

## 14ème législature

<b>Question N° :</b> <b>11860</b>	De <b>M. Jean-Pierre Le Roch</b> ( Socialiste, républicain et citoyen - Morbihan )	<b>Question écrite</b>
<b>Ministère interrogé</b> > Intérieur		<b>Ministère attributaire</b> > Intérieur
<b>Rubrique</b> >gendarmerie	<b>Tête d'analyse</b> >casernes	<b>Analyse</b> > modalités d'occupation. simplification.
Question publiée au JO le : <b>27/11/2012</b> Réponse publiée au JO le : <b>16/04/2013</b> page : <b>4210</b>		

### Texte de la question

M. Jean-Pierre Le Roch attire l'attention de M. le ministre de l'intérieur sur la situation des casernements. Le logement du personnel en caserne est en effet nécessaire pour assurer le bon fonctionnement des gendarmeries. Pourtant, deux éléments principaux nuisent à ce bon fonctionnement. Il s'agit tout d'abord l'état de vétusté de certains casernements, difficilement compatible avec les nécessités du service, du logement des familles et de l'accueil du public. Il s'agit ensuite de leurs différents modes de gestion. En effet, le décret n° 93-130 du 28 janvier 1993, les baux « loi 1948 », les baux HLM, les baux dit « libres » et les baux emphytéotiques administratifs multiplient les propriétaires, les interlocuteurs, les intervenants, ce qui induit une grande complexité. L'action « commandement, ressources humaine et logistique » du programme « gendarmerie nationale » prévoit 588,36 millions d'euros pour le fonctionnement courant immobilier en 2013. Plus précisément, un montant de 445,44 millions d'euros est alloué pour les loyers de droits commun contre 441,03 millions d'euros en 2012. Il lui demande de préciser si ces moyens permettront d'améliorer l'état des casernements actuellement vétustes et lui demande préciser ses intentions pour clarifier les dispositifs multiples existants.

### Texte de la réponse

La question posée fait référence, d'une part, à la vétusté de certains casernements et, d'autre part, aux dispositifs ouverts en matière de construction ou de gestion locative. La problématique de la vétusté relève principalement des investissements réalisés au profit des casernements, de la gendarmerie nationale dont l'état varie, selon qu'ils se situent dans le parc locatif ou dans le parc domanial. Le parc immobilier locatif se trouve, globalement, dans un état satisfaisant suite à l'important programme de rénovation engagé avec l'implication des collectivités territoriales. Ainsi, sur la période 2004-2011, 748 casernes ou annexes de casernement, représentant, outre les locaux de service et techniques, 9380 logements et 1860 hébergements pour gendarmes-adjoints volontaires ont été livrés. Par ailleurs, des opérations de rénovation et de mise aux normes de confort actuelles ont été conduites sur de nombreuses casernes, donnant lieu à des augmentations partielles de loyer. En effet, l'entretien du parc locatif ressort des obligations du propriétaire pour la partie qui lui incombe. Les difficultés observées se concentrent sur le parc domanial en raison de l'insuffisance des crédits d'investissements. Si des opérations majeures ont pu être conduites ces dernières années, principalement au travers de financements innovants comme les autorisations d'occupation temporaire du domaine public de l'État (AOT), le contexte budgétaire ne permet plus le lancement de nouvelles opérations. En matière de rénovation et d'opérations de gros entretien, le budget triennal 2013-2015 affiche 76,8 M€ d'AE répartis sur 3 ans, essentiellement sur 2015. Le second volet de la question fait référence à la diversité des modes de construction en matière locative. Ceux-ci sont principalement au nombre de trois. Le mode le plus répandu s'appuie sur le décret n° 93-130 du 28 janvier 1993. Il permet à une collectivité territoriale de



construire et de louer une caserne pour les besoins de la gendarmerie à des conditions déterminées en bénéficiant d'une subvention d'État. Ce cadre juridique est privilégié compte tenu du lien traditionnel entretenu avec les collectivités territoriales. Un autre dispositif est celui du bail emphytéotique administratif, introduit par la loi d'orientation et de programmation pour la sécurité intérieure (LOPSI) du 29 août 2002. La loi d'orientation et de programmation pour la performance de la sécurité intérieure (LOPPSI) du 14 mars 2011 l'a prorogé jusqu'au 31 décembre 2013. Il consiste pour une collectivité territoriale à faire appel à un partenaire privé en mettant un terrain à disposition. Celui-ci réalisera l'opération en contrepartie du versement d'un loyer financier par la collectivité. Au terme du BEA, d'une durée moyenne comprise entre 30 et 40 ans, cette dernière entrera en propriété du bien. Pour sa part, la gendarmerie acquittera à la collectivité un loyer dont le montant est apprécié par le service France Domaine. Celui-ci se différencie du loyer financier avec lequel il n'a aucune raison d'être équivalent, l'État n'ayant pas vocation à financer intégralement dès la première année un bien qui n'entrera pas dans son patrimoine. Si ce type de montage a contribué au renouvellement du parc locatif, il s'avère aujourd'hui peu pertinent au regard du contexte budgétaire. Un troisième mode de construction fait appel aux organismes d'habitation à loyer modéré qui ont la capacité juridique, aux termes de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, de construire et de gérer des ensembles immobiliers pour les besoins de la gendarmerie. La diversité des modes de construction locatives est un avantage, car elle permet de trouver la solution la mieux adaptée aux situations rencontrées et aux besoins. Quant à la nature des baux, elle obéit globalement aux mêmes principes quant à la durée, aux conditions de renouvellement et de résiliation ainsi qu'aux obligations des parties. Ces baux, qui correspondent à un bail type, sont passés sous l'égide du service France Domaine, assisté de l'autorité de gendarmerie compétente. Ce service est également compétent en matière de détermination du loyer. Dès lors que le parc domanial ou locatif en caserne se révèle insuffisant au regard des besoins, la gendarmerie prend à bail des logements individuels en attente, lorsque cela se justifie, de la construction ou de l'extension de casernements existants. Les baux, contractés avec des bailleurs privés, s'apparentent à ceux ressortant de la loi de 1989. Les baux dits « libres » sont peu nombreux quant à ceux relevant de la loi de 1948, il s'agit d'une catégorie en extinction. En effet, seuls 4 subsistent à ce jour. Au final, il ne ressort pas de complexité particulière dans la gestion afférente aux casernes, la gendarmerie nationale disposant d'une organisation adaptée, de personnels formés à cet effet et d'un outil de gestion immobilière informatisée performant qui a été généralisé à l'ensemble du ministère de l'intérieur. Enfin, il est fait référence à une allocation de 588,4 M€ pour le fonctionnement courant de l'immobilier en 2013, destinée au paiement : - des loyers budgétaires (21,3 M€) ; - des loyers de droit commun (445,4 M€) ; - de l'entretien du parc (46,4 M€) ; - de l'énergie et des fluides (75,2 M€). Il est précisé que l'entretien courant du parc permet notamment de couvrir les dépenses pour les contrôles obligatoires et les contrats d'entretien, le menu entretien ainsi que le nettoyage des locaux de service. Cette dotation, appréciée au plus juste, s'inscrit dans un contexte budgétaire très contraint. En conclusion, il ne ressort pas l'utilité d'une clarification particulière sur les dispositifs existants en matière de construction locative, au demeurant au nombre de trois. Il n'est cependant pas envisagé de banaliser le recours à celui du BEA pour les nouveaux projets locatifs. La rénovation du parc domanial connaîtra, quant à elle, pour les trois années à venir un net ralentissement. Seules les opérations déjà initiées seront menées à leur terme. Les nouveaux projets seront appréciés à l'aune des perspectives budgétaires.