



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## casernes

Question écrite n° 259

### Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de M. le ministre de la défense sur le fait que les services de l'État préfèrent louer les casernes de gendarmerie plutôt que d'en être propriétaire. Jusque récemment, la solution mise en place était satisfaisante puisqu'elle permettait, à l'instar de ce qui a été fait pour de nombreuses gendarmeries de Moselle, de passer par une société d'HLM ou un opérateur immobilier avec lequel la gendarmerie souscrivait un bail à long terme. De ce fait, les communes n'intervenaient que pour la mise à disposition du terrain ou éventuellement des aides ponctuelles. Dorénavant, l'État refuse de recourir à cette procédure et demande aux communes de réaliser ou de faire réaliser pour leur compte, par un opérateur immobilier, la construction des casernes de gendarmerie, l'État payant ensuite un loyer directement à la commune. Compte tenu des « coûts plafonds » servant de référence à la gendarmerie et compte tenu des exigences du cahier des charges quant à la configuration des bâtiments, les loyers de référence payés aux communes ne correspondent pas du tout aux coûts réels. Ainsi par exemple, un projet de gendarmerie à Metzervisse entraînerait un différentiel mensuel de loyer de 7 000 euros par mois, ce qui est tout à fait disproportionné par rapport aux capacités de la commune en cause. À l'évidence, les « coûts plafonds » servant de référence sont totalement sous-évalués par rapport à la réalité et il semblerait qu'une éventuelle réévaluation importante ait été envisagée à plusieurs reprises. Malheureusement, elle ne s'est toujours pas concrétisée, ce qui pénalise les communes petites et moyennes en milieu rural, lesquelles, contrairement à d'autres, n'ont pas les moyens financiers suffisants. Face à une telle situation, elle souhaiterait savoir s'il serait possible soit de revenir à l'ancien système, lequel permettait à la gendarmerie de co-contracter directement auprès de sociétés d'HLM ou d'opérateurs immobiliers, soit de réévaluer substantiellement les « coûts plafonds » servant de référence afin que ceux-ci correspondent à la réalité du marché.

### Texte de la réponse

À l'exception des grands ensembles immobiliers, souvent situés au chef-lieu des départements ou destinés aux unités de gendarmerie mobile, et dont la construction est financée par l'État, les collectivités territoriales s'impliquent dans la construction des casernes destinées aux unités de gendarmerie départementale, de taille plus modeste, en vue de leur location à la gendarmerie. Cette démarche participe ainsi directement à l'implantation d'un service public de sécurité de proximité dont l'action s'exerce au niveau local et qui contribue à l'aménagement du territoire. Les collectivités territoriales peuvent assurer la construction de locaux de service et de logements en ayant recours, soit aux dispositions du décret n° 93-130 du 28 janvier 1993, soit à la procédure du bail emphytéotique administratif (BEA). En application du décret du 28 janvier 1993, les collectivités territoriales peuvent bénéficier de subventions d'investissements de l'État, destinées à alléger la charge qu'elles supportent pour la construction des casernements mis à la disposition de la gendarmerie. Cette aide en capital est déterminée sur la base du coût plafond de l'unité-logement (l'unité logement [UL] comprend un logement nu pour 75 % et une quote-part de locaux de service et techniques pour 25 %). Il est compté une UL par militaire d'active et 0,25 UL par fraction de deux gendarmes adjoints volontaires. Le coût plafond de cette UL, revalorisé trimestriellement par rapport à l'indice INSEE du coût de la construction, est de 159 800 euros dans le cas

général et de 174 500 euros pour l'Île-de-France [valeur au 12 juillet 2007]) en vigueur. La subvention accordée par l'État est de 20 % du montant total des coûts plafonds pour les opérations réalisées par les communes dont la population est inférieure ou égale à 10 000 habitants et qui ne bénéficient pas du concours financier d'une ou plusieurs autres collectivités territoriales. Dans le cas contraire, le montant de cette subvention est de 18 %, comme pour les communes de plus de 10 000 habitants. Pour être éligible à cette aide en capital de l'État, la construction doit permettre de regrouper l'ensemble du personnel dans un ensemble immobilier homogène et fonctionnel, comportant logements et locaux de service techniques. Le loyer annuel versé, calculé conformément à la circulaire du Premier ministre du 28 janvier 1993, s'élève à 6 % du coût plafond. Invariable pendant le premier bail de neuf ans, il est ensuite revalorisé tous les trois ans en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction. Cependant, comme le souligne l'honorable parlementaire, un décalage de plus en plus important est apparu entre la valeur du coût plafond et le coût réel des constructions. Ce phénomène n'est pas tant lié aux exigences du cahier des charges, la tendance actuelle étant plutôt de minorer la dépense pour les petites unités, mais à la forte augmentation du coût de la construction. Aussi, le ministère de la défense souhaite revaloriser le dispositif du décret du 28 janvier 1993, notamment par l'application d'un taux unique de 20 % et l'augmentation du coût plafond de l'unité-logement pour le rapprocher du coût réel de construction et va saisir le ministère chargé du budget à cet effet. En complément du cadre juridique fixé par le décret du 28 janvier 1993, la procédure du bail emphytéotique administratif (BEA), instituée par l'article 3 de la loi du 29 août 2002 d'orientation et de programmation pour la sécurité intérieure (LOPSI), permet notamment, jusqu'au 31 décembre 2007, aux collectivités territoriales et aux établissements publics de coopération intercommunale de construire des ensembles immobiliers pour les besoins de la gendarmerie en faisant appel à des partenaires privés. Ce dispositif repose sur la mise à disposition d'un terrain leur appartenant au profit d'un opérateur qui assure le financement et la construction de l'ouvrage en contrepartie d'un loyer financier versé par la collectivité territoriale. Ces immeubles sont ensuite loués à la gendarmerie sur la base d'une appréciation formulée par le service des domaines en fonction de la valeur locative de marché, dans la mesure où l'État n'a pas vocation à devenir propriétaire des constructions ainsi édifiées. Le montage reposant sur un BEA de longue durée, le plus souvent de quatre-vingt-dix-neuf ans, avec location directe à la gendarmerie, diffère de celui exposé précédemment dans la mesure où la collectivité territoriale, hormis la mise à disposition du terrain, n'intervient plus dans le dispositif. Toutefois, le BEA de longue durée a rapidement présenté des difficultés rédhibitoires qui ont conduit le ministère de la défense à s'interroger sur sa pertinence. Suite à l'examen conduit par les services du ministère, en liaison avec la direction générale des impôts, il est en effet apparu que ce type d'opération se caractérisait par un coût élevé, le loyer réclamé par l'opérateur correspondant à un loyer financier. En outre, un montage reposant sur un BEA de longue durée revient à faire financer dans son intégralité par l'État un ensemble immobilier dont il ne sera jamais propriétaire et pour lequel, au terme de la période d'amortissement, il continuera à payer un loyer. Pour ces raisons, il a été décidé de ne plus agréer les dossiers envisagés sur cette base. Enfin, l'article L. 421-3 du code de la construction et de l'habitation permet désormais aux offices publics de l'habitat de réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au bénéfice, notamment, de la gendarmerie nationale, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries. Les organismes HLM peuvent ainsi répondre aux consultations lancées par les collectivités territoriales.

## Données clés

**Auteur :** [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

**Circonscription :** Moselle (3<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 259

**Rubrique :** Gendarmerie

**Ministère interrogé :** Défense

**Ministère attributaire :** Défense

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 10 juillet 2007, page 4808

**Réponse publiée le :** 28 août 2007, page 5379