

DÉPARTEMENT
DES
YVELINES

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

28 SEPTEMBRE 2022

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 45

OBJET

**Restructuration du
quartier de l'hôpital –
modalités d'acquisition
d'un volume à usage de
parc de stationnement
(parking nord)**

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 29 septembre 2022
par voie d'affichages

notifié
transmis en sous-préfecture
le 29 septembre 2022
et qu'il est donc exécutoire.

Le 29 septembre 2022

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 vingt-deux, le 28 septembre à 20 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 21 septembre deux mille vingt-deux, 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 PEUGNET, Monsieur BATTISTELLI, Madame MACE, Madame TEA, Monsieur PETROVIC, Madame NICOLAS, Monsieur VENUS, Madame GUYARD, Monsieur HAÏAT, Madame AGUNET, Madame BOUTIN, Monsieur MILOUTINOVITCH, Madame de JACQUELOT, Monsieur BASSINE, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Monsieur JOUSSE, Madame ANDRE, Madame MEUNIER, Madame BRELURUS, Madame NASRI, Monsieur de BEAULAINCOURT, Madame SLEMPKES, Monsieur LEGUAY, Monsieur SAUDO, Monsieur NDIAYE, Madame GRANDPIERRE, Monsieur SALLE, Madame BOGE, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE, Madame CASTIGLIEGO, Madame FRABOULET, Monsieur GREVET, Monsieur BENTZ, Monsieur ROUXEL

Avaient donné procuration :

Monsieur JOLY à Madame ANDRE
Madame GOTTI à Madame GUYARD
Madame de CIDRAC à Monsieur PERICARD

Secrétaire de séance :

Monsieur NDIAYE

Accusé de réception en préfecture
078-200086924-20220928-22-E-10-DE
Date de télétransmission : 29/09/2022
Date de réception préfecture : 29/09/2022

N° DE DOSSIER : 22 E 10

OBJET : RESTRUCTURATION DU QUARTIER DE L'HOPITAL – MODALITES D'ACQUISITION D'UN VOLUME A USAGE DE PARC DE STATIONNEMENT (PARKING NORD)

RAPPORTEUR : Monsieur SAUDO

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

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 Monsieur le Maire à mener toutes discussions, négociations et échanges en vue d'établir un projet de promesse de vente.

Aux termes des délibérations du Conseil Municipal du 19 décembre 2019 et du 15 avril 2021, le principe de l'acquisition de deux volumes destinés à contenir 570 places de stationnement répartis au sein de deux parkings nord et sud, à hauteur respectivement de 390 et 180 places, était acté ainsi que la mise à disposition du volume du parking nord au plus tard le 31 janvier 2025. Ces délibérations renvoyaient à une délibération ultérieure pour fixer les modalités essentielles de l'acquisition.

Il est proposé d'adopter ces modalités d'acquisition du volume du parking nord.

Juridiquement, l'acte prendra la forme d'une vente d'immeuble à construire valant « marché de travaux » au sens de l'article R. 2122-3 2° du Code de la commande publique. Ce marché public est conclu sans publicité ni mise en concurrence préalable, en application du même article. En effet, d'une part, le parc de stationnement public constitue une partie minoritaire du programme de construction réalisé au titre de la tranche n° 1. D'autre part, cet équipement public constitue une partie indissociable de ce programme de construction à réaliser, les travaux ne pouvant être réalisés dans ce cadre pour des raisons techniques que par le vendeur en charge des travaux de réalisation de la partie principale de l'immeuble à construire. Enfin, il n'existe aucune solution de remplacement raisonnable pour la réalisation d'un ouvrage similaire.

Le bien acquis par la Ville porte sur un volume brut situé sur 2 niveaux de sous-sol en R-1 et R-2, qui restera à aménager par cette dernière, permettant la réalisation de 389 places de stationnement (le parking sud comportera en conséquence 181 places) conforme à la norme NFP 91-100 de mai 1994 relative aux parcs de stationnement à usage public. Il comprend par ailleurs les équipements communs avec le parking privé situé en dessous composés notamment de la rampe d'accès, du système de sécurité incendie, d'un groupe électrogène, des escaliers d'accès ou de secours ou des ascenseurs.

La mise à disposition du bien devra intervenir, sauf causes légitimes de suspension de délais, au plus tard le 30 janvier 2025. L'aménagement du parking par la Ville interviendra dans un délai de 6 mois à compter de cette mise à disposition.

Le prix global d'acquisition est fixé, conformément aux précédentes délibérations et à l'avis de France Domaine en date du 9 décembre 2019, à 20 000 € HT par place, soit le prix total de 7 780 000 € HT décomposé comme suit :

- La valeur du volume évaluée à 389 000 € HT payée en totalité à la signature de l'acte,
- Le marché de travaux payé de manière échelonnée selon les avancements des prestations d'études et de travaux comme suit :

N°	Evénement	Fraction du prix TTC exigible	Fraction cumulée du prix TTC exigible	Montant HT prévisionnel
1	Signature de l'acte	16%	20%	1 160 387,00 €
2	A l'achèvement des fondations	19%	35%	1 426 463,00 €
3	A l'achèvement du 2 ^{ème} niveau de sous-sol	10%	45%	739 100,00 €
4	A l'achèvement du premier niveau de sous-sol	20%	65%	1 478 200,00 €
5	A la mise hors d'eau des Biens	10%	75%	739 100,00 €
6	A la mise à disposition anticipée	20%	95%	1 478 200,00 €
7	A la livraison des Biens	3%	98%	221 730,00 €
8	A la levée des réserves et production des pièces	2%	100%	147 820,00 €
				7 391 000,00 €

En conséquence de tout ce qui précède, il est proposé au Conseil Municipal d'autoriser l'acquisition à la SCCV SGEL PC4 DESOYER du parking nord selon les modalités essentielles fixées ci-avant et d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte de vente valant marché de travaux.

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,

Vu le Code Civil,

Vu le Code de la Commande Publique, et notamment ses articles R. 2122-3-2,

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 19 décembre 2019 adoptant le principe d'acquisition de deux parkings publics dans le cadre du projet de reconversion du quartier de l'Hôpital,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 15 avril 2021 actualisant les conditions d'acquisitions des deux parkings publics liés à ce projet,

Vu la promesse de vente signée entre la Ville et la SAS SAINT GERMAIN CLOS SAINT LOUIS le 17 janvier 2020 et son avenant n° 1 en date du 21 mai 2021,

Vu l'avis de valeur vénale de la DNID du 9 décembre 2019,

Considérant que cette acquisition prendra la forme d'une vente d'immeuble à construire dans le cadre de la mise en œuvre d'un marché public de travaux passé en application de l'article R. 2122-3 2° du code de la commande publique.

Considérant que ce marché public est conclu sans publicité ni mise en concurrence préalable, au motif, d'une part, que le parc de stationnement public constitue une partie minoritaire du programme de construction réalisé au titre de la tranche n° 1, que d'autre part, cet équipement public constitue une partie indissociable de ce programme de construction à réaliser, les travaux ne pouvant être réalisés dans ce cadre pour des raisons techniques que par le vendeur en charge des travaux de réalisation de la partie principale de l'immeuble à construire et enfin, qu'il n'existe aucune solution de remplacement raisonnable pour la réalisation d'un ouvrage similaire.

À L'UNANIMITÉ,

AUTORISE l'acquisition d'un volume situé sur 2 niveaux de sous-sol en R-1 et R-2 permettant la réalisation d'un parc de stationnement public de 389 places à la SCCV SGEL PC4 DESOYER selon les modalités définies à la présente délibération au prix global HT de 7 780 000 € HT,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'acte d'acquisition d'immeuble à construire dans le cadre de la mise en œuvre d'un marché public de travaux passé en application de l'article R. 2122-3 2° du code de la commande publique, à intervenir ainsi que tous documents et actes relatifs à cette opération qui en seraient la suite ou la conséquence.

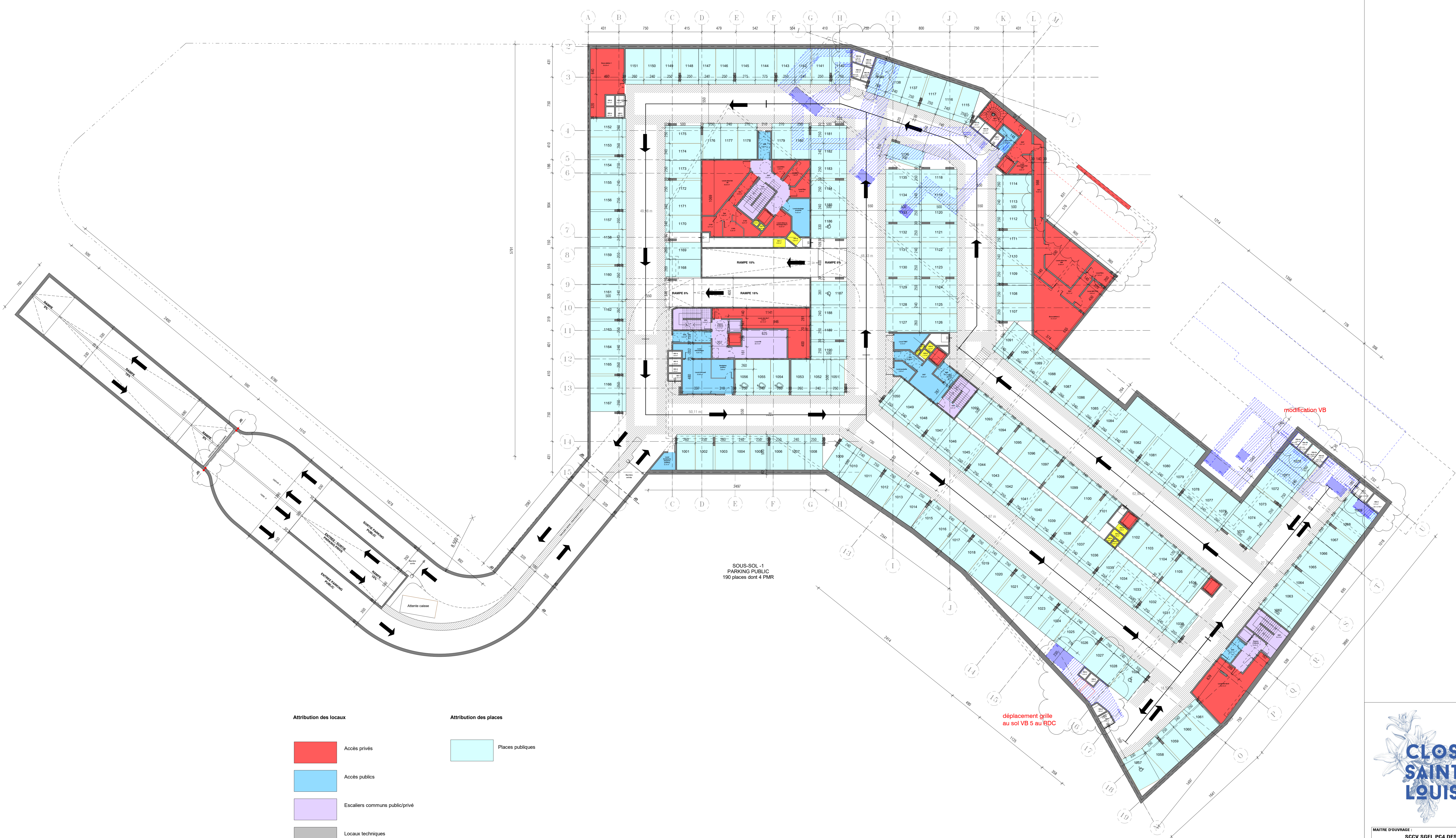
POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS.



Arnaud PÉRICARD

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

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.

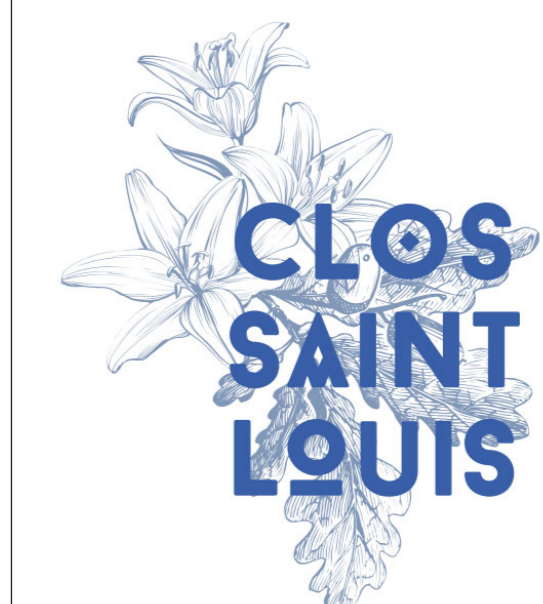


Attribution des locaux

- Accès privés
- Accès publics
- Escaliers communs public/privé
- Locaux techniques

Attribution des places

- Places publiques



CLOS SAINT LOUIS
 RECONVERSION DU SITE DE L'HOPITAL
 DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
 Rue Léon Désoyer / Rue Armagis
 78100 St-Germain-en-Laye

PC n°4
ILOTS 6, 7, 10A, 10B

MAITRE D'OUVRAGE :
SCCV SGEL PC4 DESOYER
 82102 BOLLIGNY-LEZ-LANZOUET

SCI ST LOUIS
 78000 PARIS

ARCHITECTE MANDATAIRE : AGENCE D'ARCHITECTURE A BECHU
 82, Rue Cassagne
 78000 PARIS

ARCHITECTES : AGENCE D'ARCHITECTURE A BECHU ET ASSOCIES
 82, Rue Cassagne
 78000 PARIS

ARCHITECTE PAYSAGISTE : ATELIER HERBES ARCHITECTES
 10, Rue de la Chapelle
 78000 PARIS

ARCHITECTE PAYSAGISTE : LAURE FLANDRIS
 Agence Laure Flandrakis
 10, Rue de la Chapelle
 78000 PARIS

BET STRUCTURE : BETUM
 10, Avenue des Bains
 78000 PARIS

BET FLUIDES ET ACOUSTIQUE : KEREXP
 10, Avenue des Bains
 78000 PARIS

BET ENVIRONNEMENT : CHGIS
 10, Avenue des Bains
 78000 PARIS

BUREAU DE CONTRÔLE : BTP CONSULTANTS
 10, Avenue des Bains
 78000 PARIS

PREVENTIONNISTE INCENDIE : NAMIXIS
 10, Avenue des Bains
 78000 PARIS

ECONOMISTE : B&C ASSOCIES
 10, Avenue des Bains
 78000 PARIS

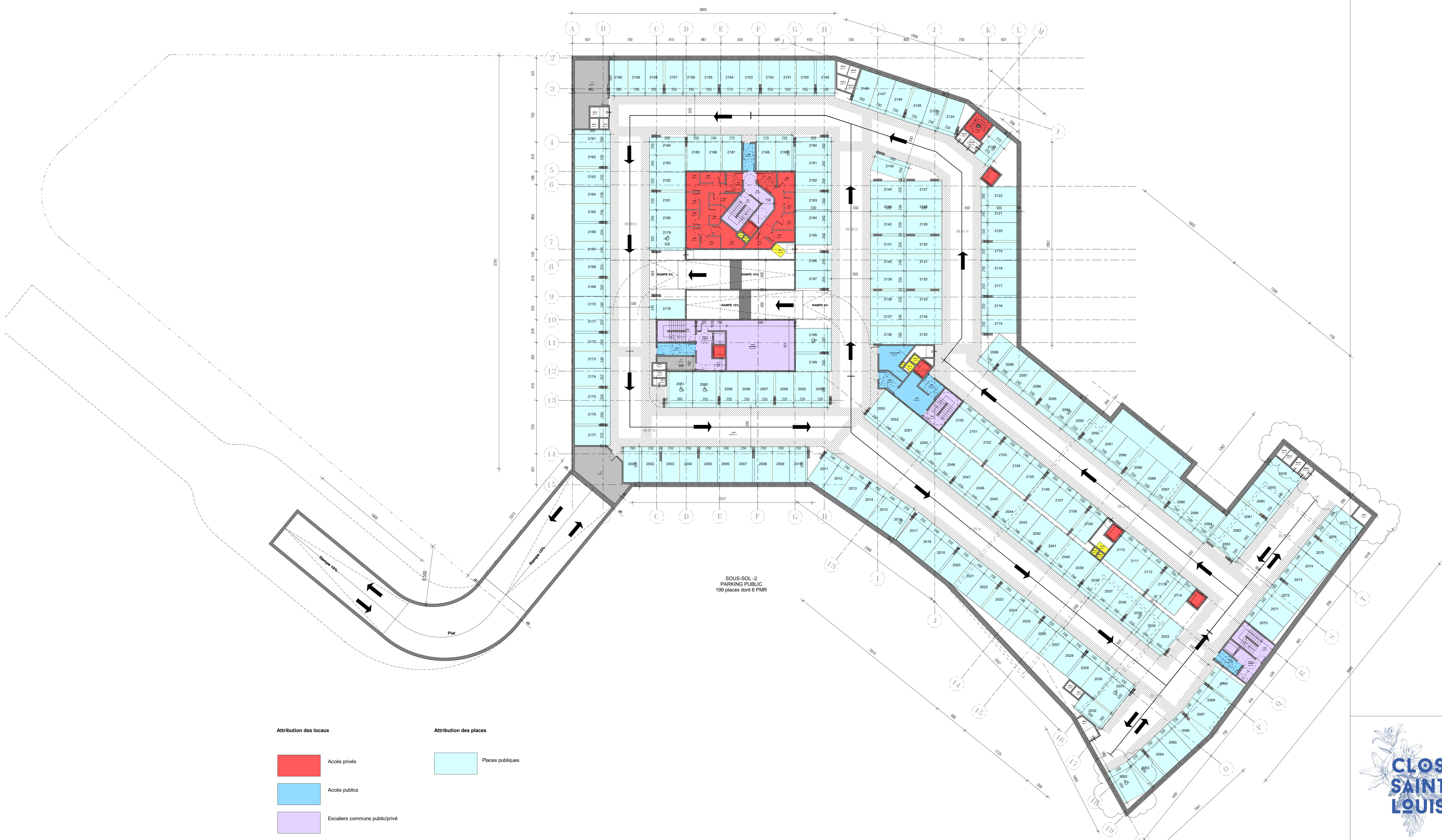
NOTA : Ce document est un plan guide et reste sous la réserve des avis favorables du contrôleur technique. Le dimensionnement des éléments porteurs est défini par le BET Structure, sous sa responsabilité. Les éléments techniques constituant les fluides sont définis par le BET Fluides, sous sa responsabilité.

PHASE :
 DCE

DOCUMENT :
 PARKING - PLAN DU R-1

CODE INTERNE : P2152 **ILOT :** PARKING ILOT 6, 7, 10A et 10B **Ech. :** 1:200 **Date :** 21/07/2022

PROJET : CSL	PHASE : DCE	EMETTEUR : AAB	LOT : TL	NIVEAU : R-1	ZONE : TZ	TYPE : PLN	N°DOC : 151	INDICE : D
---------------------	--------------------	-----------------------	-----------------	---------------------	------------------	-------------------	--------------------	-------------------



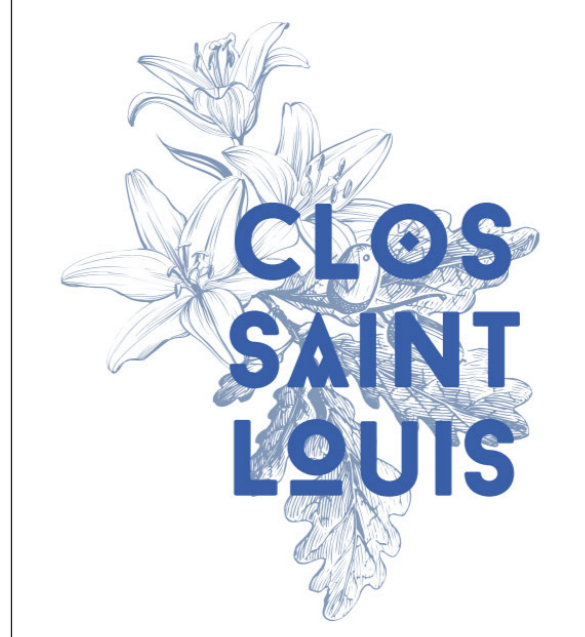
Attribution des locaux

- Accès privés
- Accès publics
- Escaliers communs public/privé
- Locaux techniques

Attribution des places

- Places publiques

SOUS-SOL -2
PARKING PUBLIC
199 places dont 6 PMR



CLOS SAINT LOUIS
RECONVERSION DU SITE DE L'HOPITAL
DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
Rue Léon Désoyer / Rue Armagis
78100 St-Germain-en-Laye

PC n°4
ILOTS 6, 7, 10A, 10B

MAITRE D'OUVRAGE :
SCCV SGEL PC4 DESOYER
82100 BOLLONNE-BELLAZULIT

SCI ST LOUIS
78000 PARIS

ARCHITECTE MANDATAIRE : AGENCE D'ARCHITECTURE A BECHU
A. BECHU ARCHITECTES

ARCHITECTES : AGENCE D'ARCHITECTURE A BECHU ET ASSOCIES

ARCHITECTE PAYSAGISTE : ATELIER HERBES ARCHITECTES
AGENCE LAURE FLANCHAIS ARCHITECTES

BET STRUCTURE : BETOM

BET FLUIDES ET ACOUSTIQUE : kerexpert

BET ENVIRONNEMENT : OASIS

BUREAU DE CONTRÔLE : BTP CONSULTANTS

PREVENTIONNISTE INCENDIE : NAMIXIS

ECONOMISTE : B&C ASSOCIES

NOTA : Ce document est un plan guide et reste sous la réserve des avis favorables du contrôleur technique. Le dimensionnement des éléments porteurs est défini par le BET Structure, sous sa responsabilité. Les éléments techniques constituant les fluides sont définis par le BET Fluides, sous sa responsabilité.

PHASE : DCE

DOCUMENT : PARKING - PLAN DU R-2

CODE INTERNE : P2152

PROJET : CSL

PHASE : DCE

EMETTEUR : AAB

LOT : TL

NIVEAU : R-2

ZONE : TZ

TYPE : PLN

N°DOC : 152

INDICE : D

DATE : 21/07/2022

Ech. : 1 : 200

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 m².

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 312m², 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 m² auquel il convient d'ajouter les parcelles de la ville de St Germain en Laye pour 5 293m² 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 m².

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 m² 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 m² auquel il convient d'ajouter les parcelles de la ville objets de cette demande pour 5293m² soit un périmètre total de 39 883m².

OGIC, le candidat retenu, propose une programmation d'une SDP de 49 370m² qui se divise en :

- 18 312 m² SDP de logements en accession privée ;
- 5 082 m² SDP de logements réhabilités dans les pavillons Gérard et Lamant ;
- 3 535 m² de logements en PLI ;
- 6 403 m² de SDP pour une résidence senior (EHPAD, RPA ET SPA);
- 1 806 m² SDP pour la création d'un pôle santé ;
- 7 287 m² SDP de commerces ;
- 4 721 m² de SDP pour la création d'un cinéma et centre culturel;
- 2 224 m² 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 €/m², 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



