

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mars 2015

NOUVELLE ORGANISATION TERRITORIALE DE LA RÉPUBLIQUE - (N° 2553)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 2108 (Rect)

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 25, insérer l'article suivant:

I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après l'article L. 312-3, il est inséré un article L. 312-3-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 312-3-1.* – Les départements, les communes et leurs groupements peuvent également garantir les emprunts contractés par des sociétés ou organismes et ayant pour objet les opérations prévues 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 présent code. » ;

2° L'article L. 312-5-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« *d)* Garantir les emprunts contractés par des sociétés ou organismes et ayant pour objet les opérations prévues 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 présent code. »

II. – Le titre I^{er} du livre VI de la première partie du code général des collectivités territoriales est complété par un chapitre IX ainsi rédigé :

« CHAPITRE IX

« Garantie des emprunts contractés pour des opérations immobilières destinées au logement des personnels de la police et de la gendarmerie nationales, des services d'incendie et de secours et de l'administration pénitentiaire

« Art. L. 1619-1. – Les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale peuvent décider de garantir totalement les emprunts contractés par des organismes bailleurs de logements sociaux en application de l'article L. 312-3-1 et du d) de l'article L. 312-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

« Le refus de garantir en tout ou partie ces emprunts fait obstacle, pour les organismes bailleurs de logements sociaux, à la réalisation des opérations visées 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.

« Des conventions entre l'État, les organismes bailleurs de logements sociaux, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale fixent les conditions de réalisation et de financement de chaque opération ainsi garantie, suivant des modalités définies par décret. »

III. – Les opérations ainsi financées ne bénéficient pas de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

EXPOSÉ SOMMAIRE

La construction de casernes et, plus généralement, de logements professionnels destinés aux gendarmes et aux policiers, est en l'état du droit possible au travers de différents montages juridiques et financiers.

En premier lieu, l'État peut directement financer ces opérations. Pour la gendarmerie, cette solution est généralement réservée aux bâtiments d'état-major ou aux escadrons régionaux. Malgré le plan d'urgence exceptionnel mis en œuvre dans le cadre du budget triennal 2015-2017, qui représente un effort sans précédent de 79 M€ par an pendant trois, permettant de réhabiliter le parc domanial de la gendarmerie, le contexte budgétaire impose de rechercher toutes les solutions possibles pour accélérer la rénovation immobilière des bâtiments accueillant les gendarmes.

En deuxième lieu, aux termes du décret n° 93-130 du 28 janvier 1993, des subventions d'investissement peuvent être accordées par le ministre de l'Intérieur aux collectivités territoriales qui financent des opérations immobilières individualisées de construction, reconstruction, réhabilitation totale ou extension de casernements de gendarmerie. L'immeuble ainsi construit est ensuite loué. En contrepartie des subventions, le loyer est encadré permettant l'équilibre budgétaire de l'opération réalisée.

La majorité des opérations de construction voient le jour grâce à ce dispositif.

Par ailleurs, les collectivités peuvent conclure des baux emphytéotiques administratifs pour permettre la réalisation de tels équipements, ainsi que le prévoient les articles L. 1311-4 et L. 1311-4-1 du CGCT, le second ayant d'ailleurs vu sa durée de validité prolongée par la LF 2014.

Ces solutions présentent toutefois un coût de plus en plus important pour les collectivités, qui contribuent également à l'effort de rétablissements des comptes publics.

Enfin, depuis 2006 et la loi Engagement National pour le Logement (ENL), les bailleurs sociaux peuvent construire de tels logements, au bénéfice du personnel de la gendarmerie et de la police nationale, des SDIS et de l'administration pénitentiaire, ainsi que le prévoient, pour les différents types d'organismes, les articles L. 421-3, L. 422-2 et L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation. Cependant, aucun système préférentiel n'est prévu, limitant ainsi l'investissement des bailleurs et amputant concomitamment le budget de l'État en raison des loyers élevés.

Ces opérations doivent être encouragées, au moyen d'un dispositif incitatif plus intéressant pour les bailleurs sociaux, notamment par des prêts tels que ceux qui sont accordés par la Caisse des dépôts et consignations. Toutefois, l'octroi de ces prêts n'est possible qu'à la condition que l'opération bénéficie d'une garantie de la collectivité locale.

Le dispositif proposé permettra donc d'ouvrir le bénéfice des financements du fonds d'épargne aux bailleurs sociaux, sous réserve de satisfaire à deux conditions :

- qu'une ou des collectivités territoriales ou l'EPCI concerné se porte garant de l'emprunt, cette condition visant à garantir l'accord de la collectivité territoriale ou de l'EPCI sur le territoire duquel l'opération est envisagée ;
- que l'opération fasse l'objet d'une convention fixant les conditions de réalisation et financement.