



ETAT-MAJOR

Secrétariat de direction

CONSEIL D'ADMINISTRATION

5^{ème} réunion de 2023

Séance du 7 décembre 2023

Délibération

PV n° 12

Objet : **Rénovation du CIS Troyes Vouldy : Amélioration des fonctionnalités et des conditions de travail**

Date de convocation :
24 novembre 2023

Réceptionnée à la
Préfecture le :

Affichée le :

L'an deux mille vingt-trois, le 7 décembre à 18 heures,

le conseil d'administration, légalement convoqué, s'est réuni au centre d'incendie et de secours de TROYES OUEST sous la présidence de M. Philippe PICHERY.

• Membres de droit

Membre présent : 1

Madame la Directrice de cabinet de Madame la Préfète Anne GABRELLE

Membre excusé : 1

Monsieur le Payeur départemental Gilles CLIPET

• Membres ayant voix délibérative

Membres en exercice : 22

Membres présents : 16

*Mesdames Sylviane BETTINGER, Marie-Thérèse LEROY, Elisabeth PHILIPPON.
Messieurs Guy BERNIER, Philippe DALLEMAGNE, Bernard DE LA HAMAYDE,
Olivier DUQUESNOY, Olivier GIRARDIN, Jean-Michel HUPFER, Olivier
JACQUINET, Arnaud MAGLOIRE, Jean-Yves MATHIAS, Jean-Louis OUDIN,
Philippe PICHERY, Denis POTTIER, Jacky RAGUIN.*

Membres absents excusés non représentés : 6

*Mesdames Sonia MEIRHAEGHE, Agnès MIGNOT, Marie-Noëlle RIGOLLOT.
Messieurs Bruno BAUDOUX, Philippe BORDE, Didier LEPRINCE.*

• Membres ayant voix consultative

Membres titulaires présents : Col Rémy ANDRIOT, Directeur départemental des services d'incendie et de secours, Chef du corps départemental, Adc Alain GENNERET, Président de l'Union départementale des sapeurs-pompiers, Cne Nicolas RUINET, Adc Rudy GUBLIN, Adc Cyrille RAPHAEL, Madame Laetitia MUSSARD.

Membres représentants présents : Col Maxime KOCH, Directeur départemental adjoint des services d'incendie et de secours, Ltn Thierry LANE.

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L 1424-1 à L 1424-58 et R 1424-1 à R 1424-55 ;

Vu la délibération n°3 du Conseil d'Administration du SDIS en date du 20 septembre 2021 portant sur la composition du Conseil d'Administration et sur la composition et l'élection des membres du Bureau ;

Le centre d'incendie et de secours de Troyes, situé Chaussée du Vouldy s'étend sur une parcelle de 13 500 m² environ.

Il a été construit en 1974 par le SIVOMAT (devenu Communauté de l'Agglomération Troyenne puis GRAND TROYES puis TROYES CHAMPAGNE METROPOLE).

Il comporte :

- Un bâtiment principal à usage de remise, gymnase et locaux administratif
- Un bâtiment construit en extension à usage de remise et de pharmacie à usage interne
- Des remises diverses à usage des services techniques du SDIS (magasin, ateliers, ...)



Le site comporte également 2 bâtiments de « logements » : par convention en date du 2 décembre 1974, le SIVOMAT, propriétaire du terrain, a consenti à l'Office Public Municipal d'HLM (devenu OPAC puis TROYES HABITAT, puis TROYES AUBE HABITAT) un **BAIL À CONSTRUCTION** d'une durée de 50 ans en vue de l'édification de deux bâtiments comportant 60 logements destinés à héberger les sapeurs-pompiers et leur famille.

En vertu de ce bail à construction, Troyes Aube Habitat est aujourd'hui propriétaire des bâtiments.

Au 1^{er} janvier 2025, cette propriété sera transférée à TCM.

Puis, par **CONVENTION DE LOCATION** du 24 septembre 1975, l'Office Public Municipal d'HLM (TROYES HABITAT), propriétaire, loue au SIVOMAT (GRAND TROYES), les deux bâtiments issus de cette construction.

Suite à la départementalisation des services d'incendie et de secours, Troyes Habitat a pris acte, par avenant n°1 du 4 septembre 2001, de la substitution du **SDIS** dans les droits et obligations de la CAT. Depuis lors, le SDIS verse un loyer d'environ 36 000€ par an à Troyes Aube Habitat.

Dans les années 1990, un premier bâtiment situé Boulevard Pompidou est détourné de son usage de logement pour être transformé en chambres de garde, bureaux et locaux de vie des personnels non logés et le bâtiment côté rue Jean Nesmy reste à usage de logement des familles de sapeurs-pompiers.

En 2015, il ne reste que quelques logements occupés et, eu égard à l'évolution de la législation européenne relative au temps de travail, qui impose de mettre fin à la majoration du temps de travail des agents logés, le SDIS a été amené à décider de ne plus loger ses agents.

Par ailleurs, considérant l'état des bâtiments, qui nécessitent une réhabilitation de plusieurs millions d'euros et l'impossibilité pour le SDIS d'encaisser des loyers directement par les occupants des logements (puisqu'il n'est pas propriétaire), il est alors proposé au bureau du conseil d'administration du SDIS (le 18 mars 2015) d'autoriser le SDIS à signer un mandat de gestion locative du bâtiment avec Troyes Habitat puis de transférer tout ce bâtiment à Troyes Habitat en accord avec le Grand Troyes.

A compter du 1^{er} août 2018, le SDIS n'assume donc plus les droits et obligations du propriétaire de ces logements situés 2 rue Jean Nesmy. Actuellement, ce bâtiment fait l'objet d'une lourde rénovation pour y créer des logements sociaux entrant pleinement dans le parc immobilier de Troyes Aube Habitat.

Dans le cadre d'un plan de réhabilitation du parc immobilier du SDIS validé par le CASDIS après avis favorable des instances consultatives des premiers travaux de rénovation ont été entrepris pour une somme d'environ 1 millions d'euros :

- Suppression des radiants gaz non conformes en remise
- Remplacements chaudière et ensemble des robinets thermostatiques
- Menuiserie et façade
- Reprises béton et chaussée devant remise
- Travaux d'aménagement intérieur divers.

Aujourd'hui, nous constatons que ces locaux de près de 50 ans ne sont plus adaptés à notre mode de fonctionnement et nous arrivons à un seuil en matière de performance énergétique (bâtiment énergivore l'hiver et mal isolé pour les étés chauds, fuite sur les toitures,...).

Par ailleurs, le bâtiment de 50 ans nécessiterait une lourde restauration de plusieurs millions d'euros (isolation par l'extérieur, réseau de chauffage et d'eau chaude sanitaire, douches, mise aux normes des ascenseurs, des installations électriques, ...) et il est pertinent de s'interroger sur une solution alternative telle qu'une démolition puis une reconstruction.

D'autre part, dans le cadre de l'aménagement du site de l'état-major, les services techniques du SDIS vont pouvoir déménager dans des locaux modernes et fonctionnels et ainsi libérer des surfaces non négligeables sur le site du Vouldy.

Enfin, la pharmacie à usage interne aménagée en 2018 pour faire face à des exigences réglementaires s'imposant au SDIS nécessitera à court terme des aménagements pour répondre à l'augmentation des flux logistiques (interventions SUAP, crise sanitaire, ...).

Face à l'ampleur de ces réhabilitations et dans un objectif de bonne gestion de la dépense publique, il apparaît nécessaire de conduire un audit complet du site et d'étudier très précisément les nouveaux besoins fonctionnels et de projeter la structure sur les 30 prochaines années.

Il est proposé de réaliser en 2024 une étude de faisabilité technico-économique. Cette étude confiée à un cabinet spécialisé sera réalisée en concertation avec les personnels du centre de secours et fera l'objet d'une présentation au 2^{ème} semestre 2024.

Elle comportera :

- Une étude technique
- Une expression des besoins fonctionnels (PUI, cabinets médicaux, vestiaires, Tunnel d'habillement, local VSAV, locaux de vie, amélioration des conditions de travail, ...)
- Une étude administrative et réglementaire (urbanisme, fin du bail à construire)
- Une étude financière comportant plusieurs scénarios de réhabilitation.

Enfin, elle intégrera les contraintes de voisinage actuelles liés à la sécurité des entrées et sorties du CIS mais également la cohabitation future avec le bâtiment d'habitation Troyes Aube Habitat et les nuisances notamment sonores qui pourraient avoir des répercussions non négligeables.

Fort de cette analyse et des différents échanges avec le groupe de travail du CIS, différentes hypothèses de réaménagements associés à un phasage seront formulées.

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,

à l'unanimité,

PREND ACTE que ce rapport a reçu un avis favorable par la commission administrative et technique des services d'incendie et de secours qui s'est réunie le 14 novembre 2023 ;

ACCEPTTE la réalisation d'une étude de faisabilité technico-économique qui conduira à proposer les contours du projet de réhabilitation de grande envergure du CIS TROYES VOULDY à l'horizon fin 2024.

Fait le 15 DEC, 2023

Votes pour : 16

Mesdames Sylviane BETTINGER, Marie-Thérèse LEROY, Elisabeth PHILIPPON.

Messieurs Guy BERNIER, Philippe DALLEMAGNE, Bernard DE LA HAMAYDE, Olivier DUQUESNOY, Olivier GIRARDIN, Jean-Michel HUPFER, Olivier JACQUINET, Arnaud MAGLOIRE, Jean-Yves MATHIAS, Jean-Louis OUDIN, Philippe PICHERY, Denis POTTIER, Jacky RAGUIN.

Vote contre : 0

Abstention : 0

Le Président du Conseil d'Administration



Philippe PICHERY