

BUREAU DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT RIVES DE SEINE HABITAT EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 13 février 2025

Objet : information sur un projet d'acquisition du terrain situé au 50 rue Marjolin à Levallois

L'an deux mille vingt-cinq, le 13 février, les membres composant le Bureau, convoqués régulièrement et individuellement, se sont réunis au lieu ordinaire de leur séance (91, rue Jean Jaurès – 92800 Puteaux) :

Etaient présents : Madame Joëlle CECCALDI-RAYNAUD - Monsieur Jacques KOSSOWSKI - Monsieur Frédéric ROBERT - Madame Sybille d'ALIGNY - Monsieur Vincent FRANCHI - Monsieur Philippe LAUNAY - Monsieur Luc AIT AISSA

Ont donné pouvoir :

Etaient excusés :

Etaient absents :

LE BUREAU

Vu les articles L. 411-1, L. 411-2, L. 421-1 à L. 421-4 du Code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'article L.6323-3 du Code de la santé publique fixant le cahier des charges des maisons de santé ;

Vu le projet de santé de la CPTS (Communauté professionnelle Territoriale de Santé) de Levallois pour 2023 qui établit un besoin d'infrastructures de santé sur le territoire Levalloisien ;

Considérant que l'OPH Rives de Seine Habitat souhaite acquérir auprès de la Ville de Levallois-Perret le terrain cadastré sous le n° H 155, situé au 50 rue Marjolin à Levallois et d'une superficie de 401 m² ;

Considérant le projet de l'OPH Rives de Seine Habitat de construire sur la parcelle précitée un ensemble immobilier mixte, associant un ensemble de 8 logements sociaux et une maison de santé pluridisciplinaire ;

Considérant que l'OPH Rives de Seine Habitat assurera la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble ;

Considérant que les 8 logements sociaux PLAI, PLUS et PLS créés entreront dans le décompte des logements sociaux pour l'application de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'habitation ;

Considérant la volonté de l'OPH de développer le parc de logements sociaux ;

Considérant que l'OPH envisage sur la parcelle la réalisation d'un bâtiment de 1 489,3 m² de SDP, dont 704,7 m² de SDP de logements sociaux (soit 47,3% de la SDP totale) et 785 m² de SDP de locaux en vue de la réalisation d'un centre de santé (soit 56,7% de la SDP totale) ;

Considérant que, pour équilibrer son opération, le montage envisagé par l'OPH Rives de Seine Habitat prend la forme d'une cession du terrain par la Ville de Levallois-Perret à l'OPH à un prix symbolique d'un euro compte-tenu de l'affectation de la future résidence en logements sociaux et de la création d'une maison de santé ;

Considérant, d'une part, que, pour la partie logements sociaux, la Ville consent à diminuer la valeur du terrain à un euro en vertu d'une minoration financière en contrepartie de la production de ces logements sociaux ;

Considérant, d'autre part, que l'objet social de l'activité des organismes HLM est défini à l'article L. 411-1 du CCH qui vise notamment la construction et la gestion des ensembles d'habitations qui peuvent comprendre accessoirement des locaux à usage commun et toutes constructions nécessaires à la vie économique et sociales de ces ensembles ;

Considérant que les organismes HLM peuvent construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel ;

Considérant qu'une maison de santé est une structure pluriprofessionnelle dotée de la personnalité morale et constituée entre professionnels médicaux, auxiliaires médicaux ou pharmaciens

assimilable à un équipement local d'intérêt général dès lors qu'elle apporte une offre de soin nouvelle sur le territoire et répond à des besoins de désengorgement des urgences de l'hôpital public ;

Considérant que l'OPH Rives de Seine Habitat doit construire et louer la maison de santé qui sera gérée par un ou des praticiens regroupés en sociétés civiles de moyens, laquelle est un établissement de santé privé d'intérêt collectif (ESPIC) remplissant une mission de service public conférant à l'équipement le caractère d'intérêt général ;

Considérant que les locaux de cette maison de santé seront construits, conservés en propriété par l'OPH Rives de Seine Habitat et loués à une ou plusieurs sociétés civiles de moyens regroupant les praticiens en contrepartie du versement de loyers dont le montant reste à définir au regard de l'estimatif des travaux d'aménagement établi par la maîtrise d'œuvre ;

Vu le projet de création d'une maison de santé au 50 rue Marjolin à Levallois transmis par les praticiens prévoyant l'installation de plusieurs médecins généralistes, infirmières et de spécialistes ;

Considérant qu'étant donné le projet de maison de santé envisagé et considérant la minoration financière pour la construction de logements sociaux, l'OPH Rives de Seine Habitat et la Ville de Levallois se sont accordés sur une cession du terrain situé au 50 rue Marjolin à Levallois à un euro symbolique ;

Considérant que l'acquisition du terrain dans les conditions précitées est conditionnée par l'engagement ferme de la création d'une structure de professionnels de santé pour gérer le projet de maison de santé ;

Vu l'avis de la direction nationale d'interventions domaniales (Pôle d'évaluation domaniale) référencé sous le n°2024-92044-90766 du 13 décembre 2024 estimant la valeur vénale du bien à 3 700 000 € hors taxes et hors droits, annexé à la présente délibération ;

Après en avoir délibéré ;

Sur proposition de Madame le Président ;

PREND ACTE

Article 1^{er} : du projet d'acquisition du terrain cadastré sous le n° H 155, situé au 50 rue Marjolin à Levallois et d'une superficie de 401 m², auprès de la Ville de Levallois, pour l'euro symbolique, compte tenu du programme de construction de logements sociaux et du projet de maison de santé sous condition d'un vote en ce sens du Conseil Municipal de la Ville de Levallois.

Article 2 : De la préparation d'un acte de vente qui devra faire l'objet d'une délibération d'un prochain Bureau ou Conseil d'Administration pour sa signature.

Article 3 : La présente délibération N° 3 sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine.

ADOPTÉ
Pour Extrait Conforme
Le Président,


