

MAIRIE DE L E V E N S
REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Egalité - Fraternité
Département des Alpes-Maritimes
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 11 septembre 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le 11 septembre, à 19 heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en mairie en séance publique, sous la présidence de Monsieur Antoine VERAN, Maire de Levens, qui constate que le quorum est atteint, conformément à l'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient présents : M. Thierry MIEZE, Mme Ghislaine BICINI, Mme Ghislaine ERNST, M. Jean-Claude GHIRAN, Mme Monique DEGRANDI, Mme Danièle TACCONI, M. Georges REVERTE, Mme Evelyne ABEL DIT DELAMARQUE, Mme Jeanine PLANEL, M. Didier GIORDAN, Mme Aline BAILLOT, Mme Claude MENEVAUT, M. Eric BERNIGAUD, Mme Sonia MARTIN CASANOVA, M. Gilles MAIGNANT, M. Nicolas BRAQUET, Mme Sophie LALOUM, M. François Dominique SEINCE, M. Jean-Louis MORENA.

Étaient représentés : Mme Michèle CASTELLS a donné pouvoir à M. Antoine VERAN,
M. Michel BOURGOGNE a donné pouvoir à Mme Evelyne ABEL DIT DELAMARQUE,
Mme Maïmouna BONNEFOND a donné pouvoir à M. Thierry MIEZE,
Mme Suzanne URRUTY a donné pouvoir à M. Nicolas BRAQUET,
M. Eric GIRARD a donné pouvoir à M. Didier GIORDAN,
M. Yan VERAN a donné pouvoir à M. Eric BERNIGAUD.

Absent : M. Régis GUILLAUME.

Mme Ghislaine BICINI est désignée Secrétaire de séance, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Nombre de Conseillers : en exercice : 27 / Présents : 20 / votants : 26

Rapporteur : M. le Maire

**5 - ACQUISITION DU VOLUME N° 2, CONSTITUANT UN VOLUME TERTIAIRE
DEDIE A UNE MAISON DE SANTE PLURIPROFESSIONNELLE, EN ETAT FUTUR
D'ACHEVEMENT**

M. le Maire indique que la présente délibération a pour but d'approuver et d'autoriser le maire à signer l'acte authentique d'acquisition en l'état futur d'achèvement (VEFA) d'un volume aménagé, d'une surface utile de 416,16 m² en rez-de-chaussée et 216.16 m² en rez-de-jardin de la future maison de santé pluriprofessionnelle ;

Par délibération n° 7 du 15 janvier 2025, le Conseil municipal a approuvé le principe de construction de la maison de santé pluriprofessionnelle sur les parcelles AD n°220, 221, 222, 223, 224, 652 sises 880, Avenue Général de Gaulle à Levens ;

Vu la délibération n° 4 du Conseil municipal du 11 septembre 2025 relative à la vente des parcelles cadastrées AD n° 221, 222, 223, 224, et les parcelles référencées AD 220 et AD 652 qui seront divisées respectivement en parcelles AD 693, AD 694 et AD 695, AD 696, sises 880, Avenue Général de Gaulle à HABITAT 06 pour y construire un volume tertiaire dédié à une maison de santé pluriprofessionnelle, des logements locatifs sociaux inclusifs et un parc de stationnement ;

Vu l'arrêté de permis de construire PC 00607524J0008 du 5 novembre 2024, purgé de tout recours le 18 janvier 2025, du bâtiment qui hébergera un volume tertiaire dédié à la maison de santé pluriprofessionnelle, des logements locatifs sociaux inclusifs et un parc de stationnement, au bénéfice de la SEM HABITAT 06, maître d'ouvrage du programme ;

Dans le cadre du maintien et du développement d'une offre de soins sur le territoire communal, constituant un intérêt général majeur, la Commune souhaite acquérir en Etat Futur d'Achèvement, l'ensemble des plateaux dédiés à une maison de santé pluriprofessionnelle

(volume tertiaire n° 2). Ces locaux seront vendus par le maître d'ouvrage du projet, la SEM HABITAT 06, par la voie d'une VEFA.

Vu la proposition financière d'HABITAT 06 de céder le volume n° 2 à la Commune pour un prix 3 109 111 € HT, prix établi conformément à la notice descriptive 68, jointe. Cette notice sera annexée à l'acte de VEFA à intervenir ;

Vu l'avis de France Domaine n° 2025-06075-33757 du 13 juin 2025, dont les services ont établi la valeur vénale du volume tertiaire à 1 835 000 € HT avec marge d'appréciation de 15 %, soit 2 110 000 € ;

Considérant que le service des Domaines n'a pas pu se prononcer sur les surcoûts engendrés par les contraintes géologiques, techniques et structurelles, pourtant listées dans ledit avis ;

Considérant que le maître d'œuvre de la SEM HABITAT 06 a justifié ces surcoûts ;

Considérant que le projet médical et architectural a été conçu avec le concours de la direction de l'ARS 06 et de la Direction de la santé du Département qui ont audité et validé le schéma fonctionnel, les caractéristiques techniques du plateau tertiaire, l'ensemble des prestations architecturales ainsi que le prix de revient ;

Considérant que la quote-part des financements octroyés par l'ARS et la Direction de la santé du Département sont fondés sur un audit technique et financier du permis de construire ;

Considérant que le coût d'acquisition en VEFA par la Commune a été validé par ces partenaires ;

Considérant que les tutelles ont donc validé l'ensemble des composantes juridiques, techniques et financières de l'opération intégralement financée sur le budget 2025 de ces institutions, sur la base d'un permis de construire obtenu et purgé de tout recours et,

Considérant qu'elles ont appréhendé les surcoûts attachés aux conditions techniques d'adaptation au sol, aux exigences constructives réglementaires et au cahier des charges exigé par les financeurs publics ;

Considérant que, depuis 2023, la CPTS de notre territoire a construit, avec la Commune, le projet qu'elle a validé, et que certains professionnels de santé de la MSP du Férion ont d'ores et déjà signé des promesses de bail pour intégrer les locaux de la future maison de santé pluriprofessionnelle ;

Vu le projet de VEFA annexé ;

Vu les plans et l'état descriptif de division en volumes annexés ;

La commune propose au conseil municipal d'acquérir le volume tertiaire dédié à la maison de santé pluriprofessionnelle au prix de 3 109 111 € HT,

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide par 22 voix pour, 3 voix contre (Mme Maïmouna BONNEFOND, M. François Dominique SEINCE, M. Jean-Louis MORENA) et une abstention (M. Thierry MIEZE) :

- D'approuver l'acquisition en Etat Futur d'Achèvement du volume n° 2 de l'opération immobilière à réaliser par la SEM HABITAT 06, sur les parcelles cadastrées AD n° 221, 222, 223, 224, et les parcelles référencées AD 220 et AD 652 qui seront divisées respectivement en parcelles AD 693, AD 694 et AD 695, AD 696 sises 880, Avenue Général de Gaulle constituant le volume tertiaire dédié à une maison de santé pluriprofessionnelle, au prix de 3 109 111 € H.T. ;

- De charger Maître MEUROT, notaire – Etude Azur Notaires de la Plaine à Carros, de la réaction de l'acte authentique ;
- D'autoriser Monsieur le Maire ou l'adjoint délégué à signer l'acte authentique de VEFA à intervenir avec la SEM HABITAT 06, ainsi que tout document s'y rapportant ; à titre indicatif, est joint le projet de l'acte, précision faite que des adaptations de ce dernier pourront être effectuées, sans remettre en cause l'économie générale du contrat ;
- De maintenir le bien, objet de la VEFA, dans le patrimoine communal pendant une durée minimale de 10 ans, à compter de la signature de l'acte authentique ;
- D'inscrire les sommes nécessaires au budget communal 2025 et suivants, selon l'échéancier prévisionnel d'appel de fonds porté à l'acte ;
- D'autoriser le maire à poursuivre toute démarche nécessaire et à signer toute pièces administratives relatives à la présente délibération.

Fait à Levens, les jour, mois et an susdits,

Le Maire,
Antoine VERAN.



AR Prefecture

006-210600755-20250911-DELIB5_110925-DE
Reçu le 12/09/2025