

DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE
LA COMMUNE NOUVELLE

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

15 AVRIL 2021

L'an deux mille vingt et un, le 15 avril à 20 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 8 avril deux mille vingt et un, s'est réuni au Théâtre Alexandre Dumas sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 45

Étaient présents :

OBJET

**Restructuration du
quartier de l'hôpital –
avenant à la promesse de
vente avec la SAS Saint-
Germain Clos Saint-Louis**

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC, Madame PEUGNET, Monsieur BATTISTELLI, Madame MACE, Monsieur JOLY, Madame TEA, Monsieur PETROVIC, Madame NICOLAS, Monsieur VENUS, Madame GUYARD, Monsieur HAÏAT, Madame AGUINET, Monsieur FOUCHET, Monsieur MILOUTINOVITCH, Madame de JACQUELOT, Madame GOTTI, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, 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 GREVET, Monsieur BENTZ, Monsieur ROUXEL

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 16 avril 2021
par voie d'affichages
notifié le
transmis en sous-préfecture
le 16 avril 2021
et qu'il est donc exécutoire.

*Monsieur de BEAULAINCOURT présent à partir du dossier
21 B 04

Le 16 avril 2021

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

Denis TRINQUETTE

Avait donné procuration :

Madame BOUTIN à Monsieur MIGEON
Monsieur BASSINE à Monsieur PERICARD
Monsieur RICHARD à Madame RHONE
Madame FRABOULET à Monsieur GREVET

Secrétaire de séance :

Madame PEYRESAUBES

OBJET : RESTRUCTURATION DU QUARTIER DE L'HOPITAL – AVENANT A LA PROMESSE DE VENTE AVEC LA SAS SAINT GERMAIN CLOS SAINT LOUIS

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.

Conformément à l'offre finale présentée par le groupement OGIC/Marignan/ORPEA/Sodes en date du 21 juin 2019, une société par actions simplifiées (SAS) a été constituée, entre les sociétés OGIC et MARIGNAN, au capital d'un million d'euros, dénommée « SAS SAINT GERMAIN CLOS SAINT LOUIS ».

Une promesse de vente a été signée avec la SAS SAINT GERMAIN CLOS SAINT LOUIS le 17 janvier 2020 conformément aux modalités de cession adoptées par le Conseil municipal le 19 décembre 2019.

Dans l'optique de préparer le dépôt des dossiers de permis de construire, le projet remis dans l'offre finale a fait l'objet d'une présentation et d'échanges itératifs pendant l'année 2020 avec l'Architecte des Bâtiments de France dont l'avis conforme sera requis préalablement à la délivrance des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme de construction.

Ces échanges ont principalement eu pour objet d'affiner le projet architectural et la programmation, que ce soit pour les immeubles à construire par le groupement ou les aménagements publics à la charge de la Ville.

Tenant compte de ces ajustements, le projet aboutit à la réalisation d'un programme de construction à destination principale d'habitations, de commerces, de cinéma et de résidences service développant une SDP totale de 52.591 m² se décomposant comme suit :

- Logements : 29 048 m² SDP
- Hébergement (co-living et hôtel) : 4 382 m² SDP
- Pôle médical et bien-être : 7 856 m² SDP
- Pôle Commerce, cinéma, centre culturel : 10 818 m² SDP
- Pôle crèche, conciergerie : 487 m² SDP

Le planning prévisionnel figurant en Annexe 3 de la promesse de vente a dû lui aussi être revu pour tenir compte des échanges avec l'ABF mais aussi des conséquences de la crise sanitaire. Ainsi, la signature des actes authentiques d'acquisition des 4 tranches sont recalées comme suit :

- 31 août 2022 pour la tranche 1 ;
- 30 décembre 2022 pour la tranche 2 ;
- 28 avril 2023 pour la tranche 3 ;
- 31 décembre 2025 pour la tranche 4.

Les transferts de propriété et de jouissance interviendront au jour de la signature de l'acte de vente correspondant à chaque tranche. Précision étant ici faite que le terrain supportant le bâtiment « cuisine » acquis du CHIPS par l'EPIFIF, avec cette évolution de calendrier, ne nécessite plus que la Ville le cède avec un différé de jouissance.

Les charges foncières applicables à chaque destination du programme de construction restent évidemment identiques. Toutefois, dans le contexte de crise sanitaire qui a mis à mal lourdement le secteur de la culture et plus particulièrement le cinéma, et pour maintenir le pôle cinématographique dans ce projet, il vous est proposé de consentir, dans le cadre d'une politique de soutien à la culture, à une baisse de la charge foncière du cinéma malgré l'augmentation des surfaces à construire. La charge foncière est ainsi lissée sur l'ensemble des surfaces du cinéma (qui passent de 4 200 à 5 221 m²) à 100 € HT / m² de SDP.

Ainsi, le prix de vente, évalué initialement à 95 000 098 € HT, atteint un total de 99 407 222 € HT se décomposant comme suit :

Tranche	Destinations	Surfaces	Prix unitaire HT	Total (€HT)
		(en m ² SDP)	(en € / m ² SDP)	
T 1	Logements en accession libre	8 746,00	2 448,00 €	21 410 208,00 €
	Logements locatifs intermédiaires	3 672,00	1 745,00 €	6 407 640,00 €
	Logements bâtis réhabilités	973,00	2 031,00 €	1 976 163,00 €
	Logements coliving	2 005,00	2 447,00 €	4 906 235,00 €
	Commerces	2 381,00	1 000,00 €	2 381 000,00 €
	Restaurant et terrasse château d'eau	626,00	500,00 €	313 000,00 €
	Hôtel	2 377,00	800,00 €	1 901 600,00 €
	Cinéma	5 221,00	100,00 €	522 100,00 €
	Canopée – conciergerie	181,00	Sans objet	Sans objet
TOTAL		26 182,00		39 817 946,00 €

T 2	Ephad	6 109,00	1 933,00 €	11 808 697,00 €
	RSS	736,00	1 933,00 €	1 422 688,00 €
	Crèche	306,00	500,00 €	153 000,00 €
	Logements neufs	3 733,00	2 683,00 €	10 015 639,00 €
	Maison médicale	642,00	1 700,00 €	1 091 400,00 €
	Commerces	638,00	1 000,00 €	638 000,00 €
TOTAL		12 164,00		25 129 424,00 €

T 3	Logements bâtis réhabilités	4 194,00	2 368,00 €	9 931 392,00 €
	Commerces	730,00	1 000,00 €	730 000,00 €
	Commerces R-1	675,00	350,00 €	236 250,00 €
	Espace culturel	547,00	0,00 €	0,00 €
TOTAL		6 971,00		10 897 642,00 €

T 4	Logements neufs	7 730,00	2 967,00 €	22 934 910,00
	Pôle clinique Vivalto	369,00	1 700,00 €	627 300,00
TOTAL		8 106,00		23 562 210,00 €

TOTAL ensemble des tranches :		52 591,00		99 407 222,00 €
--------------------------------------	--	------------------	--	------------------------

Les modifications apportées au projet amènent à des modifications mineures des emprises foncières à céder à la SAS SAINT GERMAIN CLOS SAINT LOUIS.

Il résulte du plan de géomètre actualisé que la Ville cédera à la société des volumes permettant la réalisation des espaces de stationnement souterrains et des bâtiments dont l'emprise (teinte verte) est estimée à 15 607 m² (dont environ 12 852 m² sous emprise bâtiment et environ 2 755 m² sous emprise publique).

La surface totale cédée correspond dans ce cadre, pour la réalisation des bâtiments (hors parking), à une surface estimée de 20 557 m².

Une condition suspensive sera par ailleurs ajoutée à celles prévues à la promesse de vente du 17 janvier 2020. Elle porte sur l'adoption et la purge des délais de recours de la délibération adoptant la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme. Cette procédure a été engagée dernièrement par arrêté de prescription signé par M. le Maire le 28 janvier 2021. Une enquête publique sera organisée à la fin du second semestre.

Les modalités de livraison des espaces de stationnement publics que la SAS devra réaliser au sein du programme de construction sont par ailleurs modifiées pour tenir compte des évolutions du calendrier de l'opération. Ainsi, les espaces de stationnement prévus au nord du programme devront être mis à la disposition de la Ville au plus tard le 31 janvier 2025 et non plus le 31 août 2023. On précisera par ailleurs que la ventilation des 570 places de stationnement entre les deux parcs de stationnement est modifiée : 390 places dans le parking nord au lieu des 370 et 180 dans le parking sud au lieu des 200.

Enfin, le projet justifie que soit prévu à l'avenant la création d'une servitude de réseau à constituer sur le domaine restant à appartenir à la Ville pour l'aménagement des espaces publics au bénéfice de la SAS SAINT GERMAIN CLOS SAINT LOUIS entre les immeubles dénommés îlot n° 4 et n° 5. Cette servitude, délivrée à titre gratuit, permettra la desserte en chauffage de l'îlot n° 5 par le biais de la sous-station implantée dans l'îlot n° 4.

Enfin, les annexes se rapportant aux labels et aux innovations seront modifiées notamment pour conditionner leur obtention à des engagements de la société ENERLAY en matière de taux d'énergie renouvelables pour le chauffage urbain.

La Direction Nationale des Interventions Domaniales (DNID) a renouvelé son avis favorable le 9 avril 2021 sur les modalités financières de vente. En conséquence de tout ce qui précède, il est proposé au Conseil Municipal d'autoriser la signature d'un avenant à la promesse de vente signée avec la SAS SAINT GERMAIN CLOS SAINT LOUIS le 17 janvier 2021 et d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'avenant à intervenir.

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 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 délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2019 autorisant la Ville à acquérir de l'EPFIF les biens nécessaires à la réalisation du projet de reconversion de l'hôpital n'étant pas propriété de la Ville,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2019 portant autorisation de signer la promesse de vente avec la société SAS SAINT GERMAIN CLOS SAINT LOUIS,

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

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

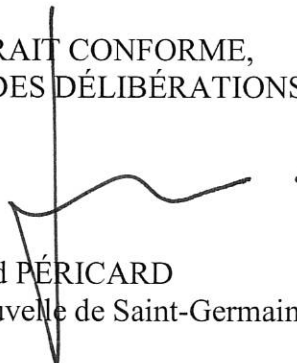
Vu l'estimation de la DNID du 9 avril 2021,

À L'UNANIMITÉ,

AUTORISE la signature d'un avenant à la promesse de vente signée avec la SAS SAINT GERMAIN CLOS SAINT LOUIS le 17 janvier 2021 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 décision ne pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Versailles au-delà d'un délai de deux mois à compter de sa publication.

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



PROJET DE DIVISION
 Phasage de cession Ville-Opérateur

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

INDICE	DATE	MODIFICATIONS	DESSINE PAR	VERIFIE PAR
A	04/02/2019	Relève effectuée le 28 Janvier 2019	FG	JPT
G	11/02/2020	Mise à jour lecture lot 5	BC	JPT
P	23/03/2021	Mise à jour emprises PC's - Vente EPFIF - Ville	BC	JPT
R	31/03/2021	Mise à jour - Vente Ville-Opérateurs	BC	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.tge.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

Phasage cession Ville-Opérateur

■	Emprise publique : env. 12 725 m ²
■	Emprise privée : env. 7 675 m ²
■	Emprise division volumétrique (privée/publique) : env. 15 607 m ²
Dont :	
■	Emprise bâtiments sur-sol volumétrique : env. 12 852 m ²
■	Emprise publique sur-sol volumétrique : env. 2 755 m ²
■	Tranche 1 : PCVD 4 + PC 6
■	Tranche 2 : PCVD 2 + PC 3
■	Tranche 3 : PC 5
■	Tranche 4 : PC 1

