



PRÉFECTURE DES YVELINES

**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 Sécurité 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<sup>ème</sup> 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 le directeur général 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 ad hoc 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 et souhaite désormais s'engager par le présent protocole sur la mise en oeuvre de l'opération d'aménagement.

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 la préfète des Yvelines,

La ville du Vésinet, représentée par son maire, ayant reçu délégation par délibération du Conseil Municipal en date du 17 avril 2008,

L'Etablissement Public Foncier des Yvelines, représenté par son directeur général,

Conviennent de ce qui suit :

### **Article 1 : Objet**

Par le présent protocole, les partenaires signataires engagent le processus de cession et d'aménagement urbain des terrains définis à l'article n°2 pour y réaliser une importante opération 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 feront l'objet d'un travail spécifique réalisé dans le courant de l'année 2008, qui prendra en compte les besoins fonciers de l'hôpital.

## **Article 3 : Maîtrise d'ouvrage de l'opération d'aménagement**

La ville du Vésinet s'engage à assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération globale d'aménagement. Pour ce faire, elle s'engage à acquérir, par l'intermédiaire de l'Établissement Public Foncier des Yvelines l'ensemble des terrains supportant l'opération d'aménagement, en une ou en deux phases en fonction du calendrier de départ de l'IRSN.

La ville du Vésinet s'engage également à réviser son document d'urbanisme afin de permettre la réalisation de l'opération.

## **Article 4 : Grands principes d'aménagement**

L'aménagement de ce nouveau quartier devra faire preuve d'une grande qualité urbanistique, paysagère et architecturale. En particulier, il sera réalisé selon les principes qui régissent l'aménagement et la construction des éco-quartiers.

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 5: 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.

Le nombre de logements construits sur le site sera de l'ordre de 600. La SHON totale développée sera d'environ 50 000 m<sup>2</sup>, hors équipements publics et installations du SIGSEVESC. En deuxième phase, 10% au moins de la SHON totale (5 000m<sup>2</sup>) pourront être consacrés à des activités tertiaires ou de recherche à haute valeur ajoutée.

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

### **Article 6 : 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 (hors bâtiment central), et au nord-ouest autour du cimetière, ainsi que sur les terrains situés le long de la rue de l'Ecluse. Le programme comportera 400 logements diversifiés dont 160 logements locatifs sociaux (dont 100 au moins seront des logements familiaux).
- La seconde phase portera sur les parcelles de la partie sud-est du site. Elle permettra l'implantation de 200 logements ainsi que d'activités tertiaires ou de recherche à haute valeur ajoutée si l'opportunité d'une telle implantation se présentait.

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 7 : Intervention de l'EPFY**

Conformément à l'article 3, la ville du Vésinet et l'EPFY concluront une convention portant sur l'acquisition du foncier, la réalisation des études complémentaires et les modalités d'assistance à la consultation des aménageurs.

Les partenaires actent du principe selon lequel les études réalisées constituent une base suffisante pour définir les conditions de cession des terrains. Néanmoins, des études complémentaires doivent être réalisées afin de permettre le lancement de l'opération d'aménagement. L'Établissement Public Foncier des Yvelines procèdera, dans le cadre de la convention qui le liera à la commune, aux études complémentaires. La priorité pour 2008 portera sur une étude d'impact en matière de circulation.

L'EPFY assistera également la commune dans la consultation des aménageurs potentiels et notamment en matière de critères quantitatifs et qualitatifs à inclure dans le cahier des charges de consultation, qui permettront de garantir une réalisation conforme aux objectifs d'un éco-quartier.

#### **Article 8 : Comité de pilotage**

Présidé par le Maire du Vésinet, un comité de pilotage constitué des représentants de la commune, de l'Etat, de l'EPFY et du conseil d'administration de l'hôpital, sera associé aux différentes étapes de la procédure, et notamment :

- aux études complémentaires,
- aux modalités de désignation de l'aménageur,
- au choix de l'aménageur.

En tant que de besoin, des représentants des collectivités et des services concernés pourront être associés aux travaux du comité.

#### **Article 9 : Prix de 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).

Eu égard aux caractéristiques de l'opération, il apparaît que la méthode du « compte à rebours » en fonction du programme est la plus appropriée, dès lors qu'elle permettra d'obtenir une valeur significative pour le foncier de l'Etat. Le calcul intégrera le coût des aménagements et équipements nécessaires à l'opération.

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.

#### **Article 10 : Calendrier à compter de la présente signature :**

##### **Avant fin 2008 :**

- signature de la convention entre la ville du Vésinet et l'EPFY,
- lancement des études d'avant-projet et d'impact, dont en priorité les études de circulation,
- engagement de la concertation,
- engagement de la révision simplifiée du POS
- évaluation du prix de cession des terrains,
- cession par l'Etat de l'ensemble des terrains nécessaires à la première phase, ou des deux phases, en fonction du calendrier de départ de l'IRSN.

**2009 :**

- approbation de la révision simplifiée du POS
- finalisation des études,
- bilan de la concertation,
- engagement des procédures d'aménagement,
- choix de l'aménageur,

**2010 :**

- finalisation des procédures d'aménagement
- cession du terrain d'assiette 1<sup>ère</sup> phase à l'aménageur,
- choix des constructeurs (promoteurs et bailleurs),
- lancement des travaux d'aménagement.

**2011/2012**

- arrêtés de permis de construire,
- démarrage des chantiers constructeurs.

Fait à Versailles le

La Préfète des Yvelines,

Le Maire du Vésinet,

Le Directeur Général  
de l'Etablissement Public Foncier des Yvelines,