

SÉANCE DU

**21 NOVEMBRE 2019**

Le nombre de Conseillers  
en exercice est de 70

OBJET

**Restructuration du  
quartier de l'hôpital –  
acquisition par la Ville  
de la chaufferie 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 22 novembre 2019  
par voie d'affichages  
notifié le  
transmis en sous-préfecture  
le 22 novembre 2019  
et qu'il est donc exécutoire.

Le 22 novembre 2019

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

Denis TRINQUESSE

L'an deux mille dix-neuf, le 21 novembre à 21 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 14 novembre 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, Monsieur JOLY, Madame NICOLAS, Madame GUYARD, Monsieur de l'HERMUZIERE, Monsieur LETARD, Monsieur AGNES, Monsieur MERCIER, Monsieur PRIOUX, Monsieur PAQUERIT, Madame VERNET, Madame PHILIPPE, Madame ROULY, Madame de JACQUELOT, Monsieur VENUS, Madame ADAM, Monsieur COMBALAT, Monsieur COUTANT, Madame DILLARD, Madame AZRA, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Madame ANDRE, Madame AGUINET, Madame MEUNIER, Madame OLIVIN, Madame NASRI, Monsieur LEGUAY, Monsieur HAÏAT, Madame LESGOURGUES, Monsieur PAUL, Monsieur MORVAN, Madame PERINETTI, Madame DUMONT, Monsieur LAZARD, Monsieur DEGEORGE, Monsieur CAMASSES, Madame RHONE, Monsieur LEVEQUE, Monsieur ROUXEL

**Avaient donné procuration:**

Madame TEA à Monsieur JOLY  
Monsieur OPHELE à Madame PHILIPPE  
Monsieur PETROVIC à Monsieur ROUSSEAU  
Monsieur RICOME à Monsieur de l'HERMUZIERE  
Madame DORET à Madame VERNET  
Monsieur CHELET à Madame de JACQUELOT  
Monsieur MITAIS à Madame LESUEUR  
Madame BURGER à Madame AZRA  
Madame de CIDRAC à Monsieur PERICARD  
Madame DEBRAY à Monsieur LEVEL  
Monsieur JOUSSE à Madame PEYRESAUBES  
Monsieur ALLAIRE à Madame GUYARD  
Madame LIBESKIND à Madame HABERT-DUPUIS  
Monsieur VILLEFAILLEAU à Madame RICHARD  
Monsieur GOULET à Madame PERINETTI  
Monsieur CADOT à Madame LESGOURGUES  
Madame GOMMIER à Monsieur LAZARD

**Etait absente:**

Madame CERIGHELLI

**Secrétaire de séance:**

Madame VERNET

Accusé de réception en préfecture  
078-200086924-20191121-19-1-11-DE  
Date de télétransmission : 22/11/2019  
Date de réception préfecture : 22/11/2019

**N° DE DOSSIER** : 19 I 11

**OBJET** : RESTRUCTURATION DU QUARTIER DE L'HOPITAL – ACQUISITION  
PAR LA VILLE DE LA CHAUFFERIE DE L'HOPITAL

**RAPPORTEUR** : Monsieur AUDURIER

---

**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-germanois
- 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 décidé désigner le lauréat de la consultation Appel à Manifestation d'Intérêt pour la reconversion de l'hôpital, à savoir, le groupement OGIC/Marignan/ORPEA/Sodes – Projet Clos Saint Louis.

Il convient dès lors pour la Ville de procéder aux opérations foncières d'achat du foncier appartenant au CHIPS.

Pour ce faire, 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 qui se déroulées de l'été 2018 à l'été 2019, les parties ont abouti à un projet de promesse de vente à intervenir entre le CHIPS et l'EPFIF.

L'article 30.4 de cette promesse permet à la Ville de se substituer à l'EPFIF pour l'acquisition, dès la fin de l'année 2019, de la chaufferie qui alimente le site de l'hôpital.

Il est proposé au Conseil Municipal d'autoriser cette acquisition aux conditions suivantes :

- Identification : chaufferie correspondant au bâtiment et à l'assiette foncière d'une surface de 542 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée section P n° 478 ;
- Prix : 698 140 euros correspondant au prorata des surfaces totales du site auquel il convient d'ajouter les frais d'acte ;
- Délai de réalisation : au plus tard le 30 décembre 2019 ;
- Modalités juridiques : acquisition de domaine public à domaine public sans déclassement préalable conformément à l'article L. 3112-1 du code de la propriété des personnes publiques.

Malgré l'engagement d'acquérir cette chaufferie avant la fin de l'année, il est également proposé d'autoriser, concomitamment, la mise à disposition au profit du CHIPS de cette chaufferie afin de lui permettre de continuer à l'exploiter dans les conditions actuelles de fonctionnement, et ce, au plus tard jusqu'au 30 juin 2021, date à laquelle l'hôpital devra avoir été raccordé au réseau de chauffage urbain.

Les modalités de cette mise à disposition sont fixées dans la convention d'occupation annexée à la présente délibération qui vous est soumise aussi pour approbation.

Cette convention à régulariser prévoit le versement, à la libération de la chaufferie par le CHIPS, d'une indemnité de 305 000 euros correspondant à une partie de l'indemnité de résiliation anticipée du marché d'exploitation PHC.1006 du 21 novembre 2012 dont est titulaire la société DALKIA vis-à-vis du CHIPS.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver l'acquisition de la chaufferie et son terrain d'assiette dans les conditions définies ci-avant, d'approuver la mise à disposition au profit du CHIPS de cette chaufferie jusqu'au 30 juin 2021 dans les conditions définies dans la convention d'occupation susvisée ainsi que d'autoriser Monsieur le Maire à signer les différents actes et les documents se rapportant à ce projet.

## 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 de la Propriété des Personnes Publiques et notamment ses articles L. 1211-1, L. 3112-1 et L.3221-1,

Vu le Code Civil,

Vu la délibération du Conseil de Surveillance du CHIPS du 15 octobre 2019,

Vu le protocole encadrant les relations entre les parties en vue de l'acquisition d'une partie du site de l'hôpital par l'EPPFIF et la Ville du 4 juillet 2018,

Vu le projet de promesse de vente à intervenir entre le CHIPS et l'EPPFIF portant sur l'acquisition des emprises du CHIPS nécessaires à la réalisation du projet de restructuration du quartier de l'hôpital et plus spécifiquement l'article 30.4 autorisant la substitution de la Ville à l'EPPFIF pour l'acquisition de la chaufferie,

Vu l'estimation de France Domaine en date du 21 mai 2019,

À L'UNANIMITÉ,

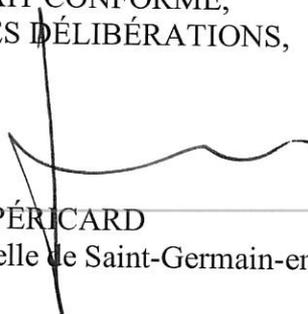
DECIDE l'acquisition de la chaufferie appartenant au CHIPS au prix de 698 140 euros par substitution à l'EPPFIF ;

DIT que les frais d'actes relatifs à cette opération sont pris en charge de la Ville ;

AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'acte notarié ainsi que tous documents relatifs à cette opération de vente ;

AUTORISE la mise à disposition de ce bien au CHIPS suivant les conditions fixées par la convention annexée à la présente délibération et autorise Monsieur le Maire à la signer ;

POUR EXTRAIT CONFORME,  
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



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

*La présente décision ne pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Versailles au-delà d'un délai de deux mois à compter de sa publication.*

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE**

**ENTRE :**

**LA COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE** située à l'Hôtel de ville, 16 rue de Pontoise - BP 10101  
- 78101 Saint-Germain-en-Laye Cedex

Représenté par son Maire, **Monsieur Arnaud PERICARD** habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 21 novembre 2019.

**Ci-après dénommé « la Ville »,**

**D'une part,**

**ET :**

**LE CENTRE HOSPITALIER INTERCOMMUNAL DE POISSY / SAINT-GERMAIN-EN-LAYE,**  
établissement public de santé situé au 10 rue du Champ Gaillard 78300 Poissy - 20 rue Armagis 78100  
Saint-Germain-en-Laye  
78100 Saint-Germain-en-Laye

Représenté par [à compléter], habilité à signer la présente convention

**Ci-après dénommée « le Centre Hospitalier »,**

**D'une part,**

**Ci-après désignés conjointement « les Parties »**

## **APRES AVOIR EXPOSE CE QUI SUI**

A la suite de l'adoption en avril 2013 par le conseil de surveillance du Centre Hospitalier d'un nouveau projet d'établissement (validé par le comité interministériel de performance et de modernisation de l'offre de soin en janvier 2016), une réorganisation des activités hospitalières entre les différents sites a été actée.

Dans ce contexte qui libère un foncier important, la Commune développe actuellement un projet urbain d'envergure qui prendra la forme d'un écoquartier, d'une surface de l'ordre de 45.000 m<sup>2</sup> et situé sur l'actuel emprise du Centre Hospitalier, en continuité du centre-ville ayant pour objet d'accueillir :

- un nouveau pôle santé public/privé ;
- un pôle commercial ; et
- des logements et activités économiques diverses.

Ce projet suppose l'acquisition par la Commune d'une partie des emprises situées sur le site du Centre Hospitalier.

A ce jour, pour ses besoins en matière d'énergie thermique, le Centre Hospitalier est lié depuis 2012 et pour une durée de douze ans, à la société Dalkia par un marché public portant sur l'exploitation (entretien du réseau de distribution et production de chaleur) de son réseau de chaleur (le « Marché »).

La production de la chaleur est réalisée par une chaufferie gaz et une unité de cogénération (les « Ouvrages ») et l'échéance du Marché est fixée au 30 novembre 2024. Au regard du calendrier envisagé pour la démolition des bâtiments et la réalisation du projet d'aménagement urbain, ce Marché ne pourra aller à son terme normal et devra être résilié de façon anticipée. Le Marché prévoit dans cette hypothèse le versement d'une indemnité au titulaire par le Centre Hospitalier.

Les Ouvrages sont inclus dans le périmètre qui sera cédé à la Commune en vue de leur démolition au titre du projet d'aménagement urbain. Après la démolition, il appartiendra au Centre Hospitalier de se déterminer sur les modalités retenues pour répondre à ses besoins en matière d'énergie thermique.

Au titre du protocole signé entre la Commune et le Centre Hospitalier le 4 juillet 2018 et de son avenant n° 1, la Commune s'est engagée à acquérir les Ouvrages au plus tard le 13 décembre 2019.

Compte tenu de la durée nécessaire à la préparation et la réalisation des importants travaux envisagés, il convient de trouver une solution transitoire à compter de l'acquisition des biens et ouvrages par la Commune et avant leur démolition.

Dans ce contexte, la Commune s'engage à mettre à disposition du Centre Hospitalier de façon temporaire le terrain et les installations constituant les Ouvrages ainsi acquis afin d'assurer la continuité de la fourniture de chaleur au Centre Hospitalier dans le cadre de la poursuite du Marché.

La présente convention a ainsi pour objet la mise à disposition du terrain sur l'emprise duquel se situe le réseau de chaleur ainsi que des installations qui le composent.

Elle a également pour objet de déterminer les modalités de prise en charge de la résiliation anticipée du Marché, compte tenu en particulier de l'indemnité de résiliation prévue à l'article 9.5 du cahier des clauses administratives particulières du Marché d'exploitation conclu entre le Centre Hospitalier et Dalkia.

Les parties se sont en conséquence rapprochées pour définir les conditions de cette occupation.

## **CECI AYANT ETE PRECISE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUI**

## **Article 1 - Objet de la convention**

La présente Convention a pour objet d'arrêter les modalités d'occupation et d'utilisation des Ouvrages par le Centre Hospitalier entre la date de leur acquisition par la Commune et la date de début de leur démolition.

La Convention vise ainsi à :

- définir les modalités par lesquelles la Commune autorise le Centre Hospitalier à occuper et utiliser les Ouvrages afin de permettre la poursuite du Marché conclu avec la société Dalkia le 30 novembre 2012.
- définir les modalités par lesquelles la Commune accepte de prendre en charge les conséquences résultant de la résiliation anticipée du Marché conclu entre le Centre Hospitalier et la société Dalkia.

L'emplacement des Ouvrages concernés est situé sur le site du Centre Hospitalier, conformément au plan joint en annexe (**Annexe 1**).

La description des installations, à savoir la chaufferie gaz et l'unité de cogénération constituant les Ouvrages, figure en annexe 2 (**Annexe 2**).

## **Article 2 - Activité autorisée**

La présente Convention est consentie pour l'exploitation des Ouvrages constitutifs du réseau de chaleur dans le cadre de l'exécution du Marché conclu par le Centre Hospitalier, à l'exclusion de toute autre activité, sous réserve de modification éventuelle tel que prévu à l'article 3 ci-dessus.

## **Article 3 - Caractère intuitu personae**

La présente Convention est strictement personnelle. Le Centre Hospitalier ne pourra céder à quelque titre que ce soit, son droit d'occuper les Ouvrages.

## **Article 4 - Modification affectant l'emplacement et son utilisation**

Le Centre Hospitalier s'engage à respecter la destination de l'emplacement occupé et ne peut modifier en tout ou en partie cette destination ou faire exécuter par qui que ce soit aucune autre industrie ni aucun autre commerce que celui prévu dans la Convention sans l'autorisation expresse et préalable de la Commune.

## **Article 5 - Durée**

La présente Convention prend effet à la date de levée de la condition suspensive stipulée ci-après.

La présente Convention est conclue sous la condition suspensive de la signature de l'acte authentique d'acquisition des Ouvrages devant intervenir au plus tard le 13 décembre 2019. Le délai de réalisation de la condition suspensive est automatiquement prorogé de deux (2) mois, soit jusqu'au 13 février 2020, en cas de retard dans la préparation et la signature de l'acte d'acquisition. En cas de non réitération de l'acquisition des Ouvrages, la Convention sera caduque de plein droit.

L'occupation effective des Ouvrages au profit du Centre Hospitalier est autorisée à compter de la date d'acquisition des Ouvrages par la Commune, qui sera notifiée au Centre Hospitalier par courrier recommandé avec avis de réception.

La Convention arrive à échéance à la date de démarrage des travaux de démolition, soit au plus tard le 30 juin 2021. Cette date pourra être prorogée d'un commun accord entre les Parties dans les conditions définies par l'acte d'acquisition. Le Centre Hospitalier s'engage à procéder avant cette date à la résiliation du Marché conformément à l'article 15 de la présente convention.

La Commune s'engage à mettre à disposition du Centre Hospitalier de façon temporaire le terrain et les installations constituant les Ouvrages ainsi acquis afin d'assurer la continuité de la fourniture de chaleur au Centre Hospitalier dans le cadre de la poursuite du Marché

La présente Convention est délivrée à titre précaire et révocable et l'attention du Centre Hospitalier est attirée sur le fait qu'il ne détient aucun droit au renouvellement de la Convention.

#### **Article 6 - Principes généraux de l'occupation**

Le Centre Hospitalier occupe les Ouvrages sous sa responsabilité et à ses risques et périls, en vue de la poursuite de l'exécution du Marché. Il est seul responsable à l'égard des tiers des dommages causés par son personnel ou par les installations dont il a la garde.

Le Centre Hospitalier s'engage à maintenir les espaces occupés en état de propreté, pendant toute la durée de l'occupation.

Il devra effectuer à ses frais exclusifs tous aménagements et modifications éventuellement requis par une réglementation quelconque présente ou à venir et après avoir obtenu l'accord préalable et exprès de la Commune.

Les Ouvrages doivent également être entretenus en bon état et à ses frais par le Centre Hospitalier qui s'y oblige de façon à toujours convenir parfaitement à l'usage auquel ils sont destinés.

#### **Article 7 - Redevance d'occupation**

L'occupation des Ouvrages est consentie à titre gratuit.

Cette absence de redevance tient compte de l'ensemble des avantages conférés au Centre Hospitalier au titre de l'occupation privative ainsi que l'ensemble des engagements pris par chacune des Parties dans le cadre de l'acquisition du site par la Commune.

#### **Article 8 – Impôts et frais**

Tous les impôts, taxes ou frais, quels qu'ils soient, générés par les Ouvrages, leur occupation ou leur exploitation pendant la durée de la Convention, sont à la charge exclusive du Centre Hospitalier sans que la Commune ne puisse être recherchée.

#### **Article 9 - État des lieux**

Les états des lieux contradictoires seront dressés tant le jour de l'entrée en jouissance du Centre Hospitalier qu'au moment de sa sortie des lieux.

Cet état des lieux sera annexé à la présente Convention.

L'occupant déclare avoir une parfaite connaissance desdits lieux ainsi que des Ouvrages et les accepter en l'état en renonçant à réclamer aucune réduction de redevance ou des indemnités pour quelque motif que ce soit notamment en cas d'erreur, défaut, non-conformité des lieux avec une réglementation quelconque.

#### **Article 10 - Contrôle de la Commune**

Pendant la durée d'exploitation des Ouvrages, sans préjudice du contrôle exercé par les services compétents, la Commune se réserve la possibilité d'exercer notamment un contrôle de l'entretien, ainsi qu'un contrôle du respect des prescriptions de sécurité.

Ces contrôles peuvent être exercés à tout moment mais en présence d'un représentant du Centre Hospitalier qui aura été averti au préalable et éventuellement par des agents spécialisés. Ils ne dispensent en aucun cas le Centre Hospitalier d'exercer son propre contrôle, dans les conditions définies par l'article relatif à la « responsabilité » ci-après.

#### **Article 11 - Responsabilité**

Le Centre Hospitalier est seul responsable de son fait, de celui de son personnel et des biens dont il a la garde de tout dommage corporel, matériel et immatériel qui en sont la conséquence, ainsi que de toute dégradation survenant, par ou à l'occasion des travaux d'aménagement réalisés conformément, par et ou à l'occasion de l'occupation et ou de l'exploitation des Ouvrages occupés et survenant :

- aux biens d'équipement, matériels et marchandises de toute nature,
- aux personnes physiques notamment les personnels intervenant sur le site .

La Commune est déchargée de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériel ou marchandises sur les Ouvrages ainsi qu'en cas d'accidents survenus aux usagers ou aux personnels employés par le Centre Hospitalier.

Le Centre Hospitalier s'oblige à relever la Commune, de toute condamnation éventuelle qui pourrait être prononcée à son encontre, au titre de la responsabilité incombant au Centre Hospitalier pendant la durée de la Convention.

#### **Article 12 - Caducité**

La Convention est réputée caduque notamment dans les cas suivants :

- non réitération par l'acte authentique d'acquisition des Ouvrages ;
- raccordement du Centre Hospitalier au réseau de chaleur urbain de la Commune de Saint-Germain-en Laye ;
- résiliation pour quelque motif que ce soit du Marché.

Le Centre Hospitalier doit procéder à la remise en état des lieux conformément aux dispositions prévues à cet effet de la présente Convention. Il ne pourra prétendre à aucune indemnisation.

#### **Article 13 - Conditions de résiliation de la Convention**

La présente Convention pourra être résiliée par le Commune en cas de manquement du Centre Hospitalier aux obligations lui incombant, après mise en demeure effectuée par lettre recommandée avec avis de réception, restée sans effet pendant quinze jours à réception de la demande.

A compter de la date d'effet de la résiliation, le Centre Hospitalier sera tenu de libérer sans délai les Ouvrages.

Par ailleurs, la Commune peut, pour des motifs tirés de l'intérêt général, résilier unilatéralement la présente Convention dans les conditions définies ci-après. La décision de résiliation ne prendra effet qu'à l'expiration du délai de préavis de trois (3) mois à compter de sa notification au Centre Hospitalier par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception.

Le Centre Hospitalier ne sera pas indemnisé du préjudice né de l'éviction anticipée.

#### **Article 14 - Conséquences de l'expiration de la Convention**

En cas de résiliation anticipée de la convention, le Centre Hospitalier doit sous peine de poursuites remettre les lieux occupés dans leur état primitif, et ce, dans un délai de deux (2) mois.

En cas d'arrivée de la Convention à son échéance normale prévue à la date de démarrage des travaux de démolition et sous réserve d'accès au réseau de chaleur à cette date, le Centre Hospitalier n'est tenu qu'à la libération des lieux en bon état de propreté.

A l'expiration de la Convention, sous quelque motif que ce soit, le Centre Hospitalier fait son affaire personnelle de la résiliation anticipée du Marché d'exploitation et de l'indemnisation du titulaire Dalkia, sans que la Commune ne puisse en aucun cas en être recherchée. La résiliation anticipée du Marché ne pourra en aucune façon être un motif de prolongation de la durée de la présente Convention, le Centre Hospitalier faisant son affaire personnelle de la mise en œuvre des formalités de résiliation du Marché dans des conditions de délais compatibles avec les délais de résiliation de la présente Convention.

#### **Article 15 - Prise en charge des conséquences de la résiliation anticipée du Marché**

La Commune s'engage à verser au Centre Hospitalier une somme destinée à compenser l'indemnité pour résiliation anticipée du Marché que le Centre Hospitalier doit supporter et verser à la société Dalkia.

Cette indemnité (I) est arrêtée à un montant de 305 000 euros sous réserve d'une libération effective des Ouvrages au plus tard au 30 juin 2021 comme indiqué à l'article 5 précité.

En cas de libération effective à une date postérieure au 30 juin 2021, le montant de l'indemnité (Ir) sera imputé, par jour de retard, d'un montant calculé au prorata du nombre de jour restant à courir avant l'échéance normale du Marché (1249 au 30 juin 2021), soit comme suit :

$$I_r = I - (I \times \text{Nombre de jours calendaires de retard par rapport au 30 juin 2021} / 1249)$$

Cette somme sera versée au Centre Hospitalier par la Commune à la date de libération effective des Ouvrages par le Centre Hospitalier, qui sera notifiée à la Commune par le Centre Hospitalier par courrier recommandé avec avis de réception.

#### **Article 16 - Élection de domicile**

Pour l'exécution de la présente Convention, les parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs.

Fait le

à

En deux exemplaires

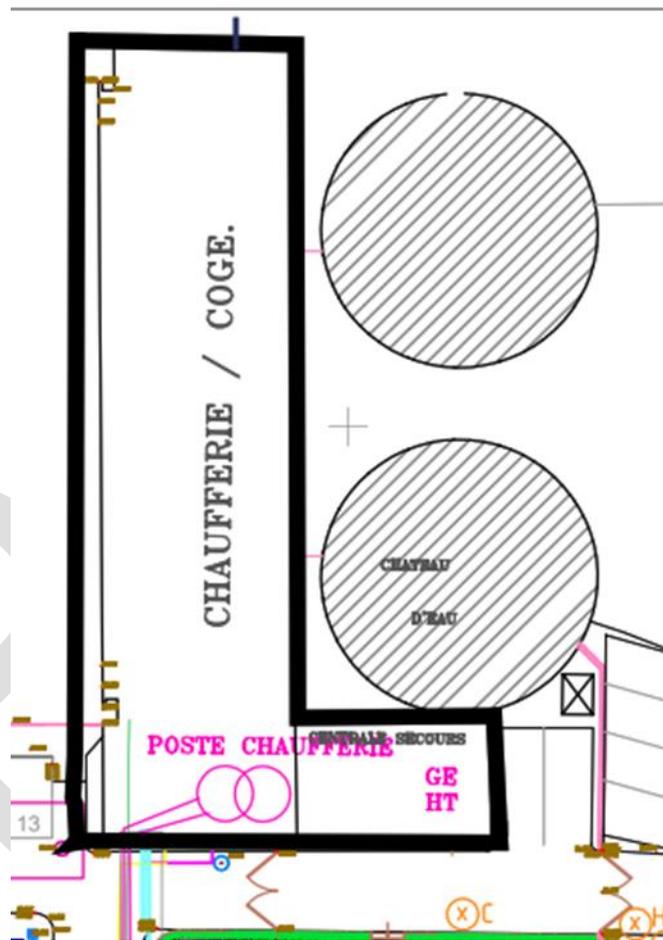
**Pour la Commune**

**Pour le Centre Hospitalier**

**Le Maire**

Projet

ANNEXE 1  
PLAN DU SITE



**ANNEXE 2**  
**DESCRIPTIF DES EQUIPEMENTS**

**Compteurs GAZ Minicor**

**\* POSTE LIVRAISON GAZ :**

**Pression 3b**

**COMPTEUR GAZ :**

**COMPTEUR COGE + CHAUFFERIE**

ACTARIS DN100 Fluxi 2100 N°2415820 .03A 2000  
Cpt remplacé le 10-02-2006 index 2686768m3

**CORRECTEUR Nm3 :**

MINICOR 210 N° EP18234 capteur pression AN3890  
Validité 11/2005

le 03/10/06 :

à contrôler nov 2006 " étiquette verte " Limite validité 10/2007

Index brut = 2893248m3 cor = 12409917 Nm3

( index brut modifier par EDF suite rempl. du 10/02/06)

le 23/10/06 :

Index brut = 215254m3 cor = 12447612 Nm3

**D11102Z**

**COMPTEUR GAZ :**

**Pression 300 mb**

**COMPTEUR CHAUFFERIE**

ACTARIS DN200 Fluxi NMG1000 N°562108 1984  
Limite 03/2002

**CORRECTEUR Nm3 :**

MINICOR 110 N° EP09993 03/98

Vérifier le 7-9-2000 prochaine visite 09-2001

Rempl pile le 07-09-2003

**Minicor à contrôler et cpt à rempl**

**D63329T**

**\* LOCAL COGENERATION :**

**COMPTEUR GAZ :**

**Pression 3b**

**COMPTEUR COGE**

ACTARIS DN80 Fluxi 2080 N°202003499 05-2002

**CORRECTEUR Nm3 :**

MINICOR 210 N° EP26856 08/02 capteur pression AN5921  
mise en service 10-2002

## Chaufferie CHI St Germain en Laye

CHAUDIERE mixte 1 : TRANSTUB P3500 N° série=13654 de 3500 TH (4070Kw) an=1984  
BRULEUR gaz / fuel : CUENOD C 430 2B Modulant M.313 012 B au 18-1-91  
-Vanne cascade DN 125, motorisation WLM Type ST 100/AZ2 220V/4.9VA  
RECUPERATEUR CH1: GUILLOT Type 42 débit Nom.=93m3H de 4260KW  
Registre récup CH1: Servomoteur SIEMENS GCA 3261.1E AC 230v 90s/ 15s  
POMPE RECUP : SALMSON PM 100-150-3-4-C; moteur LS100L2 380/7A  
COMPTEUR GAZ : SCHLUMBERGER NM-G 160 13/250 m3h 1 imp/m3  
CHAUDIERE gaz 2 : TRANSTUB P3500 n° série=13655 de 3500 TH (4070Kw) an=1984  
BRULEUR gaz : CUENOD mixte C C430.4 B567/8 T2F 300mb ; n° /000017  
-Vanne cascade DN 125, motorisation WLM Type ST 100/AZ2 220V/4.9VA  
COMPTEUR GAZ : SCHLUMBERGER NM-G 250 20/400 m3h 1 imp/m3  
POMPE DE CHARGE Chdre 1 , 2 et 3 : 3 pompes SALMSON LRB1102-2.2 (100M3/h à 5Hmt)  
pmp2 n°2582906-2 dépose le 01-04-2011  
CHAUDIERE mixte 3 : TRANSTUB A 163 n° série=13656 de 1700 TH (1977Kw) an=1984  
BRULEUR gaz / fuel : CUENOD PCS 300 n° PC I002 1984 mini:2300 Maxi: 3200Kw  
Vanne cascade DN 100, motorisation BELIMO GR203 A-R 220V + acoupl ZGV-14 + Fin de Course S2A  
COMPTEUR GAZ : SCHLUMBERGER MT 50 Qmax = 250 m3h 1 imp/m3  
POMPE DE CHARGE Chdre 3 : SALMSON LRB 1082-1.5 (50m3/h à 6Hmt)  
AEROTHERMES : Vanne DN 33 servo moteur 220v retour à zéro vers les 2 château d'eau  
MAINTIEN DE PRESSION : CETETHERM Vicarb type SPD 50 n° 2831  
Bâche de 4000L URANUS n°3145  
Pompe 1 et 2 GRUNDFOSS CR2 380/1.44A  
vase d'expansion de 8L  
SURPRESSEUR ADOUCISSEURS : Salmson Multi V-405-0SE-T/2/B avec vase de 200L  
VANNES REGULATION DEPART RESEAU :  
2 vannes DN 200 motorisées BERNARD ASP 0.5tr/mn 10 mkg 220/0.5A  
n1= 60161/00001 n2= 60161/00002  
POMPE RESEAU N 1 : Dilato DN 125 refoulement Lg 130 et DN 150 aspiration Lg 150mm  
SALMSON Type 125-400-B3 n=2582901-1 250m3h/35HMT 1450tr/mn  
MOTEUR LEROY SOMER 45 380/85.5A  
POMPE RESEAU N 2 : Dilato DN 125 refoulement Lg 130 et DN 150 aspiration Lg 150mm  
SALMSON Type 125-400-B3 n=2582901-2 250m3h/35HMT 1450tr/mn  
MOTEUR LEROY SOMER 380/85.5A  
CAPTEUR DE PRESSION DIFFERENCIEL :  
BOURDON Type XMD 705 0/6 Bars 4/20mA n = L0.14  
VARIATEUR DE VITESSE : RELIANCE Type INVERTRON 3-CSI-S 092  
Filtre ventilateur: Média 300x310 ép 5mm  
Climatiseur local variateur : Evapo MORGANA PFF22 n°8512858 ventilo VNT25-40/25 (220V)  
Compresseur R506  
COMPTEUR CALORIES: RESEAU  
Schlumberger CF21A n°820277 + carte analogique (vers variateur)  
mesureur WET 200 n°LXT15908  
COMPTEUR CALORIES: Ensemble chaudières  
Schlumberger CF21 n°840625 mesureur WET 200B n°05LXL053221  
COMPTEUR CALORIES: Chaudière N1  
Schlumberger CF21 n°840700 mesureur WET 150 n°85XQ25089

COMPTEUR CALORIES: Chaudière N2  
Schlumberger CF21 n°890009 mesureur WET 150 n°85XQ25031  
COMPTEUR CALORIES: Chaudière N3  
Schlumberger CF21 n°850245 mesureur WST 100 n°LK3069256

Stockage FOD : 2 Cuves de 60 000 L à contrôle d'étanchéité

**POMPES TRANSFERT FOD :**

Ensemble MOUVEX AG 460 2 pompes 380/1.7A

TRAITEMENT D'EAU: au 10-04-98 index= 1374 m3

2 ADOUCISSEURS Condor FV75 avec basculement volume.

2 POMPES d'injection DOSAMATIC Type RM

ELECTROVANNES GAZ: CODEFLU DN150 EVSM 24V

Distalarm 302A, 4 capteurs au-dessus bruleurs et ventilation haute

AUTOMATISATION ET G-T-C CHAUFFERIE :

HONEYWELL BUS 3 CPU 3 et 4: 2x 7510 B 1003-4

4x 7511 A 1004-1

3x 7511 C 1000

Régulateur de pression réseau: URANUS Type SPD 50 N° 2831

2 Pompe CR2,50

## COGENERATION CHI St Germain en Laye

**\*Groupe MWM :** TCG2020V16 1560 kWel; 400V/2502A, 50Hz gaz naturel, MZ=70  
n°352215 de 2013 Class Perf: G2

**Alternateur :** Marelli MJB 500 MD4  
400v cos Phi 0.9 1500t/min 50hz 3320A 2300KVA

**Transformateur :** SNT- Duriez 2000KVA prim 400v/ sec 21000v; 2886,8A/55A  
n°13118 de 2013 NFC 52.112 tension isol. 24kv; 4250Kg  
PV essai: 17259

**Transfo d'injection filtre actif serie  
TLB :T** AUGIER Réf/4002170 an 2000  
1000v/20Kv

**FILTRE ACTIF SERIE :** Schulmberger FAS 12MVA ent 25 kvA/400v sort 12kVA/1000v  
an 09 /2000 n° 200472

**Réservoir huile 1500L :** ROTATRON Industrie type 150 BMSP1/JE n° 4076 date 22.08.00

**Filtre huile :** DUISI DN 25; long 172mm (F/F 26x34) filtre papier

**Réservoir vidange 1000L :** ROTATRON Industrie type 100 BNU/JE n° 4077 date 22.08.00

**\*POMPE RESEAU COGE N 1 & 2  
:** Jumelee SALMSON type DIL 208-14/7,5-51. 2900tr 7,5kW

**\*MAINTIEN DE PRESSION :** Vase expansion MOTEUR de 100 L sur pied.

**\*MAINTIEN DE PRESSION :** Vase expansion HT de 300 L sur pied.

**\*MAINTIEN DE PRESSION :** Vase expansion BT de 200 L sur pied.

**\*COMPTEUR CALORIES:** Itron CF800 N°2013-13175966 n°6255531050  
**mesureur:** Capteur WPD 125 DN125x245mm PN16 100m3/h  
FDK:087H2504 n°863210H433  
certif: DK-0200-MI004-006  
qs:200m3/h; qp:100m3/h; qi:2m3/h; val Imp: 250l/imp

**Convertiseur** Sitrans FUE380 n°Réf:7ME3410-1TC01-7EU7; n°56550H433  
7ME3450-0AA40-2AB0; n° 929309H383

**COMPTEUR GAZ :** ACTARIS DN80 Fluxi 2080 G100 N°202003499  
au 18/11/2014 index brut = 336427m3; cor=20569099Nm3

**CORRECTEUR Nm3 :** MINICOR 210 N° EP26856 08/02 capteur pression AN5921  
mise en service 10-2002

**\*POMPE MOTEUR BT N 1 & N 2 :** Jumelee SALMSON type DIL 206-15/5,5-S1; 2900tr; 5KW; 380v/8,9A  
**17/08/2014** Moteur Wilo AF132S/28-115-E2 400v/10,2A 2915tr/mn 5,5Kw  
**Préchauffage :** Réchauffeur IBS à 3 résistance Réf:

**VANNE REGUL AEROT. BT :** V3V ARMATUREN DN 65 In : 110/149 mA P : 24/33VA  
Servo ARMATUREN Type 5,0 kN ES 11 In : 110/149 mA P: 24/33 VA  
0,38a0,45 mm/s

**\*POMPE AEROT HT N 1 & secours N 2 :** Jumelee SALMSON type DIL 410-25/7,5-51; 1450tr; 7,5KW  
Moteur Electric Motors O2EFA132M4C92N n°035929FM

**2 x VANNES REGUL chauffage et :** V3V ARMATUREN DN 100 14021  
Servo ARMATUREN Type 5,0 kN ES 11 In : 110/149 mA P: 24/33 VA  
0,38a0,45 mm/s

**AEROT. HT**

**TOUR AEROT HT N°1 :** FRIGA BOHN Type FC 419 P10 12P n° KS166 ( cables V1 & G1 )  
10 Mot 400v P:1425KW 1,8A maxi (thermique Siemens 1,8/2,5 3RV1011-1CA10)  
Réf Moteur : PD0220390 (contacteur Siemens 3RT1015-1AP01 220v)  
Réf hélice : PD0230310

**TOUR AEROT HT N°2 :** FRIGA BOHN Type FC 419 P10 12P n° KS165 ( cables V2 & G2 )  
10 Mot 400v P:1425KW 1,8A maxi  
Réf Moteur : PD0220390  
Réf hélice : PD0230310

**TOUR AEROT BT N°3 :** FRIGA BOHN Type FC 084 L02 12P n° KS164 ( cables V3 & G3 )  
2 Mot 400v P:160KW 1,8A maxi  
Réf Moteur : PD0220390  
Réf hélice : PD0230310

**Echangeur de fumées :** HERING type G-H 6,0/35,0 1L; N°65-7005556-1  
14/06/2013; PS = 8b; PT= 15b; Vol= 155L; QN= 878 kW

**Echangeur à plaque :** Echangeur d'équilibre de 1980 Kw  
VICARB cetetherm  
Type V45-4697 année 2000  
Pression max de service: circuit 1: 10b circuit 2: 10b  
N° fabrication EP-3326

**Echangeur moteur :** Echangeur huile moteur 811Kw Echangeur à plaques BARRIQUANT

**COMPRESSEUR 1 :** ADV Type ADV 105 EK 053522 N° 204974  
23 Nm3/h 40 bars; Moteur 112 MB-2 N°0524812 0400

**COMPRESSEUR 2 :** ADV Type ADV 105 EK 053522 N° 204970  
23 Nm3/h 40 bars; Moteur 112 MB-2 N°0524811 0400

**4 Réservoirs :** S.C.O de 300L N°685, 687, 686, 688 AG00300H40PAD  
An 2000 DATE D'épreuve 10.10.00 60b ;PS 40b

**Passage VERITAS le 18/05/2011 contrôle réservoirs**

**Ventilateur extracteur N°1 :** Hélice diam 750 mm AREM moteur LS112 MUT 380v/12An°982988LA017

**Ventilateur extracteur N°2 :** Hélice diam 750 mm AREM moteur LS112 MUT 380v/12An°982988LA016

**Ventilateur extracteur N°3 :** Hélice diam 750 mm AREM moteur LS112 MUT 380v/12An°982988LA010

Les 3 Ventilateurs rempl au 30-10-2013

**\*AUTOMATISATION ET G-T-C  
COGENERATION :**

**ECRAN :** TEM EVOLUTION 24V  
SIEMENS SIMATIC HIM

**AUTOMATES :**

**Varia Aero HT S1 :** ABB ACS550-01-012A-4  
Triphasé ~ 380 ,,, 480V  
I2n : 11,9/8,8A Pn = 5,5/4Kw

**Varia Aero HT S2 :** ABB ACS550-01-012A-4  
Triphasé ~ 380 ,,, 480V  
I2n : 11,9/8,8A Pn = 5,5/4Kw

**Varia BT :** ABB ACS550-01-05A4-4  
I2n : 5,4/4,1A Pn= 2,2/1,5Kw

**Varia ventilateur salle :** ABB ACS550-01-045a-4  
Triphasé ~ 380 ,,, 480V  
I2n : 45/38A Pn = 22/18,5Kw

**Thermostat armoire:** 2 Thermostat Schneider electric  
Ref: NSYCVF300M230PF

**ONDULEUR PC :** 230V 50/60Hz 2A  
ELITE 2005 1500VA  
Battery 12V / Ah

**DETECTION GAZ :** Centrales modèle GDS 404  
capteurs : Détecteurs ATEX 0/100 % Lie CH4 modèle 9000F6  
**Transmetteur :** SOFREL 550 MODEM ;ETOR/DI; batterie 12v / 11,3A

**POMPE SURPRESSION :** WILO HWJ 401 EM-60 LT n° 2003759 220v/5,8A 6b 47m Hmt

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

**DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES**

PÔLE EVALUATIONS – BRIGADE RIF QUEST

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 21 mai 2019

**POUR NOUS JOINDRE :**

Évaluateur : Lionel COUZON

Téléphone : 06 98 30 64 34

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

Réf. Dossier : 2019-78551V1087

Monsieur le Directeur de la DNID

à

Monsieur le Directeur de l'EPFIF

Monsieur le Maire de Saint Germain en Laye

**AVIS 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.**

**COMMUNE : SAINT GERMAIN EN LAYE**

**VALEUR VÉNALE : 39 700 000 €.**

**L'ACCORD NÉGOCIÉ À 43 000 000 € N'APPELLE PAS D'OBSERVATION.**

**1—SERVICE CONSULTANT**

EPFIF et Ville de Saint Germain en Laye

*AFFAIRE SUIVIE PAR :*

Julien WENTA.

**2—Date de consultation**

: 19/03/2019

**Date de réception**

: 19/03/2019

**Date de visite**

: 13/05/2019

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

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

Contrôle d'un prix de foncier sur le projet d'aménagement du site de l'Hôpital à Saint Germain en Laye dans le cadre de la cession du CHIPS à l'EPFIF.

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Référence cadastrale : section AC n°205 à 558 d'une contenance totale de 32 312 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'EPFIF 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 du site 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) 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 du développement d'un projet urbain d'envergure sous forme d'écoquartier, de la consolidation d'un nouveau pôle santé, du développement d'un pôle commercial en extension du tissu commercial du centre-ville ainsi que de la création de logements et d'activités économiques diverses.

La commune a ainsi instauré un périmètre d'étude en collaboration avec l'EPFIF 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'EPFIF (suite aux acquisitions réalisées par lui) et quelques particuliers pour la surface totale de 2 278 m<sup>2</sup>. Le foncier du CHIPS représente donc 93,41 % de la superficie totale du périmètre de 34 590m<sup>2</sup>.

Une réunion en date du 28 février 2019 entre le CHIPS, la ville et l'EPFIF a abouti à un accord au prix de 43 000 000 €.

Le programme de construction prévu comprend une SDP de 50 000 m<sup>2</sup> qui se divise en :

- 16 800 m<sup>2</sup> SDP de logements en accession privée ;
  - 6 000 m<sup>2</sup> SDP de logements réhabilités dans les pavillons Gérard et Lamant ;
  - 5 200 m<sup>2</sup> de logements en PLI;
  - 5 000 m<sup>2</sup> de SDP pour une résidence senior;
  - 4 500 m<sup>2</sup> SDP pour la création d'un pôle santé ;
  - 6 000 m<sup>2</sup> SDP de commerces ;
  - 4 500 m<sup>2</sup> de SDP pour la création d'un cinéma;
  - 2 000 m<sup>2</sup> de SDP de bureaux.
- 430 parkings en sous-sol pour les 430 logements et 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 du propriétaire :Centre Hospitalier Intercommunal de Poissy-Saint Germain (CHIPS)

-situation d'occupation : locaux libres et occupés.

## 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

**Au PLU de la ville de Saint Germain en Laye approuvé le 18/10/2005 (en cours de révision)** zone UA : correspond à l'espace urbain central de Saint Germain en Laye, contigu au secteur sauvegardé. Elle regroupe les fonctions urbaines d'habitat, équipements, activités artisanales et tertiaires, commerces, Superficie minimale des terrains : sans objet ; emprise au sol max : 50 % de la surface du terrain ; hauteur des constructions : 12 m à l'égout du toit.

## 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 financière du compte à rebours promoteur.

La charge foncière revenant au CHIPS est de l'ordre de **39 700 000 €** soit 8,31% inférieur au prix négocié.

Le prix de **43 000 000 €** négocié par l'EPPFIF avec le Centre Hospitalier Intercommunal de Poissy-Saint Germain (CHIPS) pour le foncier lui appartenant, compris dans la marge de négociation acceptable, n'appelle pas d'observation.

## 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 LAURENT,  
Administrateur des Finances Publiques adjoint,

