



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

casernes

Question écrite n° 115453

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de Mme la ministre de la défense sur le fait que la commune de Faulquemont avait élaboré avec le groupement de gendarmerie de la Moselle, un projet de construction d'une nouvelle caserne de gendarmerie. Ce projet passait par l'intermédiaire d'un bail emphytéotique administratif (BEA) de 99 ans, la gendarmerie aurait payé directement son loyer à l'opérateur de construction, en l'espèce la Foncière Ferrus (groupe SNI). Il s'avère cependant que sans préavis, la direction générale de la gendarmerie refuse dorénavant que les BEA aient une durée de plus de quarante ans ; elle impose de plus le paiement des loyers à la commune avec détermination d'un plafond fixé par le service des domaines. Or, eu égard au niveau tout à fait sous-évalué du loyer plafond, une fraction très importante du loyer resterait finalement à la charge de la commune. Le problème est d'autant plus important que les loyers des nouvelles casernes de gendarmerie validés par les services fiscaux mosellans sont actuellement en Moselle parmi les plus bas de France. Eu égard à ce que depuis 2004 le montage administratif et financier de la reconstruction de la gendarmerie de Faulquemont a été élaboré en liaison directe avec les services de la gendarmerie, elle lui demande pour quelle raison le dossier de Faulquemont serait brutalement rejeté au motif qu'on lui refuserait de bénéficier du même montage juridique et financier que quatre dossiers mosellans acceptés à ce jour (Behren, Creutzwald, Farébersviller et Sarreguemines). Elle souhaiterait par ailleurs qu'elle lui indique pour quelle raison, de manière plus générale, la gendarmerie ne paierait pas un loyer pour ses bâtiments qui corresponde à la réalité du coût et non à un niveau sous-évalué par rapport au coût réel des constructions supporté par les communes.

Texte de la réponse

L'important programme de constructions de casernes engagé par la gendarmerie est conduit, notamment, sur la base des adaptations législatives apportées par l'article 3 de la loi du 29 août 2002 d'orientation et de programmation pour la sécurité intérieure (LOPSI) qui ont pour objet d'accélérer l'exécution des opérations immobilières locatives nécessaires à la sécurité intérieure. Ces opérations sont ainsi conduites en ayant recours à des financements innovants tels que la délivrance d'un bail emphytéotique administratif (BEA) par une collectivité territoriale ou l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public de l'État (AOT). La procédure du BEA 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 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. Pour cette raison, la valeur locative déterminée par l'avis du service des domaines ne saurait tenir compte du montage financier et n'a aucune raison d'être identique au loyer payé par la collectivité à l'emphytéote, mais sera le plus souvent inférieur. Au demeurant, rien n'interdit à la gendarmerie de négocier le paiement d'un loyer inférieur à l'avis du service des domaines si les valeurs locatives sont trop élevées. Ainsi, les valeurs locatives varient selon

les lieux et il n'est pas anormal qu'un différentiel reste à la charge de la collectivité territoriale, dans la mesure où celle-ci entre en possession du bien au terme du BEA. 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. Proposé principalement par une filiale de la société nationale immobilière, 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. Pour ces raisons, il a été décidé de ne plus agréer les dossiers envisagés sur cette base. 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. C'est pourquoi le législateur a également prévu, dans le cadre de la LOPSI, la procédure d'AOT, par laquelle l'État fait construire des ensembles immobiliers par des opérateurs privés pour les besoins de la gendarmerie en acquittant un loyer financier, mais où, en contrepartie, le bien intègre son patrimoine. S'agissant plus précisément du projet de construction d'une caserne au profit de la brigade territoriale de Faulquemont, le principe en a été retenu par une décision en date du 22 juillet 2005, frappée de caducité au 31 décembre 2006 en l'absence des pièces constitutives des dossiers administratifs et techniques parvenus à la direction générale de la gendarmerie nationale (DGGN). Il ressort qu'à ce stade, bien que la commune ait délibéré respectivement les 28 mars et 27 juin 2006 pour retenir le montage et l'opérateur, ce dossier en est toujours à ses prémices. C'est pourquoi, la DGGN, pour les raisons évoquées précédemment et avisée de la délibération de la collectivité territoriale, a fait savoir qu'il convenait de recourir au dispositif habituellement prévu dans le cadre des BEA. Sur cette base, par une nouvelle délibération en date du 5 décembre 2006, le conseil municipal a décidé de poursuivre sa démarche de construction d'une caserne en recherchant le montage le plus opportun et sollicite la prorogation de la décision de phase préalable jusqu'au 31 décembre 2007. Celle-ci va être accordée et un nouveau programme adressé pour tenir compte de l'évolution de l'effectif de l'unité. Enfin, d'autres projets comme ceux de Behren-lès-Forbach, Creutzwald et Farebersviller, cités par l'honorable parlementaire, s'inscrivent dans un cadre différent. Ces projets étaient en effet arrivés en phase de finalisation au moment de leur examen.

Données clés

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

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 115453

Rubrique : Gendarmerie

Ministère interrogé : défense

Ministère attributaire : défense

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 9 janvier 2007, page 193

Réponse publiée le : 13 mars 2007, page 2653