



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

URBANISME 5.2

N° : 2025-04-25

Nombre de membres composant

le Conseil Municipal : 33

Membres en exercice : 33

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, LE 5 AVRIL

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DU RAINCY, DUMENT CONVOQUE PAR M. LE MAIRE, S'EST ASSEMBLE AU LIEU ORDINAIRE DE SES SEANCES, EN SESSION ORDINAIRE

Date de convocation :
28 mars 2025

Date d'affichage :
28 mars 2025

VOTE :

Pour : 18

Contre : 11

N. SULPIS

A. ACOCA

M. NUGUES

P. BIZOUERNE (Pvr M. NUGUES)

S. LADISA (Pvr C. RAOULT)

N. RIBEMONT

D. PEREIRA (Pvr N. CUADRADO)

N. RONDEPIERRE

N. CUADRADO

P. DJOSSOUVI

L. TCHARLAIAN (Pvr P. DJOSSOUVI)

D. BELOT (Pvr A. ACOCA)

Abstention : 1

PM. SALLE

NPPV :

C. RAOULT

S. LADISA (Pvr C. RAOULT)

Présents : Jean-Michel GENESTIER - Maire, Chantal RATEAU, Montasser CHARNI, Marie-Thérèse CORDONNIER, Didier GERVAIS, Sonia BEAUFREMEZ, Annie SONRIER, Thomas VAUTRIN, Adjoints au Maire

Michel BARRIERE, Jocelyne PAIGNON, Nicolas REDON, Steve EGOUNLETI, Marc LAMBLIN, Michel ROUBY, Olivier BELLATON, Bernard CACACE, Gilbert MINELLI, Noëlle SULPIS, Arlette ACOCA, Michel NUGUES, Nicolas CUADRADO, Nicolas RONDEPIERRE, Patricia DJOSSOUVI, Nathalie RIBEMONT, Pierre-Marie SALLE, Corinne RAOULT.

Absents et représentés : Sacha CAUDRON (pouvoir à Jean-Michel GENESTIER), Sandrine LADISA (pouvoir à Corinne RAOULT), Didier BELOT (pouvoir à Arlette ACOCA), Patricia BIZOUERNE (pouvoir à Michel NUGUES), David PEREIRA (pouvoir à Nicolas CUADRADO), Lydia TCHARLAIAN (pouvoir à Patricia DJOSSOUVI)

SECRÉTAIRE DE SEANCE : Thomas VAUTRIN

Objet :

**VENTE DU SITE VALERE LEFEBVRE.
DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT DU
DOMAINE PUBLIC COMMUNAL
69/73, BOULEVARD DE L'OUEST – CADASTRE AK
515.**

RAPPORTEUR : Monsieur le Maire

NOTE DE SYNTHÈSE :

Le protocole d'accord du 21 décembre 2023 signé respectivement par la Ville du Raincy et le Groupe Hospitalier Intercommunal (GHI) le Raincy/Montfermeil permet désormais la mise en œuvre d'un projet emblématique sur le site de l'ancien Hôpital Valère Lefebvre, situé 69/73, boulevard de l'Ouest – cadastré AK 515, d'une superficie d'environ 12 699 m² terrain en indivision entre la Ville du Raincy et le Groupe Hospitalier le Raincy/Montfermeil.

Accusé de réception en préfecture
09/219300621-20250408-2025-04-25-DE
Date de transmission : 08/04/2025
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Pour rappel ce site est fermé depuis l'année 2004, son activité ayant été transférée au centre hospitalier de Montfermeil après fusion des deux établissements le 1^{er} janvier 1999 et n'a depuis été affecté à aucune mission de service public ou à l'usage direct du public.

Ce projet de vente s'inscrit dans le cadre du protocole d'accord en date du 21 décembre 2023 présenté au Conseil de surveillance et approuvé par lui, puis signé par la Ville du Raincy et le GHI le Raincy/Montfermeil.

A la suite de la signature du protocole d'accord du 21 décembre 2023, la Ville du Raincy a lancé, en octobre 2024, un concours anonyme dont l'objectif était de présenter une offre d'aménagement architecturale et financière en vue de l'achat de l'ancien site de l'Hôpital Valère Lefebvre auquel ont participé trois candidats en phase finale.

Le candidat Linkcity Ile-de-France, filiale de développement immobilier de Bouygues Construction, dont le siège social est situé au 1, avenue Eugène Freyssinet à Guyancourt, a été sélectionné. Ce groupe s'est largement démarqué des deux autres candidats, de par le travail réalisé et des propositions faites en soumettant un projet conforme à l'exigence du legs de Monsieur Valère Lefebvre et qui vise à donner une seconde vie au site de l'ancien hôpital.

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2121-29 ;

VU le décret n°86-455 du 14 mars 1986 relatif à la suppression des commissions des opérations immobilières et de l'architecture et modalités de consultation du service des domaines ;

VU la demande d'évaluation auprès du service des Domaines en date du 21 janvier 2025,

VU l'avis de France Domaine référencé n°2025-93062-04990 du 7 mars 2025 portant sur le site de l'ancien Hôpital Valère-Lefebvre sis 69/73, boulevard de l'Ouest d'une durée de validité de 18 mois ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L.2241-1 relatif à la gestion des biens et des opérations immobilières,

VU l'article L2111-1 et L2111-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques relatif à la consistance du domaine public des collectivités territoriales,

VU l'article L3111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, qui dispose que les biens des personnes publiques qui relèvent du domaine public, sont inaliénables et imprescriptibles,

VU l'article L2141-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques en vertu duquel la sortie d'un bien du domaine public est conditionnée, d'une part, par une désaffectation matérielle du bien et d'autre part, par une décision administrative constatant son déclassement,

VU le testament du 21 avril 1902,

VU la délibération du conseil municipal du 9 novembre 1902 acceptant le legs,

VU l'extrait des minutes du Tribunal du 20 octobre 1902,

VU le jugement du Tribunal de Grande Instance de Bobigny en date du 2 décembre 2019, autorisant la commune du Raincy et le groupe hospitalier intercommunal Le Raincy-Montfermeil à céder l'immeuble et le terrain situés 73 boulevard de l'Ouest 93340 Le Raincy et à en affecter le prix de cession à une fin conforme à la volonté de Valère Lefebvre,

VU le certificat de non-appel du 10 février 2025,

Accusé de réception en préfecture
093-219300621-20250408-2025-04-25-DE
Date de télétransmission : 08/04/2025
Date de réception préfecture : 08/04/2025

VU la délibération n°2022-10-65 du 10 octobre 2022 portant approbation d'un protocole d'accord entre la Ville du Raincy et le GHI Le Raincy/Montfermeil, relatif à l'aliénation des sites de l'ancien Hôpital Valère Lefebvre et de l'ancienne maison de retraite de l'Ermitage,

VU la délibération n°2024-02-1 du 6 février 2024 portant approbation du protocole d'accord modifié entre la Ville du Raincy et le GHI Le Raincy/Montfermeil, relatif à l'aliénation des sites de l'ancien Hôpital Valère Lefebvre et de l'ancienne maison de retraite de l'Ermitage,

VU le protocole d'accord approuvé en date du 21 décembre 2023 entre la Ville du Raincy et le GHI Le Raincy/Montfermeil,

VU la délibération n°2024-10-41 du 18 octobre 2024 autorisant la mise en vente du site Valère Lefebvre,

VU la délibération du Conseil de surveillance du GHI Le Raincy/Montfermeil prononçant la désaffectation et le déclassement du domaine public de l'établissement public de santé, en ce qui concerne l'emprise, propriété du GHI Le Raincy-Montfermeil et prononçant la désaffectation de l'emprise correspondant à celle du leg Valère Lefebvre, propriété de la Ville du Raincy, en vue de permettre son déclassement par la ville du Raincy

VU l'offre d'acquisition faite par la société Linkcity Ile-de-France, filiale de développement immobilier de la société Bouygues Construction en date du 23 décembre 2024,

CONSIDERANT que le bien immobilier n'est affecté à aucune mission de service public ou à l'usage du public et que rien ne s'oppose au constat de sa désaffectation et au prononcé de son déclassement,

CONSIDERANT que la parcelle sise 69/73, boulevard de l'Ouest, cadastrée AK 515, site de l'ancien Hôpital Valère Lefebvre, terrain dont l'emprise est détenue pour partie par la Ville du Raincy et pour partie par le GHI Le Raincy-Montfermeil, appartient au domaine public communal,

CONSIDERANT que la Ville du Raincy et le GHI Le Raincy/Montfermeil souhaitent céder ladite parcelle sur laquelle la société LINKCITY ILE-DE-FRANCE envisage, sous réserve de l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires, pour permettre la réalisation d'un EHPAD d'environ 84 lits comprenant deux unités de vie protégées de 28 lits (2x14 lits pour l'unité alzheimer) d'environ 4 536 m² de SDP, d'une Résidence Autonomie d'environ 76 logements pour une SDP d'environ 3 299 m², de 120 logements familiaux de haute qualité au sein d'une résidence avec services et espaces partagés pour une SDP d'environ 6 850 m², d'un Pôle Santé d'une SDP d'environ 300 m², d'une crèche intergénérationnelle au sein de l'EHPAD d'une SDP d'environ 150 m², d'un lieu d'accueil pour autistes d'une SDP d'environ 350 m², de 18 logements en accession libre pour une SDP d'environ 1 150 m² et d'un square qui pourra le cas échéant faire l'objet d'une rétrocession à la Ville d'environ 2 000 m²; le tout devant comprendre des emplacements de stationnement en sous-sol au nombre minimal de 155 places emplacements de stationnement répartis sur un niveau de sous-sol.

CONSIDERANT que la société Linkcity Ile-de-France a su apporter les garanties nécessaires en faisant parvenir un premier courrier d'engagement concernant le maintien de la destination de la résidence NEOZ pour une durée de 30 ans minimale, suivi d'un second courrier d'engagement de la part d'ARPAVIE, le gestionnaire pressenti de l'EHPAD et de la Résidence Autonomie, garantissant des autorisations pour une durée minimale de 15 ans renouvelables, qui placés sous le contrôle tarifaire et professionnel de l'Agence Régionale de Santé (ARS) et du Département leur permet de disposer d'une expertise reconnue et d'une pérennité certaine. La partie du programme de construction relative au lieu d'accueil pour autistes sera défini en accord avec l'Agence Régionale de Santé (ARS) et les futurs exploitants pressentis.

CONSIDERANT que l'offre d'acquisition faite par la société Linkcity Ile-de-France en date du 23 décembre 2024 est conforme à la volonté du legs de Monsieur Valère Lefebvre du 21 avril 1902.

093-219300621-20250408-2025-04-25-DE
Date de télétransmission : 08/04/2025
Date de réception préfecture : 08/04/2025

CONSIDERANT l'estimation Domaniale en date du 7 mars 2025, correspondant au projet porté par la société Linkcity Ile-de-France, portant sur la globalité de l'emprise du site de l'Hôpital Valère Lefebvre, assortie d'une marge d'appréciation de 10%, portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à douze millions neuf cent quatre-vingt-sept mille euros (12 987 000 €).

CONSIDERANT le Protocole d'accord du 21 décembre 2023, qui stipule que le prix de vente global du site Valère LEFEBVRE est réparti proportionnellement aux surfaces issues du legs et celles issues des acquisitions menées par l'hôpital en 1937 et 1967, la répartition ayant été traduite de la manière suivante : 68% pour la Ville du Raincy et 32% pour le GHI Le Raincy/Montfermeil sur la parcelle cadastrée AK 515 d'une superficie d'environ 12 699 m². La Ville restera réputée propriétaire de la parcelle objet du legs de Monsieur Valère LEFEBVRE et sur laquelle a été édifié et créé en 1908 l'hôpital « Valère LEFEBVRE ». L'Hôpital restera propriétaire des parcelles acquises par lui en 1937 et 1967.

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRES EN AVOIR DELIBERE, DECIDE :

ARTICLE 1 : DE CONSTATER la désaffectation de l'ensemble du site de l'ancien hopital Valère Lefèbvre,

ARTICLE 2 : DE PRONONCER le déclassement de l'ensemble des emprises dont la ville du Raincy est à ce jour propriétaire au sein du site de l'ancien hôpital Valère Lefèbvre,

ARTICLE 3 : D'AUTORISER la cession par la Ville du Raincy de l'ensemble des emprises lui appartenant au sein du site de l'ancien hôpital Valère Lefèbvre au profit de la société Linkcity Ile-de-France, filiale de développement immobilier de la société Bouygues Construction, représentée par toute personne morale que la société Linkcity Ile-de-France viendrait à substituer dans le bénéfice de la promesse de vente à régulariser, dont le siège social est situé au 1, avenue Eugène Freyssinet – 78280 Guyancourt, moyennant le prix de treize millions net vendeur (13 000 000 €), les frais d'acte notarié étant à la charge de l'acquéreur, ou toute personne morale qu'il viendrait substituer.

ARTICLE 4 : D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer une promesse unilatérale de vente sous condition suspensive, avec faculté de substitution :

- aux conditions de réalisations suivantes : réalisation d'un EHPAD d'environ 84 lits comprenant deux unités de vie protégées de 28 lits (2x14 lits pour l'unité alzheimer) d'environ 4 536 m² de SDP, d'une Résidence Autonomie d'environ 76 logements pour une SDP d'environ 3 299 m², de 120 logements familiaux de haute qualité au sein d'une résidence avec services et espaces partagés pour une SDP d'environ 6 850 m², d'un Pôle Santé d'une SDP d'environ 300 m², d'une crèche intergénérationnelle au sein de l'EHPAD d'une SDP d'environ 150 m², d'un lieu d'accueil pour autistes d'une SDP d'environ 350 m², de 18 logements en accession libre pour une SDP d'environ 1 150 m² et d'un square qui pourra le cas échéant faire l'objet d'une rétrocession à la Ville d'environ 2 000 m² ; le tout devant comprendre des emplacements de stationnement en sous-sol au nombre minimal de 155 places emplacements de stationnement répartis sur un niveau de sous-sol ;
- aux garanties suivantes : maintien de la destination de la résidence NEOZ pour une durée de 30 ans minimale par la société Linkcity Ile-de-France et garantie des autorisations pour une durée minimale de 15 ans renouvelables pour l'EHPAD et la résidence autonomie par l'Agence pressenti ARPAVIE, qui placés sous le contrôle tarifaire et professionnel de l'Agence Régionale de Santé (ARS) et du Département leur permet de disposer d'une expertise reconnue et d'une pérennité certaine.

Accusé de réception en préfecture
093-219300621-20250408-2025-04-25-DE
Date de télétransmission : 08/04/2025
Date de réception préfecture : 08/04/2025

ARTICLE 5 : DE PRECISER que la recette en résultant sera inscrite au budget de la Ville. Son utilisation fera l'objet d'un suivi spécifique dans l'état des recettes grévée d'affectation spéciale.

ARTICLE 6 : DE DIRE que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis et publiée sur le site internet de la Ville.

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits
(au registre suivent les signatures),
POUR EXTRAIT ET CONFORME




Jean-Michel GENESTIER
Maire du Raincy

La présente Délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès de la commune ; étant précisé que celle-ci dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'Article R 421-7 du Code de Justice Administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de, respectivement un et deux mois, pour saisir le Tribunal.

Accusé de réception en préfecture
093-219300621-20250408-2025-04-25-DE
Date de télétransmission : 08/04/2025
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Accusé de réception en préfecture
093-219300621-20250408-2025-04-25-DE
Date de télétransmission : 08/04/2025
Date de réception préfecture : 08/04/2025