

N°2017-BCA-67

- Membres théoriques :

5

- Membres en exercice :

5

- Membres présents :

3

- Votants :

2

**BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS
DE LA SEINE-MARITIME**

EXTRAIT DES DELIBERATIONS

**CENTRE D'INCENDIE ET DE SECOURS DE DUCLAIR –
POINT D'ETAPE**

Le 06 septembre 2017, le Bureau du conseil d'administration du Service départemental d'incendie et de secours de la Seine-Maritime, convoqué le 18 août 2017, s'est réuni à la direction départementale sous la présidence de Monsieur André GAUTIER.

Le quorum étant atteint (3 membres) avec 3 membres présents, le bureau peut valablement délibérer.

ETAIENT PRESENTS

- Monsieur André GAUTIER, Président
- Monsieur Gérard JOUAN, 3^{ème} Vice-Président
- Monsieur Bastien CORITON, membre

ETAIENT ABSENTS EXCUSES

- Monsieur Sébastien TASSERIE, 1^{er} Vice-Président
- Madame Sophie ALLAIS, 2^{ème} Vice-Présidente

Délibération affichée le :

et retirée de l'affichage le :

Délibération insérée au recueil des actes administratifs du mois :

L'application, au 1^{er} janvier 2000, de la loi n°96-369 du 03 mai 1996, a conféré au Service départemental d'incendie et de secours de la Seine-Maritime (Sdis 76) la reprise à sa charge des biens immobiliers affectés au fonctionnement des corps communaux ou intercommunaux de sapeurs-pompiers.

Concernant le corps des sapeurs-pompiers de Duclair, les locaux affectés à la caserne étaient loués par la commune à un bailleur social, l'entreprise sociale pour l'habitat (SA d'HLM) Logéal Immobilière. Le Sdis 76 a depuis le 02 janvier 2000 repris à son nom le bail locatif du Centre d'incendie et de secours (Cis) avec un loyer annuel de 12 855 € TTC.

Le Cis, se compose d'une surface totale de 466 m² située au RdC d'un immeuble locatif, construit en 1983. Le Cis est exigu et vieillissant et Logéal, propriétaire de ce bâtiment, a proposé au Sdis l'aménagement une surface complémentaire d'environ 180 m² (en RdC haut, contigus aux remises) dans le cadre d'une opération de réhabilitation de l'immeuble.

Les surfaces à aménager pour répondre aux besoins du centre sont les suivantes :

- *aménagement d'un standard au rez-de-chaussée avec vue sur remises,*
- *création de vestiaires hommes séparés du vestiaire JSP,*
- *intégration de vestiaires femmes plus adaptés aux effectifs,*
- *création du bureau du chef de centre et adjoint, création d'une tisanerie...*

Logéal, en tant que propriétaire et maître d'ouvrage sur l'opération de réhabilitation de l'immeuble, a proposé de prendre à sa charge l'aménagement de ces surfaces.

Les travaux de réhabilitation étaient initialement envisagés sur le premier trimestre 2016 jusqu'à fin 2017. Le Sdis a à plusieurs reprises échangé avec Logéal quant à un montage juridique et financier avec une maîtrise d'ouvrage privée puis une vente au Sdis 76.

La proposition financière de Logéal est résumée comme suit :

- *soit une vente en l'état (Cis et 4 logements) à 302 179 €,*
- ***soit une vente avec locaux réhabilités (Cis et 4 logements) à 673 651 €,***
- *soit une solution médiane avec pour les 4 logements, une location à 3 132 € de loyer.*

Cette option a à l'époque reçue un écho favorable du service qui l'a signifié à la société par courrier du directeur départemental en date du 1^{er} décembre 2015.

A ce stade du projet, il faut souligner que l'opération d'extension et de réhabilitation n'a fait l'objet d'aucune inscription au titre de la politique immobilière de l'établissement, ni d'aucune ouverture d'autorisation de programme. Les instances de gestion du service n'ont de plus, pas été consultées à ce sujet dans le cadre de la démarche engagée auprès du bailleur.

Aussi, l'opération telle qu'entamée et envisagée est donc dénuée de base légale, d'autorisation de programme ouverte et ne figure pas au titre de la politique immobilière du Sdis 76.

*

* *

Récemment, la société Logéal a informé le Sdis qu'elle a pris du retard dans les études de maîtrise d'œuvre reportant ainsi le démarrage des travaux au 1^{er} trimestre 2018. Logéal a signifié au Sdis être en cours de finalisation du DCE pour un lancement des consultations des entreprises à compter de septembre 2017.

Parallèlement à cette situation, le contexte budgétaire du Sdis 76 s'est fortement dégradé. De plus, plusieurs facteurs conduisent le service à revoir sa position et à se questionner sur la pérennité du projet dans ces conditions. Les facteurs peuvent être résumés comme suit :

- *l'évolution de la couverture opérationnelle,*
- *le coût de la cession et complexité du montage juridique ; la vente résultera d'une division en volumes avec la mise en place d'un certain nombre de servitudes (passage etc...),*
- *les difficultés à venir liées aux nuisances génératrices de tension et de difficultés dans la cohabitation avec des locaux à usage d'habitation,*
- *le manque de parkings pour accueillir les sapeurs-pompiers,*
- *l'accès direct sur la voie publique qui pose le problème de la sécurité des abords,*
- *l'absence d'une aire de manœuvre qui oblige les sapeurs-pompiers à sortir du Cis pour s'entraîner.*

Aussi, l'établissement a souhaité envisager d'autres possibilités (*bail emphytéotique administratif, intégration à la nouvelle politique immobilière, financement propre du Sdis...*) aux fins de construction d'un nouveau Cis. Les services du Sdis 76 examinent actuellement le meilleur portage économique et juridique pour cette opération.

À cet effet, des contacts ont récemment été pris avec le maire de Duclair qui s'est montré très intéressé par l'implantation d'un nouveau Cis et a évoqué la possibilité de céder gracieusement un terrain au profit du Sdis 76. Cette cession permettrait au service de disposer de foncier en propre et d'envisager une implantation répondant aux contraintes du Cis.

Cependant, il ne faudra pas occulter que si le Sdis opte pour un changement de stratégie immobilière sur ce dossier, Logéal sollicitera très probablement une compensation financière des études déjà menées.

Au regard des évolutions et des contraintes que connaît ce dossier depuis ces derniers mois, il vous est proposé d'autoriser le président à entreprendre les démarches et à prendre tous les actes nécessaires auprès :

- *de Logéal Immobilière afin de clore l'opération en cours,*
- *du maire de DUCLAIR pour l'acquisition du terrain nécessaire à l'implantation d'un nouveau Cis.*

Il vous est également proposé d'autoriser le président à entreprendre les démarches et à prendre tous les actes nécessaires dans le cadre de l'étude du montage technique, financier et juridique adéquat.

*
**

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du conseil d'administration adoptent ce dossier par deux voix pour et une abstention.



Le président du conseil d'administration,

André GAUTIER