



RAPPORT AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

REUNION DU 25 JUIN 2012

**DIRECTION DES MOYENS MATERIELS
GROUPEMENT BATIMENTS**

NUMERO R/12 - 06 /04

OBJET Patrimoine du SDIS – acquisitions et cessions de biens immobiliers

Mesdames, messieurs,

La loi du 3 mai 1996, dite de départementalisation des services d'incendie et de secours, a conféré à notre établissement public la compétence exclusive en matière de gestion des services d'incendie et de secours.

En conséquence, les collectivités ou groupements de collectivités antérieurement gestionnaires des biens immobiliers affectés à ces services ont été conduits soit à les mettre à disposition du SDIS soit à lui en transférer la propriété.

Le Service départemental d'incendie et de secours se trouve donc en charge, depuis 1999, d'un important patrimoine immobilier dont la gestion a du être conduite avec le plus grand soin de façon à ne pas alourdir inutilement nos charges de structure.

Voici treize ans, la présence du SDIS sur l'ensemble du territoire départemental se traduisait par l'existence de quelques 170 casernes auxquelles s'ajoutaient des bâtiments sièges de service d'état-major.

Pour des raisons qui tiennent tant à des motifs d'ordre opérationnel qu'à de saines pratiques de gestion patrimoniale nous avons, en deux temps, opéré une très profonde transformation de notre patrimoine immobilier.

Sur la base de la décision de principe prise par notre conseil d'administration en mai 2004, nous avons engagé et réalisé un vaste programme de constructions neuves favorisant un regroupement significatif de bâtiments à vocation opérationnelle de sorte que le nombre de casernes se trouve aujourd'hui ramené à 124.



Par ailleurs, dans le cadre du bail emphytéotique administratif conclu en décembre 2007 avec la société nationale immobilière (SNI), nous avons réalisé et achèverons à court terme, la rénovation des neuf sites les plus importants du SDIS comprenant des locaux opérationnels comme des sites d'état-major.

L'ensemble de ces opérations a permis, en quelques années de rationaliser et d'optimiser notre patrimoine immobilier.

Les regroupements opérés ont conduit à la restitution aux communes d'immeubles dont nous n'avions plus l'usage tandis que la rénovation de bâtiments dont nous sommes propriétaire a permis de mettre fin à la location de surface de bureaux appartenant au Département.

Pour certains biens, le retour aux communes s'opère à titre onéreux. Dans ce cas c'est l'estimation des Domaines qui est la référence en matière de valeur vénale.

Par le présent rapport, je vous demande de donner votre accord à un certain nombre d'acquisitions et de cessions complémentaires de biens immobiliers.

- **Villeurbanne**

L'aménagement, sur le site de Saint-Priest, de la nouvelle école départementale de sapeurs-pompiers va s'achever avant la fin de la présente année. Dès lors, le SDIS n'aura plus l'usage ni des locaux de l'actuelle école sise à Villeurbanne, rue Baudin, ni de son terrain d'assiette. Je vous demande donc d'approuver la cession de ces biens comprenant un bâtiment d'une surface de 1 644 m² et un terrain d'une contenance de 6 847 m². Cette cession devrait, suivant l'estimation réalisée par France Domaine, procurer au SDIS, une recette de 4,5 millions d'euros. Je vous demande donc de m'autoriser à céder ces biens et à signer tous documents se rapportant à cette cession.

- **Neuville-sur-Saône**

Pour les mêmes raisons, un terrain jadis utilisé pour des exercices et des entraînements dont le SDIS est propriétaire à Neuville-sur-Saône ne nous est aujourd'hui plus utile. Sa contenance est de 19 360 m² et sa valeur vénale a été estimée à 1 125 000 euros par France Domaine. Je vous demande de m'autoriser à le céder et à signer tous documents se rapportant à cette cession.

- **Lyon 2^{ème} arrondissement**

Depuis 2010, le SDIS dispose d'une nouvelle caserne, Lyon Confluence, implantée dans une partie des locaux d'une ancienne caserne de gendarmerie sise cours Suchet dans le deuxième arrondissement de Lyon. Cet immeuble est propriété du Département du Rhône.

Par rapport distinct, soumis à nos délibérations dans la présente séance, je vous invite à approuver l'opération permettant l'implantation définitive de la caserne de Lyon Confluence sur ce site, dans le cadre d'un projet de réaménagement plus large confié à l'OPAC du Rhône.



Dans sa séance du 30 mars dernier, le Conseil général a approuvé la cession (transfert de domaine public à domaine public) du tènement de 2 050 m² nécessaire à la nouvelle construction à usage du SDIS au prix, conforme à l'estimation de France Domaine, de 3 925 000 euros, à ajuster au vu du document modificatif du parcellaire cadastral et des surfaces définitives du projet de caserne.

Les coûts de démolition, de décontamination (amiante et plomb) seront pris en charge par le Département et viendront en déduction du prix de cession.

Je vous demande d'approuver l'acquisition de ce terrain et de m'autoriser à signer tous documents se rapportant à cette acquisition.

• Lyon et Villeurbanne – sites de logements en casernement

Le SDIS est aujourd'hui locataire de 70 logements à Lyon-Croix-Rousse, dans des immeubles édifiés par l'OPAC du Grand-Lyon, devenu Grand-Lyon Habitat, dans le cadre d'un bail emphytéotique conclu, en son temps, avec la Communauté urbaine de Lyon à laquelle s'est, depuis, substitué le SDIS. Suivant les dispositions de ce contrat, le SDIS devrait devenir plein propriétaire des immeubles en 2042. Par ailleurs, le SDIS est propriétaire d'un parc de 180 logements répartis à raison de :

- 60 logements à Lyon-Gerland ;
- 60 logements à Lyon-Duchère ;
- 60 logements à Villeurbanne-Cusset ;

Cent-cinquante de ces deux-cent-cinquante logements sont aujourd'hui occupés par des sapeurs-pompiers professionnels dont le régime de travail a été arrêté par notre assemblée le 26 juin 2009 en application des dispositions du décret du 31 décembre 2001. Ce régime de travail, tel que nous l'avions défini a fait l'objet d'une annulation par le tribunal administratif de Lyon le 29 février dernier.

Comme la plupart des bâtiments remis au SDIS en 1999, les immeubles dont il s'agit sont dans un état assez médiocre. Des travaux ont régulièrement été réalisés par le SDIS pour maintenir les logements dans un état acceptable mais il demeure que d'importants travaux de réhabilitation devraient être réalisés dont le coût global ne saurait être inférieur à 12 millions d'euros. Par ailleurs, en l'état actuel, les charges de fonctionnement liées à ce patrimoine sont de l'ordre de 1 million d'euros par an dont environ 300 000 euros de loyers et charges locatives payées à Lyon Habitat.

En outre, eu égard aux charges budgétaires incompressibles auxquelles nous devons faire face dans les années qui viennent, je ne pense pas qu'il soit envisageable d'engager des investissements importants dans ces bâtiments.

C'est pourquoi je vous demande, s'agissant des immeubles de Lyon-Croix-Rousse de m'autoriser à engager avec Lyon Habitat, les démarches conduisant à la résiliation du bail emphytéotique, d'une part et de prendre la décision de principe de céder à des organismes compétents en matière de logement social les immeubles de logements dont nous sommes propriétaires à Lyon-Duchère, Lyon-Gerland et Villeurbanne-Cusset, d'autre part.



Si vous suivez cette proposition, je ferai procéder à l'estimation, par France domaine, de la valeur vénale des immeubles dont il s'agit afin que notre assemblée soit en capacité de délibérer sur les modalités de leur cession.

Il est également proposé de ne plus procéder à des affectations de logements. Bien entendu, s'agissant des agents qui occupent aujourd'hui des logements dans ces quatre sites, il est nécessaire, d'arrêter, comme nous l'avons fait pour les logements hors casernement, des mesures transitoires permettant à chacun de trouver des solutions appropriées. Je vous propose que les concessions de logement existantes prennent fin, au plus tard le 31 août 2013, de façon à ne pas remettre en cause les choix faits par les agents pour la prochaine année scolaire de leurs enfants.

Pour l'ensemble des points évoqués dans le présent rapport, hormis celui qui concerne les logements pour lesquelles le conseil d'administration sera appelé à délibérer à nouveau, une fois connue l'estimation, par France Domaines, de la valeur vénale des immeubles, indispensable pour l'établissement des actes de cession, je vous demande de donner délégation au bureau pour régler, si nécessaire, les modalités d'acquisition ou de cession des biens.

Michel MERCIER
Président