire.

Etaient présents :

Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC, Madame BOUTIN, Madame RICHARD, Monsieur AUDURIER, Monsieur BATTISTELLI, Madame MACE, Madame PEUGNET, Monsieur ROUSSEAU, Madame TEA, Monsieur JOLY, Madame NICOLAS, Monsieur PRIOUX, Monsieur PETROVIC, Madame ADAM, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI, Madame PEYRESAUBES, Monsieur JOUSSE, Madame LIBESKIND, Monsieur LEGUAY, Monsieur VILLEFAILLEAU, Madame ANDRE, Monsieur HAÏAT, Madame OLIVIN, Madame MEUNIER, Monsieur PAQUERIT, Madame DUMONT, Monsieur LAZARD, Monsieur DEGEORGE, Monsieur CAMASSES, Monsieur LEVEQUE, Madame SILLY, Monsieur ROUXEL

Avaient donné procuration :

Monsieur COMBALAT à Monsieur PERICARD
Monsieur MIGEON à Madame HABERT-DUPUIS
Madame AGUINET à Monsieur HAÏAT
Madame NASRI à Monsieur JOUSSE
Monsieur COUTANT à Madame RICHARD
Madame GOMMIER à Monsieur LAZARD
Madame ROULY à Monsieur AUDURIER

Etait absente :

Madame CERIGHELLI

Secrétaire de séance :

Monsieur LEGUAY

OBJET : PROTOCOLE ENCADRANT LES RELATIONS ENTRE L'EPFIF, LA VILLE ET LE CHIPS DANS LE CADRE DE LA CESSION DES FONCIERS DU CHIPS NECESSAIRES A LA REALISATION DU PROJET D'AMENAGEMENT DU SITE DE L'HOPITAL

RAPPORTEUR : Monsieur AUDURIER

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

La libération d'environ 3 hectares de foncier par le Centre Hospitalier Intercommunal de Poissy Saint-Germain (CHIPS) dans le cadre de son nouveau projet d'établissement, a permis à la Ville de Saint-Germain-en-Laye de réfléchir au développement d'un nouveau quartier urbain en cœur de ville.

Le 18 novembre 2013, une convention d'intervention foncière a été signée entre la Ville et l'Etablissement Public Foncier des Yvelines (EPFY) afin de débiter les acquisitions nécessaires pour mener à bien le projet d'aménagement du site de l'Hôpital.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 11 avril 2018, la Ville et l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France ont prorogé leur engagement partenarial à travers une nouvelle convention permettant la poursuite de la politique foncière engagée et plus particulièrement l'acquisition des fonciers libérés par le CHIPS.

Aussi la Ville, l'EPFIF et le CHIPS ont décidé d'acter à travers un protocole tripartite les points suivants :

- le périmètre des emprises foncières destinées à être cédées à l'EPFIF et à la Ville
- les modalités financières des Ventes (Prix, modalités de paiement)
- le calendrier des Ventes
- les modalités de libération et de prise de possession des biens

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le protocole tripartite tel qu'annexé à la présente délibération.

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

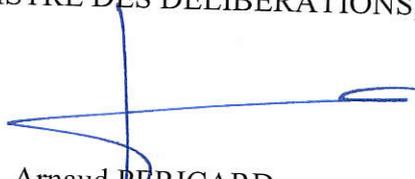
Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

A L'UNANIMITE, Madame DUMONT, Monsieur LAZARD, Madame GOMMIER (procuration à Monsieur LAZARD), Monsieur DEGEORGE s'abstenant, Monsieur SOLIGNAC ne prenant pas part au vote,

APPROUVE le protocole tripartite entre la Ville, l'EPFIF et le CHIPS tel qu'annexé à la présente délibération et autorise Monsieur le Maire à signer ce protocole ainsi que tous les documents s'y rapportant.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Arnaud PERICARD
Maire de Saint-Germain-en-Laye

PROTOCOLE ENCADRANT LES RELATIONS ENTRE L'EPFIF, La COMMUNE de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE et le CHIPS en vue de l'acquisition d'une partie du Site de l'hôpital Biens situés à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100), [..] - cadastré section [..] n° [..]

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. LE CENTRE HOSPITALIER INTERCOMMUNAL DE POISSY SAINT GERMAIN EN LAYE (CHIPS)

Le CENTRE HOSPITALIER INTERCOMMUNAL DE POISSY SAINT-GERMAIN EN LAYE, Etablissement public, dont le siège social est à Saint-Germain-en-Laye (78100), 20 rue Armagis, identifié au SIREN sous le numéro 267 805 802.

Représenté par Monsieur Sylvain GROSEIL, en sa qualité de Directeur par intérim du CHIPS, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'un arrêté de l'Agence Régionale de Santé d'Ile de France (ARS) numéro 17-78-046 en date du 29 août 2017 et ayant tous pouvoirs à l'effet de signer le présent protocole en vertu de la loi, et spécialement de l'article 6143-7 du Code de la santé publique.

Ci-après dénommé le « CHIPS »

1.2. LA COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

LA COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, COLLECTIVITE TERRITORIALE, DONT LE SIEGE EST SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78 101), HOTEL DE COMMUNE, 16 RUE DE PONTOISE, BP 10101, IDENTIFIEE AU SIREN SOUS LE NUMERO 217 805 517 ET NON IMMATRICULE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES.

Monsieur Arnaud PERICARD, agissant en sa qualité de Maire, domicilié es qualité au siège de la Commune, fonction à laquelle il a été élu par délibération du Conseil Municipal du 7 juin 2017 et spécialement autorisé à intervenir aux présentes par délibération du Conseil Municipal du 11 avril 2018.

Ci-après dénommée la « COMMUNE »

1.3. EPFIF

L'établissement dénommé **ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE DE FRANCE** ayant pour sigle EPFIF, Etablissement public à caractère industriel et commercial, crée par décret n°2006-1140 en date du 13 septembre 2006, modifié par décret n°2009-1542 du 11 décembre 2009 et décret n°2015-525 du 12 mai 2015, dont le siège est à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014), 4-14 rue Ferrus, identifié au SIREN sous le numéro 495120008 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Monsieur Gilles BOUVELOT, agissant en sa qualité de Directeur Général de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE DE FRANCE, domicilié es qualité au siège dudit Etablissement, Fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'un arrêté du Ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité n° NOR ETL1529360A en date du 10 décembre 2015, publié au Journal Officiel du 18 décembre 2015,

Ayant tous pouvoirs pour engager ledit Etablissement tant en vertu des dispositions de l'article 13 du décret du 13 septembre 2006 portant création de l'établissement public foncier d'Ile-de-France que des dispositions de l'article 14 du règlement intérieur dudit Etablissement.

Ci-après dénommé « L'EPFIF »

2. TERMINOLOGIE

Pour la compréhension des présentes, il est précisé que les mots et expressions commençant dans le corps des présentes par une majuscule et figurant ci-après, auront le sens résultant des définitions suivantes :

Acquéreurs : désigne l'EPFIF et la COMMUNE

Biens : désigne ensemble les Biens COMMUNE, les Biens EPFIF et les Biens CHIPS

Biens COMMUNE : désigne les biens immobiliers situés à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100) figurant sur le plan visé à l'article 6 sous teinte [••], à acquérir par la COMMUNE, composés du Parc de stationnement, de la Chaufferie et du Centre de radiothérapie,

Biens EPFIF : désigne les biens immobiliers situés à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100) figurant sur le plan visé à l'article 6 sous teinte [••], à acquérir par l'EPFIF

Biens Cédés : vise ensemble (i) les Biens COMMUNE et (ii) les Biens EPFIF ;

Biens CHIPS : désigne les biens immobiliers situés à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100) figurant sur le plan visé à l'article 6 sous teinte [••], à distraire de l'assiette globale du Site et qui resteront appartenir au CHIPS

Centre de radiothérapie : désigne l'immeuble figurant sur le plan visé à l'article 6 sous teinte [••]

Chaufferie : désigne l'immeuble figurant sur le plan visé à l'article 6 sous teinte [••]

Parc de stationnement : désigne l'immeuble figurant sur le plan visé à l'article 6 sous teinte [••]

Parties : désigne ensemble l'EPFIF, la COMMUNE et le CHIPS,

Protocole : désigne le présent acte, ayant pour objectif de définir et d'encadrer dans le temps les négociations entre les Parties, en vue d'aboutir à un accord pour la vente des Biens Cédés ;

Site : désigne l'emprise foncière actuelle de la totalité de l'hôpital sis à Saint-Germain-en-Laye, délimité par les rues Léon-Désoyer, Armagis et d'Ourches d'une superficie d'environ 4 hectares,

Vente(s) ou Acte(s) de Vente : désigne le ou les actes authentiques qui constateront, sous réserve d'accord entre les Parties, les ventes des Biens COMMUNE et des Biens EPFIF,

Vendeur : désigne le CHIPS.

3. EXPOSE

3.1. PRESENTATION ET CONTEXTE DE L'OPERATION

Situé au nord-ouest du centre-ville de Saint-Germain-en-Laye, en limite de secteur sauvegardé, le secteur du site de l'Hôpital d'une superficie d'environ 4 hectares appartient en grande partie au Centre Hospitalier Intercommunal de Poissy Saint Germain (CHIPS) et est constitué en majorité de bâtiments dédiés aux soins ainsi qu'aux activités annexes de l'hôpital.

En avril 2013, le Conseil de Surveillance du CHIPS a adopté son nouveau projet d'établissement, lequel a été validé par le Comité interministériel de performance et de la modernisation de l'offre de soins (COPERMO) en janvier 2016. A ce titre, un nouveau bâtiment hospitalier de 19.000 mètres carrés est en cours de construction depuis l'automne 2017 à Poissy, avec une livraison attendue en 2020.

La Commune de Saint-Germain-en-Laye a fait le choix de développer un projet urbain d'envergure sur ce site qui prendra la forme d'un écoquartier en greffe urbaine ayant pour objectifs la confortation du

nouveau pôle santé public/privé, la mise en valeur de l'architecture des bâtiments préservés (chapelle, galerie centrale, pavillon) et la création de logements et d'activités économiques (commerces, services).

A ce titre, par délibération du Conseil Municipal en date du 30 mai 2013, la Commune a instauré un périmètre d'étude assorti d'un sursis à statuer et décidé des modalités de concertation à décliner pour mettre en œuvre l'opération d'aménagement en associant la population.

La Commune et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) se sont ensuite associés dans le cadre d'une convention d'action foncière pour la réalisation d'un projet urbain. Cette convention, délibérée au Conseil Municipal du 11 juillet 2013, a été signée le 18 novembre 2013 pour une durée de cinq (5) années.

Un avenant à cette convention a été signé le 22 décembre 2015 la prorogeant jusqu'au 31 juillet 2018 et élevant l'engagement financier de l'EPFIF.

L'avancement du projet du site dit « de l'Hôpital » nécessitant une mise à jour des clauses de la convention initiale, il sera conclu entre la Commune et l'EPFIF une nouvelle convention d'intervention foncière qui se substituera à la convention et son avenant en cours. Copie en sera adressée au CHIPS dans les huit (8) jours calendaires de sa signature.

La Commune a fait réaliser une étude de programmation urbaine permettant d'une part, d'établir un état des lieux du site et des propositions d'orientations pour les futurs programmes et d'autre part, de proposer des scénarios d'aménagement tenant compte des contraintes patrimoniales et urbaines.

Bien que les études préalables aient permis à la Commune de dégager des principes d'aménagement, celle-ci souhaite aujourd'hui réinterroger les conditions de réalisation de cette greffe urbaine sur le site et propose en conséquence d'organiser une consultation permettant de mettre en concurrence des groupements composés de promoteurs, d'investisseurs, d'utilisateurs...

Cette consultation, devant prendre la forme d'un appel à manifestation d'intérêt, est envisagée en deux temps :

Lors de la première phase de candidature, trois groupements d'opérateurs seront sélectionnés.

Lors d'une seconde phase, un travail itératif avec les trois équipes sera mis en place pour construire le projet urbain. Ces trois propositions seront analysées et concertées avec la population jusqu'à la désignation d'une équipe lauréate.

A l'issue de ces deux phases, un lauréat sera sélectionné par la COMMUNE de Saint-Germain-en-Laye sur la base du programme proposé. La COMMUNE de Saint-Germain-en-Laye cédera alors au groupement lauréat les emprises foncières nécessaires à la réalisation de son programme.

La réalisation de cette opération de construction nécessite au préalable que la COMMUNE de Saint-Germain-en-Laye, en partie par l'intermédiaire de l'EPFIF, se rende acquéreur des emprises foncières correspondant à une partie du site de l'hôpital actuel.

A cet effet, les Parties ont convenu, sous réserve de parvenir à un accord, de l'acquisition :

Par la COMMUNE du Centre de radiothérapie, de la Chaufferie et du Parc de stationnement,

Par l'EPFIF des Biens EPFIF conformément aux dispositions de l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques qui seront à terme cédés à la COMMUNE.

Pour ce faire, les Parties réaliseront les études et démarches définies au présent Protocole dans l'objectif de parvenir à un accord et de signer les Ventes sur les terrains concernés dans les délais fixés par le présent Protocole.

3.2. DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION

Le CHIPS rappelle que les Biens sont actuellement exploités pour une activité hospitalière et ne pourront pas être libérés préalablement aux Ventes.

En conséquence et ainsi qu'il sera dit ci-après, tout ou partie des Biens devra faire l'objet d'une décision de déclassement par anticipation prise par l'autorité compétente du CHIPS conformément aux dispositions de l'article L. 2141- 2 du code général de la propriété des personnes publiques.

3.3. INTENTION DES PARTIES DANS LE CADRE DU PRESENT PROTOCOLE - OBJET

Le présent Protocole a pour objet de définir les engagements réciproques des Parties dans le cadre des négociations à mener en vue de la mise au point, le cas échéant, des Ventes qui permettront l'acquisition par l'EPFIF et la COMMUNE d'une partie du Site de l'hôpital de Poissy Saint Germain en Laye dans les délais fixés à l'article 8.1 des présentes.

A cet effet, le Protocole a notamment pour objet de fixer et d'encadrer les points de négociation suivants :

- la définition du périmètre des emprises foncières destinées à être cédées à l'EPFIF et à la COMMUNE,
- la détermination des modalités financières des Ventes (Prix, modalités de paiement),
- La détermination des charges et conditions des Ventes (obligations, garanties...),
- le calendrier des Ventes,
- les modalités et calendrier de libération et de prise de possession par les Acquéreurs des Biens.

Aussi, les Parties conviennent que le processus engagé aux termes du présent Protocole a pour objectif d'aboutir à la signature des Actes de Vente, sans promesse de vente préalable, lesquels porteront sur les Biens EPFIF et sur tout ou partie des Biens COMMUNE.

Toutefois, dans l'hypothèse où les Parties s'accorderaient sur la nécessité d'un tel avant-contrat, une ou plusieurs promesses de vente portant sur les Biens EPFIF et/ou sur tout ou partie des Biens COMMUNE pourra être régularisée, ou un avenant au présent Protocole signé pour arrêter les charges et conditions principales des Ventes.

CECI EXPOSE, il est convenu ce qui suit,

4. NATURE JURIDIQUE DU PROTOCOLE – ABSENCE D'ENGAGEMENT

Le Protocole est constitutif d'obligations de faire réciproques consistant pour chacune des Parties à mettre en œuvre de bonne foi, les moyens nécessaires pour permettre de définir et parvenir à un accord notamment sur (i) le périmètre des Biens Cédés, (ii) le prix et les modalités financières, ainsi que (iii) les charges et conditions des Ventes projetées aux fins de parvenir aux acquisitions par la COMMUNE et l'EPFIF des emprises foncières visées en l'exposé ci-dessus, dans le cadre du calendrier prévisionnel décrit ci-après à l'article 8.1.

Le présent Protocole bien qu'il n'emporte pas en soi l'obligation pour le CHIPS de vendre les Biens COMMUNE et les Biens EPFIF s'inscrit dans la démarche indiquée en l'exposé ci-dessus et a bien comme finalité de permettre des négociations permettant d'aboutir à ces acquisitions par la COMMUNE et l'EPFIF.

Toutefois, si malgré les démarches et négociations menées de bonne foi par les Parties, celles-ci ne parvenaient pas, à la date indiquée à l'article 7.1 des présentes, à un accord, notamment sur le périmètre des Biens Cédés, sur le Prix et/ou autres modalités financières, sur le calendrier ou sur les autres charges et conditions des Ventes envisagées, chacune d'elle reprendra alors sa liberté, sans

indemnité de part ni d'autre et le présent Protocole sera alors caduc.

C'est dans ce contexte que les Parties conviennent de ce qui suit.

5. DEMARCHES PREALABLES

L'EPFIF et la COMMUNE déclarent qu'ils ne disposent pas en l'état d'une connaissance approfondie des Biens Cédés.

Le CHIPS a remis à la COMMUNE et à l'EPFIF la documentation rappelée dans la liste ci-annexée. Cette documentation sera mise à disposition et complétée dans le cadre d'une data room électronique à mettre en place par le CHIPS à la date de signature du Protocole et au plus tard le 30 avril 2018.

Cette documentation étant à ce jour partielle, afin de parvenir à la régularisation des Ventes, les Parties prennent les engagements suivants :

5.1. DEMARCHES PREALABLES PERMETTANT LA DEFINITION DE LA FIXATION DU PRIX DE VENTE DES BIENS CEDES

Dans le but de permettre de fixer le prix de vente des Biens COMMUNE et des Biens EPFIF, les Parties conviennent des démarches suivantes.

5.1.1. Pour l'EPFIF

L'EPFIF s'engage, au plus tard le 15 septembre 2018 :

- à réaliser les études nécessaires à l'évaluation des coûts de remises en état des sols (démolition, dépollution) à caler avec la liste des missions, des analyses et plans en annexe etc ...
- à réaliser un rapport intermédiaire en milieu occupé relatif à l'amiante avant démolition, des prélèvements et des sondages, en concertation avec le CHIPS.

Cet engagement est conditionné :

- premièrement, à la communication dès que possible et au plus tard le 30 juin 2018 par le CHIPS des DTA de 2009 mis à jour.
- deuxièmement à un accès aux Biens Cédés permettant de réaliser des prélèvements et des sondages exhaustifs à compter du 30 avril 2018
A cet égard, les Parties conviennent de se mettre d'accord sur les modalités de réalisation des prélèvements, des sondages et travaux nécessaires ainsi que leur planning de réalisation avant le 30 avril 2018.
- Troisièmement, à l'accord des parties sur les conditions de remise en état des parties de bâtiments affectées par les recherches d'amiante et les sondages, avant le 30 avril 2018.
L'EPFIF se réserve la possibilité de faire effectuer tout audit ou études complémentaires nécessaires à la suite des opérations préalablement aux Ventes, en concertation avec le CHIPS.

L'EPFIF s'oblige à communiquer l'ensemble de ses études et expertises au CHIPS et à la Commune au plus tard dans les quinze (15) jours de leur établissement.

5.1.2. Pour le CHIPS

Le CHIPS s'engage, savoir :

- (i) à fournir au plus tard le 30 juin 2018, toute information sur la localisation et la nature des réseaux existants sur les Biens Cédés (liste des concessionnaires, contrats d'entretien ou de maintenance, ainsi que de tous abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité ...) permettant de compléter l'analyse des points de vigilance technique réalisés par la COMMUNE ainsi que, les plans les matérialisant.
A cet égard, le CHIPS s'engage :

- à interroger les concessionnaires en vue d'obtenir toutes informations et plans permettant de déterminer la localisation et la nature des réseaux existants, à en justifier à l'EPFIF et à la COMMUNE, Au regard des éléments obtenus et des résultats des analyses qui en découleront, les Parties conviennent de se revoir pour décider du sort de ces réseaux et/ ou des conséquences à en tirer pour les Ventes, notamment au titre de la division des sols en résultant.

- à définir les modalités d'obtention d'un plan de recollement des réseaux actifs et inactifs des biens cédés avant le 30 avril 2018

(ii) à fournir, au plus tard le 31 août 2018, tous les diagnostics obligatoires dans le cadre d'une vente d'immeuble bâti Parallèlement, l'EPFIF et la COMMUNE se réservent la possibilité de faire effectuer tout audit ou études complémentaires nécessaires à la suite des opérations, préalablement aux Ventes, en concertation avec le CHIPS.

(iii) à fournir, au plus tard le 31 mai 2018, tous les éléments liés à l'ensemble des installations classées exploitées sur les Biens Cédés (en prenant possession de tous les dossiers à la Préfecture) et mettre en œuvre toutes les démarches nécessaires à l'obtention de la déclaration de cessation d'activité de l'ensemble des installations exploitées sur les Biens Cédés conformément à la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement relevant du Code de l'Environnement dans les délais de trois (3) mois avant la date de libération effective des locaux concernés.

(iv) à tenir informés les représentants compétents de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) de l'ensemble des démarches effectuées dans le cadre des présentes et à inviter ces derniers lors de chaque réunion de travail.

(v) à fournir au plus tard le 31 mai 2018, un état locatif comprenant notamment les baux, baux emphytéotiques, toutes conventions signées par le CHIPS (convention d'occupation précaires,...) et ayant impact sur la libération des Biens EPFIF et des Biens COMMUNE.

A remettre l'ensemble desdits documents à l'EPFIF et à la COMMUNE.

(vi) A définir t, au plus tard le 31 août 2018, les modalités de séparation et d'autonomisation des Biens CHIPS par rapport aux Biens EPFIF et Biens COMMUNE (séparation des réseaux et des équipements aux frais du CHIPS, définition des accès et servitudes réciproques). A cet effet, le CHIPS s'oblige à transmettre un état des besoins prévisionnels exprimés au stade du plan directeur, servitudes à mettre en place et le calendrier de séparation des flux et équipements, compte tenu de la division foncière du Site et éventuellement des informations sur le projet urbain du Site dont disposera le CHIPS à cette date.

(vii) A fournir, au plus tard le 31 août 2018, par la remise des titres antérieurs de propriété, états hypothécaires et actes de constitution de servitudes éventuels, la justification de l'absence de droits réels quelconque au profit de tiers à l'exception des baux emphytéotiques révélés, ainsi que l'état des servitudes de droit privé existantes grevant et/ou profitant aux Biens Cédés (en dehors des servitudes d'utilité publique dont la liste est annexée au plan local d'urbanisme), ou restrictions d'usage susceptibles de grever les Biens.

(viii) A fournir le phasage prévisionnel de libération des bâtiments des Biens Cédés à l'exception des immeubles concernés par les baux emphytéotiques au plus tard le 31 août 2018.

5.1.3. Pour la COMMUNE

La COMMUNE s'engage à informer régulièrement le CHIPS, notamment dans le cadre du COFIL et du COTECH, (i) de l'avancée de l'appel à manifestation d'intérêt organisé en vue de la désignation d'un opérateur devant réaliser à terme une opération de construction sur les Biens EPFIF et les Biens COMMUNE et (ii) du projet de construction envisagé (destination des bâtiments, surfaces ...) permettant de s'assurer que les contraintes de fonctionnement du Site, actuelles et futures sont intégrées.

5.1.4. Pour les Parties :

Les Parties s'engagent, au plus tard le 30 septembre 2018, savoir :

- à arrêter les modalités de paiement des prix de Ventes des Biens COMMUNE et des Biens EPFIF ainsi que les modalités de jouissance des Biens EPFIF et COMMUNE par le CHIPS jusqu'à leur libération (et notamment le paiement d'une éventuelle redevance d'occupation....) ;
- à arrêter les modalités de création d'un nouveau Centre de radiothérapie
- A arrêter les modalités de reprise des baux, convention d'occupation, concession, et des baux emphytéotiques.

5.2. MISE EN PLACE D'UN COMITE DE PILOTAGE ET D'UN COMITE TECHNIQUE POUR L'ACQUISITION

5.2.1. Mise en place d'un comité de pilotage

Les Parties conviennent de la mise en place d'un comité de pilotage (ci-après le "COFIL"). Ce comité sera instauré dès la signature du présent Protocole et sera dissous soit à la date de signature des Ventes des parcelles, soit en cas de caducité du présent Protocole. Il aura pour objectif de prendre les décisions nécessaires à la réalisation des Actes de vente dans les délais indiqués au 8.1. Il fonctionnera selon les principes suivants :

COFIL

- Intervenants : la Direction des Parties
 - HOPITAL : Directeur de l'Hôpital ou son représentant
 - VILLE : M. le Maire ou son représentant
 - EPFIF : Directeur général de l'EPFIF ou son représentant
 Chaque intervenant pourra se faire assister d'une ou plusieurs personnes de son choix.
- Rôle :
 - Arbitrer les choix engageants des Parties
- Fréquence : ce COFIL se réunira autant que de besoin à la demande de l'une des Parties.
- Formalisme : rédaction d'un compte-rendu par les Conseils du CHIPS

5.2.2. Mise en place d'un comité technique

Les Parties conviennent de la mise en place d'un comité technique (ci-après le "COTECH"). Ce comité sera instauré dès la signature du présent Protocole et sera dissous soit à la date de signature des Ventes des parcelles, soit en cas de caducité du présent Protocole. Il fonctionnera selon les principes suivants :

- Intervenants : les services techniques des Parties et leurs prestataires
 - HOPITAL : Secrétariat général, Direction des Travaux et de l'Immobilier, conseils de l'hôpital, notaire de l'hôpital
 - VILLE : Elus concernés, Direction Générale, Direction de l'Urbanisme, Direction des Affaires Juridiques, Conseils et Notaires de la Ville
 - EPFIF : Antenne territoriale 78, Conseils et Notaires de l'EPFIF
- Rôle :
 - mener et faire mener toutes les études techniques
 - acter des décisions relevant de l'administration courante
 - transmettre les résultats des études et proposer des préconisations au COFIL
- Méthode de travail : réunion thématisée par groupe
 - Activités hospitalières restantes sur le site de Saint-Germain-en-Laye. Cela intègre l'étude :
 - . de reconstruction et de transfert des programmes hospitaliers restants sur site (centre de radiothérapie)
 - . de la gestion du stationnement futur au regard du parking existant
 - . du chauffage
 - . des réseaux

- . d'accessibilité et de stationnement
- o Projet urbain :
 - . Etudes géotechniques et de pollution des sols
 - . Etude de désamiantage/déconstruction/réhabilitation des bâtiments et voiries
- Marché immobilier le cas échéant,
 - Fréquence : deux réunions par mois
 - Revue d'avancement des études techniques : tous les mois
 - Formalisme : rédaction d'un compte-rendu par le CHIPS

5.3. DEMARCHES PREALABLES A LA SIGNATURE DES VENTES

Le CHIPS s'engage à produire notamment au plus tard UN (1) mois avant la signature des Ventes :

- (i) la justification d'une propriété trentenaire et incommutable sur la totalité des Biens Cédés et un historique parcellaire, s'il y a lieu,
- (ii) La justification de la régularité des constructions existantes à conserver (Bâtiments Gérard et Lamant) au regard des autorisations d'urbanisme, des destinations prévues au PLU et de la TCB,
- (iii) Le cas échéant, si la Vente des Biens Cédés était soumise au droit de priorité au titre des articles L.240-1 et suivants du Code de l'urbanisme, la purge du ou des droits de priorité applicables.
- (iv) Les Biens étant aujourd'hui exploités, une décision de déclassement par anticipation émanant de l'autorité compétente prévoyant que les Biens Cédés seront désaffectés dans un délai de six (6) ans à compter de la date de ladite décision de déclassement conformément au dispositif prévu à l'article L. 2141- 2 du code général de la propriété des personnes publiques.
- (v) L'obtention de toutes autorisations administratives nécessaires à la division de son emprise foncière et la réalisation d'un bornage contradictoire.

6. LE PERIMETRE DES BIENS

Un plan matérialisant les différents périmètres fonciers prévisionnels (Biens EPFIF et Biens COMMUNE) est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

(Annexe n°1. **PLAN DE PERIMETRE DES BIENS COMMUNE ET DES BIENS EPFIF**)

6.1. BIENS COMMUNE

Les Biens COMMUNE désignent prévisionnellement les parcelles figurant sous teinte [●] sur le plan visé à l'article 6 qui seront :

- Pour le Parc de stationnement et la Chaufferie, destinés à être vendues par le CHIPS à la COMMUNE aux termes d'un ou deux Actes de vente,
- Pour le Centre de radiothérapie, destiné à être vendu par le CHIPS à la COMMUNE aux termes d'un Acte de vente.

6.2. LES BIENS EPFIF

Les Biens EPFIF désignent prévisionnellement les parcelles figurant sous teinte [●] sur le plan visé à l'article 6 qui sont destinées à être vendues par le CHIPS au profit de l'EPFIF aux termes d'un Acte de vente unique.

7. LES MODALITES FINANCIERES DES VENTES (PRIX, MODALITES DE PAIEMENT....)

7.1. CALCUL DES PRIX DE VENTE

Pour rappel et afin de fixer les modalités de fixation et de paiement du prix des Ventes, les Parties

s'engagent à remplir toutes les démarches préalables visées à l'article 5 des présentes.

Aussi, les Parties conviennent de se rapprocher afin de trouver un accord au plus tard le 30 septembre 2018 sur le prix des Ventes des Biens EPFIF et des Biens COMMUNE, lequel sera formalisé par un courrier adressé conjointement par la Commune et l'EPFIF au CHIPS qui confirmera son accord sur les termes du dit courrier, sous les seules réserves de l'accord du Conseil Municipal de la Commune et des instances décisionnaires (Conseil de Surveillance et Directoire) du CHIPS. A défaut d'accord des Parties à cette date, et faute de prorogation expresse des Présentes, le présent Protocole sera caduc, et chaque Partie reprendra sa liberté, sans indemnité de part ni d'autre.

Dans un délai de (8) jours à compter de cet accord, l'EPFIF et la COMMUNE s'engagent à saisir la Direction Nationale d'Interventions Domaniales et/ou France Domaines afin de valider les prix des Ventes.

Dans un délai de (8) jours à compter de cet accord, le CHIPS s'engage à saisir (i) la Direction Nationale d'Interventions Domaniales et/ou France Domaines puis dès réception de la réponse de celui-ci, (ii) les instances de validation interne sur la base de cet avis et les représentants compétents de l'Agence Régionale de Santé afin de valider les modalités de vente des Biens Cédés appartenant au CHIPS.

7.2. MODALITES DU PAIEMENT DES PRIX DE VENTE

L'intégralité du prix des Ventes sera payée, savoir :

1/ Pour les Biens COMMUNE :

- Concernant le Parc de stationnement et la Chaufferie, paiement conformément aux dispositions de l'article D.1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales,
- Concernant le Centre de radiothérapie, il sera convenu aux termes de l'Acte de vente à intervenir entre le CHIPS et la Commune,

2/ Pour les Biens EPFIF conformément aux dispositions aux dispositions de l'article L. 1212-2 du code général de la propriété des personnes publiques.

Les modalités de paiement feront partie de la négociation financière tout comme les conditions de jouissance jusqu'à la libération effective des Biens EPFIF et des Biens COMMUNE.

8. - CALENDRIERS

8.1. VENTES

Les Parties, pour autant qu'elles soient parvenues à un accord, s'obligent à régulariser les Ventes savoir :

- la Vente des Biens EPFIF au plus tard le 15 février 2019, sous réserve que les démarches préalables engagées par les Parties soient remplies dans les conditions fixées à l'article 5.
- la Vente de la Chaufferie au plus tard le 15 février 2019.
- La Vente du Parc de stationnement au plus tôt le 31 mars 2019 ou ultérieurement, à une date à convenir entre la Commune et le CHIPS, dans le cadre du présent Protocole, lorsque les modalités de cession du parc de stationnement et le calendrier auront été arrêtées ;
- La Vente du Centre de radiothérapie au 15 février 2019 avec différé de jouissance jusqu'à la libération effective du Centre de radiothérapie.

8.2. CALENDRIER GENERAL PREVISIONNEL

Les Parties se sont entendues sur le calendrier prévisionnel suivant, qui sera éventuellement actualisé

par elles :

- Les démarches préalables réalisées par l'EPFIF conformément à l'article 5.1.1 :
- Les démarches préalables réalisées par le CHIPS conformément à l'article 5.1.2 :
- Les démarches préalables réalisées par la COMMUNE conformément à l'article 5.1.3 :
- Les accords à arrêter entre les Parties conformément à l'article 5.1.4 :
- La mise en place du Comité de pilotage conformément à l'article 5.2.1
- La mise en place d'un Comité technique conformément à l'article 5.2.2
- Les démarches préalables à la signature des Actes de vente à réaliser par le CHIPS conformément à l'article 5.3 :
- L'accord sur le prix des Ventes : 30 septembre 2018
- La saisine par l'EPFIF et la COMMUNE de la DNID et/ou France Domaines, sous réserve d'avoir préalablement obtenu les études et le chiffrage ci-avants relatés : 8 octobre 2018
- La saisine de la DNID et/ou France Domaines par le CHIPS au plus tard le 8 octobre 2018
- la saisine des instances dirigeantes du CHIPS : dès réception de la réponse de la DNID et/ou France Domaines
- La justification de l'absence de recours de l'ARS au plus tard le 14 février 2019
- La date de signature de la Vente des Biens EPFIF : au plus tard le 15 février 2019,
- La date de signature de la Vente de la Chaufferie : au plus tard le 15 février 2019
- La date de signature de la Vente du Parc de stationnement : au plus tôt le 31 mars 2019 et au plus tard à une date à convenir entre les Parties dans le cadre du présent Protocole
- La date de signature de la Vente du Centre de radiothérapie : au plus tard le 15 février 2019
- La date de décision de déclassement par anticipation devenue définitive des Biens : au plus tard le 15 février 2019
- La date de désaffectation définitive des Biens : 15 février 2025
- La caducité du Protocole : 31 mars 2019 si à cette date les Ventes n'ont pu être signées, sauf le cas spécifique où le Protocole serait caduc au 30 septembre 2018, faute d'accord des Parties sur les conditions essentielles des Ventes (périmètre des Biens Cédés, Prix, etc) tel que prévu ci-avant.

9. -LIBERATION DES BIENS

Les Parties conviennent que les conditions et délais de libération des Biens EPFIF et des Biens COMMUNE seront arrêtés dans le cadre des Ventes à régulariser.

Etant ici précisé, que pendant cette jouissance différée, le CHIPS aura l'obligation d'entretenir les Biens Cédés (maintenance, réparation des fuites, travaux d'électricité...) pour qu'au jour du transfert de la jouissance, les Biens EPFIF et les Biens Commune soient dans un état identique à celui constaté au jour des Ventes et que la responsabilité de l'EPFIF et de la COMMUNE ne soit jamais recherchée.

Le planning définitif de libération des Biens Cédés sera fixé dans les Actes de vente.

10. PRISE EN CHARGE DES COUTS RELATIFS A L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

La COMMUNE rappelle que les services de la DRAC ont été interrogés en date du 3 mars 2017 sur les Biens et que ces derniers ont répondu en date du 15 mars 2017 ce qui suit littéralement rapporté :

".../ ... Vous m'avez consulté récemment dans le cadre de l'article R 523-12 du code du patrimoine pour un projet d'aménagement sur la commune de Saint-Germain-en-Laye, Secteur dit "de l'Hôpital" - angle de la rue Léon Desoyer et de la rue Armagis - cadastré Section AC - parc. (voir liste jointe).

Je vous informe que votre projet est susceptible d'affecter des vestiges archéologiques. Le projet se situe à proximité immédiate de la ville médiévale.

Dans le cas où vous maintiendriez votre projet et souhaiteriez la réalisation anticipée d'une opération archéologique, je vous demande de me le signifier, dans le cadre des procédures prévues à l'article R 523-14 du code du patrimoine, en retournant le formulaire ci-joint dûment rempli. Je pourrai alors vous faire parvenir l'arrêté de prescription.

Dans le cas d'un renoncement à votre projet, je vous demande de me prévenir de l'abandon de celui-ci afin d'archiver ce dossier. .../..."

Si des fouilles étaient prescrites à la suite du diagnostic d'archéologie préventive, les Parties conviennent d'ores et déjà que les coûts relatifs à ces fouilles seront à la charge exclusive de la COMMUNE ou à tout tiers désigné par elle.

11. ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DU PROTOCOLE

11.1. ENTREE EN VIGUEUR DU PROTOCOLE

Le protocole porte sur une période commençant à courir à compter de la signature des présentes pour s'achever, savoir :

- soit au 30 septembre 2018 pour le cas où, à cette date, les Parties ne seraient pas parvenues à trouver un accord sur les conditions essentielles des Ventes (périmètre des Biens Cédés, Prix, etc) tel que prévu ci-avant,
- soit à la signature des Ventes des Biens COMMUNE et des Biens EPFIF,
- et en tout état de cause au plus tard le 31 mars 2019.

A défaut d'accord entre les Parties sur les termes et conditions des Ventes et notamment sur la détermination du prix des Ventes, le présent Protocole sera caduc, sans indemnité de part ni d'autre, sauf prorogation expresse consentie entre les Parties.

Pour la mise en œuvre de ce protocole, la COMMUNE et le CHIPS s'obligent à soumettre à leurs organes délibérants respectifs, la ratification des présentes et à en justifier aux autres Parties sans délai.

11.2. DUREE DU PROTOCOLE

Chacune des Parties s'engage à tout mettre en œuvre pour parvenir aux objectifs fixés aux termes des présentes.

Pendant la durée de validité des présentes, le CHIPS s'engage à produire à l'EPFIF et à la COMMUNE, chacun en ce qui les concerne, toute documentation qui s'avérerait nécessaire à l'acquisition des Biens et à la signature des Ventes.

12. LITIGES

Tous les litiges qui pourraient résulter des Présentes seront de la compétence du Tribunal Administratif de Versailles.

13. CONFIDENTIALITE

Les Parties entendent conférer aux présentes un caractère strictement confidentiel, de sorte chacune des Parties s'oblige à prendre toutes dispositions pour conserver cette confidentialité dans toute la mesure permise par les lois et règlements applicables. En conséquence il ne pourra être communiqué aucune copie ou extrait des présentes, ni aucune révélation ou communication sur l'existence ou le contenu des présentes, sauf si la divulgation est requise par la loi ou contrainte par l'autorité publique, sans l'accord exprès de chacune des Parties, à l'exception de la mise en œuvre de la présente convention ; étant entendu que les accords seront soumis à l'ARS.

14. DOMICILIATION

Pour l'exécution des Présentes, les Parties font élection de domicile :

- En ce qui concerne l'EPFIF : en son siège social,
- En ce qui concerne la COMMUNE : en l'hôtel de COMMUNE de Saint-Germain-en-Laye,
- En ce qui concerne le CHIPS : en son siège social.

Le présent protocole dressé en trois (3) exemplaires originaux, conservés par chaque partie.

A SAINT GERMAIN EN LAYE :

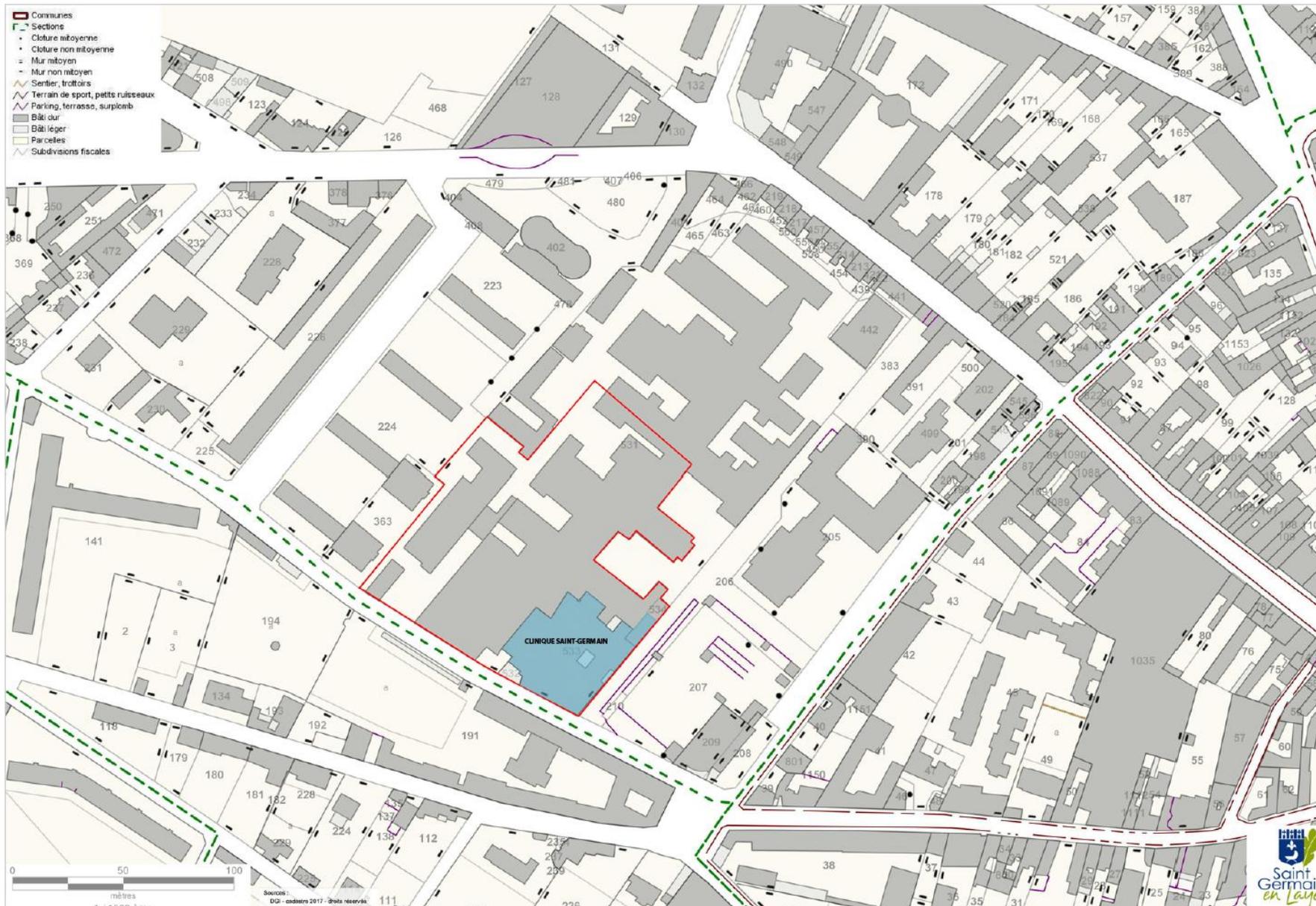
Le :

<p>CHIPS Représenté par le Directeur Monsieur [••]</p>	<p><u>Signature</u></p>
<p>La COMMUNE Représentée par Monsieur le Maire</p>	<p><u>Signature</u></p>
<p>EPFIF Représenté par Monsieur Gilles BOUVELOT</p>	<p><u>Signature</u></p>

Tableau récapitulatif des documents CHIPS
transmis à la mairie de SGL en vue de
cession

documents	transmis	à transmettre	Observations
documents transmis octobre 2017			
actes notariés(scan 1857)	13/10/2017		
actes desoyer	13/10/2017		
Plans PDF des niveaux:			manque dunant et salet
André Nivard	13/10/2017		
Crèche	13/10/2017		
Gérard	13/10/2017		
Henri Dunant	13/10/2017		
Jacques Courtois	13/10/2017		
Joseph Salet	13/10/2017		
Laboratoire	13/10/2017		
Lamant	13/10/2017		
Maurice Petit	13/10/2017		
IFSI	13/10/2017		
masse du site (pdf)	13/10/2017		
masse avec Galeries souterraines(pdf)	13/10/2017	23/02/2018	
plan topo +réseaux "secs" (pdf +dwg)	13/10/2017	23/02/2018	
schéma du réseau informatique(pdf)	13/10/2017		
plan de l'ovoïde+assainissement (dwg+pdf)	13/10/2017		
plan d'alimentation en eau potableOFIS (pdf)	13/10/2017	23/02/2018	dwg
plan d'implantation des compteurs (pdf)	13/10/2017		
schéma poste livraison EDF(pdf)	13/10/2017		
Plans des réseaux(dwg) des batiments ci dessus	13/10/2017		
Plans des réseauxFM (pdf) des batiments ci dessus	14/10/2017		
plans archi dwg des batiments ci-dessus pour XREF	13/10/2017		
DTA 2009 rapports d'analyses des batiments ci dessus	13/10/2017		
DTA 2009 rapports +cartographies Petit	13/10/2017		manque les autres bat
DAAT DIVERS (Gérard,Petit, Courtois,IFSI)	13/10/2017	23/02/2018	
diagnostic structures	NON		pas d'éléments
Lamant			
Gérard			
diagnostic thermique	NON		pas d'éléments
Lamant			
Gérard			
diagnostic plomb	NON		pas d'éléments
Lamant			
Gérard			
DIAGS IMMOBILIERS avant vente à engager			
récépissé de déclaration ICPE		31/10/2017	
CRA 2016 Parking INDIGO		02/12/2017	
documents supplémentaires fév 2018			
pièces administratives :			
actes notariés et titres propriétés (SGL)		23/02/2018	
Baux emphytéotiques		23/02/2018	palissy+désoyer
cession (SGL)		23/02/2018	ecole radio, clinique,log désoyer
histoire du site		23/02/2018	2fois
parking plans +convention		23/02/2018	
pièces techniques :			
plans assainissements (ovoïde+ensemble) pdf+DWG		23/02/2018	2fois
schémas des sous station +implantations CTA+chaufferie-pdf		23/02/2018	
DOE CVC Pharmacotechnie-pdf		23/02/2018	2fois
plan énergie (couplage groupes+installation+synoptique TGBT-pdf)		23/02/2018	
Gérard fluides médicaux-pdf		23/02/2018	
schéma principe FM-pdf		23/02/2018	
Réseaux gérard/labo-pdf		23/02/2018	
plan d'exécution chauffage clinique -pdf		23/02/2018	
réseaux fluides galerie technique -pdf		23/02/2018	
schéma d'ensemble eau potable pdf+dwg		23/02/2018	
CR Ville CHIPS 23/03/16		23/02/2018	
AVIS DES DOMAINES		23/02/2018	

Convention square Désoyer		23/02/2018	
Projet Nafilyan (mail)		23/02/2018	
synthèse des diagnostics (EXCEL)		23/02/2018	
plans annotés scan pdf)		23/02/2018	
DAAT (PMI+ourches)		23/02/2018	
DTA 2009 TOUS BAT		23/02/2018	
ICPE		23/02/2018	
OVOÏDE dwg+pdf		23/02/2018	
plan topo dwg		23/02/2018	
schéma implantation des sous station		23/02/2018	
plan éclairage extérieur dwg		23/02/2018	
plan d'ensemble des CTA dwg		23/02/2018	
masse avec réseaux divers dwg		23/02/2018	
plan PDF de tous les niveaux de tous les batiments +persp avec services		23/02/2018	
radioprotection		23/02/2018	
plans de tous les niveaux de tous les bat +tableau de surfaces -dwg		23/02/2018	
date de construction des bâtiments SGL		23/02/2018	
documents de cession (excel)		23/02/2018	
scan perspectives +année+locaux vides (pdf)		23/02/2018	
rapport géotechnique Radiothérapie (pdf)		23/02/2018	
récapitulatifs surfaces totales		23/02/2018	
plan d'implantations des compteurs (dwg)		23/02/2018	
ENVOI DE FEVRIER 2018 - EPFY			
Bat historique SGL-MAI 2015		15/02/2018	facades+coupe DWG+PDF
diagnostic accessibilité 2010 (bat ci-dessus)		15/02/2018	sauf crèche
DTA 2009 tout le site		15/02/2018	sauf schnapper , soins externes ,dir tech
Implantation des sous station (2011)		15/02/2018	
plan des éclairage extérieur (2008)		15/02/2018	
schéma du réseau d'eau potable (dwg)		15/02/2018	
schéma du réseau d'assainissement (dwg)		15/02/2018	
plans dwg de tous les niveaux de tous les bâtiments du site		15/02/2018	
Schéma de la boucle HT		15/02/2018	
Plans dwg des réseaux par bat de la liste ci-dessus		15/02/2018	
insertion du rdc sur plan topo		15/02/2018	
masse avec périmètre cession 2014		15/02/2018	
plan des batiments vides =crèche		15/02/2018	
DTA 2009 rapports d'analyses des batiments ci dessus		15/02/2018	
plan de l'ovoïde+assainissement (dwg+pdf)		15/02/2018	
masse avec Galeries souterraines(pdf)		15/02/2018	
plan topo +réseaux "secs" (pdf +dwg)		15/02/2018	

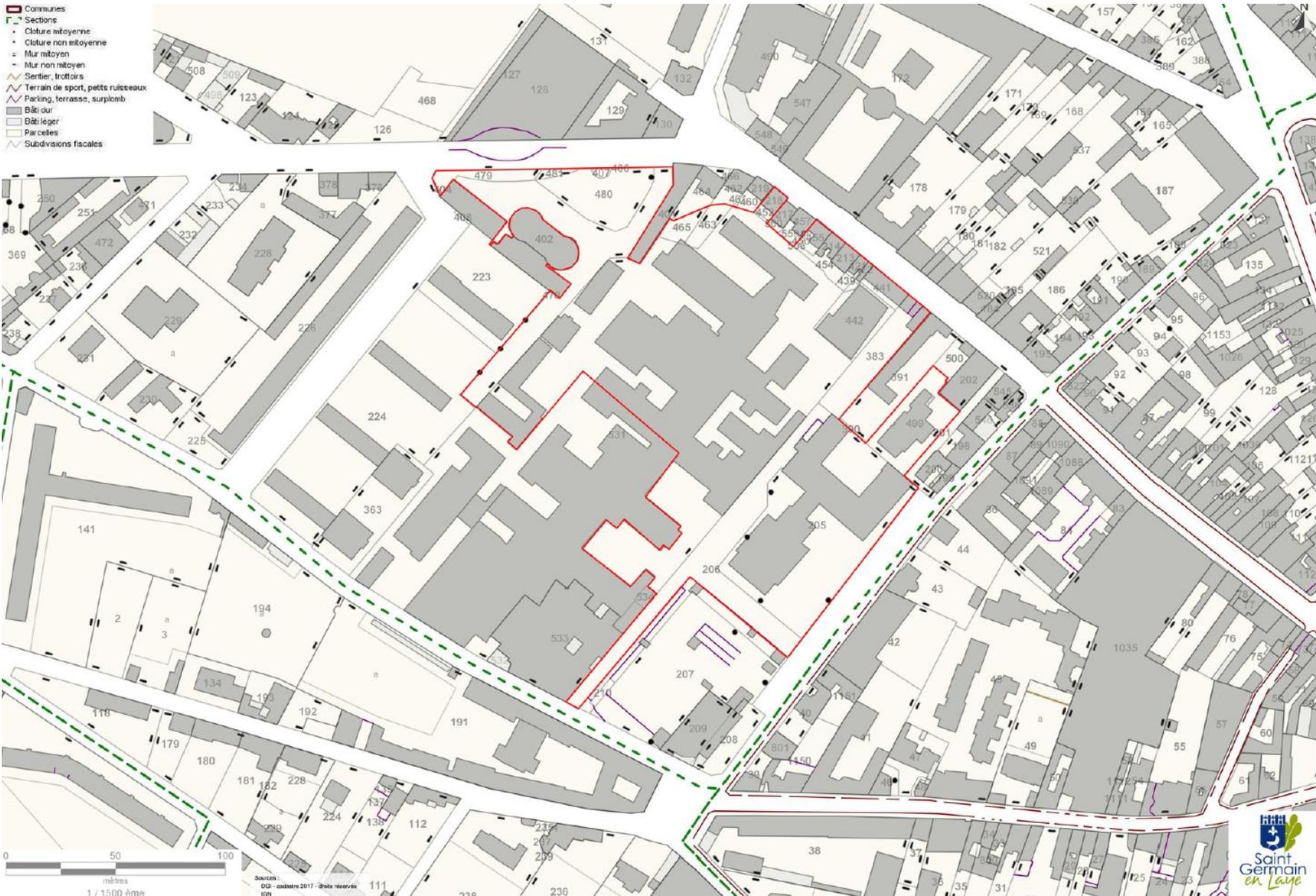


BIENS CHIPS



BIENS COMMUNE

- Communes
- Sections
- Cloture mitoyenne
- Cloture non mitoyenne
- Mur mitoyen
- Mur non mitoyen
- ~ Sentier, trottoirs
- ▲ Terrain de sport, petits ruisseaux
- ▭ Parking, terrasse, surplomb
- Bâti dur
- Bâti léger
- ▭ Parcelles
- ~ Subdivisions fiscales



Sources: IGN - cadastre 2017 - droits réservés



BIENS EPFIF