

DÉPARTEMENT
DES
YVELINES

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU
27 SEPTEMBRE 2023

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 45

OBJET

**Avenant n°2 avec la SAS
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 28 septembre 2023
par voie d'affichages
~~notifié le~~
transmis en sous-préfecture
le 28 septembre 2023
et qu'il est donc exécutoire.

Le 28 septembre 2023

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 trois, le 27 septembre à 20 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 20 septembre deux mille vingt trois, 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, Monsieur BATTISTELLI, Madame MACE, Monsieur JOLY, Madame TEA, Monsieur PETROVIC, Madame NICOLAS, Monsieur VENUS, Madame GUYARD, Monsieur HAÏAT, Madame AGUINET, Madame BOUTIN, Madame de JACQUELOT, Monsieur BASSINE, Madame GOTTI, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Madame ANDRE, Madame MEUNIER, Madame BRELURUS, Monsieur de BEAULAINCOURT, Monsieur LEGUAY, Monsieur SAUDO, Monsieur NDIAYE, Madame GRANDPIERRE, Monsieur SALLE, Madame BOGE, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame CASTIGLIEGO, Madame FRABOULET, Monsieur GREVET, Monsieur ROUXEL, Monsieur LE GARSMEUR

Avaient donné procuration :

Madame PEUGNET à Madame de JACQUELOT
Monsieur MILOUTINOVITCH à Mme HABERT-DUPUIS
Monsieur JOUSSE à Monsieur PERICARD
Madame NASRI à Madame PEYRESAUBES
Madame SLEMPKES à Madame BOGE
Madame RHONE à Monsieur JEAN-BAPTISTE

Secrétaire de séance :

Madame GOTTI

Accusé de réception en préfecture
078-200086924-20230927-23-F-11-DE
Date de télétransmission : 28/09/2023
Date de réception préfecture : 28/09/2023

N° DE DOSSIER : 23 F 11

OBJET : AVENANT N°2 AVEC LA SAS CLOS SAINT LOUIS

RAPPORTEUR : Monsieur SAUDO

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

Par délibération en date 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.

Une promesse de vente a été signée le 17 janvier 2020 entre la Ville et la SAS « Saint Germain Clos Saint Louis », conformément aux modalités de cession adoptées par le Conseil Municipal du 19 décembre 2019.

Par délibération en date du 15 avril 2021, le Conseil Municipal a autorisé Monsieur le Maire à signer un avenant n°1 à la promesse de vente prenant en compte les ajustements des programmes de construction dans le cadre de la préparation des permis de construire, l'actualisation du planning prévisionnel et la minoration des charges foncières pour le pôle cinématographique en conséquence de la crise sanitaire.

Six permis de construire (numérotés de 1 à 6) ont été délivrés le 7 mars 2022, le projet étant structuré autour de quatre tranches opérationnelles conformément au plan masse d'ensemble joint à la présente délibération.

Le tènement foncier concernant la première tranche (PC n°4 et 6) et permettant la construction d'un programme mixte alliant logements, commerces, hôtel, cinéma et parking public a été cédé par la Ville à la SAS le 22 septembre 2022. L'état d'avancement des travaux en cours permet d'envisager une livraison à l'automne / hiver 2025.

La seconde tranche, située en bordure de la rue Armagis, concerne les PC n°2 et 3.

Localisé à proximité de la ruelle du Moulin à Vent, le PC n°3 porte sur la construction d'un immeuble de 15 logements, d'un commerce et d'une crèche en rez-de-chaussée pour un total de 1 522 m² de surface de plancher (SDP). Suite à six recours en annulation déposés devant le Tribunal Administratif de Versailles par les riverains immédiats, des échanges entre les riverains, la Ville et la SAS se sont tenus au printemps 2023 afin de trouver une issue amiable. Par délibération en date du 13 avril 2023, le Conseil Municipal a approuvé le projet de protocole transactionnel réglant le sujet de la ruelle du Moulin à Vent. La SAS, de son côté, a procédé à des ajustements de son projet afin de permettre également la signature d'un protocole d'accord transactionnel. Ces modifications portant le total SDP à 1 411 m² nécessitent un permis de construire modificatif (PCM) qui a été déposé le 3 août 2023.

Localisé en vis-à-vis des pavillons Gérard et Lamant, le PC n°2 comprend deux ensembles immobiliers (ilots 3 et 4) séparés en surface par une sente paysagère axée sur le futur centre culturel et liaisonnés en sous-sol par un parking. L'ilot 3 concerne l'opérateur ORPEA qui prévoyait la construction d'un Ehpad de 80 lits et un programme de 20 logements en coliving seniors. Par courrier en date du 6 juillet 2023, l'opérateur ORPEA a informé la SAS de son retrait du projet Clos Saint Louis. Ce retrait intervient après de nombreux échanges tenus ces derniers mois entre ORPEA, la SAS et la Ville suite au plan de restructuration d'ensemble en cours du groupe ORPEA empêchant ce dernier de donner suite aux engagements pour cette opération.

La SAS a souhaité étudier sans perdre de temps une nouvelle programmation pour l'îlot 3, le projet de PCM étant à l'étude en vue d'un dépôt à l'horizon de fin septembre 2023. Ce programme, après échanges avec la Ville, prévoit 55 logements (pour 3 527 m² de SDP), un coliving seniors (pour 976 m² de SDP) et un complément de surface au projet de maison médicale située sur l'îlot 4 (pour 500 m² de SDP). Cette programmation permet de répondre aux besoins à venir, pour se loger, se soigner et proposer également de nouveaux formats de logements adaptés et partagés pour accompagner le vieillissement de la population. La SDP totale de l'îlot 3 passerait de 6 910 m² à 5 003 m².

Conformément à la promesse de vente signée le 17 janvier 2020, la SAS ne se rendra acquéreur des îlots 3 et 5 qu'à la purge des PCM soit à l'horizon prévisionnel du printemps 2024. Aussi, afin de ne pas retarder le démarrage de la tranche 2 et notamment la réalisation d'une partie de l'infrastructure de l'îlot 3/4 et la construction de l'îlot 4, il a été convenu entre la Ville et la SAS de procéder à une division de la tranche 2 avec :

- Une tranche 2a comprenant, conformément aux plans joints, une partie du parking (couleur rouge) et la superstructure de l'îlot 4. La cession à la SAS devra intervenir au plus tard le 30 novembre 2023.
- Une tranche 2b comprenant la partie restante du parking (couleur bleue), la superstructure de l'îlot 3 ainsi que l'îlot 5. La cession à la SAS est envisagée au printemps 2024.

Préalablement à la vente de la tranche 2a, il sera mis en place une division en volumes permettant notamment à la Ville de conserver dans son espace public le volume (identifié sous teinte mauve au plan ci-annexé) permettant à ENEDIS d'accéder à deux locaux transformateurs dans chacun des îlots 3 et 4 et d'identifier les tranches 2a et 2b.

Les charges foncières applicables à chaque destination restant identiques à celles fixées dans l'avenant n°1 à la promesse de vente, le prix de vente total prévisionnel de la tranche 2 se décompose comme suit :

Tranche	Destinations	Surfaces	Prix unitaire HT	Total (€ HT)
		(en m ² SDP)	(en € / m ² SDP)	
T 2a	Logements en accession libre	2 691	2 683	7 219 953
	Maison médicale	653	1 700	1 110 100
	Commerces	476	1 000	476 000
TOTAL		3 820		8 806 053
T 2b	Logements en accession libre	4 509	2 683	12 097 647
	Coliving seniors	976	1 933	1 886 608
	Maison médicale	500	1 700	850 000
	Crèche	283	500	141 500
	Commerces	146	1 000	146 000
TOTAL		6 414		15 121 755

En conséquence, le prix de vente des 4 tranches, évalué dans l'avenant n°1 à 99 407 222 € HT pour une SDP totale de 52 591 m², atteint 98 205 606 € HT pour une SDP totale de 50 661 m².

La Direction Nationale des Interventions Domaniales a renouvelé son avis favorable le 7 septembre 2023 sur l'ensemble des modalités financières sus visées.

En outre, le retrait d'ORPEA et la modification de la programmation entraîneront la mise à jour (i) du protocole d'engagement et de suivi au titre des innovations et (ii) des engagements en matière de labels environnementaux.

Enfin, la SAS subissant un préjudice important du fait des retards successifs engendrés par la défaillance d'ORPEA, de l'obligation pour la SAS de refaire l'ensemble des études techniques qui étaient déjà finalisées, de l'augmentation très importante de l'ICC liée aux conséquences de la crise sanitaire de 2020 sur lequel s'est ajouté la crise énergétique faisant flamber le prix des matériaux de BTP, après échanges avec la Ville, il a été convenu de plafonner l'Indice du Coût de la Construction (ICC) à 2,5% par an sur les tranches 1 et 2. La tranche 1 ayant déjà été cédée, le surplus versé par la SAS suite au plafonnement de l'ICC sur le prix de ladite tranche sera déduit du prix indexé de la tranche 2b.

En conséquence de tout ce qui précède, il est proposé au Conseil Municipal d'autoriser la signature d'un avenant n°2 à la promesse de vente signée avec la SAS Saint Germain Clos Saint Louis le 17 janvier 2020 et d'autoriser Monsieur le Maire à signer cet avenant et tous les documents s'y rapportant.

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 promesse de vente signée entre la Ville et la SAS SAINT GERMAIN CLOS SAINT LOUIS le 17 janvier 2020,

Vu l'avenant n°1 signé entre la Ville et la SAS SAINT GERMAIN CLOS SAINT LOUIS le 28 mai 2021,

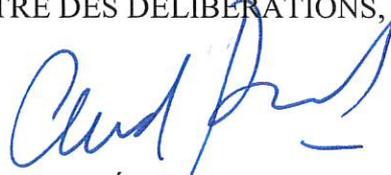
Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniale en date du 7 septembre 2023,

À L'UNANIMITÉ, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE (procuration à Monsieur JEAN-BAPTISTE), Madame CASTIGLIEGO s'abstenant,

AUTORISE la signature d'un avenant n°2 à la promesse de vente signée avec la SAS SAINT GERMAIN CLOS SAINT LOUIS le 17 janvier 2020 dans les conditions définies ci-avant,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'avenant à 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

La présente délibération 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.

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction Nationale d'Interventions Domaniales

Brigade régionale d'évaluations IDF Ouest
3, avenue du Chemin de Presles
94417 – SAINT-MAURICE CEDEX
emilie.bellec@dgfip.finances.gouv.fr
téléphone chef de brigade : 01 45 11 64 47
mél. Secrétariat :
dnid.evaluations@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sophia HAJY
sophia.hajy@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.98.24.58.01
Référence : 2023-78551-60303 DS 13636515

Le 7 septembre 2023

Le Directeur de la DNID

à

Monsieur le Maire de Saint-Germain-en-Laye

*A l'attention de Philippe Cottier
Chargé des Affaires Foncières
Direction de l'Aménagement et de
l'Urbanisme*

LETTRE - AVIS DU DOMAINE

Objet : Cession des terrains et droits à construire à la SAS Saint Germain Clos Saint Louis - Actualisation de l'avis DS 1207957 du 09/04/21 suite à modification de la programmation

Par message du 7 août 2023, complété par mail du 4 septembre 2023, vous avez sollicité l'avis des services du Domaine sur l'actualisation de la valeur vénale du foncier du site de l'Hôpital de Saint Germain-en-Laye suite à des ajustements de la surface de plancher (SDP) portant sur la deuxième tranche du projet.

La SDP totale du projet qui était de 52 591m² lors de votre précédente saisine est ramenée à 50 661m² et se décompose comme suit :

Tranche	Destinations	Surfaces (en m ² SDP)
T 1	Logements en accession libre	8 746
	Logements locatifs intermédiaires	3 672
	Logements bâtis réhabilités	973
	Logements coliving	2 005
	Commerces	2 381
	Restaurant et terrasse château d'eau	626
	Hôtel	2 377
	Cinéma	5 221
	Canopée – conciergerie	181
TOTAL		26 182

T 2a	Logements en accession libre	2 691
	Maison médicale	653
	Commerces	476
	TOTAL	3 820

T 2b	Logements en accession libre	4 509
	Coliving séniors	976
	Maison médicale	500
	Crèche	283
	Commerces	146
	TOTAL	6 414

T 3	Logements bâtis réhabilités	4 194
	Commerces	730
	Commerces R-1	675
	Espace culturel	547
TOTAL		6 146

T 4	Logements neufs	7 730
	Pôle clinique Vivalto	369
TOTAL		8 099

Le prix de vente initial des 4 tranches de 99 407 222 € HT pour une SDP totale de 52 591 m², validé par avis de la DNID le 09/04/2021, est ramené à 98 205 606 € HT pour une SDP totale de 50 661 m².

Après examen, le prix révisé de 98 205 606€ HT n'appelle pas d'observation.

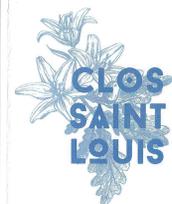
Le présent avis est valable 12 mois.

Pour le Directeur de la DNID et par délégation,



Roland BOYER
Inspecteur divisionnaire des Finances publiques

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.



CLOS SAINT LOUIS
 RECONVERSION DU SITE DE L'HOPITAL
 DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Rue Léon Désoyer / Rue Armagnac
 78100 St-Germain-en-Laye

PC n°1
ILOTS 1 et 2

MAITRE D'OUVRAGE : **SCDV SGEV PC1 OURCHES**
 4, rue de la République
 78100 St-Germain-en-Laye

Reçu le
19 OCT. 2021
 Direction Urbaine
 URB

ARCHITECTE MANDATAIRE : **GG** AGENCE D'ARCHITECTURE A BODIN & ASSOCIES
 4, rue de la République
 78100 St-Germain-en-Laye

ARCHITECTES : **GG bechu + GG associés** AGENCE D'ARCHITECTURE A BODIN ET ASSOCIES
 4, rue de la République
 78100 St-Germain-en-Laye

ARCHITECTE PAYSAGISTE : **LAURE FLANDRIN** LAURE FLANDRIN ARCHITECTES
 10, rue de la République
 78100 St-Germain-en-Laye

BET STRUCTURE : **BETOM** BUREAU D'ETUDE TECHNIQUE
 10, rue de la République
 78100 St-Germain-en-Laye

BET FLUIDES ET ACOUSTIQUE : **AMODEV** AMODEV
 10, rue de la République
 78100 St-Germain-en-Laye

BET ENVIRONNEMENT : **LIANIS** LIANIS
 10, rue de la République
 78100 St-Germain-en-Laye

PREVENTIONNISTE INCENDIE : **NAMIXIS** NAMIXIS
 10, rue de la République
 78100 St-Germain-en-Laye

ECONOMISTES : **B&C ASSOCIES** B&C ASSOCIES
 10, rue de la République
 78100 St-Germain-en-Laye

PC 078551 2 1 5 3
 PC 078551 2 1 2 0 5 0
 07 MARS 2022
 Pour le Maire de Saint-Germain-en-Laye
 et ses délégués
 Anne-Laura BERTHIAUME
 Maire de Saint-Germain-en-Laye

PHASE : **PC**

DOCUMENT : **PC2 PLAN DE MASSE GENERAL DE L'OPERATION**

CODE INTERNE : P2152 ILOT : 1 et 2 Ech. : 1/500 Date : 11/10/2021

PROJET : CSL	PHASE : PC	EMETTEUR : AAB	LOT : TL	NIVEAU : TN	ZONE : TZ	TYPE : PGN	N°DOC : 102	INDICE : A
--------------	------------	----------------	----------	-------------	-----------	------------	-------------	------------

PROVISOIRE



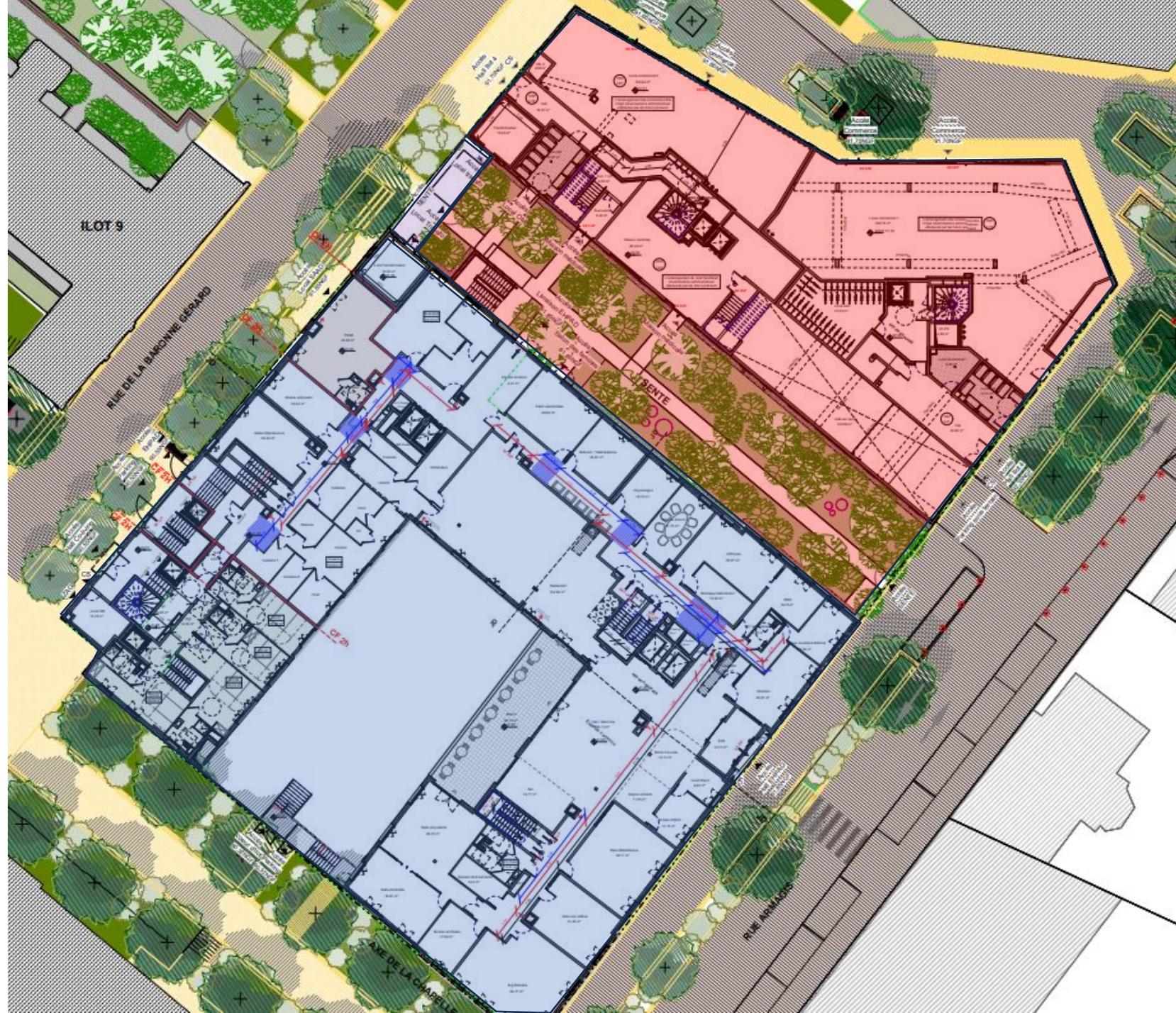
Ilot 4 (tranche 2a)



Ilot 3 (tranche 2b)



Volume Ville



PROVISOIRE

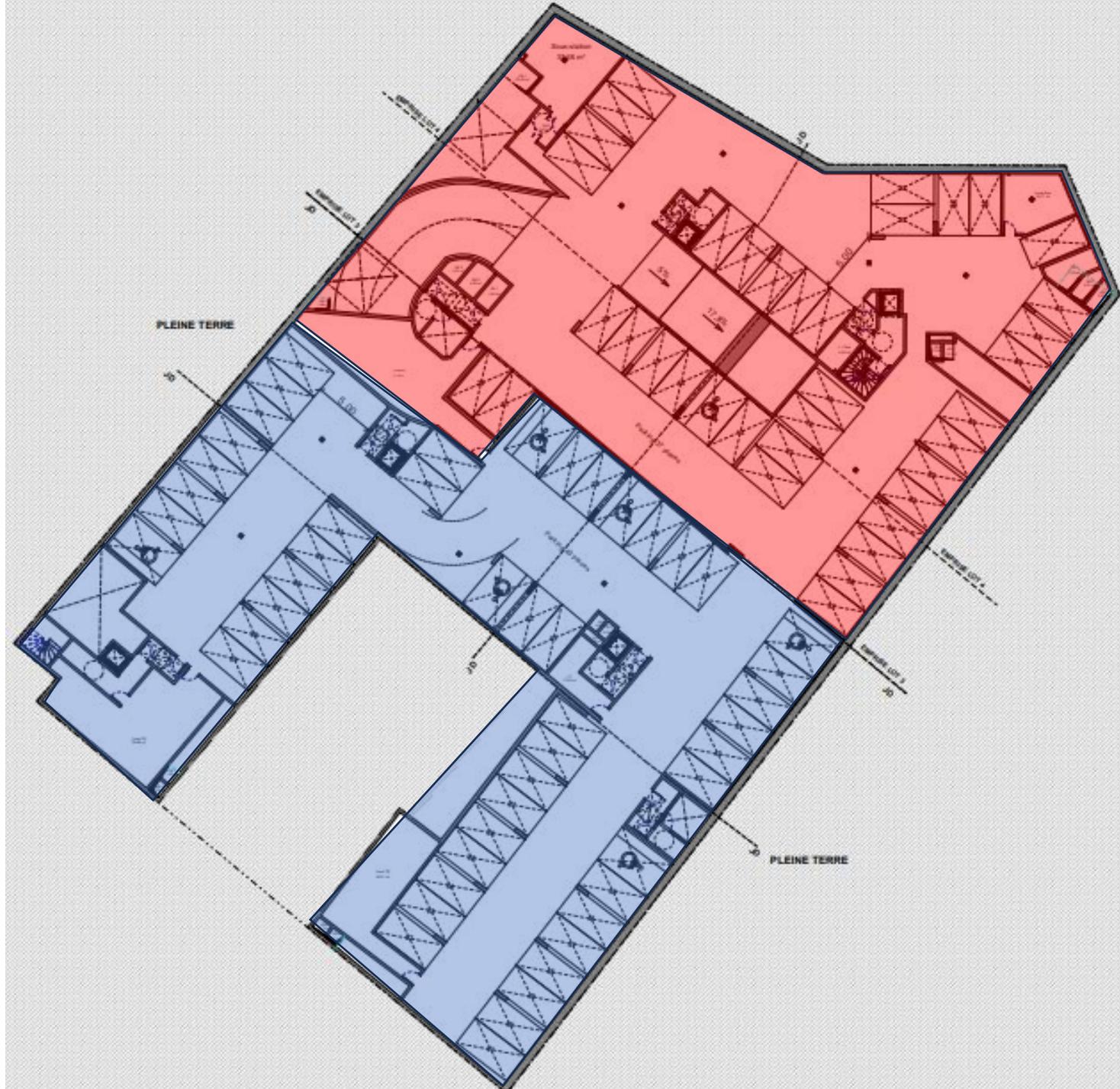
R-1



Ilot 4 (tranche 2a)



Ilot 3 (tranche 2b)



PROVISOIRE

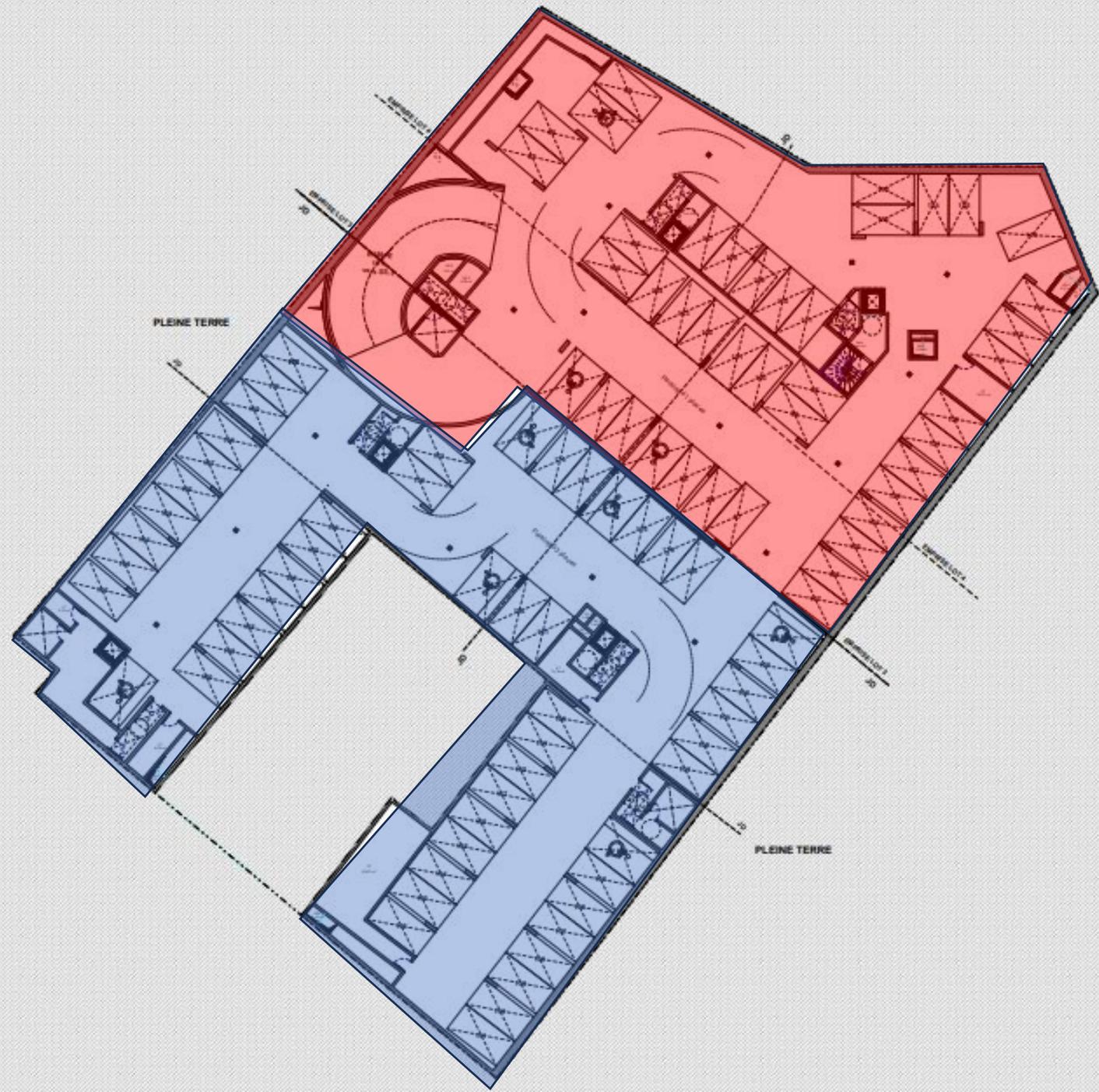
R-2



Ilot 4 (tranche 2a)



Ilot 3 (tranche 2b)



PROVISOIRE

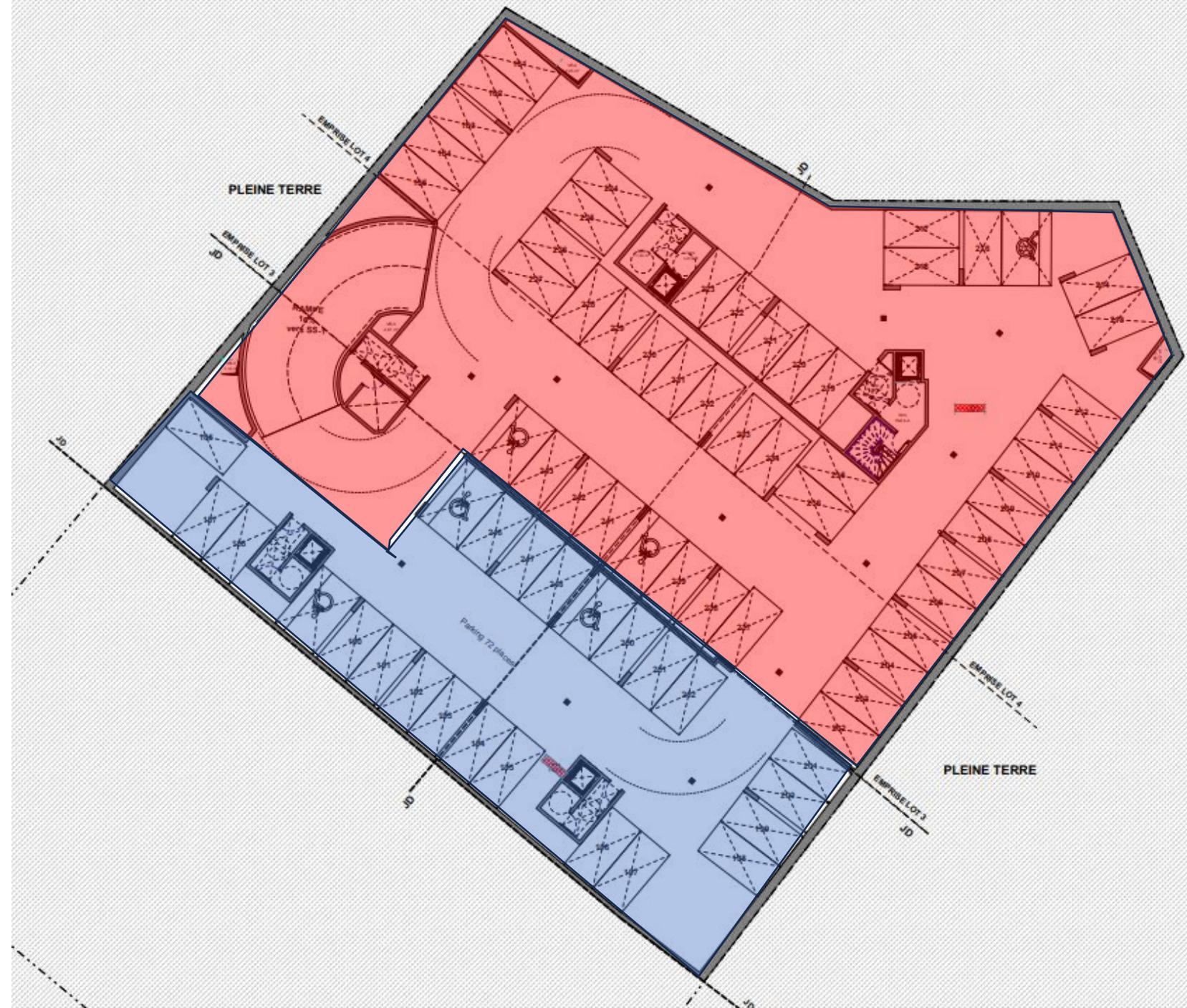
R-3



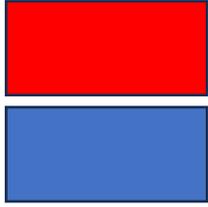
Ilot 4 (tranche 2a)



Ilot 3 (tranche 2b)



PROVISOIRE



Ilot 4 (tranche 2a)

Ilot 3 (tranche 2b)

COUPE

