

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

Séance du 27 septembre 2024

Objet : Approbation d'une modification de la promesse de vente signée le 3 mars 2020 entre la Ville de Levallois et l'OPH Levallois Habitat devenu l'OPH Rives de Seine Habitat relative à l'acquisition des immeubles sis 116 et 118 rue Anatole France à Levallois.

L'an deux mille vingt-quatre, le 27 septembre, les membres composant le Conseil d'Administration, 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 le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L. 302-5 et suivants ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 421-26, R. 423-1 et L. 421-1 et suivants ;

Vu le Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité publique et notamment son article L.411-1 ;

Vu la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dit loi E.L.A.N. ;

Vu l'arrêté préfectoral DATEDE/1 n°2007-16 du 24 janvier 2007 portant Déclaration d'Utilité Publique du projet d'acquisition des immeubles sis 116 et 118 rue Anatole-France, cadastrés respectivement section K n°9 et K n°8, pour la réalisation d'un programme de logements sociaux et cessibilité de ces parcelles nécessaires à la réalisation dudit projet ;

Vu l'arrêté préfectoral DATEDE/1 du 3 février 2009 portant cessibilité de la parcelle sise 116 rue Anatole-France, cadastré section K n°9, nécessaire à la réalisation d'un programme global de logements sociaux avec l'immeuble sis 118 rue Anatole-France, cadastré section K n°8 ;

Vu l'arrêté préfectoral DRE/BELP n° 2017-257 du 5 décembre 2017 portant prorogation des effets de la Déclaration d'Utilité Publique prise par arrêté DATEDE/1 n°2007-16 du 24 janvier 2007 relative à l'acquisition des immeubles susvisés, en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux ;

Vu l'ordonnance d'expropriation rendue par le Tribunal de Grande Instance de Nanterre le 28 février 2007 ayant déclaré expropriés au profit de la Ville, les immeubles sis 116 et 118 rue Anatole-France, cadastrés respectivement section K n°9 et K n°8 en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux ;

Vu l'ordonnance d'expropriation rendue par le Tribunal de Grande Instance de Nanterre le 2 septembre 2009 ayant déclaré exproprié au profit de la Ville, l'immeuble sis 116 rue Anatole-France, cadastré section K n°9 en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux ;

Vu l'ordonnance d'expropriation rectificative rendue par le Tribunal de Grande Instance de Nanterre le 14 avril 2010 ayant déclaré exproprié au profit de la Ville, l'immeuble sis 116 rue Anatole-France, cadastré section K n°9 en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux ;

Vu l'avis du service France Domaine du 29 janvier 2020 ;

Vu la promesse de vente signée par l'OPH Levallois Habitat le 3 mars 2020 en vue de l'acquisition des immeubles sis 116 et 118 rue Anatole-France, cadastrés respectivement section K n°9 et K n°8, qui prévoit que l'acquisition du terrain ne peut intervenir qu'une fois le permis de construire purgé de tout recours ;

Vu l'avenant à la promesse de vente signé le 26 juin 2020 ;

sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente. Le solde de 20% du prix, soit 913 000 euros, sera payable sous 15 jours à compter de la production d'un certificat attestant que le permis de construire n'a pas fait l'objet de recours des tiers ;

Après en avoir délibéré,

Sur proposition de Madame le Président,

Vu la délibération n° 117 du Conseil municipal du 21 novembre 2022 prenant en compte la substitution de l'Office Public de l'Habitat Rives de Seine à l'Office Public Habitat Levallois ;
Considérant que la Ville de Levallois est propriétaire de deux terrains sis 116 et 118 rue Anatole-France à Levallois, cadastrés respectivement section K n°9 et 8, sur lesquels sont édifiés deux bâtiments d'une surface totale de 1 069,87 m², à usage d'atelier, concession automobile et logements libres d'occupation et voués à la démolition ;

Considérant que l'O.P.H. Levallois Habitat s'est rapproché de la Ville de Levallois afin de lui proposer l'acquisition des biens susvisés en vue d'y construire un ensemble immobilier à usage de logements sociaux pour une surface de plancher (S.D.P.) d'environ 2 765 m² ;

Considérant que l'OPH Levallois Habitat devenu l'OPH Rives de Seine Habitat souhaite mettre en œuvre un programme de construction de 36 logements sociaux et d'un sous-sol de caves sur les terrains au 116 et 118 rue Anatole France permettant d'augmenter le nombre de logements sociaux à Levallois ;

Considérant que la vente est ainsi composée :

- la parcelle cadastrée section K n°9, d'une superficie de 442 m², sise 116 rue Anatole-France,
- la parcelle issue de la division de la parcelle cadastrée section K n°8, d'une superficie d'environ 167 m² sise 118 rue Anatole-France, le surplus devant être conservé par la Ville de Levallois pour créer la marge verte.

Considérant qu'un accord entre les parties est intervenu à hauteur de 4 565 000 € hors taxes et hors droits selon le régime fiscal applicable compte tenu de la nature de l'opération ;

Considérant que l'une des conditions suspensives de la promesse de vente signée par l'OPH Levallois Habitat le 3 mars 2020 en vue de l'acquisition des immeubles sis 116 et 118 rue Anatole-France, cadastrés respectivement section K n°9 et K n°8, prévoit que l'acquisition du terrain ne peut intervenir qu'une fois le permis de construire purgé de tout recours, soit au mieux en décembre 2024 ;

Considérant que l'OPH Rives de Seine Habitat a obtenu un permis de démolir le 18 juin 2023 depuis purgé de tout recours ;

Considérant qu'un permis de construire a été déposé par l'OPH Rives de Seine Habitat le lundi 17 juin 2024 en mairie de Levallois ;

Considérant qu'un risque de squat des immeubles au 116 et 118 rue Anatole France est toujours possible malgré la sécurisation des lieux qui a été mise en œuvre ;

Considérant qu'il y a un intérêt à démolir rapidement ces immeubles pour limiter le risque de squat et pour entamer une opération de construction de logements sociaux ;

Considérant que la subvention de surcharge foncière a d'ores-et-déjà été versée par la Ville de Levallois pour un montant de 1 900 000 € le 31 décembre 2021 et de 2 500 000 € le 16 novembre 2022, soit un total de 4 400 000 €, à l'OPH Levallois Habitat devenu l'OPH Rives de Seine Habitat ;

Considérant que, dans ce contexte, l'OPH renonce à la condition suspensive d'obtention de permis de construire purgé de tout recours figurant dans la promesse de vente signée le 3 mars 2020 en vue de l'acquisition des immeubles sis 116 et 118 rue Anatole-France, et s'engage à régler en conséquence 80% du prix de vente, soit 3 652 000 euros, déduction faite des 228 250 euros déjà versés lors de la signature de ladite promesse au titre d'indemnité d'immobilisation. Cette somme

DECIDE

Article 1^{er} : D'approuver la modification de la promesse de vente signée le 3 mars 2020 consistant en la renonciation de la condition suspensive d'obtention de permis de construire purgé de tout recours, figurant dans la promesse de vente en vue de l'acquisition des immeubles sis 116 et 118 rue Anatole-France, et l'engagement en conséquence à régler 80% du prix de vente, soit 3 652 000 euros, déduction faite des 228 250 euros déjà versés lors de la signature de ladite promesse au titre d'indemnité d'immobilisation, ainsi que la (es) condition(s) résolutoire(s) découlant de cette modification. Cette somme sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente. Le solde de 20% du prix, soit 913 000 euros, sera payable sous 15 jours à compter de la production d'un certificat attestant que le permis de construire n'a pas fait l'objet de recours des tiers.

Article 2 : D'autoriser le Directeur Général à signer l'acte modificatif et tous actes relatifs à cette acquisition

Résultat des votes : 7 pour

La délibération N°3 est adoptée à l'unanimité des membres du Bureau, présents ou représentés.

Fait et délibéré, le jour, mois et an que dessus,

Et ont signé au registre les membres présents.

Article 3 : La présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine.

ADORTE
Pour Extrait Conforme
Le Président

