

**Avenant au 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)**

**Propositions d'amélioration formulées par AEB                      22/02/2011**

Mis en forme : Centré

Préambule :

Il est rappelé que 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).

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.

Le départ prochain de l'INSERM, et le projet de restructuration des implantations de l'IRSN a conduit l'Etat à étudier la cession de la partie du terrain non nécessaire aux besoins de l'hôpital (22 hectares environ). Au vu 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 et la ville ont décidé d'engager les études de faisabilité permettant de définir les termes d'une opération d'aménagement urbain de grande qualité, selon les principes qui régissent l'aménagement et la construction des éco-quartiers.

L'Etat, la ville du Vésinet et l'EPFY ont signé le protocole d'accord du 18 septembre 2008 qui a posé les bases de cette opération. L'ensemble des partenaires du projet s'est résolument engagé dans le processus visant l'engagement opérationnel du projet :

- Les études préalables ont été réalisées en 2009 sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPFY: une étude de circulation et de stationnement afin d'apprécier l'impact du projet sur le trafic local et une étude urbaine pour définir précisément le projet d'ensemble et les bases du cahier des charges pour le choix ultérieur d'un aménageur. 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 présidé par le Maire du Vésinet et constitué des représentants des différents services de l'Etat concernés, de l'EPFY, de la commune de Croissy-sur-Seine, ainsi que de l'hôpital. Le projet a été conçu en deux tranches autonomes pour tenir compte du départ plus tardif de l'IRSN.

- Parallèlement à l'avancement des études, la ville a engagé une vaste concertation publique et procédé à la révision simplifiée du plan d'occupation des sols le 17 décembre 2009 afin de

permettre la réalisation de l'opération. Le principe du recours à une ZAC concédée a été approuvé par le conseil municipal du Vésinet le 24 septembre 2009. L'étude d'impact pour la création de la ZAC a été réalisée puis transmise en juin 2010 à l'autorité environnementale, laquelle a émis un avis assorti de recommandations.

En septembre 2010, la décision de l'Etat de maintien de l'IRSN sur le site du Vésinet a été annoncée. Ce maintien s'accompagne dans le même temps d'un regroupement des installations dans la pointe sud occupée par l'IRSN, et par conséquent, du déplacement du bâtiment A de l'IRSN.

Cette décision conduit à poursuivre la réalisation du projet en une tranche unique dont le programme et le périmètre correspondent à la tranche 1 du projet initial défini conjointement par les partenaires.

L'Etat, représenté par le Préfet des Yvelines,

La ville du Vésinet, représentée par son Maire, ayant reçu délégation par délibération du conseil municipal en date du ~~10 février 2011~~,

L'Établissement Public Foncier des Yvelines, représenté par son Directeur Général,

Convienent de ce qui suit :

### **Article 1 : Objet**

Par le présent avenant, les partenaires signataires réaffirment leur volonté de poursuivre le processus de cession et d'aménagement urbain des terrains définis à l'article 2 pour y réaliser une importante opération d'ensemble à vocation principale de logement dont les modalités sont précisées aux articles suivants.

Le présent avenant actualise les dispositions du protocole susvisé du 18 septembre 2008.

### **Article 2 : Les biens concernés**

A la suite du maintien de l'IRSN sur le site du Vésinet, le périmètre de l'opération est adapté selon les grands principes de la délimitation arrêtés suivant le plan figurant à l'**annexe 1**. La nouvelle délimitation donnera lieu à la réalisation d'un document d'arpentage.

Le terrain de 17,3 ha environ sera scindé en 3 parties :

- Le cimetière qui sera réhabilité par l'Etat préalablement à son transfert à la commune du Vésinet, le coût de réhabilitation étant à la charge de l'Etat et non du projet
- La partie Nord Ouest du terrain, y compris l'arboretum, qui sera transféré à la commune du Vésinet, le coût de son aménagement étant inclus dans le coût du projet
- Le terrain urbanisable, d'environ 9,3ha, qui a vocation à être vendu à un aménageur.

L'Etat s'engage à libérer le bâtiment A de l'IRSN au plus tard fin 2013. Si ce ~~n'était n'est~~ pas le cas, ~~et si le principe d'une maîtrise d'ouvrage de l'opération d'aménagement par la commune du Vésinet devait être maintenu sur le reste du site~~, il sera conclu entre l'Etat et la ville du Vésinet, un

Mis en forme : Avec puces + Niveau  
: 1 + Alignement : 0,63 cm + Retrait  
: 1,27 cm

Mis en forme : Avec puces + Niveau  
: 1 + Alignement : 0,63 cm + Retrait  
: 1,27 cm

avenant au présent protocole qui :

- révisera les éléments de programmation et de composition urbaine de l'opération;
- ~~prendra en compte mettra à la charge de l'Etat~~ l'impact juridique, administratif et financier de cette modification du programme dans le bilan d'aménagement de l'opération, et déduira les coûts afférents du prix de cession du foncier établi selon la méthode compte tenu du principe du "compte à rebours" retenu par le présent protocole (art.8), ~~dans le prix de cession du foncier par l'Etat.~~

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

La ville du Vésinet assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération d'aménagement.

La ville s'engage à ~~ré~~ouvrir une phase de concertation préalable à la création d'une ZAC et à désigner un aménageur qui se portera acquéreur des terrains auprès de l'EPFY lequel aura préalablement acquis et remis en état lesdits terrains en s'étant assuré de l'absence de toute pollution.

La ville procédera en tant que besoin aux adaptations nécessaires de son document d'urbanisme pour 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, environnementale et architecturale. En particulier, il sera réalisé selon les principes qui régissent l'aménagement et la construction des éco-quartiers dans le cadre du développement durable.

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~~ permettant le bon fonctionnement de l'hôpital par une délimitation de son emprise 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,
- en ~~assurant~~ permettant le bon fonctionnement de l'IRSN sur le site, par une délimitation de son emprise,
- 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 avenant (**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 ~~400~~250 en visant un équilibre entre habitat collectif et habitat individuel à l'image du Vésinet.

La SHON totale développée sera ~~comprise entre 33 000 m<sup>2</sup> et 35 000~~ de l'ordre de 26 500 m<sup>2</sup>, hors équipements publics et répartition comme suit :

- ~~30 000~~ 25 000 m<sup>2</sup> dédiés au logement,
- ~~entre 3 000 m<sup>2</sup> et 5 000~~ 1 500 m<sup>2</sup> dédiés aux commerces, services de proximité, activités tertiaires et artisanales.

Une partie significative du futur programme (~~35-30~~ % de la SHON logement totale construite) devra être utilisée pour permettre la construction de logements locatifs sociaux, y compris ceux destinés aux personnels de l'Hôpital. Leur typologie sera définie en fonction des études socio-démographiques réalisées.

### **Article 6 : Intervention de l'EPFY**

La ville du Vésinet et l'EPFY ont signé une convention le 29 juillet 2008 portant sur la maîtrise foncière pour la réalisation de programmes d'habitat sur le site de l'hôpital. Cette convention sera modifiée par avenant à la suite de la signature du présent avenant.

L'EPFY a pour missions :

- de réaliser les études préalables nécessaires à l'engagement des procédures d'aménagement. Les études déjà réalisées en 2009 seront adaptées en fonction de la modification du périmètre et du programme décrite au présent avenant.
- d'assister et de conseiller la ville dans la mise en œuvre opérationnelle du projet.
- d'acquiescer, porter et remettre en état les terrains d'assiette de l'opération ~~afin de les et de céder les terrains urbanisables~~ à l'aménageur désigné par la ville à l'issue d'une consultation par une commission d'appel d'offres.

### **Article 7 : Comité de suivi**

Présidé par le Maire du Vésinet, un comité de suivi constitué des représentants de la commune élus en conseil municipal, de l'Etat et de l'EPFY, sera associé aux différentes étapes de la procédure à venir, et notamment :

- à la validation des ajustements d'étude,
- aux modalités de désignation de l'aménageur,
- \_\_\_\_\_ au choix de l'aménageur,

- à la gestion financière

et d'une façon générale pour assurer un suivi de l'avancement du projet.

En tant que de besoin, le maire sollicitera des représentants des collectivités et des personnes physiques ou morales concernées pour assister aux travaux du comité.

L'EPFY présentera, deux fois par an, au comité de suivi et au Conseil municipal le bilan des dépenses engagées ainsi que le suivi du prix de revient.

### **Article 8 : Prix de cession des terrains**

La cession de l'ensemble des terrains sera consentie par le Préfet des Yvelines, aux conditions financières prenant en compte la méthode du compte à rebours, après avis du ~~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 en effet que la méthode du « compte à rebours » en fonction du programme est la plus appropriée, dès lors qu'elle ~~permettra~~ devrait permettre d'obtenir une valeur significative pour le foncier de l'Etat, valeur qui ne compromette pas l'équilibre financier du projet. Le calcul intégrera le coût des aménagements et équipements ~~nécessaires~~ liés à l'opération.

### **Article 9 : Calendrier prévisionnel :**

#### **2011**

- actualisation des études et de l'étude d'impact
- demande d'évaluation du prix des terrains auprès de la DNID
- lancement de la consultation AMO
  
- compléments à la concertation préalable à la ZAC
- délimitation du foncier et réalisation du document d'arpentage
- acquisition par l'EPFY
- bilan de la concertation et création de la ZAC
- libération du terrain (hors bâtiment A de l'IRSN qui interviendra fin 2013)
- consultation aménageur

#### **2012**

- remise en état des terrains
- choix de l'aménageur
- dossier de réalisation de la ZAC
  
- dépôt des premiers permis de construire sur les premiers lots
- travaux et promesses de vente avec les constructeurs

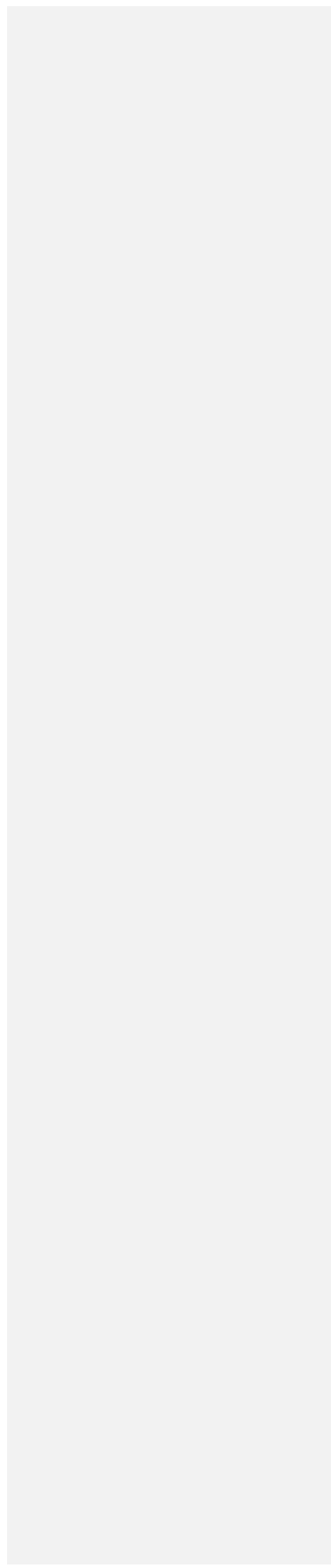
**2013**

- libération du bâtiment A de l'IRSN
- début des travaux sur les premiers lots

Le Préfet des Yvelines

Le Maire du Vésinet

Le Directeur Général de L'EPFY




# annexe 1

## PROTOCOLE D'ACCORD ENTRE L'ÉTAT, LA VILLE DU VÉSINET ET L'EPFY SUR LES CONDITIONS DE CESSION ET D'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS DE L'HÔPITAL DU VÉSINET

➤ Annexe 1 de l'avenant n°1 - Emprise des terrains cessibles



### LEGENDE

 limites de l'emprise des terrains cessibles

### REPÈRES



Date : 26/01/2011  
Sources : EPFY - Interaktas 2009

## annexe 2