

**Protocole d'accord sur les conditions d'aménagement et de cession de terrains
appartenant à l'Etat sur le site de l'hôpital
(commune du Vésinet)**

Préambule :

L'Etat (Ministère de la Santé) est propriétaire d'un tènement d'environ 32 hectares situé sur la commune du Vésinet, utilisé par diverses structures dont le centre médical du Vésinet, l'Institut National de la Santé et de la Recherche Médicale (INSERM) et une antenne de l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN). Il souhaite, à l'occasion du départ prochain de deux de ses occupants (l'INSERM et l'IRSN), vendre la partie non nécessaire à l'hôpital, soit environ 22 hectares (voir infra article 2). La libération des terrains occupés interviendra en deux phases successives, la première, à court terme, concernant les terrains occupés par l'INSERM, la seconde, à moyen terme, concernant les terrains occupés par l'IRSN.

Par ailleurs, la ville du Vésinet, fleuron de l'urbanisme de lotissement développé dès la deuxième moitié du 19^{ème} siècle, anticipant l'esprit des cités jardins, présente une qualité urbaine particulièrement sensible. Au sein de cette structure urbaine, l'enclos de l'hôpital fait l'objet d'une protection au titre des monuments historiques et constitue potentiellement un ensemble architectural et paysager de grande qualité.

Ce terrain constitue la dernière véritable opportunité foncière du Vésinet et du sud de la boucle de la Seine, territoire par ailleurs confronté, compte tenu de la rareté du foncier disponible et de l'évolution socio-démographique, à un réel besoin de réalisation de logements, diversifiés en termes de typologie et de statut.

Compte tenu de son potentiel évident en termes de développement d'une offre de logement, ce terrain a fait l'objet dès 2006 d'une prise en compte au titre du programme du Premier ministre pour la mobilisation du foncier public de l'Etat à des fins de réalisation de logements.

Compte tenu du caractère patrimonial exceptionnel du cadre du Vésinet et de l'importance de cette ultime grande emprise foncière dans cette commune, tant du point de vue urbain que de celui du développement d'une offre de logement, l'Etat a considéré indispensable d'engager une étude de faisabilité permettant de définir les termes d'une opération d'aménagement urbain de grande qualité.

Il a donc financé, pour un montant de l'ordre de 117K€, une étude qui s'est organisée en deux phases. La première, qui s'est déroulée au cours du premier semestre 2006, a permis de définir les grandes orientations en matière de développement urbain et de prise en considération des enjeux de préservation et de mise en valeur patrimoniale, de proposer une

programmation et d'esquisser un plan directeur à partir de l'élaboration d'un diagnostic complet du site. Elle a été conduite par le cabinet JAM, en association avec le cabinet de paysagistes TN PLUS et le cabinet de conseil en immobilier Vif Expertise.

Une seconde phase, qui s'est déroulée à la fin de l'année 2006 et au début de l'année 2007, a porté sur la définition du processus juridique opérationnel le plus pertinent pour la réalisation de la première phase du projet proposé par l'Atelier d'architecte et d'urbanisme, ainsi que l'établissement d'un phasage de l'opération. Elle a été conduite par le cabinet Cheuvreux, en association avec JAM et Vif Expertise.

Les différentes étapes de ces études ont été présentées au fur et à mesure de leur avancement lors de plusieurs réunions du comité de pilotage animées par le sous-préfet de Saint-Germain-en-Laye, regroupant, outre les services de l'Etat concernés, les maires du Vésinet et de Croissy-sur-Seine, le président du Conseil d'Administration de l'hôpital ainsi que la directrice générale de l'Etablissement Public Foncier des Yvelines (EPFY).

Une réunion spécifique de présentation aux élus municipaux des deux communes et aux membres du conseil d'administration de l'hôpital s'est tenue en mairie du Vésinet le 6 juillet 2006. Une réunion sur le projet de protocole d'accord proprement dit avec le groupe de travail adhoc du conseil municipal du Vésinet s'est également tenue le 28 novembre 2007.

Dès le départ, l'Etat a souhaité trouver un accord avec la ville du Vésinet en lui proposant d'élaborer ensemble un projet de développement urbain conciliant les enjeux prioritaires en matière de logements et les contraintes spécifiques du site. La ville du Vésinet a manifesté un grand intérêt pour cette opération, d'autant qu'elle avait inscrit dans ses PLH successifs la réalisation possible de logements sociaux au sud de l'hôpital ; elle souhaite néanmoins un certain nombre d'études complémentaires pour pouvoir confirmer et mettre en oeuvre son engagement d'acquisition des terrains de l'Etat.

Par ailleurs, pour faciliter la réalisation de cette opération, les parties s'accordent sur l'utilité de recourir à l'EPFY.

Les partenaires sont convenus de formaliser, par l'intermédiaire du présent protocole, les conditions d'aménagement et de cession des terrains appartenant à l'Etat sur le site de l'hôpital (commune du Vésinet).

L'Etat, représenté par le préfet des Yvelines

Et la ville du Vésinet, représentée par son maire, ayant reçu délégation par délibération du Conseil Municipal en date du ...

Convient de ce qui suit :

Article 1 : Objet

Par le présent protocole, les partenaires signataires engagent le processus de négociation devant aboutir à la cession, à la ville du Vésinet, des terrains définis à l'article n°2 pour y réaliser une importante opération d'aménagement urbain d'ensemble à vocation principale de logement. Les principes généraux du projet urbain et immobilier et ses modalités opératoires et de calendrier sont développés ci-après.

Article 2 : Les biens concernés

La liste des biens concernés par l'opération d'aménagement est détaillée dans l'annexe 1.

Les délimitations précises des nouvelles emprises foncières qui seront cédées à la ville, in fine, seront effectuées après la réalisation des études qui font l'objet de l'article 6.

Article 3 : Grands principes d'aménagement

L'aménagement de ce nouveau quartier devra faire preuve d'une grande qualité urbanistique, paysagère et architecturale. L'opération s'inscrira dans l'ancien enclos de l'hôpital en conservant ses caractéristiques majeures et sa cohérence globale :

- par la préservation du caractère de « parc enclos » de cet ensemble, avec recherche d'une qualité d'insertion des constructions dans le paysage en résonance avec les principes d'aménagement de la ville du Vésinet garantissant la perception de « parc habité » ;
- en assurant le bon fonctionnement de l'hôpital et en préservant ses capacités d'extension,
- en particulier par la reconstitution de la demi-lune et l'aménagement d'un ample parterre central de pelouse au droit de la façade Sud de l'hôpital, ouvrant sur le parc et les coteaux de la Seine, espace ayant vocation à devenir public, mais aussi en aménageant la partie nord-ouest du site autour du cimetière, par exemple en arboretum public ,
- par la création, pour les futurs habitants, de liaisons avec les autres quartiers du Vésinet et de Croissy-sur-Seine, en particulier par le biais de circulations douces.

Le projet inscrit dans un périmètre de protection au titre des monuments historiques devra respecter les prescriptions particulières détaillées dans la note et le plan masse joints au présent protocole (cf annexe 2).

Article 4 : Le programme

Compte tenu des besoins en logements constatés, tant sur la commune que sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes de la boucle de la Seine, le programme aura une dominante habitat.

Au regard des règles d'urbanisme actuellement en vigueur dans la commune et en considérant une unité foncière unique, la SHON admissible sur l'ensemble de l'unité foncière (hors terrain qui sera affecté à l'hôpital) serait d'environ 32 340 m² hors sur COS applicables, ou de 45 776 m² avec application des deux sur COS (cf calcul détaillé annexe 3).

Une partie significative du futur programme (25 à 30 % environ de la SHON construite) devra être utilisée pour permettre la construction de logements locatifs sociaux, y compris ceux destinés à du personnel de l'Hôpital.

Les équipements publics nécessaires aux nouveaux habitants seront pris en compte dans l'opération.

Concernant les terrains actuellement occupés par l'IRSN, l'Etat répond favorablement à la demande de la ville du Vésinet d'étudier la possibilité d'accueillir, en respectant les grandes orientations d'aménagement du projet, des activités de recherche à haute valeur ajoutée. Si une telle implantation ne pouvait s'effectuer dans les 12 mois suivant le départ effectif de l'IRSN, les surfaces libérées seraient dédiées à l'habitat.

Par ailleurs, la ville du Vésinet s'engage, pour permettre l'utilisation de l'intégralité des droits à construire autorisés par le POS en cours de validité à soumettre au vote du Conseil Municipal la possibilité d'autoriser des dépassements de COS de 20% en application des articles L 127-1 et L 128-1 du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions permettraient d'engager la première phase de l'opération.

A l'occasion de la prochaine révision du document d'urbanisme de la ville, l'Etat fera connaître, dans son Porter à Connaissance, ses préconisations pour permettre la réalisation du programme global qui aura été arrêté en application du présent protocole.

Le programme définitif devra prendre en compte la faisabilité de la demande du SIGSEVESC d'installations techniques nécessaires au captage de l'eau.

Article 5 : Phasage opérationnel

Etant donné le calendrier différent de libération des terrains par l'INSERM et l'IRSN, la réalisation de l'opération se déroulera en deux phases :

- La première phase portera sur les parcelles situées au sud du site, excepté les terrains de l'IRSN, et au nord-ouest autour du cimetière, ainsi que sur les terrains situés le long de la rue de l'Ecluse (cf plan annexé). Un programme mixte de logements avec une SHON possible de 31 338 m² environ sera réalisé sur les terrains situés au sud du site (en dehors des terrains de l'IRSN). Le départ de l'INSERM est d'ores et déjà enclenché et les terrains seront donc libérés pour permettre le démarrage de l'opération sans retard.
- La seconde phase portera sur les parcelles de la partie sud-est du site (cf plan annexé) et permettra, soit l'implantation des activités de recherche à haute valeur ajoutée suscitées, soit la création de logements mixtes supplémentaires.

Concernant le départ de l'IRSN, le CIIACT du 6 mars 2006 a acté l'étude de faisabilité financière pour le relogement des activités installées sur le site du Vésinet. Un prochain CIIACT devrait déterminer le futur lieu d'implantation de l'IRSN.

Article 6 : Etudes d'impact préalables

Les partenaires actent du principe selon lequel les études réalisées, première base solide pour définir les conditions de cession des terrains, doivent être complétées rapidement pour permettre, notamment à la collectivité, de préciser l'impact de l'opération globale et de s'engager en conséquence. Elles permettront d'arrêter le programme définitif de la première

phase et d'étudier les différentes variantes possibles de la seconde phase. Sur ces bases, seront plus particulièrement examinés les coûts de démolition et de dépollution éventuelle du site (et de désamiantage s'il y a lieu), la capacité résiduelle des réseaux existants et leur mise en adéquation aux programmes, l'impact du projet en terme de trafic routier sur les voies périphériques d'accès, l'impact en matière d'équipements nécessaires au projet, à prendre en compte au titre de l'opération, ainsi que l'impact environnemental, en particulier sur les boisements de qualité existant sur le site.

Les conclusions de ces études préalables seront prises en compte dans le cahier des charges de consultation des aménageurs pour la réalisation du programme global.

La ville du Vésinet s'engage à réaliser ces études avant la fin de l'année 2008 et à solliciter dans les plus brefs délais, si nécessaire, l'EPFY pour ce faire.

Si le processus de cession des terrains n'aboutissait pas dans le délai prévu par la présente convention, le coût de ces études d'impact incomberait à la charge de la ville du Vésinet.

Article 7 : Études complémentaires (aménagement architectural et paysager)

Le projet d'aménagement sera réalisé à l'initiative de la commune sur la base, d'une part des conclusions des études préalables qui auront permis de finaliser le programme, comportant notamment deux options pour la deuxième phase, et d'autre part de la notice architecturale et paysagère annexée au présent protocole.

Il pourra faire l'objet d'un concours à l'issue duquel la commune choisira son aménageur. Les études nécessaires à la mise en œuvre de la phase opérationnelle de l'aménagement, qui seront réalisées par l'aménageur retenu, sont listées pour information en annexe 4.

Article 8 :

L'Etat sera régulièrement associé aux études préalables et complémentaires diligentées par la ville du Vésinet.

Article 9 : Cession des terrains

La cession de l'ensemble des terrains sera consentie par le Préfet des Yvelines, aux conditions financières fixées par le service du Domaine (art R129-4 du Code du domaine de l'Etat).

Les cessions de ces terrains devront notamment satisfaire aux obligations réglementaires en matière de dépollution.

L'estimation des terrains interviendra au vu des études complémentaires et du choix du programme définitif des différentes phases.

Eu égard aux caractéristiques de l'opération, il apparaît que la méthode du « compte à rebours » en fonction du programme tel qu'il sera défini, est la plus appropriée, dès lors qu'elle permettra d'obtenir une valeur significative pour le foncier de l'Etat. Dans le cas

contraire, la méthode par comparaison sera utilisée pour la détermination du prix de vente. Le prix de vente des terrains pourra le cas échéant être réajusté in fine à l'issue de la programmation opérationnelle par l'application d'un complément de prix.

Au terme de ce processus, la ville du Vésinet acquerra directement les terrains ou sollicitera l'EPFY pour en assurer le portage temporaire, dans le cadre d'une convention spécifique.

→ La Commune, à l'issue des études prévues à l'article 6, aura la faculté de renoncer à la cession si elle estime que l'opération n'est pas financièrement supportable.

Parallèlement, l'Etat pourra renoncer à poursuivre la procédure prévue par le présent protocole s'il estime que le programme proposé est insuffisant au regard de ses objectifs.

Article 10 : Calendrier à compter de la présente signature :

Avant fin 2008 :

- réalisation des études complémentaires préalables prévues à l'article 6
- évaluation du prix de cession des terrains d'assiette de la première phase
- élaboration du projet d'aménagement sur la première phase
- cession par l'Etat de l'ensemble des terrains nécessaires à la première phase

2009 :

- arbitrage relatif au programme de la deuxième phase
- projet d'aménagement deuxième phase
- engagement des procédures d'aménagement
- choix de l'aménageur
- cession du terrain d'assiette de la première tranche à l'aménageur