



14ème législature

Question N° : 12539	De M. Jean-Yves Le Déaut (Socialiste, républicain et citoyen - Meurthe-et-Moselle)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie et finances		Ministère attributaire > Intérieur
Rubrique >gendarmerie	Tête d'analyse >casernes	Analyse > occupation à bail. durée.
Question publiée au JO le : 04/12/2012 Réponse publiée au JO le : 26/02/2013 page : 2284 Date de changement d'attribution : 18/12/2012		

Texte de la question

M. Jean-Yves Le Déaut appelle l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur les règles afférentes à la prise à bail par l'État des locaux destinés aux unités de gendarmerie départementale, édifiés par les collectivités territoriales. La circulaire du 28 janvier 1993 relative aux conditions de prise à bail par l'État des locaux destinés aux unités de gendarmerie départementale, édifiés par les collectivités territoriales, stipule au paragraphe IV que « le loyer sera stipulé révisable triennalement ». S'appuyant sur l'expérience d'une commune de sa circonscription, il lui fait part de la situation de cette commune qui se trouve déficitaire sur cette location. En effet, les frais de maintenance sont un poste financier très important. La commune, au regard de ses administrés, entend mener une bonne gestion de son patrimoine et estime être, dans ce cas de figure, pénalisée. Afin de remédier à cette situation, la commune souhaiterait pouvoir, comme tous propriétaires, réviser le bail tous les ans. Il lui demande donc s'il entend modifier en ce sens la circulaire sus-nommée.

Texte de la réponse

La circulaire du premier ministre relative aux conditions de prise à bail par l'État de locaux destinés aux unités de gendarmerie édifiés par les collectivités territoriales, en date du 28 janvier 1993, définit les modalités d'attribution des subventions aux collectivités territoriales qui réalisent ces opérations dans ce cadre juridique particulier. Elle détermine également les conditions de loyer. Si le bail obéit à des conditions particulières, cela tient à la nature même des bâtiments qui ne sont pas constitués des seuls logements mais comprennent également des locaux de service et techniques. La caserne constitue en effet une seule et même unité immobilière faisant l'objet d'un bail unique. Cette situation ne peut être comparée à une prise à bail de logements telle qu'elle se pratique sur le marché locatif. Une autre caractéristique est l'inscription dans la durée de la présence de l'administration occupante. Elle garantit en retour une régularité dans les loyers perçus sans aléas, tels que les changements de locataire ou du nombre d'occupants. Sur la méthode appliquée au titre de la révision du loyer, à l'issue du bail initial de 9 ans, stipulé invariable, la poursuite de la location est constatée par des baux successifs de même durée. Le nouveau loyer est apprécié par le service France Domaine en fonction de la valeur locative réelle des locaux (VLR), sans toutefois pouvoir excéder celui qui résulterait de l'actualisation du loyer initial en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction, publié par l'INSEE, intervenue sur la période considérée. Ce loyer est révisable triennalement, selon la même méthode. En l'espèce, la révision triennale reste conditionnée par une appréciation du service France Domaine sur la base de la VLR. Ces dispositions ne s'avèrent pas défavorables pour les collectivités territoriales, comme le font ressortir les évolutions constatées sur 20 ans, à partir des baux sortis d'invariabilité ayant ainsi fait l'objet de renouvellement assorti de révisions triennales. L'augmentation moyenne de loyer

constatée pour un premier bail entre les années 1991 et 1994, jusqu'à la dernière révision triennale, s'établit à 50%. Dans le cadre de la maintenance, les collectivités territoriales procèdent aux opérations incombant au propriétaire qui concernent principalement le clos et le couvert. L'entretien locatif est à la charge de la gendarmerie. De manière générale, les dépenses les plus importantes, et donc les plus onéreuses, interviennent normalement aux alentours de la vingtième année. Une provision annuelle pour grosses réparations et gros entretien, dont le montant varie en fonction de la tranche d'âge dans laquelle se situe le bien, est en principe constituée à cet effet par le propriétaire. Pour sa part, l'amortissement de la construction, dans le cadre d'une opération réalisée sur la base du décret n° 93-130, intervient, en moyenne, entre 18 et 25 ans, cette fourchette traduisant des différences en fonction de la taille du bien, de la valeur du foncier, de la durée du prêt et du montant de la subvention. Les loyers dégagés ne sont plus, dès lors, hypothéqués par le remboursement des prêts contractés. Par ailleurs, dans le cadre de casernes anciennes, la circulaire précitée prévoit, pour des travaux d'amélioration du confort, hors travaux relevant des obligations du propriétaire, une revalorisation des loyers. L'ensemble de ces dispositions, dont les évolutions de loyer observées, constituent autant de facteurs favorables à une gestion garantissant la pérennité du patrimoine. D'un point de vue budgétaire, la circulaire du 28 janvier 1993 appelle l'attention sur la nécessité de veiller à ce que les conditions financières du bail soient conformes aux règles fixées en matière de loyer en soulignant, déjà, le caractère très évolutif de ce type de dépense. La direction générale de la gendarmerie nationale s'inscrit dans cette démarche, et se montre particulièrement vigilante sur la charge que représente les loyers dont la prégnance est encore accrue par le contexte budgétaire. La nécessaire maîtrise de la dépense publique plaide pour la recherche de solutions visant aujourd'hui à encadrer leur évolution. Par ailleurs, le caractère spécifique des infrastructures prises à bail et les conditions de leur occupation les distinguent des logements offerts sur le marché à la location. Enfin, la méthode appliquée pour les révisions de loyer garantit aux collectivités territoriales des revenus réguliers, avec une progression, qui leur permet d'assurer la programmation et la réalisation des opérations de maintenance. Pour toutes ces raisons, il n'est pas envisagé de revoir les conditions de prises à bail et de révision des loyers des casernes de gendarmerie.