

## **SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL** **DU 27 MAI 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le 27 mai à 19 heures, le Conseil municipal de la commune de Genas, légalement convoqué le 21 mai 2024, s'est réuni en séance publique salle du Conseil municipal à Genas, sous la présidence de M. Daniel Valéro, Maire.

<b>PRÉSENTS (29)</b>	M. VALÉRO - M. VILCOT - MME VENDITTI - M. MATHON - MME DELIANCE M. HAILLANT - MME LIATARD - M. LAVIÉVILLE - MME CALLAMARD M. BOURDET - MME JURKIEWIEZ - M. CHAMPEAU - MME FARINE M. PICOT - MME GIROUD - M. COLLET - MME ULLOA - M. PLANCKAERT MME RIEHL - M. BADIN - M. SORRENTI - M. LAMOTHE - M. DENIS-LUTARD MME BORG - MME BOUISSET - MME NOTIN - M. BICHAUT - MME BERGAME MME MOUSTAÏD
<b>ABSENTS (4)</b>	M. MECHERI MME RECORBET MME DAUDÉ MME CATTIER
<b>POUVOIRS (4)</b>	M. MECHERI donne pouvoir à M. CHAMPEAU MME RECORBET donne pouvoir à MME. DELIANCE MME DAUDÉ donne pouvoir à M. VALÉRO MME CATTIER donne pouvoir à M. VILCOT

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 33  
Nombre de présents : 29  
Nombre de votants : 33

**Secrétaire de séance** : Hervé CHAMPEAU

## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 27 MAI 2024

### **PÔLE RESSOURCES ET CADRE DE VIE** **Urbanisme / Travaux / Commerces et développement économique**

#### **2024.03.01      Accord de principe pour l'installation d'un ensemble de bâtiments dévolu aux activités de la Gendarmerie Nationale sur les parcelles ZM 03 et ZM 04**

(Rapporteur : Daniel Valéro)

##### **Nomenclature : 3.2.2 Autres cessions**

Le groupement de gendarmerie départementale du Rhône s'articule en cinq compagnies (Lyon, Bron, Givors, L'Arbresle et Villefranche-sur-Saône), un Escadron Départemental de Sécurité Routière (EDSR) constitué de quatre brigades motorisées (BMO) et d'un Peloton d'Autoroute. Ce groupement est situé sur la commune de Bron, constitué de bâtiments déjà anciens, localisé en zone police nationale et donc éloigné des zones d'interventions.

La Gendarmerie Nationale ne bénéficie donc pas de conditions optimales pour l'exercice de ses missions sur son territoire et pour un accueil de qualité de ses militaires.

Parallèlement, la Ville de Genas, par la voix de son maire, n'a jamais cessé de militer en faveur de l'installation d'une gendarmerie sur son périmètre et, notamment, suite au choix national de déporter la brigade Genas-Jonage à Jonage, commune excentrée, éloignée et sise dans la Métropole de Lyon.

Il convient enfin de souligner la qualité des échanges avec le Maire de la Ville de Bron et son ouverture, qui ont permis d'étudier la possibilité d'un déménagement du groupement de gendarmerie sur la ville de Genas et ainsi satisfaire nos besoins sans nuire à ceux de la ville de Bron.

La Ville de Genas est, par ailleurs, prête à consacrer un foncier significatif à l'accueil de la gendarmerie avec des impacts financiers non négligeables pour les deniers communaux.

Eu égard à ce contexte favorable, la Gendarmerie Nationale a répondu aux sollicitations de monsieur le Maire de Genas et a proposé l'installation d'une nouvelle caserne de gendarmerie au profit de la compagnie de gendarmerie départementale de Bron, de la brigade de recherches, du Peloton de Surveillance et d'Intervention de la Gendarmerie (PSIG) et d'une brigade de proximité de gendarmerie sur la commune de Genas, permettant l'accueil d'une soixantaine de militaires et de leurs familles.

La commune de Genas a, quant à elle, proposé au service des affaires immobilières de la gendarmerie départementale du Rhône deux parcelles pour accueillir le projet : la ZM 03, située rue Pierre Dupont d'une surface de 25 080 m<sup>2</sup> et la 2<sup>ème</sup> limitrophe de cette dernière et cadastrée ZM 04, d'une surface totale de 10 600 m<sup>2</sup>. Ces deux parcelles comportent une servitude de voirie pour la rue Jean Cocteau et, pour la parcelle ZM 03, d'une servitude de voirie pour la rue Pierre Dupont. De plus, la parcelle ZM 04 pourrait, en partie, être réservée à une future extension de la gendarmerie.

Ce projet inclut la construction de bureaux, d'un atelier, tous les deux indépendants de la partie logements qui accueillerait les gendarmes et leurs familles.

Un emplacement réservé logement social (L12), situé sur la ZM 03, devra être déplacé pour le projet sur la ZM 04 et accueillerait une opération de logements sociaux pour répondre aux attentes de l'État. L'Office Public de l'Habitat du Département du Rhône (OPH), « Deux Fleuves Rhône Habitat », sollicité par la Ville de Genas, a souhaité répondre favorablement au projet de construction et d'installation d'une nouvelle caserne de gendarmerie. Ce dernier s'engagera à assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération une fois devenu propriétaire des tènements.

Pour permettre la réalisation de ce projet destiné à la gendarmerie, une mise en compatibilité du PLU de Genas sera nécessaire et devra porter sur deux points :

- Définition du règlement de la zone AU (parcelle ZM 03),
- Changement du zonage A de la parcelle ZM 04, vers un zonage constructible type U.

Par ailleurs, à l'aboutissement du projet, la commune de Genas cédera ses fonciers utiles à la réalisation de l'opération selon des modalités financières cohérentes avec l'avis rendu par France Domaines, qui sera sollicité préalablement à ces démarches, ainsi que les modalités financières du projet imposées par le référentiel technique détaillé du ministère de l'Intérieur, et cette cession fera l'objet de délibérations ultérieures.

Avant cela, un dossier de demande complet doit être déposé auprès du ministère de l'Intérieur et ce, au plus tard fin juin 2024. Il est composé des éléments suivants :

- Un Rapport Terrain : ce rapport constitue un agrément du terrain par les services de la gendarmerie : service de santé (absence de pollution du site, visuelle, sonore, des sols) et service de transmission (absence de zone blanche). Une commission des affaires immobilières du groupement de gendarmerie a été organisée sur site le 13 mai 2024, aboutissant à un rapport qui sera transmis directement au ministère de l'Intérieur.
- Une lettre d'engagement du porteur de projet, à savoir l'Office Public de l'Habitat du Département du Rhône « Deux Fleuves Rhône Habitat », pour réaliser le programme conformément au référentiel du ministère de l'Intérieur, relatif à la construction d'un ensemble de bâtiments dévolu aux activités de la Gendarmerie Nationale sur les parcelles ZM 03 et ZM 04.
- Une délibération de la Ville de Genas pour affirmer son engagement, garantir les emprunts et s'engager aux adaptations réglementaires nécessaires de son document d'urbanisme.

Cette opération fera l'objet d'une convention, dont le modèle type figure en annexe du décret n° 2016-1884 du 26 décembre 2016 et de la présente délibération, entre la commune de Genas, l'Office Public de l'Habitat du Département du Rhône « Deux Fleuves Rhône Habitat » et l'État, sous réserve de l'agrément du ministère de l'Intérieur.

Ainsi, pour obtenir l'agrément du ministère de l'Intérieur sur ce projet, la commune de Genas doit faire connaître son intention de garantir la totalité de l'emprunt, ou de tout ou partie d'autres prêts.

Les garanties d'emprunt entrent dans la catégorie des engagements hors bilan parce qu'une collectivité peut accorder sa caution à une personne morale de droit public pour faciliter la réalisation des opérations d'intérêt public (Article L2252-1 à 2252-5 du Code Général des collectivités territoriales et D1511-30 à 1511-35).

Les collectivités territoriales, les communes en particulier, ne sont soumises à aucune disposition particulière pour des garanties délivrées au bénéfice des personnes morales de droit public, et s'agissant de l'Office Public de l'Habitat du Département du Rhône « Deux Fleuves Rhône Habitat », cette structure est bien une personne morale de droit public.

Toutes les garanties accordées par les communes sont reprises de façon détaillée en annexe du budget primitif et du compte administratif (article L.2313-1 du CGCT).

La convention tripartite fixe précisément les conditions de garantie des emprunts conformément aux dispositions portées par le décret n° 2016-1884 du 26 décembre 2016 (JORF n° 0301 du 28 décembre 2016).

Considérant les éléments suivants :

1. La disponibilité des parcelles cadastrées ZM 03 et ZM 04 d'une surface respective de 22 626 m<sup>2</sup> et 10 600 m<sup>2</sup>, appartenant à la commune de Genas et idéalement situées pour accueillir les infrastructures nécessaires.
2. L'opportunité de renforcer la sécurité et le tissu social de la commune grâce à l'implantation de cette gendarmerie.
3. La possibilité pour la commune de garantir les emprunts à souscrire par l'Office Public de l'Habitat du Département du Rhône « Deux Fleuves Rhône Habitat » en fonction de la réglementation en vigueur.
4. La volonté de la commune, depuis plusieurs années, de bénéficier d'un renforcement de la sécurité et de revendiquer sa centralité à travers l'installation d'une gendarmerie, en l'espèce par la compagnie de gendarmerie départementale, de la brigade de recherches, du PSIG et de la brigade de proximité de la gendarmerie de Genas.
5. Le souhait de faire assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération par un bailleur social, ici l'OPH « deux Fleuves Rhône Habitat », tout en permettant à la Gendarmerie de rester locataire des infrastructures,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L2252-1 à 2252-5 du Code Général des collectivités territoriales et D1511-30 à D1511-35








Vu le besoin exprimé par la Gendarmerie Nationale d'améliorer ses infrastructures et capacités d'accueil dans la région,

Vu l'intérêt de la Gendarmerie Nationale pour installer une nouvelle gendarmerie au profit de la compagnie de gendarmerie départementale, de la brigade de recherches, du PSIG et de la brigade de proximité de la gendarmerie de Genas, exprimé lors de la réunion en date du 9 février 2024,

Vu la disponibilité des parcelles cadastrées ZM 03 et ZM 04 et l'engagement de principe de la commune de Genas en faveur de la cession à venir de ses parcelles, idéalement situées pour répondre aux besoins de sécurité et de proximité avec la population,

Vu le décret n° 2016-1884 du 26 décembre 2016 relatif aux conditions de réalisation et de financement d'opérations immobilières par les offices publics de l'habitat et les sociétés d'habitations à loyer modéré financées par des prêts garantis par les collectivités territoriales et leurs groupements, destinées aux unités de gendarmerie nationale, aux forces de police nationale, aux services départementaux d'incendie et de secours et aux services pénitentiaires et permettant aux OPH d'assurer la maîtrise d'ouvrage puis la location de casernes de gendarmerie pour lesquelles les collectivités territoriales se portent garantes des emprunts contractés.

**Le Conseil municipal, après avoir discuté, délibéré et voté à l'unanimité :**

-  **SOUTIENT** la réalisation et l'installation d'un ensemble de bâtiments au profit de la compagnie de gendarmerie départementale, de la brigade de recherches, du peloton de surveillance et de la brigade de proximité de la gendarmerie de Genas sur la commune éponyme.
-  **APPROUVE** le principe de l'installation d'une gendarmerie sur les parcelles ZM 03 et ZM 04 appartenant actuellement à la commune de Genas. Il est précisé que ce projet privilégiera la qualité environnementale, la sécurisation des entrées et des sorties sur les voies de circulation.
-  **AUTORISE** monsieur le Maire à poursuivre les études, les discussions et les négociations nécessaires à la réalisation de ce projet, en concertation avec les services de la Gendarmerie Nationale et les autres partenaires institutionnels, et notamment l'Office Public de l'Habitat du Département du Rhône « Deux Fleuves Rhône Habitat » maître d'ouvrage à venir du projet.
-  **PRÉVOIT** que l'engagement formel du projet, ainsi que les modalités de réalisation et de cession des parcelles ZM 03 et ZM 04 feront l'objet de délibérations ultérieures.
-  **GARANTIE** l'emprunt qui sera nécessaire à la réalisation du projet que contractera l'OPH « Deux Fleuves Rhône Habitat » auprès de la caisse des dépôts et consignations, dans les limites imposées par la réglementation en vigueur.
-  **AUTORISE** monsieur le Maire à saisir France-Domaine, et de manière plus générale, à lancer les procédures nécessaires à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Genas, conformément aux besoins du projet.
-  **AUTORISE** monsieur le Maire à déposer le dossier de demande d'agrément auprès du ministère de l'Intérieur.

Transmission au contrôle de légalité le  
Certifié exécutoire par la Préfecture le  
Mise en ligne le :

Le Maire,  
Daniel VALERO



Le Secrétaire de Séance  
Hervé CHAMPEAU

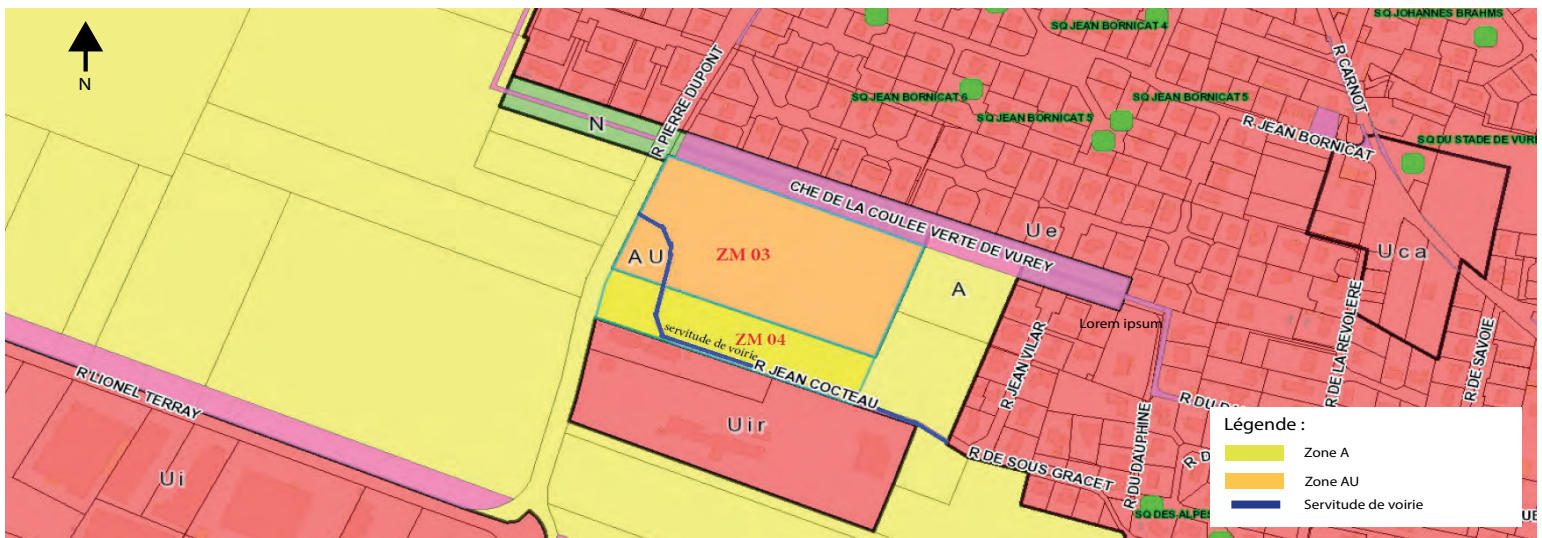
Accusé de réception en préfecture  
069-216902775-20240527-2024-03-01-DE  
Date de réception préfecture : 29/05/2024

## Localisation des parcelles ZM 03 et ZM 04 à l'échelle communale



Source fond de carte : google maps mai 2024

## Localisation des parcelles ZM 03 et ZM 04 à l'échelle parcellaire



Source fond de carte : Arcopole mai 2024

Accusé de réception en préfecture  
069-216902775-20240527-2024-03-01-DE  
Date de réception préfecture : 29/05/2024

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR

**Décret n° 2016-1884 du 26 décembre 2016 relatif aux conditions de réalisation et de financement d'opérations immobilières par les offices publics de l'habitat et les sociétés d'habitations à loyer modéré financées par des prêts garantis par les collectivités territoriales et leurs groupements, destinées aux unités de gendarmerie nationale, aux forces de police nationale, aux services départementaux d'incendie et de secours et aux services pénitentiaires**

NOR : INTB1620715D

**Publics concernés :** collectivités territoriales et leurs groupements, offices publics de l'habitat et sociétés d'habitations à loyer modéré, fonctionnaires de la police nationale et militaires de la gendarmerie nationale, agents des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires.

**Objet :** décret portant sur les conditions de réalisation et de financement d'opérations immobilières réalisées par un office public de l'habitat ou une société d'habitations à loyer modéré bénéficiaire d'un prêt garanti par une ou plusieurs collectivités territoriales, ou par un groupement de collectivités.

**Entrée en vigueur :** le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

**Notice :** ce texte encadre les conditions de réalisation et de financement d'opérations immobilières destinées aux unités de la police et de la gendarmerie nationales, aux services départementaux d'incendie et de secours ou aux services pénitentiaires pour lesquelles les collectivités territoriales se portent garantes de l'emprunt contracté par un office public de l'habitat ou une société d'habitations à loyer modéré.

**Références :** le présent décret est pris en application de l'article L. 312-3-1 du code de la construction et de l'habitation tel qu'issu de l'article 99 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République. Le texte peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'aménagement du territoire, de la ruralité et des collectivités territoriales et du ministre de l'intérieur,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 312-3-1, L. 421-3, L. 422-2 et L. 422-3 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2252-2, L. 3231-4-1 et L. 4253-2 ;

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, notamment son article 99 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes du 3 novembre 2016,

Décète :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – La garantie apportée par les collectivités territoriales ou par leurs groupements aux prêts contractés par les offices publics de l'habitat et les sociétés d'habitations à loyer modéré pour le financement d'opérations immobilières mentionnées au 8° de l'article L. 421-3, au vingt-sixième alinéa de l'article L. 422-2 et au 9° de l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation est accordée suivant les modalités prévues aux articles R. 431-57 et R. 431-58 du même code.

Ces opérations consistent à réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries. Ces immeubles et locaux font l'objet d'une prise à bail par l'Etat et donnent lieu en contrepartie au versement d'un loyer réglementé.

**Art. 2.** – Une convention conclue entre l'Etat, la collectivité ou le groupement et l'organisme d'habitation à loyer modéré précise les modalités de réalisation et de financement de chaque opération mentionnée à l'article 1<sup>er</sup>. Cette convention prend fin à la date de la prise à bail de l'immeuble par l'Etat.

Cette convention est conforme à la convention type annexée au présent décret.

**Art. 3.** – Les modalités de réalisation et de financement prévues par la convention type annexée au présent décret tiennent compte des prescriptions énoncées aux articles 4 à 6 du présent décret.

Accusé de réception en préfecture  
169-216902775-20240527-2024-03-01-DE  
Date de réception préfecture : 29/05/2024

**Art. 4.** – Le loyer appliqué à la livraison du bien ne peut excéder un montant plafond invariable pour une durée de neuf ans à compter de la signature du premier bail de location.

Le montant du plafond résulte de l'application d'un taux aux dépenses totales toutes taxes comprises de l'opération. Ce taux et ces dépenses totales sont fixés par la convention type annexée au présent décret.

**Art. 5.** – La valeur vénale de l'emprise foncière nue peut être prise en compte pour le calcul des dépenses totales de l'opération définie au second alinéa de l'article 4 du présent décret, dans la limite de l'estimation établie par le directeur régional ou départemental des finances publiques dans le cas où l'emprise est acquise par le maître d'ouvrage depuis moins de cinq ans. Ce délai de cinq ans est apprécié au jour de l'ouverture du chantier.

**Art. 6.** – A l'issue de la période initiale de neuf ans, le loyer est déterminé en fonction de la valeur locative réelle du bien, estimée par le directeur régional ou départemental des finances publiques. Le loyer est stipulé révisable tous les trois ans selon la même méthode.

L'évolution du loyer ne doit pas excéder celle d'un indicateur immobilier publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) conformément à la convention type annexée au présent décret.

**Art. 7.** – Le ministre de l'économie et des finances, le garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'aménagement du territoire, de la ruralité et des collectivités territoriales, le ministre de l'intérieur, la ministre du logement et de l'habitat durable et le secrétaire d'Etat chargé du budget et des comptes publics sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 26 décembre 2016.

BERNARD CAZENEUVE

Par le Premier ministre :

*Le ministre de l'intérieur,*

BRUNO LE ROUX

*Le ministre de l'économie  
et des finances,*

MICHEL SAPIN

*Le garde des sceaux,  
ministre de la justice,*

JEAN-JACQUES URVOAS

*Le ministre de l'aménagement du territoire,  
de la ruralité et des collectivités territoriales,*

JEAN-MICHEL BAYLET

*La ministre du logement  
et de l'habitat durable,*

EMMANUELLE COSSE

*Le secrétaire d'Etat  
chargé du budget  
et des comptes publics,*

CHRISTIAN ECKERT

## ANNEXE

CONVENTION TYPE PORTANT SUR LES CONDITIONS DE RÉALISATION ET DE FINANCEMENT D'OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES PAR UN OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT OU UNE SOCIÉTÉ D'HABITATIONS À LOYER MODÉRÉ BÉNÉFICIAIRE D'UN PRÊT GARANTI PAR UNE OU PLUSIEURS COLLECTIVITÉS TERRITORIALES, OU PAR UN GROUPEMENT DE COLLECTIVITÉS, SUR LA COMMUNE DE .....

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

L'Etat, représenté par le (la) directeur(trice) régional(e)/départemental(e) des finances publiques de ....., assisté de ....., intervenant à la présente en qualité d'administration occupante du bien,

**ET**

La collectivité territoriale ou le groupement de collectivités de ....., représenté par ....., agissant au nom et pour le compte de la collectivité territoriale ou du groupement de collectivités de ..... en vertu d'une délibération en date du .....,

**ET**

(nom de l'organisme), représenté par ....., agissant en vertu d'une habilitation du conseil d'administration de cet organisme,

Ensemble appelées collectivement « les parties »,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 312-3-1, L. 312-5-2, le 8° de l'article L. 421-3, le vingt-sixième alinéa de l'article L. 422-2 et le 9° de l'article L. 422-3 ;

Accusé de réception en préfecture  
069-216902775-20240527-2024-03-01-DE  
Date de réception préfecture : 29/05/2024

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment le I de l'article L. 2252-2, l'article L. 3231-4-1 et le I de l'article L. 4253-2 ;

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, notamment son article 99 ;

Vu le décret n° 2016-1884 du INTB1620715D ;

Il est convenu ce qui suit :

### Préambule

La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement permet aux bailleurs sociaux de réaliser des travaux, d'acquérir, de construire et de gérer des immeubles à usage d'habitation au bénéfice des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries. Cette faculté est prévue aux articles L. 421-3, L. 422-2 et L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément au décret n° 2016-1884 du INTB1620715D, les opérations dont tout ou partie des emprunts est garantie par une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités font l'objet d'une prise à bail par l'Etat et donnent lieu en contrepartie au versement d'un loyer défini dans les conditions suivantes.

### CHAPITRE I<sup>er</sup>

#### La convention

##### Article 1<sup>er</sup>

###### *Objet*

Par la présente, l'organisme déclare réaliser l'opération de ..... à l'aide d'un emprunt garanti par une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités, et le louer à l'Etat aux conditions ci-après arrêtées.

##### Article 2

###### *Durée*

La présente convention prend effet à la date de sa signature, lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré obtient la garantie d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités pour tout ou partie des emprunts qu'il contracte et avant l'autorisation de lancement des travaux délivrée par l'autorité administrative. Elle prend fin à la date de début du bail de location initial.

##### Article 3

###### *Rupture de la convention*

En cas de non-respect de cette convention, chaque partie pourra y mettre fin, sous réserve d'une mise en demeure préalable de la partie défaillante à remédier à ses manquements dans un délai fixé par courrier recommandé avec accusé de réception. En cas de persistance du non-respect de la convention, la partie ayant effectué la mise en demeure pourra y mettre fin en le notifiant aux autres parties par courrier recommandé avec accusé de réception en respectant un préavis de trois mois (1).

##### Article 4

###### *Règlement des litiges*

Les parties s'efforcent de régler à l'amiable et dans les meilleurs délais tout litige né de l'exécution de la présente convention. En cas de différend persistant au-delà d'un délai de trois mois (1) à compter d'une première notification par courrier recommandé avec accusé de réception de ce litige, toute partie pourra saisir le tribunal administratif territorialement compétent.

##### Article 5

###### *Transfert de services*

La présente convention étant consentie avec l'Etat, son bénéfice peut être transféré, à tout moment, à l'un de ses services. Un avenant précise les conditions de ce transfert.

Accusé de réception en préfecture  
069-216902775-20240527-2024-03-01-DE  
Date de réception préfecture : 29/05/2024

## CHAPITRE II

## L'opération immobilière

## Article 6

*Financement de la construction*

L'organisme financera la construction de l'ensemble immobilier de la manière suivante (2) :

- fond propre à hauteur de ..... ;
- emprunt garanti auprès de ..... :
  - montant du prêt : ..... ;
  - durée : ..... ;
  - taux d'intérêt : ..... ;
- emprunt non garanti auprès de ..... :
  - montant du prêt : ..... ;
  - durée : ..... ;
  - taux d'intérêt : ..... ;

## Article 7

*Loyer initial versé par l'Etat*

Le loyer annuel initial ne peut dépasser un montant plafond qui résulte de l'application d'un taux de 7 % aux dépenses réelles toutes taxes comprises dûment justifiées (toutes dépenses de construction, d'acquisition de terrain sous la réserve que l'emprise ait été acquise par le maître d'ouvrage depuis moins de cinq ans, de mise aux normes et de viabilité, ainsi que les d'honoraires directement liés à l'opération de construction) dans la limite des coûts de référence, par unité-logement, ci-après :

188 000 € dans le cas général ;

205 200 € pour les opérations poursuivies dans la région parisienne (Paris et départements de Seine-et-Marne, Yvelines, Essonne, Val-d'Oise, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne), dans les îles non reliées au continent par voie routière et dans les départements d'outre-mer.

Ces coûts de référence seront actualisés trimestriellement en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) en prenant pour référence l'indice du quatrième trimestre de l'année 2015 (indice 1 629, *Journal officiel* du 24 mars 2016).

Les coûts de référence à retenir pour la fixation des loyers sont ceux en vigueur au jour où la construction est mise à disposition. Une majoration, limitée à 5 % de ces coûts, peut être accordée dans le cas de dépenses supplémentaires résultant de servitudes particulières d'urbanisme ou d'architecture ou de travaux spéciaux nécessités par la nature des sols, sur justifications détaillées dans un rapport de l'architecte.

## Article 8

*Forme du contrat de location*

La location sera constatée par un premier bail initial de neuf ans stipulant un loyer non révisable, puis par des baux successifs de la même durée. Le bail de location doit être conforme à un bail ayant reçu approbation conjointe de la direction générale des finances publiques et de l'administration occupante.

La clause « Convention » du bail de location initial devra faire référence à la présente convention qui y sera annexée.

Fait à .....,

en 4 exemplaires originaux dont un remis à l'organisme ....., un remis à la collectivité territoriale ou au groupement de collectivités de ....., un remis à ....., représentant de l'administration occupante et un remis à la direction régionale/départementale des finances publiques de .....,

le .....,

Pour l'organisme,

Pour la collectivité territoriale ou le groupement de collectivités de .....,

Pour l'administration occupante,

Pour la direction régionale/départementale des finances publiques de .....,

(1) Ce délai est compté de quantième en quantième. S'il n'existe pas de quantième correspondant dans le mois où se termine le délai, celui-ci expire à la fin du dernier jour de ce mois. Lorsque le dernier jour d'un délai est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'à la fin du premier jour ouvrable qui suit.

(2) Paragraphe à adapter selon le cas d'espèce. Doi(ven)t figurer au minimum le(s) prêt territorial(e)s. Pourront également figurer le(s) prêt(s) ou une partie des prêts non garantis tout en faisant apparaître l'organisme de garantie.

A classer par	URBA + GP			
Réponse à préparer par				
Enregistré le	21 MAI 2024			
Copies pour info	NO DWO	PMN	AHJ	FDS
Réponse avant le				

**Flavien MICHA**  
Directeur du Pôle  
Développement du Groupe

04 82 90 40 36  
06 72 92 94 85

Affaire suivie par Marc Pichon  
[m.pichon@rhonehabitat.fr](mailto:m.pichon@rhonehabitat.fr)

Monsieur Daniel VALERO  
Maire de GENAS

Mairie  
Place du Général de Gaulle  
69740 GENAS

Réf. :

Brignais, le 21 mai 2024

**Objet : GENAS**  
**Projet de construction d'une nouvelle gendarmerie**

Monsieur le Maire,

Dans le cadre du transfert de la Gendarmerie de Bron vers la commune de Genas, vous avez sollicité le groupe Deux Fleuves, et notamment l'Office Public de l'Habitat du Département du Rhône « Deux Fleuves Rhône Habitat » pour étudier la faisabilité de ce projet sur les sites que vous avez identifiés, à savoir les terrains communaux sis rue Pierre Dupond, cadastrées ZM003 et ZM004.

Dans cette perspective, je vous ai proposé de lancer une étude de faisabilité, afin de partager des orientations de composition du site, et les éventuels points de vigilance pour permettre un tel projet.

Cette étude, qui vous a été présentée ainsi qu'à vos services, a montré la compatibilité architecturale et capacitaire des terrains sur la base du cahier des charges type de la Gendarmerie Nationale.

Divers échanges et rencontres ont eu lieu depuis avec vos équipes, le service des affaires immobilières de la gendarmerie départementale du Rhône et le groupe Deux Fleuves, en vue de la réalisation de cette caserne permettant l'accueil de 58 militaires, et leurs familles, et de deux à trois gendarmes adjoints volontaires.

A l'issue de cette phase d'étude, je vous confirme notre plus vif intérêt pour que Deux Fleuves Rhône Habitat soit le maître d'ouvrage et le propriétaire bailleur de cet équipement ; à ce titre, je vous propose de constituer ensemble le dossier de candidature auprès des services de l'Etat, dans le cadre du décret n°2016-1884 du 26 décembre 2016 qui permet aux organismes HLM

d'assurer la maîtrise d'ouvrage puis la location de casernes de gendarmerie pour lesquelles les collectivités territoriales se portent garants des emprunts contractés.

Selon nos derniers échanges, vous vous apprêtez à solliciter votre Conseil municipal pour délibérer en vue de :

- Soutenir la réalisation et l'installation de la nouvelle caserne de gendarmerie,
- Approuver le principe de l'installation de cet équipement sur les parcelles communales sis Pierre Dupond,
- Autoriser la poursuite des études dès l'accord du ministère de l'Intérieur,
- Garantir l'emprunt qui sera contracté par le porteur du projet auprès de la caisse des dépôts et consignations,
- S'engager à céder les terrains concernés suivant des modalités qui seront délibérées ultérieurement, et lancer la mise en compatibilité du PLU conformément aux besoins du projet,
- Autoriser le dépôt de demande d'agrément auprès du ministère de l'Intérieur,

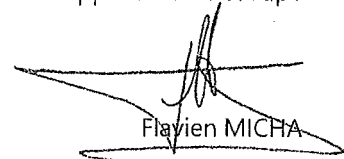
De son côté, Deux Fleuves Rhône Habitat présentera à son bureau du Conseil d'Administration du 30 mai prochain un projet de délibération afin de formaliser son engagement nécessaire à la constitution du dossier à transmettre aux services de l'Etat.

Dès réception de l'agrément du ministère de l'Intérieur pour la réalisation de cette nouvelle caserne de gendarmerie, nous pourrions préciser les modalités de réalisation du projet, des conditions de cession du foncier, pour solliciter à nouveau nos instances délibérantes.

Je me réjouis que la Ville de Genas et le groupe Deux Fleuves puissent s'inscrire dans la perspective d'une collaboration forte permettant de réaliser un équipement public majeur au meilleur des intérêts de la collectivité.

Je me tiens, ainsi que les équipes de Deux Fleuves Rhône Habitat à votre entière disposition pour vous apporter tous compléments d'information que vous jugeriez nécessaire, et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le directeur du Pôle  
Développement du Groupe



Flavien MICHA

## SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 27 MAI 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 27 mai à 19 heures, le Conseil municipal de la commune de Genas, légalement convoqué le 21 mai 2024, s'est réuni en séance publique salle du Conseil municipal à Genas, sous la présidence de M. Daniel Valéro, Maire.

**PRÉSENTS (29)**

M. VALÉRO - M. VILCOT - MME VENDITTI - M. MATHON - MME DELIANCE  
M. HAILLANT - MME LIATARD - M. LAVIÉVILLE - MME CALLAMARD  
M. BOURDET - MME JURKIEWIEZ - M. CHAMPEAU - MME FARINE  
M. PICOT - MME GIROUD - M. COLLET - MME ULLOA - M. PLANCKAERT  
MME RIEHL - M. BADIN - M. SORRENTI - M. LAMOTHE - M. DENIS-LUTARD  
MME BORG - MME BOUISSET - MME NOTIN - M. BICHAUT - MME BERGAME  
MME MOUSTAÏD

**ABSENTS (4)**

M. MECHERI  
MME RECORBET  
MME DAUDÉ  
MME CATTIER

**POUVOIRS (4)**

M. MECHERI donne pouvoir à M. CHAMPEAU  
MME RECORBET donne pouvoir à MME. DELIANCE  
MME DAUDÉ donne pouvoir à M. VALÉRO  
MME CATTIER donne pouvoir à M. VILCOT

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 33  
Nombre de présents : 29  
Nombre de votants : 33

**Secrétaire de séance** : Hervé CHAMPEAU

## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 27 MAI 2024

**2024.03.02**      **Mise en œuvre de la prescription acquisitive dans le cadre du contrat de fiducie foncière sur la parcelle ZC 77, sise chemin de Mayençon, pour la mise en place de mesure compensatoire de l'œdénisme criard dans la ZAC everEst parc entre la commune de Genas et Helios Fiducie**  
(Rapporteur : Daniel Valéro)

Nomenclature : 3.1.2. Acquisitions de 0 à 75 000 €

Par délibération en date du 24 juin 2008, le Conseil Communautaire de l'Est Lyonnais a confié la réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) sur le territoire de la commune de Genas (Rhône) dénommée « everEst Parc (ZAC G SUD) » à la SERL, par voie de traité de concession en date du 29 juillet 2008.

Dans la continuité de cette délibération, et afin de mener à bien la réalisation du projet, la SERL est confrontée à une problématique d'espèces protégées et doit mettre en œuvre des mesures de compensation environnementale par le biais d'un contrat de fiducie foncière, et ce conformément à la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité.

Ces mesures de compensation seront réalisées hors site de projet, sur un terrain appartenant à la commune de Genas, par le biais d'une fiducie foncière, la commune étant elle-même partie prenante à l'aménagement de la ZAC en sa qualité de commune d'accueil du projet everEst Parc et membre de la CCEL.

Ainsi, par délibération n° 2023.05.14 en date du 25 septembre 2023, le Conseil municipal a approuvé le contrat de fiducie foncière portant sur une partie de la parcelle ZC 1 ainsi que sur la parcelle ZC 77.

Dans le cadre de la signature de l'acte notarié afférent au contrat de la fiducie foncière, la commune doit justifier du titre de propriété.

Après plusieurs recherches dans les archives communales puis au bureau des hypothèques et aux Archives Départementales, aucun titre de propriété concernant la parcelle ZC 77 n'a été retrouvé.

À défaut de ce document, les articles 2258 et suivants du Code civil, encadrent la procédure de prescription acquisitive ou usucapion qui est soumise préalablement à la rédaction de l'acte notarié afférent, à une délibération du Conseil municipal.

Cette décision devra prendre acte des éléments justifiant d'une possession continue et non interrompue, réelle, paisible et non équivoque, le tout conformément aux dispositions de l'article 2261 du Code civil qui dispose que : « *Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire* ».

La publicité foncière de l'acte de notoriété issu de la délibération, n'est pas obligatoire, mais elle constitue le point de départ du délai au-delà duquel l'acquisition par prescription acquisitive ne pourra plus être contestée.

La commune, s'est toujours comportée comme étant propriétaire de la parcelle ZC 77, et ce depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1970, et peut justifier d'une possession continue et non interrompue, paisible, et sans équivoque. La parcelle ZC 77 est répertoriée au nom de la commune dans le Système d'Information Géographique. De plus, la commune s'est acquittée des taxes foncières afférentes. Il est donc proposé de constater la prescription acquisitive de ladite parcelle et d'autoriser la commune à usucaper ce bien qui sera incorporé dans son domaine privé.

Vu les articles 2258 et suivants du Code civil,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment les articles L.1211-1, L.1212-1, et L.3222-2,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.1311-9 à L.1311-12 et l'article L.2241-1 alinéa 1,

Vu la délibération en date du 25 septembre 2023 portant sur l'approbation du contrat de fiducie foncière sur la parcelle ZC 77 entre la Ville de Genas et Helios Fiducie,

**Le Conseil municipal, après avoir discuté, délibéré et voté à l'unanimité :**

- ✚ RECOURT à la prescription acquisitive pour régulariser la situation administrative de la parcelle ZC 77, sise chemin de Mayençon et d'une surface de 2 007 m<sup>2</sup> ;**
- ✚ DIT que ce lot une fois acquis, sera classé dans le domaine privé communal ;**
- ✚ AUTORISE monsieur le Maire à signer l'acte de notoriété acquisitive ainsi que toutes les pièces et documents y afférents ;**
- ✚ DIT que les crédits seront inscrits à l'article 2111, opération 039, pour les frais notariés.**

Transmission au contrôle de légalité le  
Certifié exécutoire par la Préfecture le  
Mise en ligne le :

Le Maire,  
Daniel VALÉRO



Le Secrétaire de Séance  
Hervé CHAMPEAU

