



RAPPORT AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

REUNION DU 28 JUIN 2013

DIRECTION DE L'ADMINISTRATION ET DES FINANCES
GROUPEMENT AFFAIRES JURIDIQUES, ASSURANCES ET MARCHES

NUMERO R/13 - 06/15

OBJET Patrimoine du SDIS – cessions de biens immobiliers

Mesdames, messieurs,

Lors de sa réunion du 25 juin 2012, le conseil d'administration du SDIS a, dans le cadre de la rationalisation et de l'optimisation du patrimoine du SDIS, approuvé :

- la cession des locaux de l'ancienne école départementale sise à Villeurbanne, rue Baudin, et de son terrain d'assiette : bâtiment de 1 644 m² et terrain d'une surface de 6 847 m² ;
- la cession, au 31 décembre 2013, des immeubles de 180 logements en casernement sis 350 à 355 rue du Doyen Georges Chapas à Lyon 9^{ème}, 53 à 61 rue du Rhône à Lyon 7^{ème} et 395 à 401 Cours Emile Zola à Villeurbanne à des organismes bailleurs de logements sociaux ;
- la cession au 31 décembre 2013 du terrain d'assiette occupé par les immeubles de 70 logements sis 116-118 rue Philippe de Lasalle à Lyon 4^{ème} édifiés par l'OPHLM 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. A cet égard, vous m'avez autorisé à engager les démarches auprès de Grand Lyon Habitat pour mettre fin au bail emphytéotique ;

Pour toutes ces opérations, j'ai fait procéder par France domaine à l'estimation de la valeur vénale de ces biens.



Concernant les deux premiers points, j'ai sollicité l'OPAC du Rhône aux fins d'examiner la possibilité de lui céder ces biens. Suite à de nombreux échanges intervenus

entre les services du SDIS et de l'OPAC du Rhône, l'OPAC du Rhône m'a fait connaître la proposition de son établissement :

- acquisition des trois immeubles de logements en casernement sis à Lyon Duchère, Lyon Gerland et Villeurbanne Cusset au prix de 16 millions d'euros (estimation de France Domaine 24,3M€). Le principe d'un transfert de propriété au 1^{er} janvier 2014 étant retenu et d'un échéancier de paiement sur 2013 (6M€) et 2014 (5M€ au premier semestre et 5M€ au second semestre);
- acquisition des locaux de l'ancienne école départementale sise à Villeurbanne, rue Baudin, et de son terrain d'assiette au prix de 4,5 millions d'euros conformément à l'estimation de France Domaine.

Je vous propose de répondre favorablement à cette proposition qui va permettre au parc du logement social de l'agglomération de se doter de moyens supplémentaires permettant ainsi de répondre aux besoins croissants des familles et ce en conformité avec l'objectif du législateur de mobiliser du foncier public en faveur du logement social.

La circonstance que le prix proposé pour les trois sites de logement est différent de l'estimation de France Domaine trouve sa justification tant au regard du but d'intérêt général de l'opération (logement social) que des considérations liées à l'état patrimonial de ces logements (des travaux lourds de réhabilitation nécessaires).

En outre, le SDIS a exigé de l'OPAC du Rhône que les sapeurs-pompiers professionnels logés puissent, s'ils le souhaitent, être maintenus dans les lieux.

Concernant le troisième point, compte tenu du fait que Grand Lyon Habitat est déjà propriétaire des constructions édifiées sur le terrain et ce, en application du bail emphytéotique, l'extinction de ce bail emphytéotique nécessite la cession amiable du terrain au profit de Grand Lyon Habitat.

Suite à de nombreux échanges intervenus entre les services du SDIS et de Grand Lyon Habitat, je vous informe que Grand Lyon Habitat propose d'acquérir les droits de propriété du terrain d'assiette des deux immeubles de logement sis Lyon 4^{ème}, dont la surface totale est de 4 893 m², pour un montant global de 2,6 millions d'euros payable en 2013 (estimation de France Domaine 3,9M€).

Dans la perspective de cette vente, Grand Lyon Habitat s'engage, en outre, à résilier de manière anticipée le bail de location conclu entre nos deux établissements au plus tard le 31 décembre 2013.

Je vous propose de répondre favorablement à cette proposition qui va permettre au parc social de l'agglomération de se doter de 70 logements permettant de répondre aux besoins des familles en conformité avec l'objectif du législateur de mobiliser du foncier public en faveur du logement social.



La circonstance que le prix proposé pour les trois sites de logement est différent de l'estimation de France Domaine trouve sa justification tant au regard du but d'intérêt général de l'opération (logement social) que des considérations liées à l'état patrimonial de ces logements (des travaux lourds de réhabilitation nécessaires).

En outre, le SDIS a exigé de Grand Lyon Habitat que les sapeurs-pompiers professionnels logés puissent, s'ils le souhaitent, être maintenus dans les lieux.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, je vous demande, mesdames, messieurs, de bien vouloir approuver :

- la cession à l'OPAC du Rhône au prix de 16 millions d'euros des trois immeubles sis à Lyon Duchère, Lyon Gerland et Villeurbanne Cusset et de 4,5 millions d'euros pour les locaux de l'ancienne école départementale sise à Villeurbanne, rue Baudin, et son terrain d'assiette,
- la cession à Grand Lyon Habitat du terrain d'assiette des deux immeubles de logement sis Lyon 4^{ème} au prix de 2,6 millions d'euros et la fin des baux en cours(emphytéotique et location),

et de m'autoriser à signer les documents correspondants et toute autre pièce s'y rattachant.

Michel MERCIER
Président