SAINT GERMAIN EN LAYE
Berceau d'avenirs

VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Vente de biens immobiliers

Ensemble immobilier sis 1/3 rue du Maréchal Joffre incluant l'ancien Hôtel particulier LEGRAND

à Saint-Germain-en-Laye

Cahier des charges de cession

DATE LIMITE DE RÉCEPTION DES DOSSIERS

29 janvier 2027 avant 12h00

SOMMAIRE

Table des matières

1. OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES 3
1.1 Désignation de l'ensemble immobilier 3
1.2 Mode de procédure 3

2. PRÉSENTATION DU CONTEXTE URBAIN ET FONCIER 4
2.1 Présentation de la commune de Saint-Germain-en-Laye 4
2.2 Présentation du site objet de la cession 5
2.3 Modifications volumétriques, divisions parcellaires et domanialité 6

3. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER 8
3.1 - Un ensemble immobilier patrimonial 8
3.1.1 Rappel chronologique 8
3.1.2 Etat descriptif 9
3.1.3 Protections et règles applicables 14
3.1.4 Recommandations architecturales 16

3.2 - Plans de l'ensemble immobilier, descriptions techniques, diagnostics et contraintes liées au chauffage 21
3.2.1 Plans de niveaux de l'ensemble immobilier 21
3.2.2 Description technique/ Diagnostics 23
3.2.3 – Contrainte liées au chauffage 24

4. CONDITIONS DE LA CESSION 26
4.1 Montant de l'offre 26
4.2 Informations et visites du bien 26
4.3 Conditions suspensives et résolutoires 27
4.4 Composition du dossier de candidature 28
4.4.1 – Documents administratifs et juridiques 28
4.4.2 – Définition du projet 28
4.4.3. – Proposition financière 29
4.5 Modalités de remise des offres 30

5. CRITERES DE SELECTION 31

6. CALENDRIER DE LA CESSION 32

7. ANNEXES 32

1. OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

La commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye est propriétaire de l'ensemble immobilier sis 1/3 rue du Maréchal Joffre, objet du présent appel à candidatures.

1.1 DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Ce bien immobilier, incluant l'ancien hôtel particulier Legrand, est situé 1/3 rue du Maréchal Joffre constitue une véritable opportunité patrimoniale. Il est actuellement occupé par le Conservatoire à Rayonnement Départemental, jusqu'à son départ programmé au mois de juillet 2027.

La collectivité organise un appel à candidatures en vue de la cession amiable de ce bien communément dénommé CRD.

1.2 MODE DE PROCÉDURE

La collectivité souhaite se donner les moyens de choisir l'acquéreur à qui elle cédera cet ensemble par le biais d'un appel à candidature de nature à garantir une valorisation optimale tant au regard du prix de cession que du projet d'initiative privé porté. Cette procédure vise donc à sélectionner un candidat porteur d'un projet qualitatif et attractif à qui sera cédé le bien. Pour réaliser ce projet, l'ensemble immobilier devra être réhabilité.

La procédure est organisée par :

Commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye

Centre Administratif

Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement

86/88 rue Léon Désoyer

La Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement se tient à la disposition des candidats potentiels pour tout complément d'information.

2. PRÉSENTATION DU CONTEXTE URBAIN

2.1 Présentation de la commune de Saint-Germain-en-Laye

La commune de Saint-Germain-en-Laye est située à une vingtaine de kilomètres à l'ouest de Paris. Ses communes limitrophes sont :

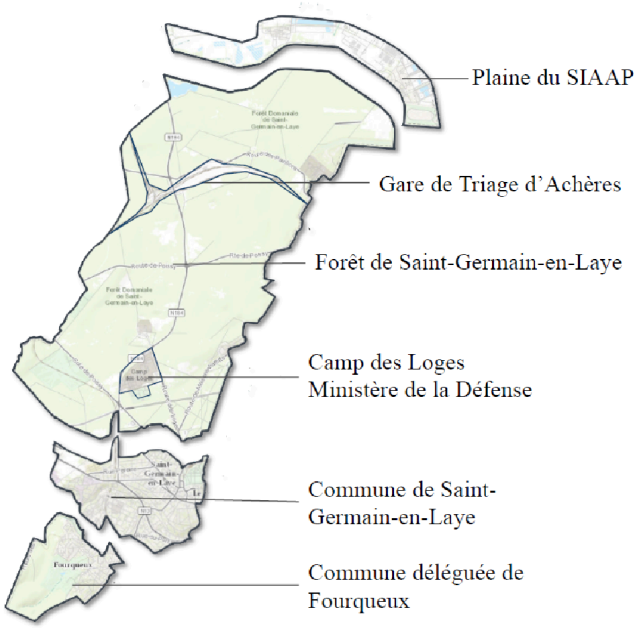
- au nord, Maisons-Laffitte et Achères ;
- à l'ouest, Poissy et Chambourcy ;
- au sud, la commune déléguée de Fourqueux et Mareil-Marly ;
- à l'est, Le Pecq et Le Mesnil-le-Roi.

Habitants population commune nouvelle : 45 931 habitants
(*selon le dernier recensement officiel de l'INSEE*)
Superficie commune nouvelle : 52 km² dont 35,5 km² de forêt.

Depuis le 1er janvier 2016, Saint-Germain-en-Laye est membre de la Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de Seine (CASGBS).

Depuis le 1er janvier 2019, le territoire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye comprend celui des communes de Saint-Germain-en-Laye et Fourqueux.

Depuis le 6 juillet 2022, le Tram 13 Express permet de relier Saint-Germain-en-Laye à Saint-Cyr et, à l'échelle de la ville, de relier la Gare de Fourqueux-Bel Air au RER A du centre-ville.



2.2 Présentation du site objet de la cession

L'ensemble immobilier incluant l'ancien hôtel particulier Legrand est situé à proximité immédiate du centre-ville et de ses nombreux commerces. Il fait le lien entre les différents pôles historiques de Saint-Germain-en-Laye (le domaine national, le château et le quartier historique). Il est également avantageusement situé à 10 minutes de marche du RER et du T13. Des parkings publics se trouvent à proximité sous la place du marché, à proximité du château et bientôt dans le nouveau quartier du Clos Saint Louis où des nouveaux commerces et logements sont en construction.





2.3 Modifications volumétriques, divisions parcellaires et domanialité

L'ensemble immobilier objet du présent cahier des charges est actuellement situé sur les parcelles AP 29 et AP 30 appartenant à la Ville et incluses dans le terrain d'assiette d'un Etat Descriptif de Division en volumes qui structure les emprises directement gérées par la Ville et celles faisant l'objet d'un bail à construction conclu respectivement avec l'association la Clef et la société LOGIREP.

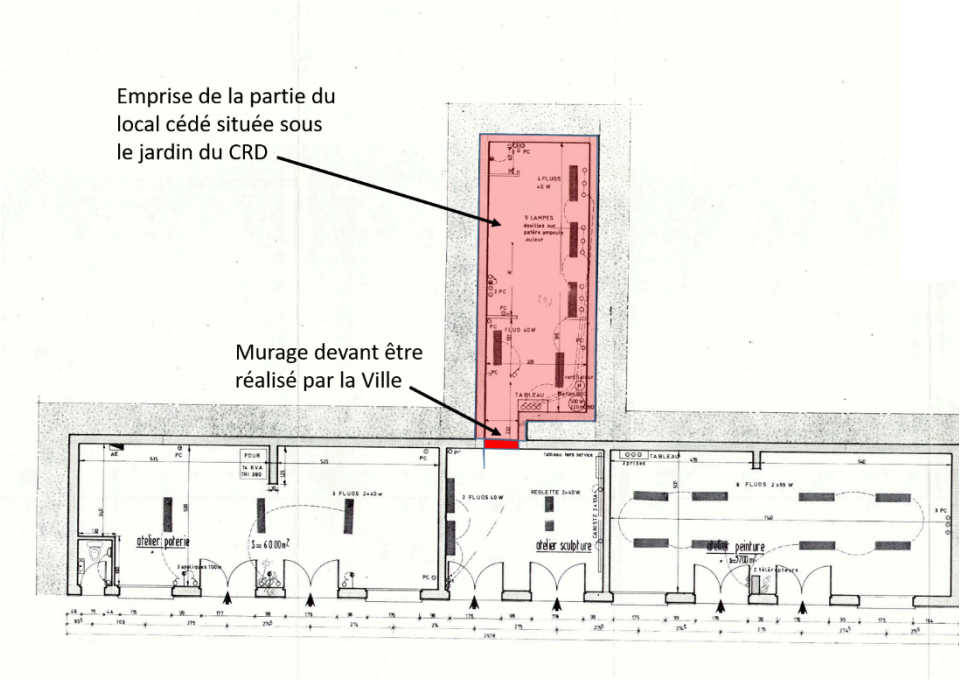
Cet EDDV est en cours de modification de façon à créer des parcelles propres à chaque usage.

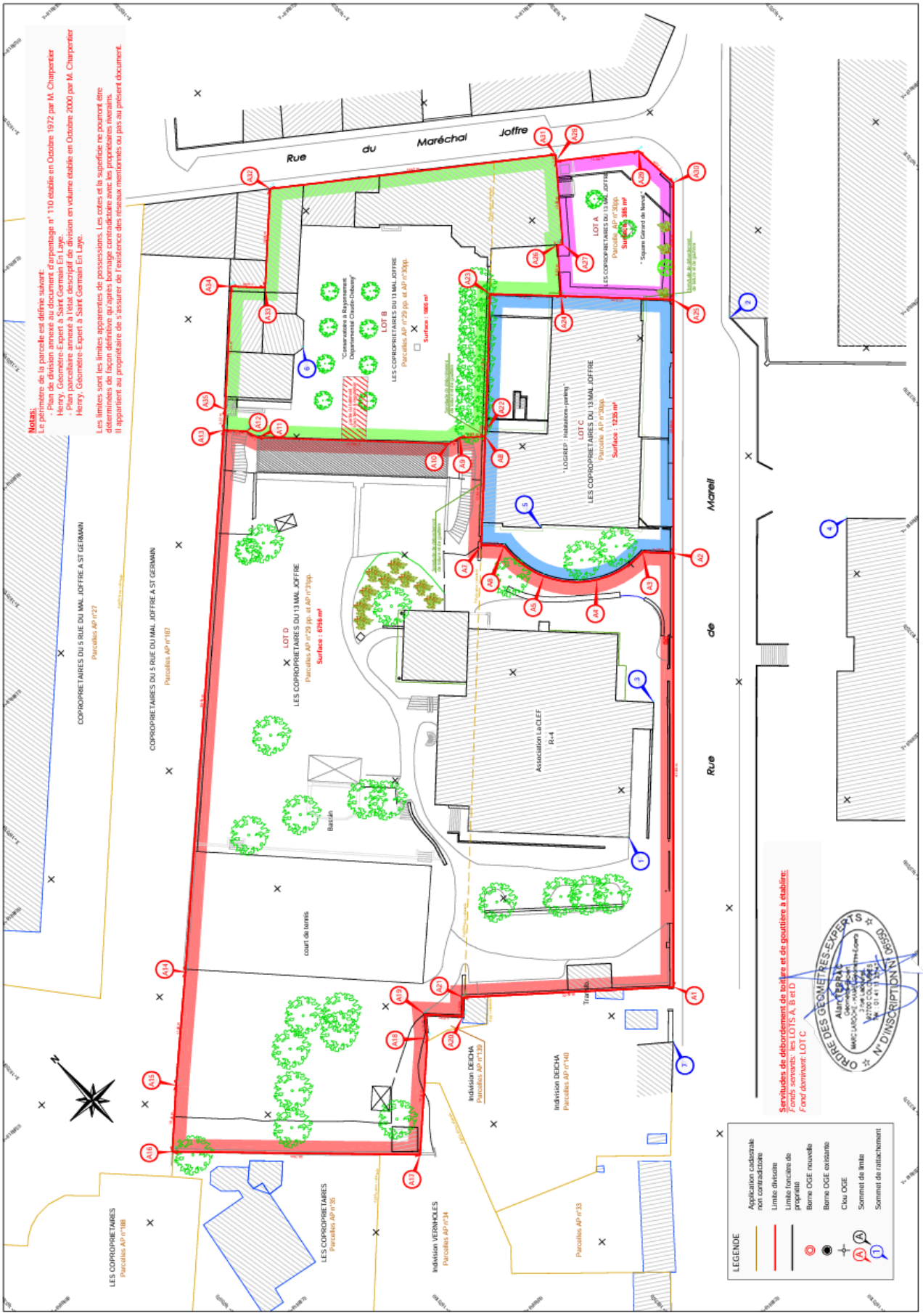
Le projet de division cadastrale ci-joint fait figurer en vert le périmètre de l'ensemble immobilier du CRD qui constituera une parcelle vendue en pleine propriété. La contenance de cette parcelle sera de 1805 m².

Cette future parcelle intègre une partie des bâtiments de la Clef, situés sous le jardin (emprise figurée en hachuré rouge sur le plan ci-dessous) qui fait partie intégrante de la cession. Le murage depuis la parcelle de la Clef, située en contrebas du jardin du CRD, sera réalisé avant la signature de l'acte de cession prévu à la fin du mois de décembre 2027. Ce local sera dès lors inaccessible.

Le CRD est actuellement affecté à un service public et relève en conséquence du domaine public communal. Le déclassement du domaine public sera prononcé au préalable dans la délibération du Conseil Municipal qui validera la cession au profit du candidat retenu au mois d'avril 2027. Il est toutefois précisé qu'en application des dispositions de l'article 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques et en raison des nécessités du service public, la désaffectation n'interviendra que postérieurement au déclassement du domaine public dans un délai compatible avec le déménagement du conservatoire prévu durant l'été 2027.

Le bien relèvera donc bien du domaine privé de la commune lors de la cession prévue au mois de décembre 2027.




Rue du Maréchal Joffre
Rue de Mareil
LOT A
LES COPROPRIETAIRES DU 13 MAL JOFFRE
Parcelle AP n°30pp.
Surface : 385 m²
LOT B
LES COPROPRIETAIRES DU 13 MAL JOFFRE
Parcelles AP n°29 pp. et AP n°30pp.
Surface : 1865 m²
LOT C
LES COPROPRIETAIRES DU 13 MAL JOFFRE
Parcelle AP n°30pp.
Surface : 1235 m²
LOT D
LES COPROPRIETAIRES DU 13 MAL JOFFRE
Parcelles AP n°29 pp. et AP n°30pp.
Surface : 6756 m²
COPROPRIETAIRES DU 5 RUE DU MAL JOFFRE A ST GERMAIN
Parcelles AP n°27
COPROPRIETAIRES DU 5 RUE DU MAL JOFFRE A ST GERMAIN
Parcelles AP n°187
Association LaCLEF
R+4
Bassin
court de tennis
Trafic
Indivision DEICHA
Parcelles AP n°139
Indivision DEICHA
Parcelles AP n°140
Indivision VERNHOLES
Parcelles AP n°34
Parcelles AP n°33
LES COPROPRIETAIRES
Parcelles AP n°35
LES COPROPRIETAIRES
Parcelles AP n°188
Notas:
Le périmètre de la parcelle est définie suivant:
- Plan de division annexé au document d'arpentage n° 110 établie en Octobre 1972 par M. Charpentier Henry, Géomètre-Expert à Saint Germain En Laye.
- Plan parcellaire annexé à l'état descriptif de division en volume établie en Octobre 2000 par M. Charpentier Henry, Géomètre-Expert à Saint Germain En Laye.
Les limites sont les limites apparentes de possessions. Les cotes et la superficie ne pourront être déterminées de façon définitive qu'après bornage contradictoire avec les propriétaires riverains.
Il appartient au propriétaire de s'assurer de l'existence des réseaux mentionnés ou pas au présent document.
Servitudes de débordement de toiture et de gouttière à établire:
Fonds servants: les LOTS A, B et D
Fond dominant: LOT C
LEGENDE
Application cadastrale non contradictoire
Limite divisoire
Limite foncière de propriété
Borne OGE nouvelle
Borne OGE existante
Clou OGE
Sommet de limite
Sommet de rattachement
ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS
N° D'INSCRIPTION N° 06550

3. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

3.1 – Un ensemble immobilier patrimonial

3.1.1 – Rappel chronologique

L'ensemble immobilier se compose de deux propriétés distinctes, situées aux n° 1 et 3 de la rue du Maréchal-Joffre, datant du XVIIIe siècle. Les documents anciens et le cadastre permettent d'en retracer les cessions successives aux XIXe et XXe siècles. La Ville les a acquises l'une après l'autre au XXe siècle, puis adaptées aux usages qui s'y sont succédé.

Le n° 1 rue du Maréchal Joffre - La maison de maître

- **XVIIIe siècle** — Édification de cette maison de maître à l'angle des rues de Mareil et de Mantes (Maréchal-Joffre aujourd'hui) sur une parcelle en marge du bourg, au-delà de la porte de Mareil.
- **XIXe siècle** — La maison change peu de mains : une même famille la conserve jusqu'à sa cession à la Ville. Contrairement à ce qu'indique la plaque située sur le pignon, Gérard de Nerval vécut au 2 rue du Maréchal-Joffre.
- **1939** — La Ville l'acquiert à la suite d'une déclaration d'utilité publique et y établit une école primaire. La maison reçoit le logement de la directrice, des bureaux et l'infirmerie de l'école ; un bâtiment neuf, perpendiculaire à la rue de Mareil, abrite les salles de classe.
- **1953** — L'école de musique s'installe au n° 1.
- **1968** — La parcelle est divisée une première fois pour réaliser la construction d'un Centre international de séjour (CIS), puis une deuxième fois pour construire un ensemble de logements collectifs.

Le n° 3 rue du Maréchal Joffre - L'hôtel Legrand

- **XVIIIe siècle** — Édification de l'hôtel par Claude Legrand, issu d'une famille de notables saint-germanois, procureur du roi à la prévôté (estimation selon l'Inventaire entre 1717 et 1739).
- **XIXe siècle** — La propriété change souvent de mains. Sous le Second Empire, elle appartient à M. de Chateaubriant, dont la famille est homonyme de celle de l'écrivain. Le bâti évolue : ajout d'un bâtiment d'entrée d'un étage et d'un porche. En 1890 est construite une "orangerie" selon le cadastre. Il s'agit de l'actuelle salle d'orchestre.
- **1944** — Jacques Rouché, directeur de l'Opéra de Paris, acquiert la propriété pour y résider. Il en sera le dernier propriétaire privé.
- **1960** — Après le décès de Jacques Rouché, la Ville acquiert la propriété et y installe la Maison des jeunes et de la culture, créée la même année.
- **1984** — La Maison des jeunes et de la culture change de statut et devient l'association La CLEF. Elle s'installe en contrebas dans l'ancien Centre international de séjour (CIS).
- **1986** — Des travaux sont réalisés pour agrandir l'école de musique et réunir les deux bâtis : ajout d'un hall attenant au porche et un petit auditorium comblant un vide entre l'orangerie et les dépendances. Cette dernière transformation fixe l'état architectural actuel de la propriété.

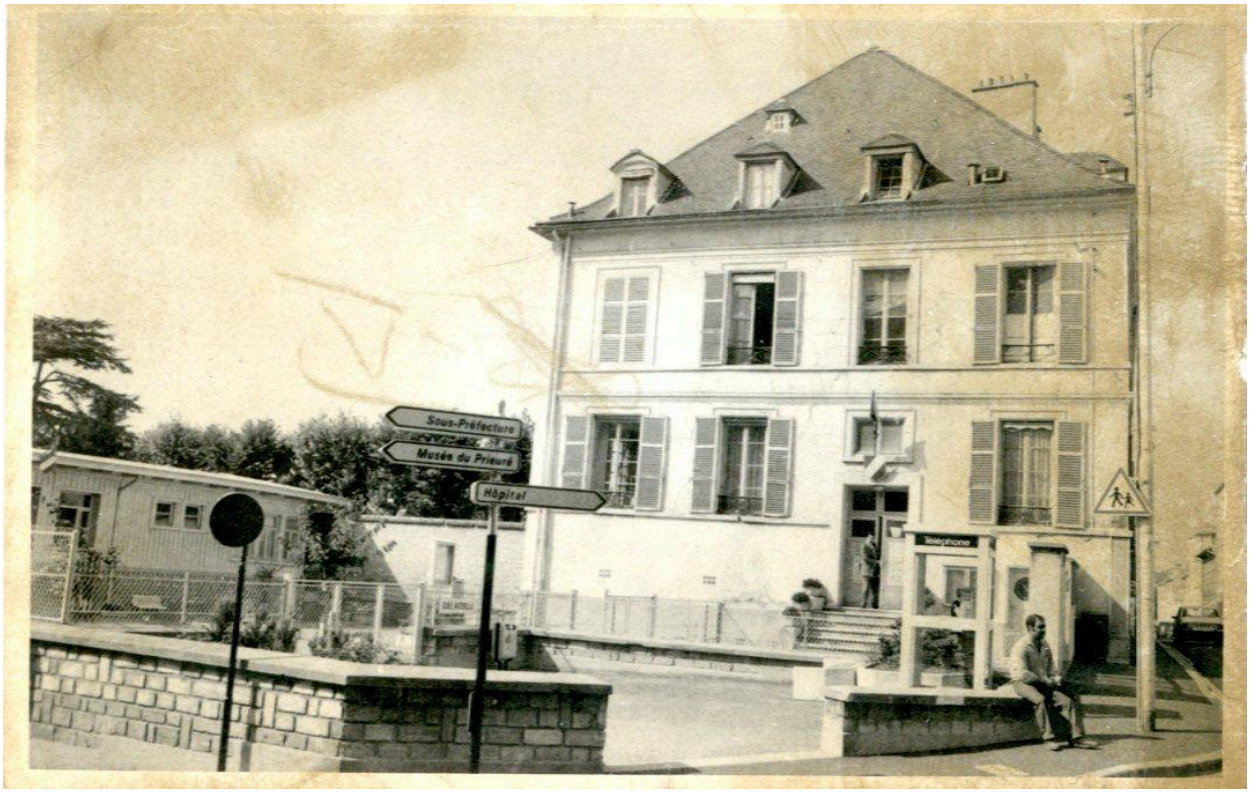
3.1.2 – Etat descriptif

Le site

Les deux propriétés occupent des parcelles longues et profondes, en pente vers le ru de Buzot. Le dénivelé est rattrapé par des terrasses dont le surplomb ménageait des vues sur le vallon. Cette topographie constitue la principale caractéristique paysagère du site.

Le n° 1 rue du Maréchal Joffre — la maison de maître

Demeure bourgeoise du XVIIIe siècle, en R+2+comble, implantée à l'angle de la rue de Mareil et de la rue du Maréchal-Joffre.



Maison de maître (n° 1 rue du Maréchal-Joffre), vue depuis la rue de Mareil, 1986. Archives municipales de Saint-Germain-en-Laye.

Ses façades présentent une modénature sobre : elles sont scandées horizontalement par des bandeaux filants marquant la séparation des niveaux, et couronnées par une corniche moulurée à l'aplomb de l'égout. Le rez-de-chaussée se distingue par un enduit tyrolien, plus rustique que l'enduit lissé des étages supérieurs.

Les ouvertures sont soulignées d'encadrements moulurés. Les baies de l'étage sont pourvues de garde-corps en ferronnerie et de persiennes à lames affleurantes à la française.

Les menuiseries sont des croisées traditionnelles en bois, ouvrant à la française, à fermeture à mouton et gueule-de-loup. Les carreaux sont recoupés de petits bois.

La toiture est composée de trois versants: deux longs pans et une croupe. Elle est couverte de tuiles plates petit moule avec deux rangs de lucarnes. Le premier rang associe une lucarne à pignon côté cour, une lucarne rampante côté rue et des lucarnes capucines côté pignon.

Le second rang est constitué de tabatières et d'outeaux. Les souches de cheminées maçonnées ponctuent le faîtage.

Le n° 3 rue du Maréchal Joffre — l'hôtel Legrand

Hôtel particulier du XVIIIe siècle, en R+1+comble, implanté à l'alignement du n°1 le long de la rue du Maréchal-Joffre.

Sur rue, la façade est traitée en enduit lissé. Elle est scandée par un bandeau filant en appui des baies de l'étage et couronnée d'une corniche moulurée à l'aplomb de l'égout. L'angle est marqué par un chaînage d'angle. Les baies, alignées en travées régulières, sont pourvues de persiennes rabattables en bois peint, à lames affleurantes à la française.

La porte piétonne en bois constitue le premier élément remarquable de cette façade sur rue. À deux vantaux, inscrite dans une baie cintrée, elle est peinte et richement ornée dans le registre du XVIIIe siècle. Le vantail supérieur porte un médaillon ovale ceint d'une couronne de fleurs. Le panneau intermédiaire reçoit une guirlande drapée à rubans. Les vantaux bas sont munis de grilles en ferronnerie à entrelacs. La fermeture est assurée par un heurtoir et une serrurerie ancienne.



Le porche d'entrée et la façade sur rue de l'hôtel Legrand (n° 3 rue du Maréchal-Joffre), 1986. Archives municipales de Saint-Germain-en-Laye.

Le porche constitue le second élément remarquable de l'élévation sur rue. Ajouté a posteriori de l'édification, vraisemblablement au XIXe siècle, en même temps que le bâtiment d'entrée qui le jouxte, il forme aujourd'hui l'entrée du conservatoire. Construit en pierre de taille, il présente autour de la porte cochère un encadrement à ressauts flanqué de deux pilastres engagés. Chacun reçoit en partie haute une console à volute ornée de feuilles d'acanthe, supportant l'entablement. La clé passante de l'arc, traitée en agrafe sculptée ornée d'une coquille, se prolonge d'un décor de rinceaux et de branchages en bas-relief courant sur les écoinçons.

Les ailerons latéraux reçoivent un remplissage à motif losangé finement gravé. Le couronnement est assuré par un fronton coiffé d'un larmier en zinc.

Sur cour, la façade est en pierre calcaire à remplissage de briques. Les encadrements de baies sont à chaînage harpé. La verticalité des travées est accentuée par l'habillage des trumeaux par des tableaux saillants à bouts ronds en pierre.



Façade sur jardin de d'hôtel Legrand, 1979. Inventaire général.

Les baies de l'étage sont pourvues de garde-corps en ferronnerie du XVIIIe siècle, posés en applique. Leur dessin associe une main courante droite à double lisse et un motif central en médaillon encadré de volutes affrontées.

Les menuiseries sont des croisées traditionnelles en bois, ouvrant à la française, à fermeture à mouton et gueule-de-loup, surmontées d'une imposte légèrement cintrée. Les carreaux sont recoupés de petits bois.

La couverture est à deux versants égaux, en ardoise, avec un rang de lucarnes capucines à couvrement cintré. Les souches de cheminées maçonnées ponctuent le faîtage.

À l'intérieur, l'Inventaire général signale l'escalier et son garde-corps en ferronnerie ouvragée, orné de volutes et de motifs géométriques.

Côté cour, au nord-ouest, se situent les anciennes dépendances: en R+1, percées au rez-de-chaussée de baies rectangulaires et couronnées d'une corniche. L'étage est rythmé par une rangée d'arcs à remplissage en briques, chacun ajouré d'un oculus.

Enfin, l'orangerie présente des façades axées sur des baies hautes en plein cintre. L'édifice est encadré des chaînages d'angle. Le remplissage est traité en pans de bois et briques apparents avec en partie haute des carreaux de céramique (certainement des azulejos). L'ensemble repose sur un soubassement en meulière appareillée. L'intérieur est composé de lambris et de boiserie, avec des volets intérieurs repliables, miroir trumeau.



Les anciens communs situés côté cour, 1979. Inventaire général.

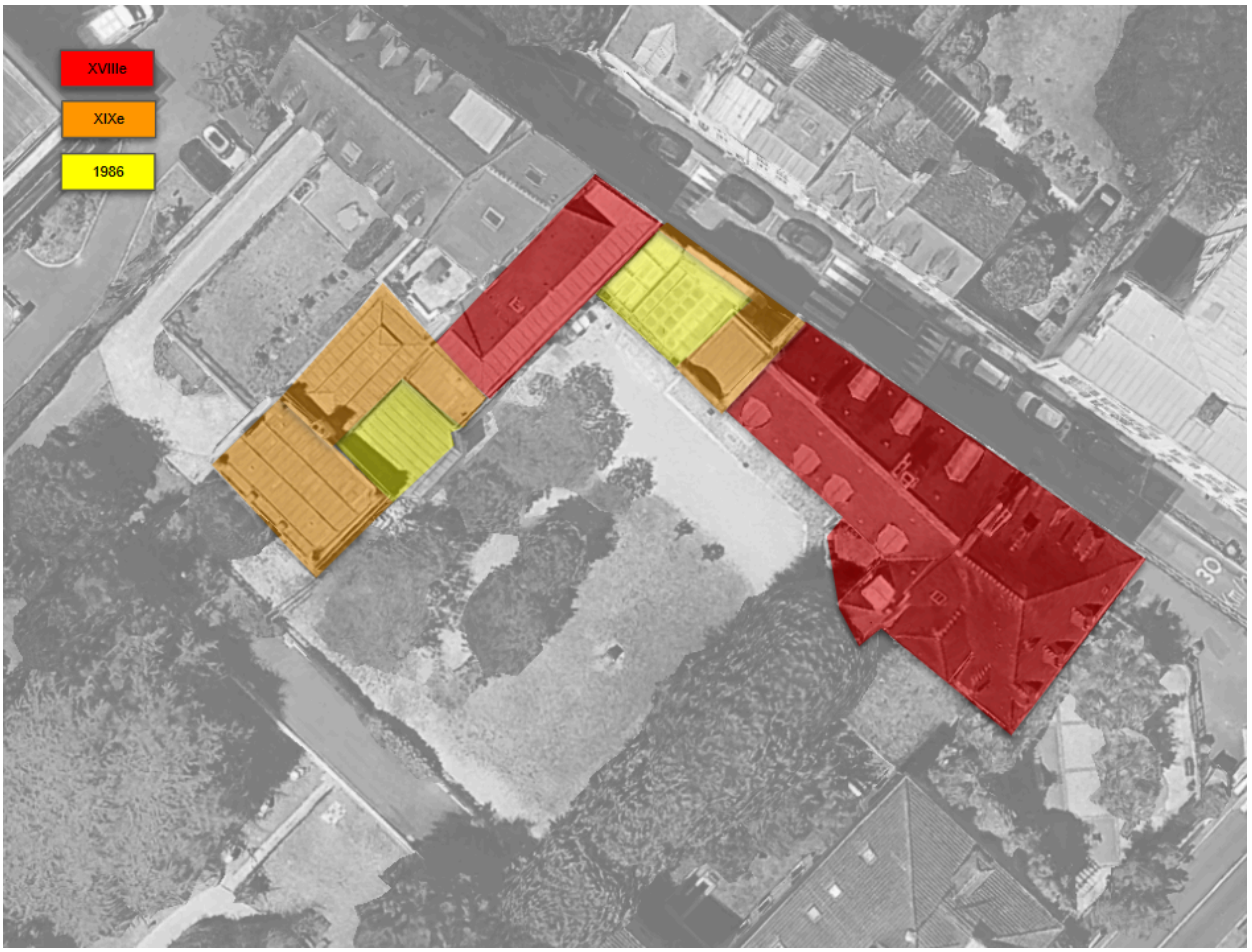


L'orangerie (actuelle salle d'orchestre), 1979. Inventaire général

Trois strates lisibles

L'état actuel de l'ensemble se lit en trois temps :

- Les corps principaux des deux propriétés relèvent du XVIIIe siècle ;
- Le bâtiment d'entrée, le porche et l'orangerie du n° 3 appartiennent aux remaniements présumés du XIXe siècle ;
- Le hall attenant au porche et le petit auditorium, en verre et aluminium, implanté entre l'orangerie et les anciennes dépendances, résultent des travaux d'extension du conservatoire, réalisés en 1986.



Repérage chronologique des trois strates du bâti : XVIIIe siècle, XIXe siècle, 1986.

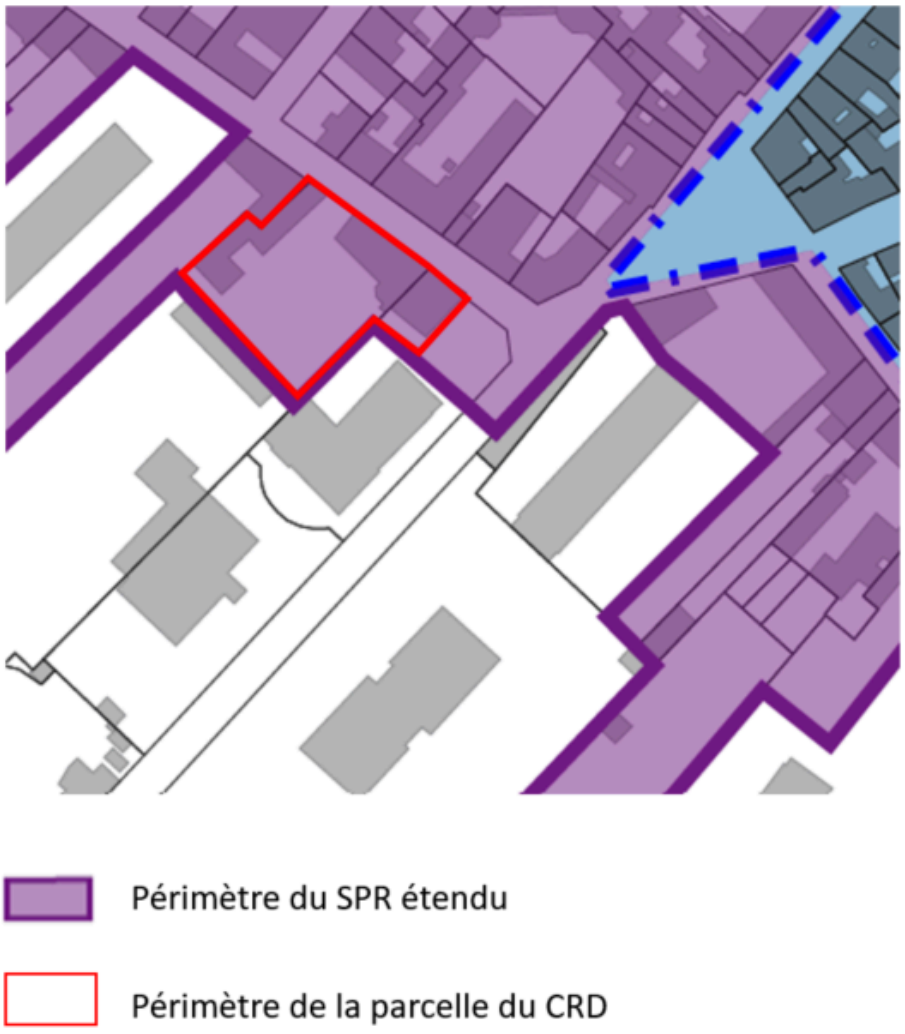
3.1.3 – Protections et règles applicables

L'acquéreur devra mettre en œuvre un projet compatible avec les règles en vigueur, en prenant particulièrement en compte les contraintes du site patrimonial remarquable et du règlement du plan local d'urbanisme, en veillant également à la problématique du stationnement.

Le site est inclus dans le périmètre d'extension du site patrimonial remarquable (SPR) de Saint-Germain-en-Laye, dont le tracé a été défini par arrêté ministériel en date du 22 septembre 2026 et publié au Journal Officiel du 26 septembre 2026. Cet arrêté a été rectifié en date du 15 octobre 2026 et a fait l'objet d'une publication au Journal Officiel en date du 21 octobre 2026.

Dans l'attente de l'approbation du prochain PSMV, le projet de rénovation sera instruit selon les dispositions du PLU en vigueur sur la zone UAp. En outre, l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France sera nécessaire pour les aménagements extérieurs, tandis qu'un avis simple sera requis pour les travaux intérieurs.

Extrait du plan SPR étendu approuvé en CNPA



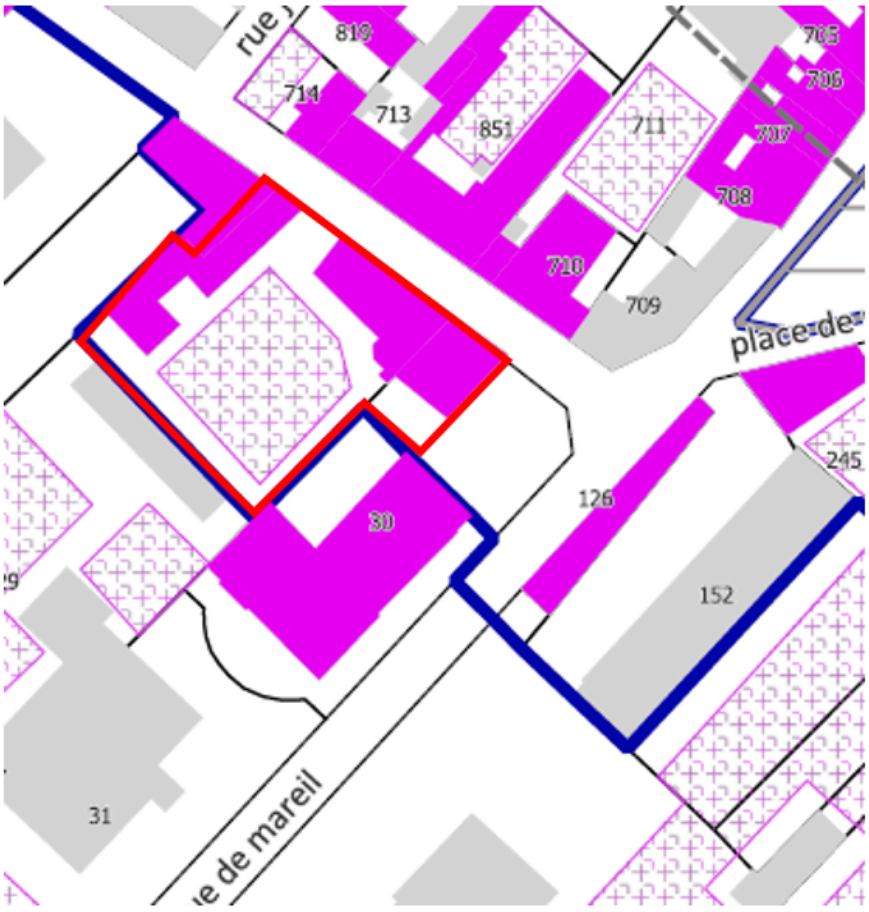
Le plan local d'urbanisme

Le terrain cédé est situé dans la zone Uap du plan local d'urbanisme.

Les deux bâtiments sont identifiés comme "bâti protégé" au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, qui permet de désigner les immeubles à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ils figurent en catégorie A de l'annexe du règlement consacrée au repérage du bâti protégé, qui réunit les constructions antérieures au XIXe siècle: hôtels particuliers, immeubles de rapport, maisons de ville et chapelles. Cette protection impose, entre autres, de conserver la hauteur du bâti protégé ; celle des extensions doit s'accorder avec l'existant, qui reste dominant.

Les espaces libres des parcelles de la propriété d'origine sont en outre repérées comme espace paysager protégé au titre du même article. Cette protection porte sur la cour en terrasse. Elle impose de préserver la composition d'ensemble et le couvert végétal, tout aménagement ou abattage d'arbres devant être justifié au regard de la mise en valeur du site.

Extrait du PLU, planche 5.2.1 Sud-est



Bâti protégé au titre de l'article L.151-19

Espace paysager protégé au titre de l'article L.151-19

Stationnement automobile

Les droits acquis du bien s'élèvent à 18 places de stationnement, correspondant au nombre de places exigible pour un établissement recevant du public de 3e catégorie d'une jauge maximale de 361 personnes, statut actuel du conservatoire. Selon la nouvelle affectation du bien, la norme applicable sera celle prévue au PLU en zone UA pour les constructions situées dans le périmètre de 800 mètres autour des gares de bonne desserte.

Stationnement 2 roues

Les droits acquis du bien immobilier s'élèvent à 4 places de stationnement vélo pour un établissement recevant du public de 3ème catégorie d'une jauge maximale de 41 employés.

3.1.4 Recommandations architecturales

Maîtrise d'œuvre

Compte tenu de la qualité patrimoniale de l'ensemble du XVIIIe siècle, décors, ferronneries et menuiseries d'origine conservés et de sa situation dans le périmètre du site patrimonial remarquable il est vivement recommandé (voir g)au futur acquéreur de confier la maîtrise d'œuvre à un architecte titulaire d'un DSA architecture et patrimoine, ou à un architecte justifiant d'une expérience avérée en restauration du bâti ancien. Cette compétence conditionne la bonne conduite de l'opération sur plusieurs plans :

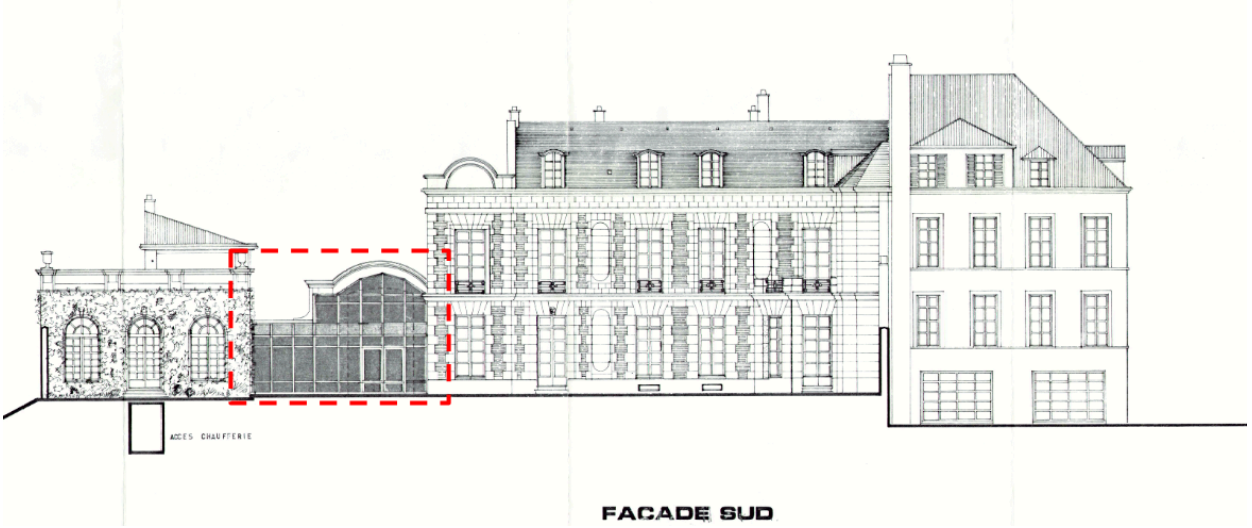
- L'établissement du diagnostic préalable du bâti et de la critique d'authenticité (relevé des modénatures, état sanitaire des charpentes, couvertures et menuiseries) qui détermine le protocole d'intervention et évite les reprises destructives en fonction du programme de reconversion;

- la qualité du dialogue avec l'architecte des Bâtiments de France et l'architecte conseil de la Ville, dont dépend directement la fluidité de l'instruction des autorisations.

Il est par ailleurs recommandé de prendre l'attache de l'architecte conseil de la Ville en amont de toute étude de faisabilité, via le service urbanisme : urbanisme@saintgermainenlaye.fr.

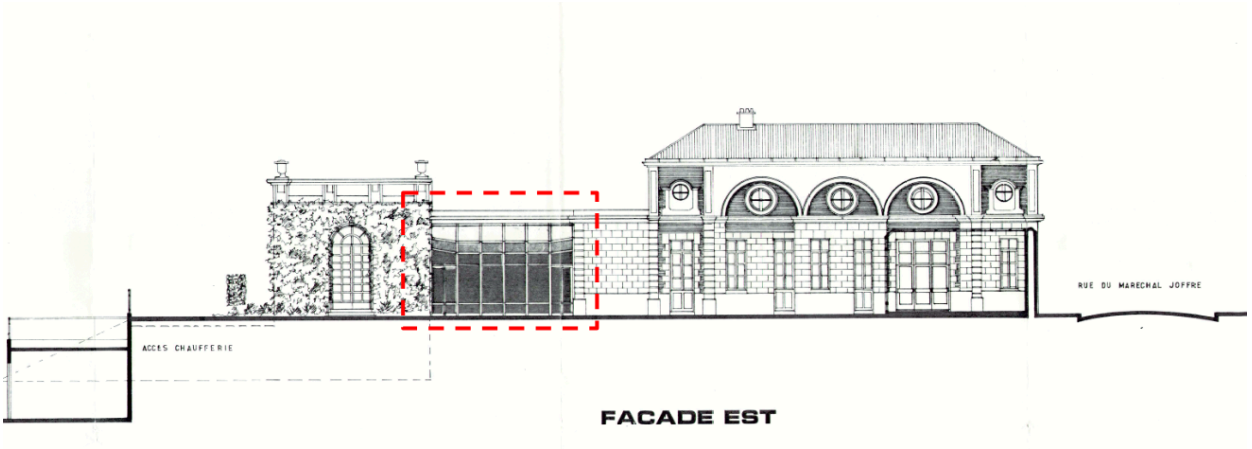
Démolition / reconstruction des emprises construites en 1986

Les extensions réalisées en 1986 lors de l'agrandissement de l'école de musique (à savoir le hall jouxtant le porche ainsi que le petit auditorium reliant les dépendances à l'orangerie) altèrent la lisibilité de l'ensemble architectural du XVIIIe siècle. Dans l'hypothèse d'une réhabilitation ou d'une reconstruction de ces parties, elles devront adopter une écriture contemporaine de qualité exempte de pastiche et valorisant le bâti ancien. Par ailleurs, bien que ces ajouts ne bénéficient pas d'une protection au titre du PLU, la hauteur des nouvelles constructions devra impérativement s'harmoniser avec celle des bâtiments adjacents sans la dépasser.





L' extension de 1986 aujourd'hui



Repérage des réalisations de 1986 entourées en rouge: le hall d'entrée du conservatoire attenant au porche et le petit auditorium entre l'orangerie et les dépendances.



L' extension de 1986 aujourd'hui

Surélévations ou extensions

La hauteur d'un bâtiment protégé ne peut être modifiée. La surélévation des corps principaux ou de l'orangerie est donc exclue. Une extension a minima reste possible en dehors de l'emprise de l'espace paysager protégé. Elle devra s'implanter dans le prolongement des constructions existantes sans altérer leur valeur patrimoniale, ni dissimuler une façade d'un bâti protégé ou à condition de ménager une transparence. Une verrière par exemple est envisageable mais elle devra relever du registre du jardin d'hiver ou de l'atelier, en acier à sections fines, à barlotières verticales, à l'exclusion de l'aluminium.

L'espace paysager protégé

Dans le périmètre de l'espace paysager protégé, la composition d'ensemble doit être préservée. Seuls y sont autorisés, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif : les cheminements piétons et cycles, les aires de jeux et de sports, l'aménagement des accès aux constructions y compris par les véhicules motorisés. Ces aménagements doivent être tous de nature perméable ou végétalisée. En outre, une construction annexe au bâti principal (type remise ou abri de jardin) est autorisée à condition de ne pas dépasser 10 m² d'emprise au sol. Une terrasse amovible de moins de 10 m² n'empêchant pas l'infiltration des eaux est également autorisée. Ainsi un parking enterré ou une piscine enterrée n'entrent dans aucune de ces catégories et ne peuvent être réalisés dans le périmètre de l'espace paysager protégé. L'atteinte à l'intégrité des arbres, notamment à leur système racinaire, y est par ailleurs interdite.

Façades

Les modénatures et les décors des bâtis anciens devront être préservés. Les façades enduites seront ravalées au mortier de chaux, selon une teinte du nuancier de la Ville de Saint-Germain-en-Laye. Toute trame de fibre de verre, résine époxy ou peinture filmogène est proscrite ; le parement pourra être unifié par une peinture minérale ou un badigeon au lait de chaux. Le nettoyage des parements en pierre de taille et en brique sera réalisé par lavage et brossage, ou si nécessaire par sablage léger à faible pression. Les pierres et les briques abîmées seront remplacées par des éléments de même nature et de même taille.

La porte du pignon donnant sur le square Gérard-de-Nerval devra être condamnée. Elle pourra à ce titre être transformée en baie, dans des proportions et un dessin s'accordant avec la modénature d'ensemble de la façade.

Menuiseries

Les menuiseries, les occultants et les ferronneries seront conservés. En cas de remplacement, les menuiseries seront en bois peint, à fermeture à mouton et gueule-de-loup, la traverse basse du dormant à profil arrondi et le jet d'eau de l'ouvrant à profil de doucine. Les carreaux seront recoupés de petits bois. Les espagnolettes et la quincaillerie d'origine seront conservées. Les persiennes rabattables en bois peint à lames affleurantes à la française seront conservées et restaurées de même que les ferronneries.

Sur la façade de l'hôtel Le Grand côté cour, dépourvue de persiennes, les volets extérieurs sont proscrits. L'occultation pourra être assurée par des volets intérieurs ou, le cas échéant, par des stores-bannes à projection horizontale.

Couverture

Aucune modification des baies existantes ni création de nouvelles baies en toiture ne sera admise afin de ne pas aggraver la situation existante. Leur réfection se fera selon le matériau d'origine : tuile plate de petit moule, ardoise ou zinc selon les corps de bâtiment.

Escalier intérieur

L'escalier de l'hôtel Legrand, cité à l'Inventaire général et décrit ci-dessus, sera conservé, ainsi que son garde-corps en ferronnerie.

Orangerie

L'orangerie présente des décors intérieurs de qualité: lambris, boiseries, volets repliables en tableau et miroir de trumeau. Ils participent au caractère de l'édifice et il est recommandé de les conserver plutôt que de les déposer.

3.2 - Plans de l'ensemble immobilier, description techniques, diagnostics et contraintes liées au chauffage

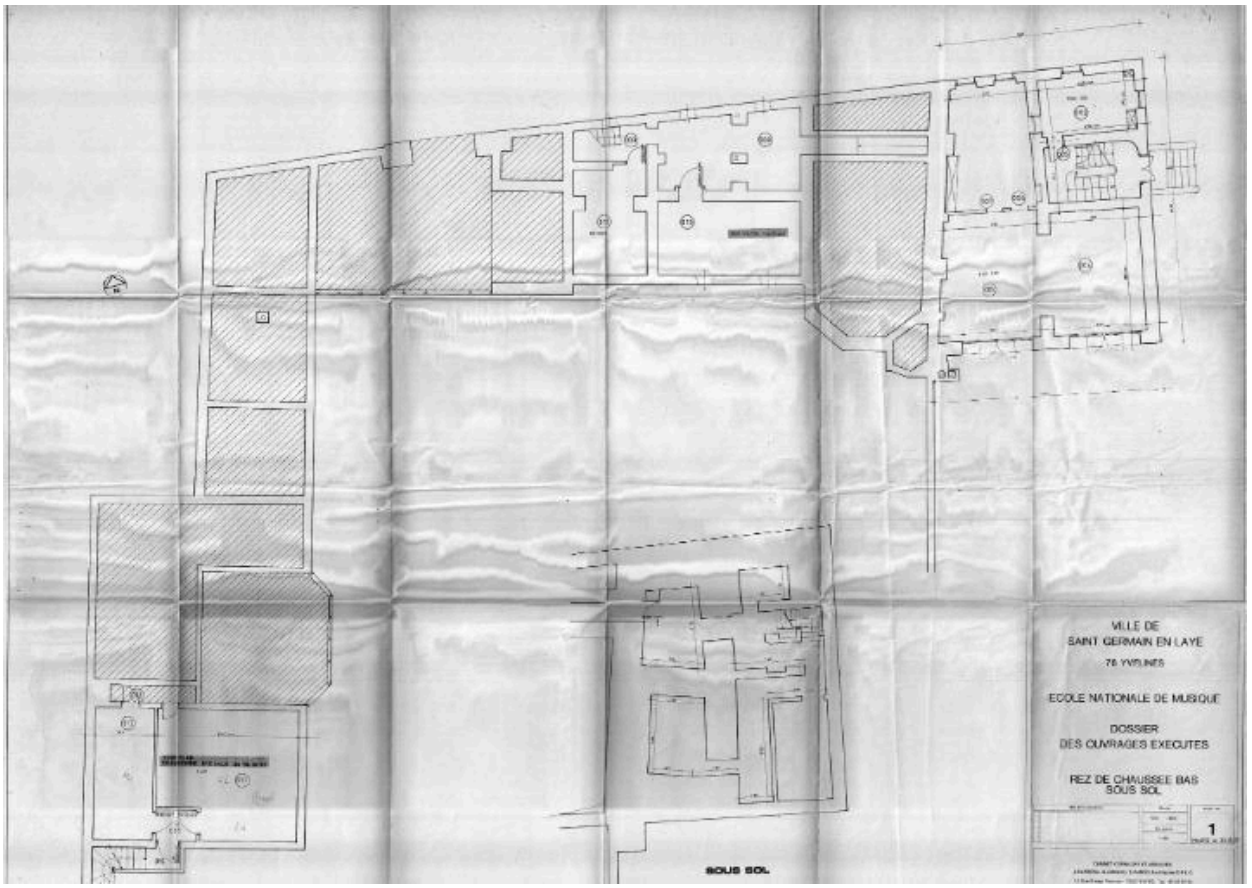
3.2.1 Surfaces et plans de niveaux de l'ensemble immobilier

La surface de l'ensemble immobilier est de 1102.26 m² (Loi carrez).

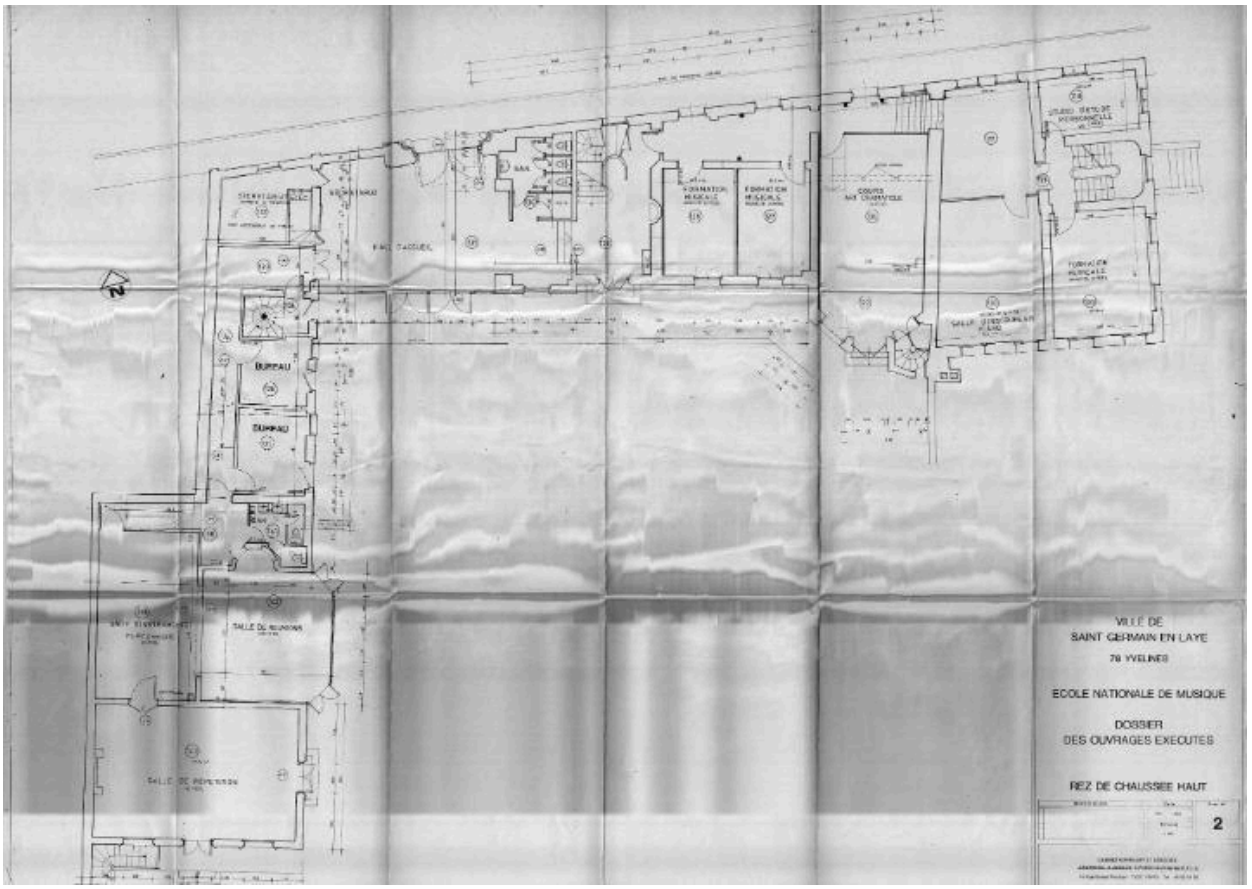
Le relevé des surfaces exprimées en surface utile et l'actualisation des plans de niveau sont en cours d'établissement par un géomètre expert.

Tout potentiel acquéreur pourra demander communication par mail à l'adresse suivante : urbanisme@saintgermainenlaye.fr

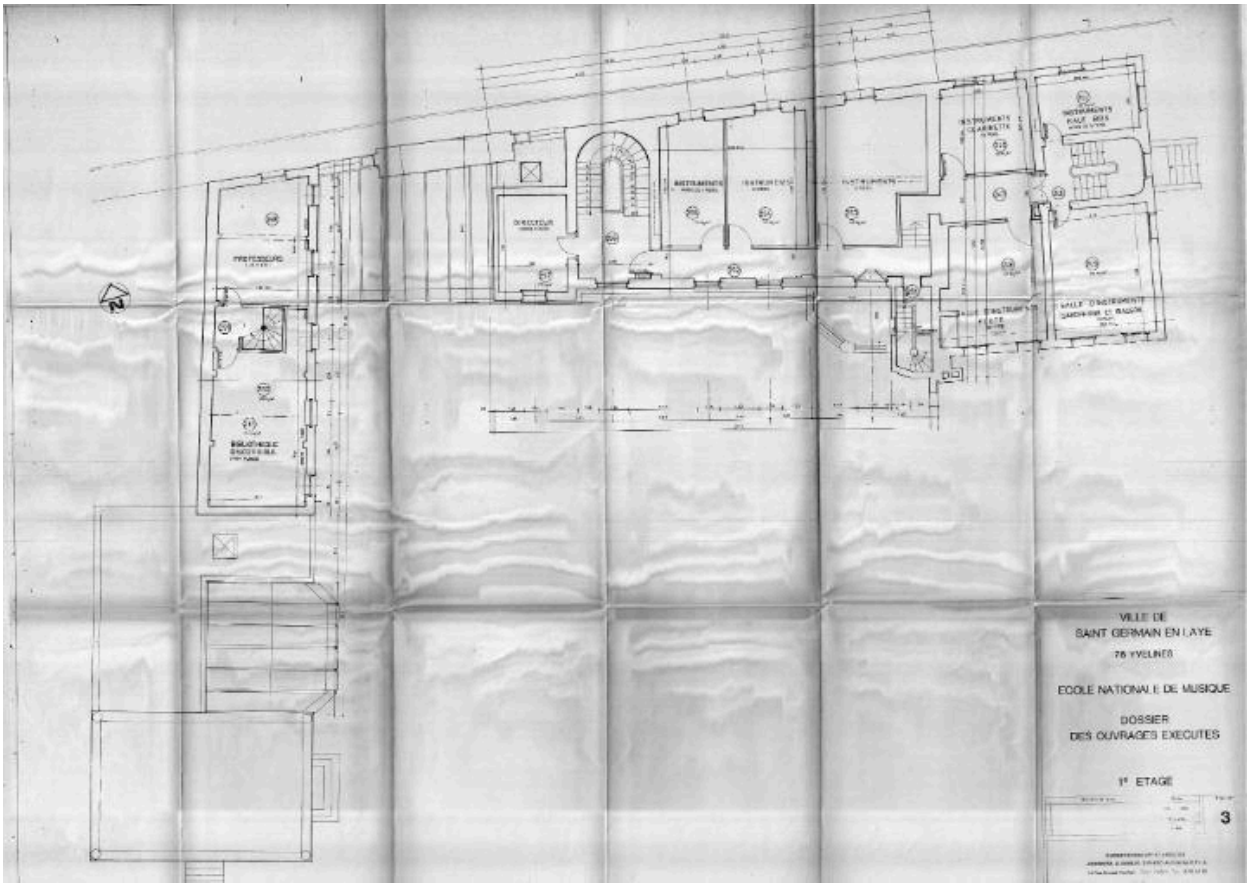
Les plans ci-après permettent d'ores et déjà de prendre connaissance de l'organisation intérieure.



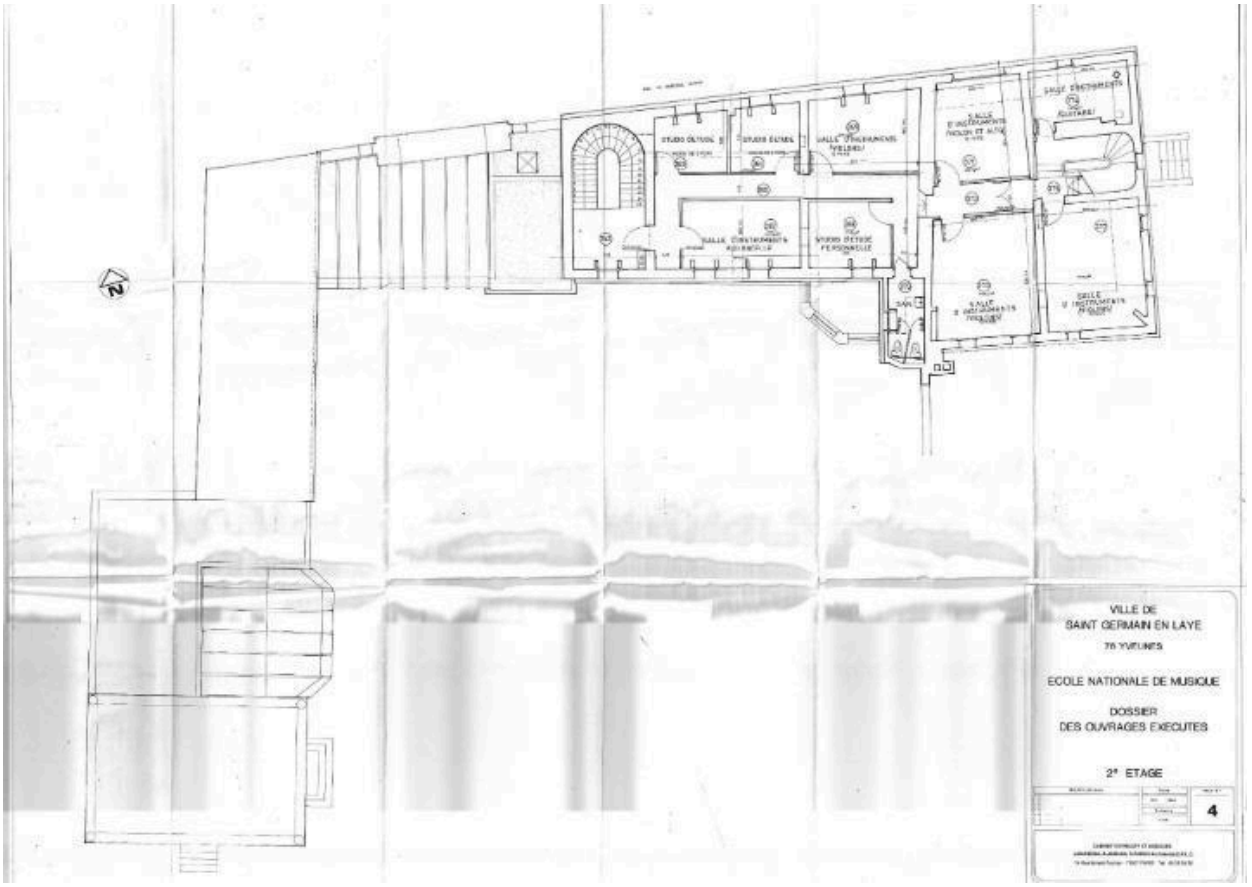
Rez-de-chaussée bas – Sous-sol



Rez-de-chaussée haut



1er étage



2ème étage

3.2.2 Description technique/ Diagnostics

Les diagnostics en cours d'élaboration font état d'un repérage de matériaux et de produits contenant de l'amiante dans le plafond d'un dégagement, un mur de la salle à fioul, un mur de la chaufferie et dans un sous-flocage de la cave. Des prélèvements sont en cours d'analyse.

Le bien immobilier comporte également des revêtements dégradés contenant du plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil réglementaire (principalement au niveau des fenêtres).

Le cahier des charges en ligne sera complété par les diagnostics au fur et à mesure de leur réception.

3.2.3 – Contraintes liées au chauffage

Le bâtiment du CRD abrite actuellement une chaufferie à gaz située en sous-sol, sous le pavillon de musique. Cette chaufferie alimente le conservatoire ainsi que le bâtiment associatif de la Clef et les ateliers de poterie (localisation du réseau figurée jaune sur le plan ci-dessous).

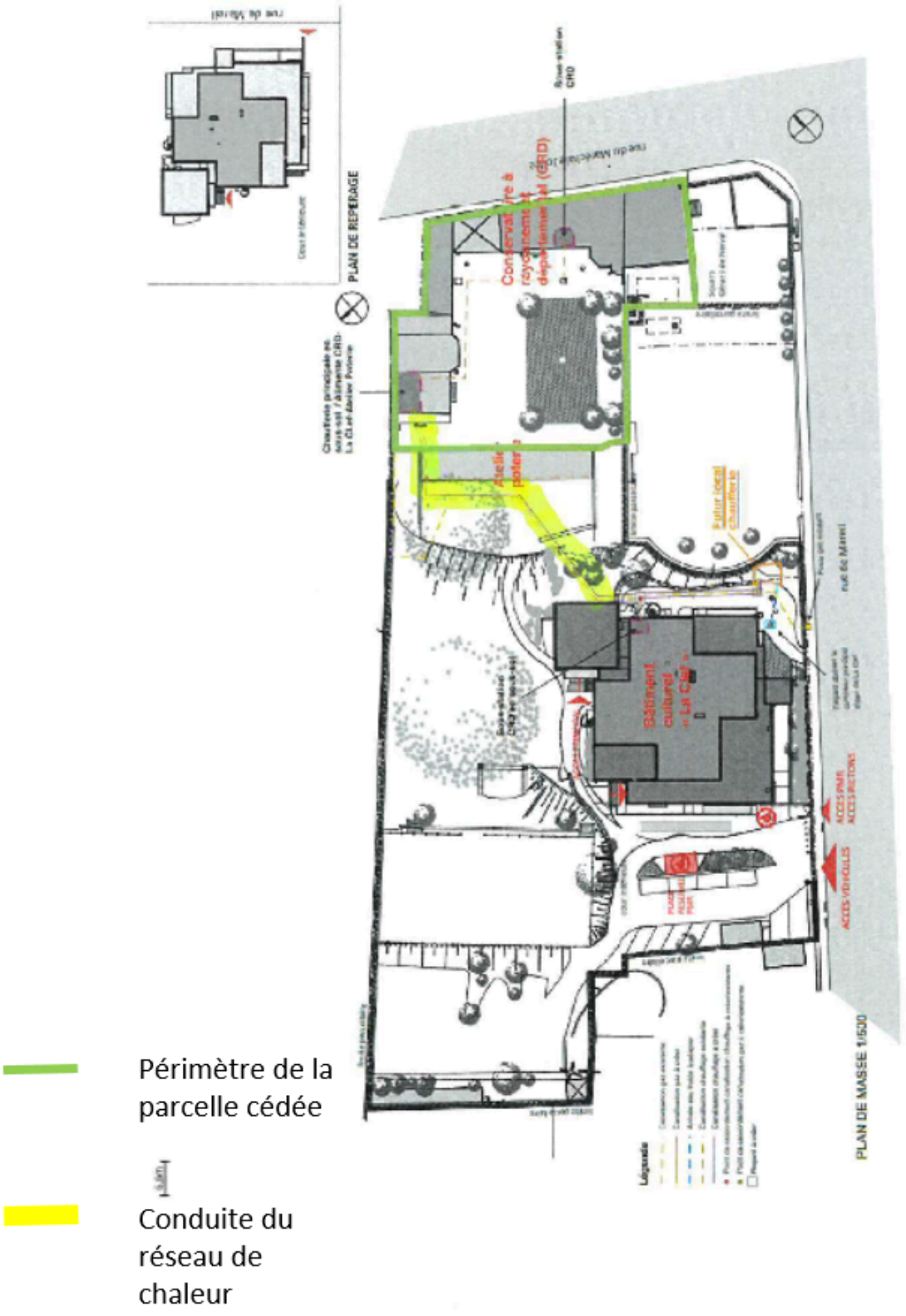
Le raccordement du bâtiment de la Clef au réseau de chaleur urbain est en cours de déploiement…. L'alimentation en chauffage de ces deux bâtiments devrait être opérationnelle à l'été 2028. Par précaution, un potentiel retard de livraison de 6 mois doit être envisagé. Par conséquent, la chaufferie pourra être utilisée par la Ville pour chauffer les bâtiments de la Clef jusqu'à la fin des travaux de raccordement au réseau de chaleur urbain.

L'acte de cession qui doit être signé à la fin du mois de décembre 2027 prévoira les dispositions autorisant la Ville à utiliser cette chaufferie jusqu'au raccordement effectif du bâtiment culturel au réseau de chaleur urbain, attesté par le certificat de fin de travaux du concessionnaire. Cette servitude à durée limitée sera gratuite. En contrepartie, les bâtiments du CRD pourront être chauffés pendant la durée d'exercice de cette servitude au frais de la Ville.

Des dispositions seront prévues pour exonérer l'acquéreur de toute responsabilité en cas de panne de chauffage non imputable à une faute de sa part, tout en l'obligeant à laisser l'accès libre aux techniciens pour les dépannages d'urgence.

La chaufferie fait partie intégrante de la cession et sera laissée sur place. Les caractéristiques techniques et la facture de l'année 2025 figurent en annexes du présent cahier des charges.

Le cahier des charges en ligne sera complété par les diagnostics au fur et à mesure de leur réception.


PLAN DE REPERAGE
PLAN DE MASSE 1/500
Bâtiment culturel « La Clef »
Conservatoire à rayonnement départemental (CRD)
Atelier poterie
Futur local chaufferie
Légende
Périmètre de la parcelle cédée
Conduite du réseau de chaleur

4. CONDITIONS DE LA CESSION

4.1 Montant de l'offre

Les candidats devront présenter une offre en rapport avec les données du marché immobilier dans le quartier, calculée avec une charge foncière correspondant au projet qui sera développé.

Le prix de la cession sera soumis à l'avis du pôle d'évaluation domaniale.

4.2 – Informations et visites du bien

Les candidats devront, pour pouvoir déposer une offre, procéder à une visite du bien immobilier, en présence d'une personne habilitée à représenter la commune à cet effet.

Les visites se dérouleront entre le 20 novembre 2026 et le 15 janvier 2027

Les sessions de visites se dérouleront en deux temps :

- Visite (1 heure)
- Échange au cours duquel la direction de l'urbanisme et de l'aménagement récoltera les questions des potentiels acquéreurs afin d'effectuer une réponse générale par e-mail à l'ensemble des candidats qui auront communiqué une adresse e-mail.

Les questions et demandes de visites pourront être formulées jusqu'au 20 janvier 2027 au plus tard.

Les demandes de visite et d'information s'effectueront par mail à l'adresse suivante : urbanisme@saintgermainenlaye.fr (copie à philippe.cottier@saintgermainenlaye.fr).

L'attestation de visite, remise à l'issue de la visite, devra être jointe au dossier de candidature.

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou faire procéder par leurs conseils, aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions emportant transfert de propriété de l'ensemble immobilier.

La commune se réserve le droit d'apporter, tout au long de la consultation, tout complément, précision et/ou modification au dossier de consultation dans le respect du principe d'égalité entre les candidats. Ces compléments, précisions et/ou modifications au dossier de consultation seront portés à la connaissance des candidats par la remise en ligne des éléments sur le même support et dans un délai leur permettant de les prendre utilement en considération pour la remise de leur proposition d'acquisition. Les candidats seront tenus de prendre en compte ces compléments, précisions et/ou modifications.

4.3 – Conditions suspensives et résolutoires

La vente sera réalisée suivant les clauses suspensives et résolutoires suivantes :

La ville de Saint-Germain-en-Laye envisage de procéder à cette cession en acceptant les conditions suspensives suivantes au bénéfice de l'acheteur :

- La vente sera réalisée sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire respectant les règles en vigueur et les prescriptions architecturales imposées dans le présent cahier des charges.

- La vente sera réalisée sous la condition suspensive du financement de l'opération par le candidat (fonds propres ou obtention d'un prêt).

La ville de Saint-Germain-en-Laye demande que soient acceptées par les candidats les engagements et la clause résolutoire suivants:

- La promesse de vente devra être signée au plus tard le vendredi 30 avril 2027.

- Le permis de construire devra être déposé au plus tard le lundi 3 mai 2027.

- La réitération de l'acte sera signée au plus tard le 31 décembre 2027.

- Un Intéressement dû par l'Acquéreur en cas d'augmentation du chiffre d'affaires en cas d'opération de promotion immobilière: En cas d'opération de promotion immobilière, et afin de tenir compte de l'éventuelle augmentation du chiffre d'affaires de l'opération, un intéressement sera dû par l'Acquéreur, au Vendeur, dans l'hypothèse où le chiffre d'affaires hors taxes des ventes s'avèrerait supérieur au chiffre d'affaires prévisionnel hors taxes. L'Acquéreur, serait alors redevable envers le Vendeur, d'un intéressement équivalant à la formule suivante : **Intéressement** = 50% x (CA réalisé HT - CA prévisionnel HT).

- Une obligation de réhabilitation et clause anti-spéculative: L'Acquéreur s'engage expressément à réaliser le programme de réhabilitation conforme au permis de construire délivré. L'Acquéreur s'interdit de céder, transmettre, ou apporter en société, sous quelque forme que ce soit, tout ou partie du Bien avant l'obtention de la DAACT. Cette interdiction d'aliéner est consentie pour une durée de 5 ans à compter de ce jour. Dans l'hypothèse où la commune donnerait son accord préalable et écrit à cette revente, et afin de prévenir toute spéculation immobilière, l'Acquéreur s'engage à reverser à la commune la moitié de la plus-value éventuellement réalisée lors de cette cession.

Le notaire rédacteur de la promesse de vente et de l'acte de vente sera Maître Hugo Vitali, de l'étude 1ALSACE, 1 rue d'Alsace - 78100 Saint-Germain-en-Laye.

L'acquéreur pourra être assisté du notaire de son choix.

4.4 – Composition du dossier de candidature

Le dossier de candidature devra contenir les éléments suivants :

4.4.1 – Documents administratifs et juridiques

Le candidat devra fournir:

- Une offre ferme et définitive d'acquérir le bien à son profit, dans sa totalité.
- Un engagement à signer l'acte de vente selon le calendrier qui sera fixé par le notaire et la Ville.
- Un engagement à accepter expressément les termes du présent cahier des charges de cession.
- L'attestation de visite du bien fournie par la Ville.
- L'identité complète du candidat
    - Pour les personnes physiques :
        - L'identité complète de chaque acheteur : nom, prénom, date de naissance, adresse de la résidence principale, coordonnées téléphoniques et électroniques, nationalité et profession.
        - Une copie d'une pièce d'identité en cours de validité
    - Pour les personnes morales :
        - Un extrait de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent.
        - La dénomination sociale détaillée, capital social, coordonnées, statuts à jour, datés et certifiés conformes par le candidat acquéreur.
        - Une note descriptive de l'entreprise (dirigeants, activités principales et accessoires, chiffe d'affaire, résultats des trois derniers exercices) et d'opérations significatives déjà réalisées.
        - L'adresse postale de la résidence principale ou le siège social de la personne morale, les coordonnées téléphoniques et électroniques.

4.4.2 – Définition du projet

Le candidat devra décrire son projet au moyen d'une note détaillée de 10 pages maximum (format A4).

Cette note détaillera et précisera :

- La motivation du candidat, ou du groupement, et sa compréhension des enjeux du site.
- L'affectation du bien et l'usage envisagé.
- La description précise du projet et son délai de mise en œuvre : intentions architecturales et paysagères, insertion urbaine, stratégie de réhabilitation, description

du programme (typologie si logements, surfaces, descriptif), modalités de répartition du programme proposé, fonctionnement du stationnement et surface des locaux tertiaires, si prévus dans l'offre.

- La répartition des surfaces de plancher en fonction de la commercialisation envisagée (public ciblé, …), avec les parts dédiées au logement en accession (propriétaires occupant, produit investisseur), au logement social, et leurs logiques patrimoniales et de gestion, l'estimation du nombre de places de stationnement par type de programme. Cette partie sera adaptée suivant la programmation retenue.
- La qualification de l'architecte (l'architecte est-il titulaire d'un DS architecture et patrimoine, ou justifie-t-il d'une expérience avérée en restauration du bâti ancien?).
- Le business plan se rapportant à l'activité projetée.
- Les qualifications et expériences du candidat dans le domaine d'activité du projet présenté.
- Les partenaires potentiels.
- La nature, le coût et le planning des travaux envisagés.
- Le plan de financement global de l'opération.
- Les modalités de financement de l'opération et les justifications utiles à démontrer la capacité financière du candidat et du projet présenté.

Le projet devra bien entendu être conforme avec l'ensemble des dispositions urbanistiques en vigueur et avec les recommandations architecturales figurant dans ce cahier des charges.

Les potentiels acquéreurs sont invités à se référer aux plans et règlements d'urbanisme accessibles sur le site de la commune :

https://www.saintgermainenlaye.fr/1340/plan-local-d-urbanisme-plu-de-saint-germain-en-laye.htm

4.4.3 – Proposition financière

L'offre financière remise devra contenir le prix d'achat exprimé en euros, net vendeur (frais et droits d'acquisition à la charge de l'acquéreur), en excluant toute formule, modèle ou fourchette. L'offre financière devra lister les conditions suspensives du candidat.

L'offre devra comporter le bilan financier de l'opération.

L'offre, pour être valable, devra contenir les modalités de financement de l'opération et les justifications utiles à démontrer la capacité financière du candidat et du projet présenté.

L'offre du candidat devra être accompagnée d'une lettre de confort ou d'un pré-accord de l'établissement bancaire.

Il est rappelé que le paiement devra être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique.

Les offres devront obligatoirement être rédigées intégralement en français.

4.5. Modalités de remise des offres

Le dossier contenant l'offre de contracter devra être rédigée en français et signée par le candidat, personne physique, ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

Il devra contenir l'ensemble des documents visés au paragraphe 4.4, sous la forme de :
- Trois exemplaires du dossier en version papier.
- Un version dématérialisée, au format PDF, à transmettre à l'adresse mail urbanisme@saintgermainenlaye.fr, copie philippe.cottier@saintgermainenlaye.fr

La transmission des offres au format papier devra être effectuée sous pli cacheté portant les mentions:

« CANDIDATURE À L'ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER - NE PAS OUVRIR »

Les dossiers au format papier seront transmis soit par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

Commune de Saint-Germain-en-laye
Centre Administratif
Direction de l'urbanisme et de l'aménagement
86-88 rue Léon Désoyer
78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Date limite de réception des offres, aux formats **papier et dématérialisé** :

VENDREDI 29 JANVIER 2027 AVANT 12H00

Le pli devra être remis contre récépissé, ou s'il est envoyé par la poste par pli recommandé avec avis de réception postal, pour faire parvenir à destination avant la date et l'heure limite de réception.

Dans le cas de dossier incomplet, les candidats disposeront d'un délai de 5 jours à compter de la demande de pièces complémentaires pour transmettre les pièces demandées par la commune.

5. CRITERES DE SELECTION

La Ville de Saint-Germain-en-Laye choisira librement l'acquéreur en fonction des offres reçues, des capacités professionnelles, techniques et financières attendues des candidats.

Les offres seront analysées par une commission ad hoc, présidée par Monsieur le Maire, selon les trois critères pondérés suivants, notés sur 100 points au total :

Critère	Description des attentes	Pondération
Qualité architecturale, patrimoniale et programmatique	Respect de l'intégrité du bâti, qualité des matériaux prévus, adéquation avec les besoins du territoire, retombées économiques ou sociales locales, animation du quartier.	40%
Prix d'acquisition proposé	Montant de l'offre financière au regard de l'estimation du pôle d'évaluation domaniale et du bilan financier de l'opération.	40%
Faisabilité technique et financière	Solidité financière du porteur de projet, garanties bancaires fournies, réalisme du calendrier prévisionnel des travaux.	20%

Une négociation pourra éventuellement être engagée avec un ou plusieurs des candidats et pourra porter sur l'ensemble des éléments du projet proposé. La négociation pourra prendre la forme d'auditions et d'échanges écrits.

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, la Ville de Saint-Germain-en-Laye se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

La commune n'aura pas à justifier sa décision, étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré.

En cas d'accord, une délibération du Conseil Municipal validera les modalités de cession puis un compromis de vente et un acte authentique constatant la vente de l'immeuble seront rédigés, aux frais de l'acquéreur.

A l'occasion de la signature du compromis, l'acquéreur devra verser au notaire une indemnité d'immobilisation d'un montant correspondant à 10 % du prix total de vente.

Passé le délai de rétractation suite à la signature du compromis de vente et en cas de désistement pour une raison autre que celles énumérées dans les conditions suspensives dudit compromis, l'indemnité d'immobilisation versée par l'acquéreur restera acquise à la Commune.

6. CALENDRIER DE CESSION

Le calendrier prévisionnel de l'opération de cession est le suivant :

- Consultation: du 06 novembre 2026 au 29 janvier 2027
- **Rendu des offres le vendredi 29 janvier 2027 avant 12h00**
- Analyse des offres: février 2027
- Choix de l'offre et approbation en conseil municipal: avril 2027
- Signature du compromis de vente : avril 2027
- Travail itératif sur le projet architectural et pré-instruction : avril 2027
- Dépôt du PC : début mai 2027
- Délivrance PC : septembre 2027
- Signature de l'acte authentique de cession au plus tard le 31 décembre 2027

7. ANNEXES

- Audit énergétique en date du mois de mars 2023