

DÉPARTEMENT
DES
YVELINES

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

11 JUILLET 2019

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 70

OBJET

**Consultation appel à
manifestation d'intérêt
Reconversion de l'hôpital
de Saint-Germain-en-
Laye**

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 juillet 2019
par voie d'affichages
~~notifié le~~
transmis en sous-préfecture
le 12 juillet 2019
et qu'il est donc exécutoire.

Le 12 juillet 2019

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

Denis TRINQUESSE

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

L'an deux mille dix-neuf, le 11 juillet à 21 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 5 juillet deux mille dix-neuf, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

Etaient présents :

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC*, Madame BOUTIN, Monsieur AUDURIER, Madame MACE, Madame PEUGNET, Monsieur ROUSSEAU, Monsieur JOLY, Monsieur OPHELE, Madame GUYARD, Monsieur PETROVIC, Monsieur de l'HERMUZIERE, Monsieur LETARD, Monsieur RICOME, Monsieur PRIOUX, Monsieur PAQUERIT, Madame VERNET, Madame PHILIPPE, Madame de JACQUELOT, Monsieur VENUS*, Madame ADAM, Monsieur CHELET, Monsieur COMBALAT, Monsieur COUTANT, Madame DILLARD, Madame AZRA, Monsieur MIRABELLI, Madame DEBRAY, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Monsieur JOUSSE, Monsieur ALLAIRE, Madame AGUINET, Madame LIBESKIND, Madame MEUNIER, Madame OLIVIN, Madame NASRI, Monsieur LEGUAY, Monsieur HAÏAT, Madame LESGOURGUES, Monsieur GOULET, Monsieur MORVAN, Monsieur LAZARD, Madame GOMMIER, Monsieur DEGEORGE, Monsieur CAMASSES, Monsieur LEVEQUE, Monsieur ROUXEL, Madame CERIGHELLI

*Monsieur VENUS présent à partir du dossier 19 G 02

*Monsieur SOLIGNAC sort de la salle pour le dossier 19 G 06

Avaient donné procuration :

Madame RICHARD à Madame BOUTIN
Monsieur BATTISTELLI à Monsieur PÉRICARD
Madame TEA à Monsieur JOLY
Madame NICOLAS à Madame HABERT-DUPUIS
Monsieur AGNES à Madame GUYARD
Monsieur MERCIER à Monsieur LEVEL
Madame DORET à Monsieur OPHELE
Madame de CIDRAC à Monsieur SOLIGNAC
Madame LESUEUR à Madame VERNET
Madame ANDRE à Monsieur LEGUAY
Monsieur VILLEFAILLEAU à Madame PEYRESAUBES
Monsieur PAUL à Madame LESGOURGUES
Monsieur CADOT à Monsieur GOULET
Madame PERINETTI à Monsieur MORVAN
Madame DUMONT à Monsieur LAZARD
Madame RHONE à Monsieur LEVEQUE

Etaient absents :

Madame ROULY
Monsieur MITAIS
Madame BURGER

Secrétaire de séance :

Monsieur PRIOUX

Accusé de réception en préfecture
078-200086924-20190711-19-G-05-DE
Date de télétransmission : 12/07/2019
Date de réception préfecture : 12/07/2019

OBJET : CONSULTATION APPEL A MANIFESTATION D'INTERET RECONVERSION DE L'HOPITAL DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

RAPPORTEUR : Madame MACE

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

En avril 2013, le conseil de surveillance du Centre Hospitalier Intercommunal de Poissy-Saint Germain (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. Cette réorganisation des activités hospitalières entre les deux localisations du CHIPS entraîne :

- le déménagement de certaines activités sur le site pisciacais sur lequel un nouveau bâtiment hospitalier de 18 000 m² est en cours de construction avec une livraison attendue courant 2020
- une modernisation et une mise en sécurité incendie des bâtiments du site saint-germanoïis
- une rationalisation de l'occupation, laquelle entraînera à terme une libération d'environ 3 hectares sur Saint-Germain-en-Laye

Par délibération du Conseil Municipal en date du 30 mai 2013, la Commune a décidé l'instauration d'un périmètre d'étude assorti d'un sursis à statuer sur ce site et de fixer les objectifs et les modalités de concertation avec la population à organiser autour de la future opération d'aménagement.

La Commune et l'Établissement Public Foncier d'Île-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 années et une enveloppe financière de cinq millions d'euros. Deux avenants à cette convention ont été signés le 22 décembre 2015 et le 11 avril 2018 la prorogeant jusqu'au 31 juillet 2018 et élevant l'engagement financier de l'EPFIF à six millions d'euros.

Dans le cadre de la réalisation de la future opération d'aménagement, la Commune a fait établir entre 2014 et 2016 une étude de programmation urbaine – Etude du groupement Devillers/Icade – 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. Une étude de circulation réalisée par le bureau d'étude ITER et un travail d'urbanisme commercial élaboré par la société INTENCITE sont venus compléter ces réflexions amont.

La Ville de Saint-Germain-en-Laye a alors décidé de lancer une consultation d'opérateurs en vue de leur céder une partie du foncier de l'hôpital sur la base d'une proposition urbanistique, architecturale, programmatique, juridique et financière.

Cette consultation, de type Appel à Manifestation d'Intérêt, s'est déroulée d'avril 2018 à juillet 2019. Elle s'est composée d'une phase de candidature, puis d'une phase d'offre comprenant un large processus de concertation du public.

Cette consultation a reposé sur les règles architecturales, urbanistiques et paysagères prévues dans le Plan Local d'Urbanisme et notamment dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation propre à l'hôpital et sur des objectifs programmatiques. Ces objectifs programmatiques, qui ont évolué à la marge durant la consultation, sont les suivants :

- Un programme de construction de 50 000 m² de surface de plancher maximum cinéma inclus ;
- Un pôle médical ou paramédical afin de conforter le pôle de santé existant formé par l'hôpital et la clinique ;
- Des activités commerciales, de services et d'équipements comprenant un cinéma et complétant utilement l'offre existante de l'hyper-centre ;
- 400 logements maximum comprenant 70 logements locatifs intermédiaires ;
- Deux parcs de stationnement publics non équipés d'environ 600 places au total.

Suite à un avis public de publicité, dix dossiers ont été transmis à la ville de Saint-Germain-en-Laye le 22 juin 2018. Le comité de sélection des candidatures a alors décidé le 4 septembre 2018 de sélectionner, parmi ces dix dossiers, les groupements Bouygues Immobilier / Linkcity / groupe Patrignani / Franco-suisse / Fiminco, OGIC/Marignan/Orpéa et Pichet/Sogeprom pour participer à la phase offre,

La phase offre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt s'est elle-même déroulée en trois phases successives :

- 1^{ère} phase : Cette première phase de travail a été organisée sur la base d'une réunion de présentation du projet par la Ville à laquelle ont succédé trois ateliers de travail portant sur les programmes, le projet urbain et architectural et les conditions juridiques et financières proposées par les trois groupements sélectionnés en phase de candidature. Elle s'est concrétisée par la remise par les groupements d'une offre initiale début mars 2019 ;
- 2^{ème} phase : Cette deuxième phase a eu pour objectif de soumettre à concertation technique et publique la programmation et les projets architecturaux et urbains des trois offres initiales. Une exposition publique a été organisée et les groupements ont pu présenter leurs projets lors d'une réunion publique ;
- 3^{ème} phase : Lors de cette dernière phase, les groupements ont pu prendre en compte les remarques issues de la concertation technique et publique et les évolutions des orientations programmatiques faites par la Ville lors de deux séances de négociation en silo. Sur cette base, ils ont rendu leurs offres définitives, qui ne pouvaient déroger qu'à la marge par rapport aux programmes et aux projets architecturaux et urbanistiques des offres initiales.

Les offres finales ont fait l'objet d'un travail d'analyse technique et le comité de sélection s'est réuni en vue de proposer le classement des offres des candidats. Ce classement est consigné dans le procès-verbal du comité de sélection en date du 4 juillet 2019 et annexé à la présente délibération.

Le Conseil Municipal :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le règlement de consultation de l'Appel à Manifestation d'Intérêt portant sur la reconversion de l'hôpital de Saint-Germain-en-Laye et ses additifs,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales, en date du 21 mai 2019 portant sur la valeur vénale des biens appartenant au Centre Hospitalier Intercommunal de Poissy-Saint Germain (CHIPS) déterminée selon la méthode financière du compte à rebours promoteur,

Vu l'avis de publicité de la consultation de l'Appel à Manifestation d'Intérêt portant sur la reconversion de l'hôpital de Saint-Germain-en-Laye en date du 19 avril 2018,

Vu la décision en date du 4 septembre 2018 du comité de sélection des candidatures qui a sélectionné, parmi dix dossiers, les groupements Bouygues Immobilier / Linkcity / groupe Patrignani / Franco-suisse / Fiminco, OGIC/Marignan/Orpéa/Sodes et Pichet/Sogeprom pour participer à la phase offre,

Vu les critères d'analyse des offres non hiérarchisés et non pondérés prévus dans le règlement de consultation et qui ont évolué suite à l'abandon par le CHIPS de la relocalisation de la radiothérapie dans le programme et le consensus des candidats sur le montage de la vente des parcs de stationnements publics souterrains :

- Qualité architecturale, urbanistique et programmatique d'ensemble
- Ambitions environnementales et pertinence des innovations proposées
- Principales conditions juridiques d'acquisition du foncier
- Prix proposé pour le foncier
- Prix éventuellement proposé pour la vente des parcs de stationnement publics

Vu le rapport d'analyse des offres,

Vu le comité de sélection spécifiquement constitué pour la procédure d'Appel à Manifestation d'Intérêt en date du 4 juillet 2019 qui a décidé de classer les offres de la manière suivante :

- Lauréat : Groupement OGIC/Marignan/ORPEA/Sodes – Projet Clos Saint Louis
- 2^{ème} : Groupement Pichet/Sogeprom – Projet A Ciel Ouvert
- 3^{ème} : Groupement Bouygues Immobilier / Linkcity / groupe Patrignani / Franco-suisse / Fiminco – Projet Berceau des Sens

Considérant qu'il ressort des débats du Comité de sélection :

Que l'Appel à Manifestation d'Intérêt vise à créer un écoquartier en continuité du centre-ville ayant pour objectifs la consolidation du nouveau pôle santé public/privé, le développement d'un pôle commercial en extension et en complément du tissu commerçant du centre-ville, ainsi que la création de logements et d'activités économiques diverses ;

Que les trois groupements ont su apporter des réponses programmatiques, urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales d'une très grande qualité, saluées unanimement par le comité de sélection ;

Que l'offre du groupement OGIC/Marignan/ORPEA/Sodes a été jugée comme présentant :

- La meilleure insertion patrimoniale, architecturale et paysagère au tissu urbain existant, le projet ayant été considéré comme le plus modéré, équilibré et respectueux de l'identité de la ville ;
- La programmation de santé la plus pertinente et adaptée aux besoins actuels et à venir pour la ville avec notamment un opérateur de santé reconnu proposant un projet innovant de cluster médical ;
- Les meilleures ambitions en matière de performance environnementale des bâtiments ;
- Une offre financière et des conditions juridiques compatibles avec les objectifs d'équilibre économique et de sécurité juridique attendus pour cette opération ;

Au vu de ces éléments, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le classement du comité de sélection.

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

À L'UNANIMITE, Monsieur ROUXEL, Madame CERIGHELLI s'abstenant, Monsieur DEGEORGE ne participant pas au vote,

DECIDE que le lauréat de la consultation Appel à Manifestation d'Intérêt pour la reconversion de l'hôpital est le groupement OGIC/Marignan/ORPEA/Sodes – Projet Clos Saint Louis

DECIDE de classer les deux autres offres de la manière suivante :

- 2^{ème} : Groupement Pichet/Sogeprom – Projet A Ciel Ouvert
- 3^{ème} : Groupement Bouygues Immobilier / Linkcity / groupe Patrignani / Franco-suisse / Fiminco – Projet Berceau des Sens

AUTORISE Monsieur le Maire à mener toutes discussions, toutes négociations et tous échanges en vue d'établir un projet de promesse de vente à soumettre au Conseil Municipal lors d'une prochaine séance, avec le groupement lauréat OGIC/Marignan/ORPEA/Sodes – Projet Clos Saint Louis, ainsi que pour établir tous documents relatifs à cette opération ainsi que, le cas échéant, à négocier avec le candidat classé en 2^{ème} position et, éventuellement, avec le candidat classé en 3^{ème} position, en cas d'absence de signature de la promesse de vente avec le lauréat de la consultation.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois suivant sa publication ou sa notification.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Arnaud PÉRICARD
Maire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye

Appel à manifestation d'intérêt
Reconversion de l'hôpital de Saint-Germain-en-Laye

Phase 2

Classement des offres

Procès-verbal du comité de sélection

4 juillet 2019

1. EXPOSE PREALABLE

Conformément au titre VII. du règlement de la consultation et ses additifs successifs mis à disposition sur l'Espace Notarial dédié au projet, les groupements admis à remettre une offre en phase 2 de l'appel à manifestation d'intérêt « Reconversion de l'hôpital de Saint-Germain-en-Laye » ont été invités à remettre leurs dossiers d'offre finale à la mairie de Saint-Germain-en-Laye avant le 20 juin 2019 à 16h.

Chaque groupement ayant remis un dossier comportant tous les éléments prévus à l'article 3 du titre VI du règlement de la consultation et ses additifs a reçu un récépissé de dépôt de son dossier.

Le titre II du règlement de la consultation et ses additifs prévoit que les propositions reçues par les groupements candidats font l'objet d'une analyse par le comité de sélection selon des critères non hiérarchisés et non pondérés rappelés à l'article 3.3 du titre VI. du règlement de la consultation et ses additifs, savoir :

- Qualité architecturale, urbanistique et programmatique de l'ensemble
- Ambitions environnementales et pertinence des innovations proposées
- Principales conditions juridiques d'acquisition du foncier
- Prix proposé pour le foncier
- Prix proposé pour la vente des parcs de stationnement publics

Le présent comité de sélection est organisé, conformément à l'article 3.4 du titre VI du règlement de la consultation et ses additifs, afin de proposer le classement des trois offres des groupements qui devra être soumis pour approbation au conseil municipal du 11 juillet 2019. Ce comité est présidé par Monsieur le Maire de la commune de Saint-Germain-en-Laye et sa composition est plus amplement décrite à l'article 2 du présent procès-verbal.

Le comité de sélection s'est réuni aux lieu, date et heure indiqués à la fin du présent procès-verbal.

2. COMPOSITION DU COMITE DE SELECTION

Conformément à l'article 2.2 du règlement intérieur du comité de sélection de la phase Offre, le présent comité de sélection est composé de membres votants et de membres non-votants dont les noms, prénoms et qualités figurent sur une liste annexée au présent procès-verbal.

(Annexe n°1. LISTE DES MEMBRES DU COMITE DE SELECTION OU DE LEURS REPRESENTANTS)

3. DEROULE DE LA SEANCE DU COMITE DE SELECTION

Chaque membre du comité de sélection a été destinataire du rapport de présentation des trois dossiers d'offres des groupements préalablement à la tenue du présent comité. Les trois dossiers d'offres originaux complets ont également été laissés à la libre consultation des membres votants préalablement à la tenue du comité de sélection.

La séance du comité de sélection débute par une introduction de son Président suivie de la présentation, par les services de la ville de Saint-Germain-en-Laye assistés de l'équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage :

- dans un premier temps, des grands principes de l'appel à manifestation d'intérêt,
- dans un second temps, de l'analyse des trois offres reçues en fonction des critères figurant à l'article 3.3 du titre VI du règlement de la consultation et ses additifs et rappelés dans l'exposé préalable ci-avant.

Cette présentation interactive est l'occasion de nombreux échanges et interrogations de la part des membres votants du comité de sélection. Les réponses à ces interrogations sont apportées par les services de la ville de Saint-Germain-en-Laye, assistés de leur équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

4. DECISION DU COMITE DE SELECTION

CLASSEMENT DES TROIS OFFRES DES GROUPEMENTS

A l'issue des délibérations et des deux tours de votes organisés selon les modalités prévues à l'article 5.1 du Titre V du règlement du comité de sélection, les membres du comité de sélection ont décidé du classement des offres dans l'ordre suivant :

- 1) Le lauréat de la consultation est le groupement OGIC/MARIGNAN/SODES/ORPEA pour le projet Clos Saint Louis
- 2) L'offre classée en 2^{ème} position est celle du groupement PICHET/SOGEPROM/IN'LI pour le projet A ciel ouvert
- 3) L'offre classée en 3^{ème} position est celle du groupement BOUYGUES IMMOBILIER/LINKCITY/FRANCO SUISSE/FIMINCO/PATRIGNANI pour le projet Berceau des sens.

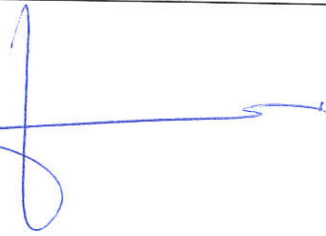
Après avoir constaté l'absence d'incident durant le déroulement du comité de sélection, le Président procède à la clôture de la séance du comité de sélection et du présent procès-verbal.

A 22 HEURES.

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF,

LE 4 JUILLET 2019

A SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, en l'Hôtel de Ville, 16 rue de Pontoise.

Président du jury	Signature
Arnaud PÉRICARD Maire de Saint-Germain-en-Laye	 

Annexe n°1. LISTE DES MEMBRES DU COMITE DE SELECTION OU DE LEURS REPRESENTANTS

Membres votants :

Nom	Prénom	Qualité	Pouvoir
PERICARD	Arnaud	Maire	
LEVEL	Daniel	Maire délégué	
HABERT-DUPUIS	Sylvie	1er Maire adjoint	
SOLIGNAC	Maurice	2e Maire adjoint	Arnaud PERICARD
BOUTIN	Marie-Christine	3e Maire adjoint	Paul JOLY
RICHARD	Isabelle	4e Maire adjoint	
AUDURIER	Gilbert	5e Maire adjoint	
BATTISTELLI	Benoit	6e Maire adjoint	
MACE	Marillys	7e Maire adjoint	
PEUGNET	Priscille	8e Maire adjoint	
ROUSSEAU	Nicolas	9e Maire adjoint	
TEA	Kéa	10e Maire adjoint	
JOLY	Paul	11e Maire adjoint	
NICOLAS	Sophie	12e Maire adjoint	
OPHELE	Bernard	13e Maire adjoint	Daniel LEVEL
GUYARD	Elisabeth	14e Maire adjoint	
PETROVIC	William	15e Maire adjoint	

Membres non-votants :

Nom	Prénom	Qualité
RAUNET	Michèle	Notaire – AMO juridique
BAINVILLE	Ophélie	Notaire – AMO Juridique
GATEAU-LEBLANC	Nicolas	Directeur – AMO technique
TRINQUESSE	Denis	Directeur Général des Services
PACINI	Anne-Laure	Directrice Adjointe de l'Urbanisme
BRAULT	Sylvain	Directeur des Affaires Juridiques