



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Sécurisation du cadre juridique des opérations immobilières de l'État

Question écrite n° 5965

Texte de la question

M. Thomas Ménagé appelle l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'intérieur, sur les modalités concrètes d'application du décret n° 2016-1884 du 26 décembre 2016 encadrant les conditions de réalisation et de financement des opérations immobilières destinées aux unités de gendarmerie nationale, aux forces de police nationale, aux services départementaux d'incendie et de secours (SDIS) et aux services pénitentiaires. Ce décret permet aux offices publics de l'habitat (OPH) et aux sociétés d'habitations à loyer modéré (HLM) de réaliser des opérations immobilières financées par des prêts garantis par les collectivités territoriales afin de répondre aux besoins en logements de ces services. Toutefois, plusieurs difficultés ont été constatées dans la mise en œuvre de ce cadre réglementaire, notamment en ce qui concerne la stabilité et la sécurité juridique des relations contractuelles entre les bailleurs et l'État. Tout d'abord, des retards de paiement des loyers ont récemment été signalés, causant des difficultés significatives et mettant en évidence l'absence de mécanismes contraignants assurant le respect strict des échéances. Actuellement, les baux établis unilatéralement par la direction de l'immobilier de l'État ne comportent pas de dispositions précises sur les dates de règlement des loyers et des charges locatives ni de pénalités applicables en cas de retard, ce qui fragilise la trésorerie des bailleurs et peut ralentir la réalisation de nouveaux projets. Par ailleurs, la rigidité du cadre actuel pose d'autres problèmes structurels. En l'état, les baux prévoient une première période de neuf ans, mais sans garantie de maintien au-delà de six mois, le preneur pouvant donner congé à tout moment. Cette absence d'engagement ferme sur une durée minimale de location complexifie la planification des investissements immobiliers et peut dissuader certains bailleurs de s'engager dans ces opérations. Une réforme permettant d'assurer une stabilité locative sur plusieurs périodes de neuf ans pouvant atteindre un engagement ferme, par exemple de vingt-sept ans par une clause spécifique, sécuriserait les montages financiers et garantirait la viabilité économique des projets immobiliers destinés aux forces de sécurité et de secours. Un autre point concerne la réévaluation des loyers : le décret ne prévoit pas de modalités précises permettant d'adapter les loyers aux coûts réels de construction, qui ont fortement augmenté ces dernières années en raison de la hausse des prix des matériaux et de l'inflation. Cette rigidité peut rendre certains projets inapplicables, faute de rentabilité suffisante pour les bailleurs. Une réforme introduisant un mécanisme de révision des loyers, notamment pendant la première période de neuf ans, serait nécessaire afin d'assurer une juste compensation des coûts supportés par les organismes bailleurs. Enfin, il est essentiel de prendre en compte le financement des études préalables aux projets de construction de nouveaux logements pour les forces de sécurité. Actuellement, lorsqu'un bailleur engage des frais d'étude pour un projet, il ne bénéficie d'aucune garantie de remboursement si l'État décide de modifier sa stratégie et de ne pas donner suite à la construction prévue. L'intégration d'une convention-type définissant les conditions de remboursement de ces frais en cas de renoncement du preneur permettrait de sécuriser ces investissements initiaux et d'encourager le développement de nouveaux projets. Face à ces constats, une révision du décret n° 2016-1884 ainsi qu'une refonte des baux-types actuellement utilisés apparaissent nécessaires afin de mieux encadrer les relations contractuelles entre l'État et les bailleurs. Il lui demande donc si le Gouvernement envisage d'adapter ce cadre réglementaire afin d'introduire des garanties supplémentaires, notamment sur les délais et modalités de paiement des loyers, l'engagement de location sur une durée ferme, la réévaluation des loyers en fonction des coûts de construction et la sécurisation du financement des études préalables aux projets de construction.

Données clés

Auteur : [M. Thomas Ménagé](#)

Circonscription : Loiret (4^e circonscription) - Rassemblement National

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 5965

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Intérieur](#)

Ministère attributaire : [Intérieur](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [15 avril 2025](#), page 2661