

DÉPARTEMENT  
DES  
YVELINES

ARRONDISSEMENT  
DE  
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

**19 DECEMBRE 2019**

Le nombre de Conseillers  
en exercice est de 70

OBJET

**Restructuration du  
quartier de l'hôpital –  
promesse de vente avec la  
SAS Saint Germain Clos  
Saint Louis**

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 20 décembre 2019  
par voie d'affichages  
notifié le  
transmis en sous-préfecture  
le 20 décembre 2019  
et qu'il est donc exécutoire.

Le 20 décembre 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 19 décembre à 21 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 12 décembre 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, Madame RICHARD, Monsieur AUDURIER, Monsieur BATTISTELLI, Madame MACE, Madame PEUGNET, Monsieur ROUSSEAU, Madame TEA, Monsieur JOLY, Madame NICOLAS, Monsieur OPHELE, Madame GUYARD, Monsieur PETROVIC, Monsieur de l'HERMUZIERE, Monsieur RICOME, Monsieur AGNES, Monsieur MERCIER, Monsieur PRIOUX, Monsieur PAQUERIT, Madame VERNET, Madame de JACQUELOT, Monsieur VENUS, Monsieur COMBALAT, Monsieur COUTANT, Madame BURGER, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI, Madame DEBRAY, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Monsieur JOUSSE, Monsieur ALLAIRE, Madame ANDRE, Madame MEUNIER, Madame NASRI, Monsieur HAÏAT, Madame LESGOURGUES, Monsieur PAUL, Monsieur GOULET, Monsieur CADOT, Madame PERINETTI, Madame DUMONT, Monsieur LAZARD, Madame GOMMIER, Monsieur DEGEORGE, Monsieur CAMASSES, Madame RHONE, Monsieur LEVEQUE, Monsieur ROUXEL, Madame CERIGHELLI

**Avaient donné procuration :**

Madame DORET à Madame VERNET  
Madame PHILIPPE à Madame de JACQUELOT  
Madame ROULY à Monsieur AUDURIER  
Madame ADAM à Monsieur BATTISTELLI  
Monsieur CHELET à Madame GUYARD  
Madame DILLARD à Monsieur VENUS  
Monsieur MITAIS à Madame LESUEUR  
Madame AZRA à Monsieur PRIOUX  
Monsieur MIGEON à Monsieur PETROVIC  
Madame AGUINET à Monsieur ROUSSEAU  
Madame LIBESKIND à Madame HABERT-DUPUIS  
Madame OLIVIN à Madame BOUTIN  
Monsieur LEGUAY à Monsieur PERICARD  
Monsieur VILLEFAILLEAU à Madame RICHARD  
Monsieur MORVAN à Madame LESGOURGUES

**Etait absent :**

Monsieur LETARD

**Secrétaire de séance :**

Monsieur VENUS

Accusé de réception en préfecture  
078-200086924-20191219-19-J-13-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2019  
Date de réception préfecture : 20/12/2019

**N° DE DOSSIER** : 19 J 13

**OBJET** : RESTRUCTURATION DU QUARTIER DE L'HOPITAL – PROMESSE DE VENTE AVEC LA SAS SAINT GERMAIN CLOS SAINT LOUIS.

**RAPPORTEUR** : Madame MACE

---

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

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. 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 m<sup>2</sup> 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.

Face à cette opportunité foncière majeure en cœur urbain de cité, 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 continuité du centre-ville.

Pour ce faire, la Commune et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) se sont associés dans le cadre d'une convention d'action foncière pour la réalisation d'un projet urbain. Cette convention 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 commune nouvelle, une nouvelle convention d'intervention foncière, courant jusqu'au 31 décembre 2025 et se substituant aux conventions de Saint Germain-en-Laye et Fourqueux a été signée le 02 octobre 2019. L'enveloppe financière de cette convention est plafonnée à 70 millions d'euros hors taxes.

Par délibération du 11 juillet 2019, le Conseil Municipal a désigné le lauréat de la consultation Appel à Manifestation d'Intérêt pour la reconversion du site de l'hôpital, à savoir, le groupement OGIC/Marignan/ORPEA/Sodes – Projet Clos Saint Louis, et a autorisé M. le Maire à mener toutes discussions, négociations et échanges en vue d'établir un projet de promesse de vente.

Parallèlement, pour définir les modalités d'achat des biens du CHIPS nécessaires à la réalisation du projet, la Ville, l'EPFIF et le CHIPS ont signé le 4 juillet 2018 un protocole encadrant les relations entre les parties en vue de l'acquisition d'une partie du site de l'hôpital par l'EPFIF et la Ville. Au terme des négociations, les parties ont abouti à la signature d'une promesse de vente synallagmatique signée entre le CHIPS et l'EPFIF le 10 décembre 2019.

Par suite de la précédente délibération autorisant la signature de la promesse synallagmatique à intervenir entre la Ville et l'EPFIF, il convient à présent de vous présenter les caractéristiques essentielles de la promesse unilatérale de vente à intervenir avec le lauréat de l'AMI.

Conformément à l'offre finale présentée par le groupement OGIC/Marignan/ORPEA/Sodes en date du 21 juin 2019, une société par actions simplifiées (SAS) a été constituée, entre les sociétés OGIC et MARIGNAN, au capital d'un million d'euros, dénommée « SAS SAINT GERMAIN CLOS SAINT LOUIS », en cours d'immatriculation. Cette société reprendra l'ensemble des engagements pris par le groupement aux termes de la promesse unilatérale de vente à intervenir entre la Ville et ladite société et se porte donc acquéreur, avec faculté de substitution, de l'ensemble des biens décrits ci-après.

En cas d'exercice de la faculté de substitution par la société en vue de l'acquisition de tout ou partie des biens, la SAS SAINT GERMAIN CLOS SAINT LOUIS restera solidairement tenue, avec le substitué, au respect des engagements pris par elle dans la promesse susvisée jusqu'à l'obtention de la dernière attestation de non contestation de la conformité du programme de construction.

Le projet remis dans l'offre finale a fait l'objet d'une présentation et de plusieurs échanges, à l'automne, avec l'Architecte des Bâtiments de France dont l'avis conforme sera requis préalablement à la délivrance des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme de construction. Les ajustements apportés au projet portent principalement sur la conservation du front bâti des bâtiments 91B à 97 rue Léon Désoyer, le traitement de l'allée de la Chapelle, l'implantation du centre culturel entre les pavillons Gérard et Lamant ainsi que le traitement des dômes de châteaux d'eau.

Tenant compte de ces ajustements, le projet prévoit la réalisation d'un programme cible de construction à destination principale d'habitations, de commerces, de cinéma et de résidences service développant une SDP totale de 49.364 m<sup>2</sup>, dont la décomposition prévisionnelle par tranche et le prix des charges foncières, permettant d'aboutir au prix global minimum garanti pour la Ville de 95 000 098,00 € HT, est détaillée dans le tableau ci-après :

Tranche	Destinations	Surfaces	Prix unitaire HT	Total (€HT)
		(en m <sup>2</sup> SDP)	(en € / m <sup>2</sup> SDP)	
T 1	Logements en accession libre	6 809,00	2 448,00 €	16 668 432,00 €
	Logements locatifs intermédiaires	3 513,00	1 745,00 €	6 130 185,00 €
	Logements bâtis réhabilités	823,00	2 031,00 €	1 671 513,00 €
	Logements coliving	2 224,00	2 447,00 €	5 442 128,00 €
	Commerces	2 154,00	1 000,00 €	2 154 000,00 €
	Restaurant château d'eau	282,00	500,00 €	141 000,00 €
	Hôtel	2 400,00	800,00 €	1 920 000,00 €
	Cinéma	4 200,00	200,00 €	840 000,00 €
	Canopée – conciergerie	230,00	Sans objet	Sans objet
	Terrasse château d'eau	Sans objet	Sans objet	141.000,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>22 635,00</b>		<b>35 108 258,00 €</b>
T 2	Pôle santé	6 403,00	1933,00 €	12 380 000,00 €
	Logements neufs	4 319,00	2 683,00 €	11 587 877,00 €
	Commerces	630,00	1000,00 €	630 000,00 €
	Crèche	300,00	500,00 €	150 000,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>11 652,00</b>		<b>24 744 876,00 €</b>

<b>T 3</b>	Logements bâtis réhabilités	4.259,00	2.368,00 €	10.085.312,00 €
	Commerces	884,00	1.000,00 €	884 000,00 €
	Commerces R-1	707,00	350,00 €	247.450,00 €
	Centre culturel	521,00	0,00 €	0,00 €
	Maison médicale	600,00	1 700,00 €	1 020 102,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>6 971,00</b>		<b>12 236 762,00 €</b>

<b>T 4</b>	Logements neufs	7 206,00	2 967,00 €	21 380 202,00 €
	Pôle clinique Vivalto	900,00	1 700,00 €	1 530 000,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>8 106,00</b>		<b>22 910 202,00 €</b>

<b>TOTAL ensemble des tranches :</b>		<b>49 364,00</b>		<b>95 000 098,00 €</b>
--------------------------------------	--	------------------	--	------------------------

Il est précisé que les prix unitaires HT par destination feront l'objet d'une indexation au jour de la signature de l'acte correspondant à chaque tranche en fonction des variations de l'ICC.

Le programme de construction prévisionnel aboutit dans ce cadre à :

- Logements : 26 929 m<sup>2</sup> SDP
- Hébergement (co-living et hôtel) : 4 624 m<sup>2</sup> SDP
- Pôle médical et bien-être : 7 903 m<sup>2</sup> SDP
- Pôle Commerce, cinéma, centre culturel : 9 378 m<sup>2</sup> SDP
- Pôle crèche, conciergerie : 530 m<sup>2</sup> SDP

Le phasage de la signature des ventes de ces 4 tranches se décompose comme suit :

- 31 janvier 2022 pour la tranche 1 ;
- 30 avril 2022 pour la tranche 2 ;
- 31 décembre 2022 pour la tranche 3 ;
- 31 décembre 2024 pour la tranche 4.

Les transferts de propriété et de jouissance interviendront au jour de la signature de l'acte de vente correspondant à chaque tranche. Précision étant ici faite que le terrain supportant le bâtiment « cuisine » acquis du CHIPS par l'EPPFIF sera cédé à la Ville au plus tard le 31 janvier 2022 avec un différé de jouissance jusqu'au 30 avril 2022 afin de permettre à l'EPPFIF de procéder à la démolition du bien, sous réserve de la livraison de la nouvelle cuisine du CHIPS sur le site de Poissy au plus tard le 1er octobre 2021. Par suite, dans le cadre de la vente de la Tranche 2 à la SAS, la ville se réservera également la jouissance de la cuisine jusqu'à sa démolition par l'EPPFIF.

Les biens vendus par la Ville sont en conséquence, pour chacune des tranches, composés d'un ou plusieurs terrains, qui pour certains comprendront des bâtiments non démolis (pavillons Lamant et Gérard, châteaux d'eau, immeubles sis 91B au 97 rue Léon Désoyer), et à chacun de ces terrains sera affecté la réalisation d'une partie du programme de constructions. Ces terrains sont issus des biens qui sont actuellement propriétés de la Ville pour une part, propriétés du CHIPS et 1001 Vies Habitat acquis par l'EPPFIF d'autre part, propriétés de l'EPPFIF enfin, tels que lesdits biens sont matérialisés sur le plan demeuré ci-annexé.

Les emprises cédées à la SAS SAINT GERMAIN CLOS SAINT LOUIS ne concernent que les parties de terrain nécessaires à la réalisation du programme de construction, la Ville conservant les espaces nécessaires à la réalisation des emprises publiques du projet. Le plan de principe de ces biens vendus est annexé à la délibération, un plan de division définitif devant être réalisé avant la vente de la tranche 1.

Etant ici précisé qu'une ou plusieurs volumétries entre la Ville et la SAS SAINT GERMAIN CLOS SAINT LOUIS, ou son substitué, pourront être mises en place pour les besoins de la réalisation du programme de construction.

Il résulte de ce plan que la Ville cédera à la société, en phase n° 1, des volumes permettant la réalisation des espaces de stationnement souterrains et des bâtiments dont l'emprise (teinte verte) est estimée à 11 500 m<sup>2</sup> (dont environ 9 000 m<sup>2</sup> sous emprise bâtiment et environ 2 500 m<sup>2</sup> sous emprise publique).

Les emprises cédées en phases 2, 3 et 4 (teinte violette) sont quant à elles estimées à environ 11 500 m<sup>2</sup>.

La surface totale cédée correspond dans ce cadre, pour la réalisation des bâtiments (hors parking), à une surface estimée de 20 500 m<sup>2</sup>.

La promesse de vente sera assortie de plusieurs compléments de prix :

- Complément de prix en cas d'augmentation des surfaces de plancher à construire ou changement de destination entre la promesse de vente et la vente : sous réserve de l'accord préalable de la Ville, l'acquéreur qui obtiendrait une autorisation d'urbanisme entraînant une augmentation de la surface de plancher par rapport à celle définie ci-dessus, ou une destination différente des surfaces par rapport à celle définie ci-avant, devra à la Ville un complément de prix correspondant au produit des surfaces de plancher complémentaires obtenues par les prix unitaires au m<sup>2</sup> en l'absence de modification de destination, ou dans le cas contraire, la différence positive entre la somme des prix par destination et le prix minimum par tranche précisé dans le tableau ci-avant ; ce complément de prix sera calculé par tranche.
- Clause d'intéressement de prix en cas d'augmentation des surfaces de plancher à construire ou changement de destination à l'obtention de l'attestation de non-contestation de la conformité : sous réserve de l'accord préalable de la Ville, l'acquéreur qui obtiendrait une autorisation d'urbanisme entraînant une augmentation de la surface de plancher par rapport à celle définie ci-dessus, ou une destination différente des surfaces par rapport à celle définie ci-avant, devra à la Ville un intéressement correspondant au produit des surfaces de plancher complémentaires obtenues par les prix unitaires au m<sup>2</sup> en l'absence de modification de destination, ou dans le cas contraire, la différence positive entre la somme des prix par destination et le prix minimum par tranche précisé ci-avant ; cet intéressement sera calculé par tranche.
- Clause d'intéressement de prix en cas d'augmentation des surfaces de plancher à construire ou changement de destination dans un délai de 15 ans suivant l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité : sous réserve de l'accord préalable de la Ville, l'acquéreur qui obtiendrait une autorisation d'urbanisme entraînant une augmentation de la surface de plancher par rapport à celle définie ci-dessus, ou une destination différente des surfaces par rapport à celle définie ci-avant, devra à la Ville un intéressement correspondant au produit des surfaces complémentaires obtenues par les prix unitaires au m<sup>2</sup> en l'absence de modification de destination, ou dans le cas contraire, la différence positive entre la somme des prix par destination et le prix minimum par tranche précisé ci-avant ; cet intéressement sera calculé par tranche.

- Intéressement en cas d'augmentation du chiffre d'affaires de l'opération : Si à l'occasion de la vente des logements en accession libre, dépendant du programme de construction, le cumul des ventes de logements en accession libre, parkings inclus, faisait ressortir une valeur moyenne par mètre carré de surface habitable supérieure à la somme de 9 288 € TTC / m<sup>2</sup> habitable, parking inclus, permettant ainsi à l'acquéreur d'atteindre un chiffre d'affaires supérieur dont le montant sera défini aux termes de la promesse de vente, ce dernier serait alors redevable à la Ville d'un intéressement équivalent à 50% de la part du chiffre d'affaires hors taxes dépassant cette somme

Il est précisé que les prix unitaires HT par destination feront l'objet, le cas échéant, d'une indexation au jour de la signature de l'acte complémentaire constatant le paiement de l'intéressement en fonction des variations de l'ICC.

La réalisation de la promesse est assortie de diverses conditions suspensives stipulées par tranche, outre les conditions classiques d'origine de propriété, d'absence de servitudes et charges, de situation hypothécaire ou d'absence de droit de préemption et de préférence, de :

- Acquisition de l'EPFIF des emprises CHIPS et EPFIF
- Désaffectation et de déclassement des biens relevant du domaine public communal,
- Obtention par la Ville d'un permis d'aménager les voies et espaces publics devenu définitif,
- Obtention d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau,
- Obtention par la SAS ou substitué des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme de construction devenues définitives en ce compris les autorisations préalables nécessaires à l'obtention desdites autorisations d'urbanisme ainsi que les autorisations connexes (notamment autorisation d'exploitation cinématographique, autorisation de l'agence régionale de santé et du conseil départemental des Yvelines),
- Obtention des autorisations nécessaires à la réalisation des logements locatifs intermédiaires.

En outre, la réalisation de la promesse de vente est conclue sous les conditions essentielles et déterminantes de l'engagement des parties suivantes :

- Prise en charge par la Ville exclusive de la totalité des coûts liés aux mesures de réhabilitation environnementale nécessaires à la réalisation du programme de construction.
- Le respect par le groupement du calendrier prévisionnel de réalisation du programme de construction (du dépôt des autorisations d'urbanisme à la mise en exploitation du projet). Le non-respect de cet engagement sera sanctionné par des pénalités journalières.
- Le respect par le groupement des destinations et affectations de son programme de construction. Ce respect sera garanti par une clause d'affectation d'une durée de 15 ans à compter de l'achèvement du programme de construction par tranche. Le non-respect de cet engagement sera sanctionné par l'obligation de rétablir l'affectation initiale sous astreinte journalière.
- Le respect par le groupement des engagements en matière d'innovation de son programme de construction qui sont détaillés dans un protocole d'engagement et de suivi des innovations annexé à la promesse de vente. Le non-respect de cet engagement en phase conception et exploitation sera sanctionné par une pénalité forfaitaire.

- Le respect par le groupement de son engagement en matière de réalisation de logements locatifs intermédiaires. Le non-respect de cet engagement sera sanctionné par une indemnité forfaitaire dont les conditions sont précisées dans la promesse de vente.
- Le respect par le groupement des engagements pris dans son offre en matière de qualité environnementale de son projet notamment par l'obtention de labels environnementaux. A la garantie de l'exécution de cet engagement, la SAS remettra à la Ville au jour de la signature de la vente de la Tranche 1, à titre de dépôt de garantie, une garantie autonome à première demande non documentée d'un montant représentant 4% du prix global minimum hors taxes.
- L'engagement de la SAS de réaliser au sein du programme de construction deux volumes comprenant 570 places de stationnement publics au total et de les céder à la ville moyennant le prix de 20 000 euros HT par place. Etant précisé que le volume de stationnement public dont la réalisation est prévue au nord du programme de construction et devant comprendre 370 places devra être mis à disposition de la ville au plus tard le 31 août 2023.
- L'engagement réciproque de la Ville d'acquiescer de la SAS les deux volumes comprenant 570 places de stationnement public au prix de 20 000 euros HT par place. Cette acquisition de volumes bruts à aménager par la Ville permettra notamment de répondre à l'engagement pris auprès du CHIPS de reconstituer 200 places de stationnement. Les modalités précises d'acquisition de ces volumes de stationnement seront toutefois soumises au vote d'un prochain Conseil, les études sur ce point devant être affinées pour définir les modalités précises.

En considération de la promesse de vente et en contrepartie du préjudice qui pourrait résulter de la non-réalisation de la promesse du fait de la SAS alors que l'ensemble des conditions suspensives serait réalisé, et notamment pour réparer forfaitairement le préjudice résultant de l'immobilisation des biens, les parties ont convenu de fixer le montant forfaitaire total de l'indemnité d'immobilisation, remise sous forme de garantie bancaire, correspondant à 10 % du prix global dégressive par tranche au fur et à mesure des ventes, la dernière tranche étant garantie à hauteur 20 % du prix de la dernière tranche.

La Direction Nationale des Interventions Domaniales (DNID) a émis un avis favorable le 9 décembre 2019 au prix global minimum proposé ainsi qu'au prix des places de stationnement public à acquiescer par la Ville.

En conséquence de tout ce qui précède, il est proposé au Conseil Municipal d'autoriser la vente des biens permettant la réalisation du projet de l'AMI de l'Hôpital et d'autoriser Monsieur le Maire à signer la promesse de vente à intervenir.

## DELIBERATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.1311-9 et suivants, et L.2241-1 et suivants,

Vu le Code Général des Propriétés des Personnes Publiques et notamment ses articles L.3211-14 et L.3221-1,

Vu le Code Civil,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 11 juillet 2019 choisissant le lauréat de l'AMI pour la reconversion de l'hôpital et autorisant le Maire à mener les discussions permettant d'établir la promesse de vente,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 21 novembre 2019 autorisant la Ville à acquérir, par substitution de l'EPFIF, la chaufferie de l'hôpital,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2019 autorisant la Ville à acquérir de l'EPFIF les biens nécessaires à la réalisation du projet de reconversion de l'hôpital n'étant pas propriété de la Ville,

Vu la promesse de vente signée entre le CHIPS et l'EPFIF le 10 décembre 2019,

Vu l'estimation de la DNID du 9 décembre 2019,

Considérant :

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 l'offre du groupement OGIC/Marignan/ORPEA/Sodes a fait l'objet d'une négociation permettant d'aboutir à un accord sur les caractéristiques essentielles de la vente à intervenir avec la société de projet constitué par le groupement, dénommée « SAS SAINT GERMAIN CLOS SAINT LOUIS », à l'effet de réaliser le projet ;

Qu'il convient dans ce cadre d'autoriser l'opération de vente à intervenir avec cette société ;

À LA MAJORITÉ, Madame DUMONT votant contre, Monsieur LAZARD, Madame GOMMIER, Monsieur DEGEORGE, Madame CERIGHELLI s'abstenant,

AUTORISE la cession à la société « SAS SAINT GERMAIN CLOS SAINT LOUIS », avec faculté de substitution, des biens nécessaires à la réalisation du programme de construction issu de l'offre finale remise dans le cadre de l'AMI reconversion de l'hôpital dans les conditions définies ci-avant.

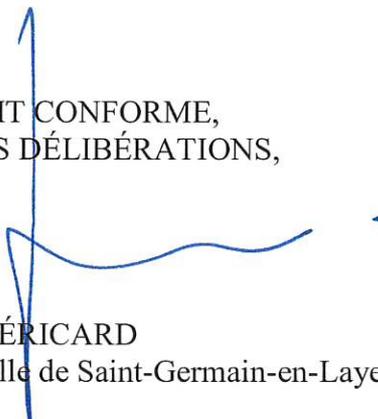
AUTORISE le principe d'une acquisition par la Ville de cette société de volumes comprenant au total 570 places de stationnement répartis entre deux parcs de stationnement publics au prix de 20 000 euros HT par place. Dit que les modalités précises de cette acquisition seront soumises au vote d'un prochain Conseil Municipal.

DIT que les frais d'actes relatifs à cette opération de vente sont pris en charge par la société.

AUTORISE le déclassement de principe de la parcelle AC 574p d'une surface de 542 m<sup>2</sup> à acquérir par la Ville au CHIPS.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer la promesse de vente à intervenir ainsi que tous documents et actes relatifs à cette opération de vente qui en seraient la suite ou la conséquence.

POUR EXTRAIT CONFORME,  
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



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

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

**DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES**

PÔLE EVALUATIONS – BRIGADE RIF OUEST

3 avenue du Chemin de Presles

94 417 – SAINT-MAURICE CEDEX

Courriel : frederic.doucet@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01 45 11 64 47

Le 9 décembre 2019

Monsieur le Directeur de la DNID

**POUR NOUS JOINDRE :**

à

Évaluateur : Lionel COUZON

Téléphone : 06 98 30 64 34

Courriel : lionel.couzon@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. Dossier : 2019-78551V3209 DS 884331

Monsieur le maire de St Germain en Laye

**AVIS RECTIFICATIF du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : PROJET D'AMÉNAGEMENT DU SITE DE L'HÔPITAL DE SAINT GERMAIN EN LAYE**

**ADRESSE DU BIEN : RUE ARMAGIS-RUE LEON DESOYER-RUE D'OURCHES-RUE DU DOCTEUR MAURICE LARGET.**

**REF CADASTRALES : AC 199-200-201-202-205-206-207-208-209-210-213-214-217-218-219-223-383-401-402-404-407-408-421-422-439-441-442-452-454-455-456-457-458-460-461-462-463-464-465-466-478-479-480-481-499-500-531-558-559-560**

**COMMUNE : SAINT GERMAIN EN LAYE**

**VALEUR VÉNALE : 92 533 000€.**

**1-SERVICE CONSULTANT**

**VILLE DE ST GERMAIN EN LAYE**

*AFFAIRE SUIVIE PAR :*

78 100 ST GERMAIN EN LAYE  
Mr Philippe COTTIER, chargé d'affaires  
foncières à la Ville de St Germain en Laye.

**2-Date de consultation**

: 08/10/2019

**Date de réception**

: 08/10/2019

**Date de visite**

**Date de constitution du dossier « en état »**

: 08/10/2019

**3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Valeur du foncier sur le projet d'aménagement du site de l'Hôpital à Saint Germain en Laye.

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Référence cadastrale : section AC n°199 à 560 d'une contenance totale de 39 883 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre de la convention d'intervention foncière conclue avec la commune de Saint Germain en Laye le 18/11/2013, l'EPPFIF est chargé d'assurer la maîtrise foncière sur le secteur dit de « l'hôpital ».

Ce périmètre est situé au nord-ouest du centre de la commune de Saint Germain en Laye, en limite du Site Patrimonial Remarquable, le secteur de l'Hôpital d'une superficie d'environ 4 hectares. Ce site appartient en grande partie au Centre Hospitalier Intercommunal de Poissy-Saint Germain (CHIPS) pour 32 312m<sup>2</sup>, à 1001 Vies Habitats, de la ville, de l'EPPFIF (suite aux acquisitions réalisées par lui) et quelques particuliers pour la surface totale de 2 278 m<sup>2</sup> auquel il convient d'ajouter les parcelles de la ville de St Germain en Laye pour 5 293m<sup>2</sup> et est constitué en majorité de bâtiments dédiés aux soins ainsi qu'aux activités annexes de l'hôpital dont un parking public de 400 places.

En avril 2013, le conseil de surveillance du CHIPS a validé notamment la décision de déménagement de certaines activités sur Poissy avec la construction d'un nouveau bâtiment hospitalier de 18 000 m<sup>2</sup>.

Face à cette libération de foncier situé en plein cœur de la cité, la commune de Saint Germain a fait le choix de développer un projet urbain d'envergure sous forme d'écoquartier, la consolidation d'un nouveau pôle santé, le développement d'un pôle commercial en extension du tissu commercial du centre-ville ainsi que la création de logements et d'activités économiques diverses.

La commune a ainsi instauré un périmètre d'étude en collaboration avec l'EPPFIF dans le cadre d'une nouvelle convention foncière du 6 juin 2018. Elle a ensuite décidé de procéder à un appel à manifestation d'intérêt (AMI) destiné à sélectionner trois groupements d'opérateurs dans le but de recevoir trois propositions de projet d'aménagement.

Le périmètre d'étude impacte la propriété du CHIPS pour la surface totale de 32 312 m<sup>2</sup> et celle de 1001 Vies Habitats, de la ville, de l'EPPFIF (suite aux acquisitions réalisées par lui) et quelques particuliers pour la surface totale de 2 278 m<sup>2</sup> auquel il convient d'ajouter les parcelles de la ville objets de cette demande pour 5293m<sup>2</sup> soit un périmètre total de 39 883m<sup>2</sup>.

**OGIC**, le candidat retenu, propose une programmation d'une SDP de 49 370m<sup>2</sup> qui se divise en :

- 18 312 m<sup>2</sup> SDP de logements en accession privée ;
- 5 082 m<sup>2</sup> SDP de logements réhabilités dans les pavillons Gérard et Lamant ;
- 3 535 m<sup>2</sup> de logements en PLI ;
- 6 403 m<sup>2</sup> de SDP pour une résidence senior (EHPAD, RPA ET SPA);
- 1 806 m<sup>2</sup> SDP pour la création d'un pôle santé ;
- 7 287 m<sup>2</sup> SDP de commerces ;
- 4 721 m<sup>2</sup> de SDP pour la création d'un cinéma et centre culturel;
- 2 224 m<sup>2</sup> de SDP de bureaux (Coliving).
- 600 parkings en sous-sol et 128 parkings en surface (parkings privés) ainsi que 600 parkings publics à refacturer à la ville.

Seront refacturés aussi à la ville, la reconstitution de 40 logements du SDIS ainsi que la reconstitution de l'accueil ASVP, service de mission local et service de la propreté.

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

-nom des propriétaires : le CHIPS, 1001 VIES HABITAT, EPFIF, PROPRIETAIRES PRIVES ET COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE.

-situation d'occupation : locaux libres et occupés.

#### 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

**Au PLU de la ville de Saint Germain en Laye approuvé le 21 février 2019 zone UA** : correspond au tissu urbain traditionnel dans lequel les constructions sont implantées pour l'essentiel, à l'alignement des voies, en ordre continu et présentant une unité volumétrique. Pour partie elle est située en continuité du Site Patrimonial Remarquable (SPR) dans le centre-ville et a une vocation mixte, et au-delà elle se prolonge le long des principaux axes historiques soit avec un tissu mixte de faubourg, soit avec une vocation plus résidentielle. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 est définie, sur le site de l'hôpital et ses abords, pour encadrer sa restructuration et sa reconversion et celle du quartier environnant.

#### 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

En présence d'un projet urbain élaboré, la valeur vénale du périmètre de « l'Hôpital » est déterminée par la méthode du compte à rebours promoteur.

La charge foncière calculée ressort à 92 533 000 € CR HT soit 3 036 €/m<sup>2</sup>, frais de démolition et dépollution compris.

Ainsi, la cession à OGIC pour un montant de 95 000 000€ n'appelle pas d'observation.

De même, le prix d'acquisition de 11 400 000€ des 600 places de parking par la ville de Saint Germain en Laye à l'opérateur OGIC est accepté.

#### 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois.

#### 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur de la DNID et par délégation,

Frédéric DOUCET,

Inspecteur principal des Finances Publiques



