

DÉPARTEMENT  
DES  
YVELINES

ARRONDISSEMENT  
DE  
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

**23 SEPTEMBRE 2020**

Le nombre de Conseillers  
en exercice est de 45

OBJET

**Restructuration du  
quartier de l'hôpital -  
Promesses de vente avec  
les Résidences**

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 24 septembre 2020  
par voie d'affichages  
notifié le  
transmis en sous-préfecture  
le 24 septembre 2020  
et qu'il est donc exécutoire.

Le 24 septembre 2020

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, le 23 septembre à 21 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 16 septembre deux mille vingt, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

**Étaient présents :**

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC, Madame PEUGNET, Monsieur BATTISTELLI, Madame MACE, Monsieur JOLY, Monsieur PETROVIC, Madame NICOLAS, Monsieur VENUS, Madame GUYARD, Monsieur HAÏAT, Madame AGUINET, Madame BOUTIN, Monsieur MILOUTINOVITCH, Madame de JACQUELOT, Monsieur BASSINE, Madame GOTTI, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Monsieur JOUSSE, Monsieur ALLAIRE, Madame ANDRE, Madame MEUNIER, Madame BRELURUS, Madame NASRI, Monsieur de BEAULAINCOURT, Madame SLEMPKES, Monsieur LEGUAY, Monsieur SAUDO, Monsieur NDIAYE, Madame GRANDPIERRE, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE, Monsieur RICHARD, Monsieur GREVET, Madame DECROIX, Monsieur BENTZ

**Avaient donné procuration :**

Madame TEA à Monsieur JOLY  
Monsieur FOUCHET à Monsieur VENUS  
Monsieur MIGEON à Madame HABERT-DUPUIS  
Madame FRABOULET à Monsieur GREVET

**Secrétaire de séance :**

Madame GOTTI

Accusé de réception en préfecture  
078-200086924-20200923-20-E-13-DE  
Date de télétransmission : 24/09/2020  
Date de réception préfecture : 24/09/2020

**N° DE DOSSIER** : 20 E 13

**OBJET** : RESTRUCTURATION DU QUARTIER DE L'HOPITAL – PROMESSES DE VENTE AVEC LES RESIDENCES

**RAPPORTEUR** : Monsieur SAUDO

---

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

Dans le cadre de l'opération de restructuration du site de l'hôpital, la Ville de Saint-Germain-en-Laye et le bailleur social Les Résidences ont établi une convention cadre de partenariat approuvée au conseil municipal en date du 11 avril 2018 visant à une restructuration concomitante de la cité Larget au site de l'hôpital afin de créer un ensemble urbain de qualité.

Cette convention de partenariat fixait les principaux objectifs suivants pour la cité Larget :

- Conduire une opération de réhabilitation et de résidentialisation de qualité des immeubles conservés permettant plus de perméabilité entre le secteur Larget et son environnement ;
- Développer une nouvelle offre de logements sociaux.

Dans le prolongement des délibérations du 11 juillet, 21 novembre et 19 décembre 2019, par lesquelles le Conseil Municipal a désigné le lauréat de la consultation pour la reconversion du site de l'hôpital, à savoir, le groupement OGIC/Marignan/ORPEA/SODES, et a autorisé la signature de plusieurs promesses de vente nécessaires à la mise en œuvre du projet, il convient à présent d'adopter les opérations foncières nécessaires avec le bailleur social Les Résidences.

La Ville, le Centre Hospitalier Intercommunal Poissy Saint-Germain (CHIPS) et les Résidences se sont rapprochés pour envisager un programme de construction mixte sur les emprises foncières libérées bordant la rue Larget et les châteaux d'eau comprenant environ 70 logements locatifs sociaux et le transfert du centre de radiothérapie.

Après étude de faisabilité, Les Résidences ont signé le 10 février 2020 avec le Centre Hospitalier Intercommunal Poissy Saint-Germain (CHIPS) une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage pour la conception et la réalisation des travaux de construction du centre de radiothérapie.

Pour la réalisation de cet ensemble immobilier, des opérations foncières sont à mettre en œuvre entre la Ville et les Résidences.

En effet, d'une part, la Ville a vocation à acquérir des Résidences une emprise de 445 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée AC n° 224 (tranche 1 H) pour la réalisation de la nouvelle voie de desserte et de secours qui desservira le CHIPS.

D'autre part, la Ville a vocation à céder aux Résidences des parcelles d'une surface totale de 1 693 m<sup>2</sup> dont la composition peut être décrite comme suit (se référer au plan annexé pour l'identification des tranches) :

- Une emprise de 918 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée AC n° 223 dont la Ville est propriétaire (tranche 1 E),
- Une emprise de 775 m<sup>2</sup> à détacher des parcelles cadastrées AC n° 575, 576, 579 et 580 que la Ville a vocation à acquérir au titre de la promesse de vente conclue avec l'Etablissement public foncier d'Ile de France (EPFIF) le 20 décembre 2019 (tranche 1 G).

Ces biens, partiellement bâtis actuellement, seront cédés nus après que les opérations de démolition aient été réalisées par l'EPFIF.

L'ensemble immobilier à réaliser par Les Résidences sera construit sur une emprise plus large d'une surface totale de 2 478 m<sup>2</sup>.

C'est dans ce contexte que deux promesses de vente ont vocation à être signées entre la Ville et les Résidences.

La première (Vente n° 1) portera sur les emprises à acquérir par la Ville moyennant le prix de 307 320 euros. Elle est assortie d'une condition suspensive, outre les conditions classique d'origine de propriété, d'absence de servitudes et charges, de situation hypothécaire ou d'absence de droit de préemption et de préférence, d'obtention par la Ville d'un permis d'aménager les voies et espaces publics devenu définitif.

La durée prévisionnelle de la promesse est fixée au 30 avril 2021.

La seconde (Vente n°2) portera la vente des emprises à acquérir par Les Résidences moyennant le prix de 1 307 320 euros. Elle est assortie de diverses conditions suspensives, outre les conditions classique d'origine de propriété, d'absence de servitudes et charges, de situation hypothécaire ou d'absence de droit de préemption et de préférence, de :

- Maitrise foncière par la Ville,
- Absence de prescriptions archéologiques,
- Obtention par les Résidences des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme de construction devenues définitives,
- Désaffectation et déclassement des biens relevant du domaine public communal,
- Obtention des agréments de l'Etat,
- Notification des prêts et subventions par les financeurs que sont l'Etat et la Région ou de tout autre organisme financier,
- Obtention des garanties d'emprunt.

La durée prévisionnelle de la promesse est fixée au 31 janvier 2022.

Le prix de vente de 307 320 euros dû par la Ville au Résidences sera payé comptant le jour de la signature de la Vente n° 1 ou lors de la signature de la Vente n°2 par compensation avec le prix de vente du par les Résidences. Par suite, ces opérations foncières interviendront en contrepartie de la perception par la Ville d'un prix net de 1 million d'euros.

Les services des domaines ont donné à un avis favorable au prix négocié par les parties par avis du 12 août 2020 et le comptable public confirmé la faculté de procéder par voie de compensation.

Les promesses ne sont pas assorties du paiement d'un dépôt de garantie.

Il est proposé au Conseil Municipal, d'approuver les modalités de ces opérations foncières et d'autoriser Monsieur le Maire à signer les différents actes et les documents se rapportant à ce projet.

## DÉLIBÉRATION

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

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

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

Vu la promesse de vente signée entre l'EPFIF et la Ville le 20 décembre 2019,

Vu l'avenant n° 1 à la convention de mise à disposition avec le SDIS en date du 6 juillet 2020 actant la libération de la parcelle AC n° 223 au plus tard le 31 décembre 2020,

Vu le plan des emprises foncières à acquérir par phase annexé à la présente délibération,

Vu l'estimation de France Domaine en date du 12 août 2020,

À L'UNANIMITÉ,

AUTORISE la désaffectation de la parcelle AC n° 223, par suite de la libération par le SDIS, afin de permettre sa cession au plus tard 31 janvier 2022,

AUTORISE les opérations foncières à intervenir avec les Résidences nécessaires à la mise en œuvre du projet de reconversion de l'hôpital dans les conditions définies ci-avant.

DIT que les frais d'actes relatifs à cette opération sont pris en charge par Les Résidences et la Ville chacun en ce qui le concerne pour les biens qu'il acquiert de l'autre partie.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer les deux promesses de vente et les ventes à intervenir ainsi que tous documents relatifs à cette opération.

AUTORISE le dépôt sur les parcelles objet de la vente par la Ville aux Résidences de toute autorisation d'urbanisme nécessaires à la réalisation de son projet.

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.*

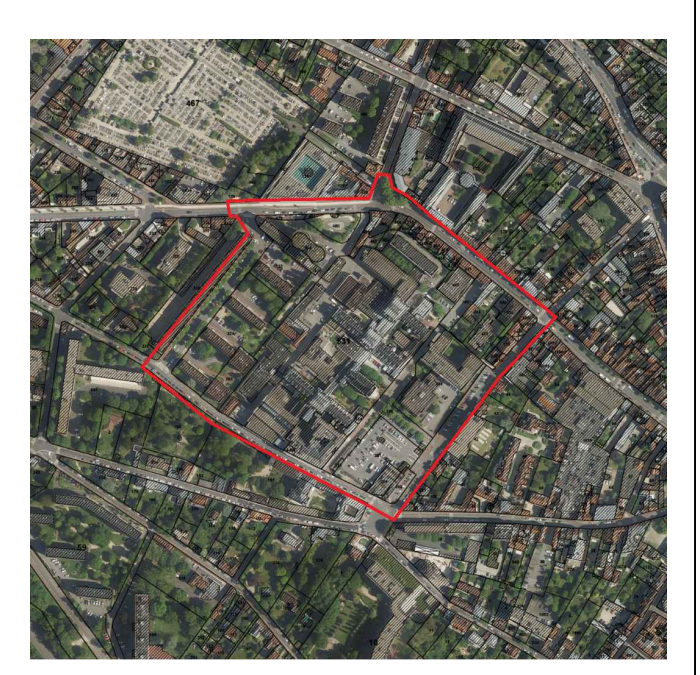
**Phasage cession projetée**

- Tranche 1a : 11 575 m<sup>2</sup>
  - Tranche 1b : 299 m<sup>2</sup>
  - Tranche 1c : 1 801 m<sup>2</sup>
  - Tranche 1d : 358 m<sup>2</sup>
  - Tranche 1e : 918 m<sup>2</sup>
  - Tranche 1f : 1 191 m<sup>2</sup>
  - Tranche 1g : 775 m<sup>2</sup>
  - Tranche 1h : 445 m<sup>2</sup>
  - Tranche 1i : 785 m<sup>2</sup>
  - Tranche 1j : 4 165 m<sup>2</sup>
  - Tranche 2a : 7 053 m<sup>2</sup>
  - Tranche 2b : 570 m<sup>2</sup>
  - Tranche 3a : 6 968 m<sup>2</sup>
  - Tranche 3b : 105 m<sup>2</sup>
  - Tranche 4 : 5 631 m<sup>2</sup>
- Total des tranches : 42 639 m<sup>2</sup>**  
**Total opération Clos Saint Louis : 35 996 m<sup>2</sup>**  
 (Tranches 1a+1b+1c+1d+1e+1f+1g+2a+2b+3a+3b+4)  
**Total opération RYE : 6 643 m<sup>2</sup>**  
 (Tranches 1e+1g+1i+1j)

Affaire n° R60898

Département des Yvelines (78)  
 Commune de SAINT GERMAIN EN LAYE  
 Centre Hospitalier Intercommunal

**PROJET DE DIVISION**  
 Phasage de cession EPF-Ville

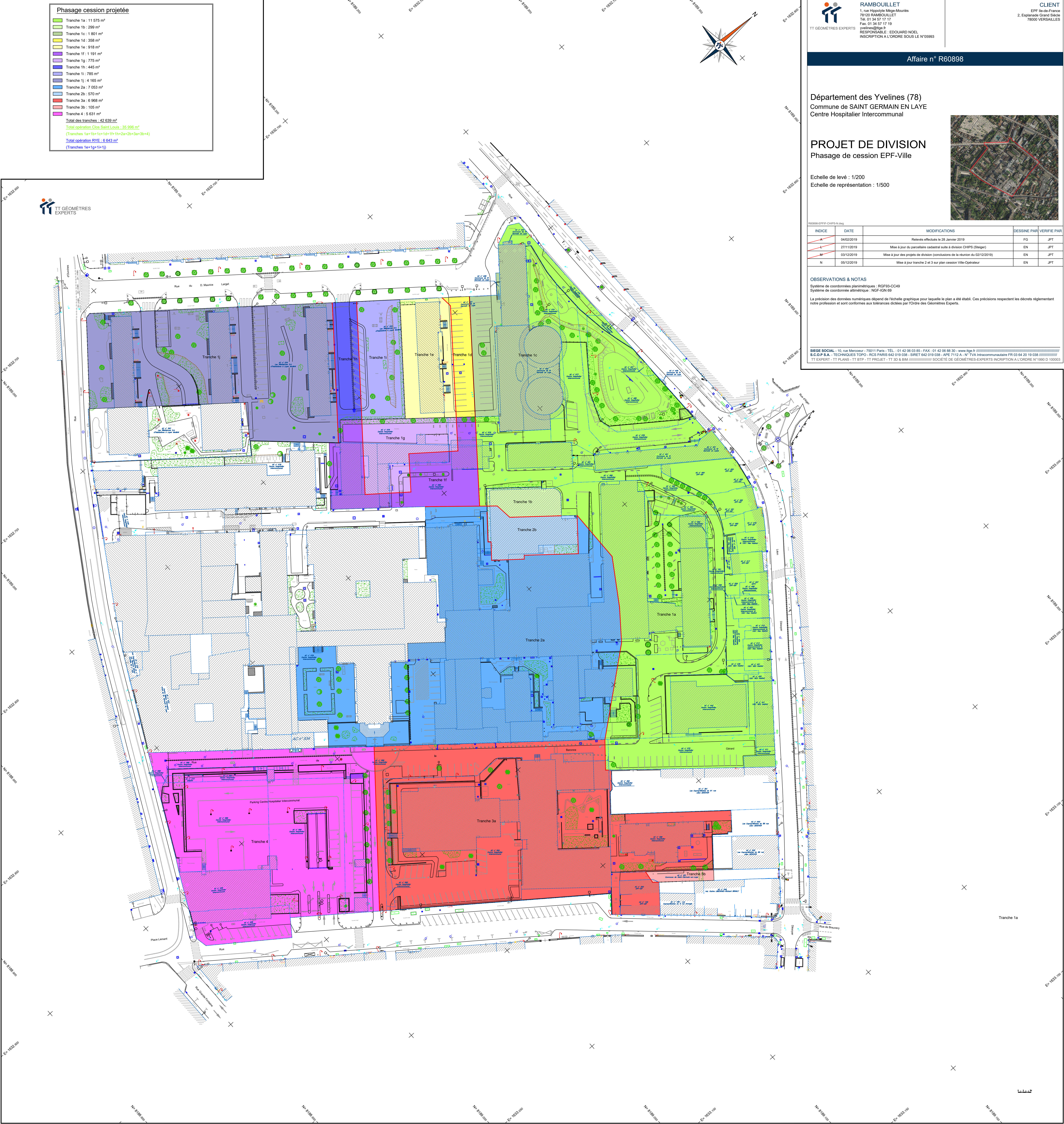


Echelle de levé : 1/200  
 Echelle de représentation : 1/500

INDICE	DATE	MODIFICATIONS	DESSINE PAR	VERIFIE PAR
A	04/02/2019	Relevé effectué le 28 Janvier 2019	FG	JPT
L	27/11/2019	Mise à jour du plan cadastral suite à division CHPS (Seiger)	EN	JPT
M	03/12/2019	Mise à jour des projets de division (conclusions de la réunion du 02/12/2019)	EN	JPT
N	05/12/2019	Mise à jour tranche 2 et 3 sur plan cession Ville-Opérateur	EN	JPT

**OBSERVATIONS & NOTAS**  
 Système de coordonnées planimétriques : RGF93-CC49  
 Système de coordonnées altimétriques : NGF-IGN 69  
 La précision des données numériques dépend de l'échelle graphique pour laquelle le plan a été établi. Ces précisions respectent les décrets réglementant notre profession et sont conformes aux tolérances dictées par l'Ordre des Géomètres Experts.

**SIEGE SOCIAL** - 10, rue Mercœur - 75011 Paris - Tél. : 01 42 06 03 85 - Fax : 01 42 06 88 30 - www.tpe.fr  
**S.C.O.P S.A.** - TECHNIQUES TOPO - RCS PARIS 642 019 038 - SIRET 642 019 038 - APE 7112 A - N° TVA Intracommunautaire FR 03 04 20 19 038  
 TT EXPERT - TT PLANS - TT STP - TT PROJET - TT 3D & BIM SOCIÉTÉ DE GÉOMÈTRES-EXPERTS INSCRIPTION A L'ORDRE N°1960 D 100033





Direction départementale des Finances publiques  
des Yvelines  
Pôle d'Évaluation Domaniale  
16 avenue de Saint Cloud  
78011 Versailles cedex  
Téléphone : 01.30.84.57.41  
Mél. : [ddfip78.pole-evaluation@ddfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip78.pole-evaluation@ddfip.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Serge FLAUD  
Téléphone : 06 79 87 51 87  
Réf. LIDO : 2020-551V0618  
Réf. DS : 2232214

MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE  
SERVICE DE L'URBANISME  
CENTRE ADMINISTRATIF  
86/86, RUE LÉON DÉSOYER  
7878101 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE CEDEX

Versailles, le 12/08/2020

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

**Désignation du bien :** CESSION D'UN TERRAIN DE 1 693 m<sup>2</sup> DESTINÉ À LA CONSTRUCTION DE 70 LOGEMENTS SOCIAUX ET DE LA RECONSTITUTION DE LA RADIOTHÉRAPIE DU CHIPS AINSI QUE L'ACQUISITION AUPRÈS DE RÉSIDENCES YVELINES ESSONNE D'UNE PARCELLE DE 445 m<sup>2</sup>.

**Adresse du bien :** Rue du Docteur Maurice Larget – 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

**Valeurs vénales :**

La valeur vénale concernant la cession d'un terrain de 1 693 m<sup>2</sup> est estimée à 1 372 713,45 €

La valeur vénale concernant l'acquisition d'une parcelle de 445 m<sup>2</sup> est estimée à 360 895 €

LE PRIX NÉGOCIÉ À HAUTEUR DE 1 000 000 € N'APPELLE PAS D'OBSERVATION

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

**1 – SERVICE CONSULTANT :**

**AFFAIRE SUIVIE PAR : MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**

Mme Marine PROMPT – [marine.prompt@saintgermainenlaye.fr](mailto:marine.prompt@saintgermainenlaye.fr)

<b>2 – Date de consultation</b>	: 05/08/2020
<b>Date de réception</b>	: 05/08/2020
<b>Date de visite</b>	: Sans visite
<b>Dossier complet</b>	: 05/08/2020

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

La commune envisage la construction d'un programme mixte comprenant 70 logements locatifs sociaux (4 550 m<sup>2</sup> SDP) et la reconstitution de la radiothérapie du CHIPS déménagée dans le cadre de l'AMI (1 300 m<sup>2</sup> SDP).

Ce projet sera développé sur une emprise foncière qui est la propriété, pour partie, de Résidences Yvelines Essonne (RYE), et pour partie, de la Ville, suite aux acquisitions menées par l'EPFIF auprès du CHIPS.

Une cession des emprises Ville au bénéfice de RYE est donc actée ainsi que l'acquisition par la Ville d'une emprise de terrain propriété de RYE pour y réaliser un espace public (voie d'accès) pour un prix global négocié de 1 000 000 € HT.

A cet effet, un premier avis de valeur vénale (référéncé 2020-551V0294) a été rendu le 14 mai 2020 par le Pôle d'Evaluation Domaniale des Yvelines.

Les conditions du projet étant modifiées depuis cette date, le service est appelé à se prononcer à nouveau sur un projet développé, cette fois, sur une emprise foncière totale du projet de 2 478 m<sup>2</sup> (au lieu de 2 678 m<sup>2</sup>) :

- la cession du terrain, propriété de la Ville, porte maintenant sur 1 693 m<sup>2</sup> et non plus pour 1 893 m<sup>2</sup> ;
- la cession partielle des parcelles AC 575, AC 576 et AC 580 porte, elle, sur 775 m<sup>2</sup> (et non plus 975 m<sup>2</sup>).

#### **4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Références cadastrales des parcelles cédées :

- Parcelle AC 223 d'une contenance de 2 114 m<sup>2</sup>.
- Parcelle AC 575 d'une contenance de 414 m<sup>2</sup>.
- Parcelle AC 576 d'une contenance de 324 m<sup>2</sup>.
- Parcelle AC 580 d'une contenance de 1 463 m<sup>2</sup>.

Soit une contenance totale de 4 315 m<sup>2</sup>

Références cadastrales de la parcelle acquise :

- Parcelle AC 224 d'une contenance de 5 375 m<sup>2</sup>.

Localisation : Rue du Docteur Maurice Larget – 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Description du bien : La Ville entend céder une partie de la parcelle AC 223 (correspondant à la Tranche 1E du plan de division) pour 918 m<sup>2</sup> et une partie des parcelles AC 575, 576 et 580 (correspondant à la tranche 1G du plan de division) pour 775 m<sup>2</sup>. Ces fonciers ont été acquis par l'EPIF au CHIPS. Soit un total de 1 693 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, la Ville souhaite acquérir une partie de parcelle AC 224 (correspondant à la tranche 1H du plan de division) pour 445 m<sup>2</sup>.

#### **5 – SITUATION JURIDIQUE**

**Propriétaires : MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE ET LES RÉSIDENCES YVELINES ESSONNES (RYE)**

#### **6 – URBANISME ET RÉSEAUX**

Au PLU en vigueur : La 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.[...]

#### **7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

Pour cette étude, il a été choisi de retenir la comparaison de biens similaires.

#### **8 – DURÉE DE VALIDITÉ**


Un an.

## 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La présente évaluation est donnée à l'aune des informations communiquées par le consultant.

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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S. Decodu', is centered on the page.

La Responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale des Yvelines

Sophie DECOUDU  
Inspectrice Divisionnaire des Finances publiques



