

Gendarmerie : faut-il choisir le bail emphytéotique ?



Le bail emphytéotique administratif est une solution largement adoptée par les collectivités pour la construction de gendarmeries. Cette « mode » est-elle justifiée ? À la lumière des premières expériences, certains s'interrogent sur l'opportunité de ce montage juridique.

Pierre Bejjaji, Consultant associé, Stratorial Finances
pierre.bejjaji@stratorial-finances.fr

Boris Fyrgatian, Avocat associé, chargé d'enseignement
à l'Université Lyon 3, ADP Affaires droit public
fyrgatian@affairesdroitpublic.fr

Près du tiers des casernes de gendarmerie est pris à bail par la DGGN auprès des collectivités. Mais avant toute décision, il importe de comparer les deux solutions envisageables au travers d'un rapport d'évaluation préalable établi sur le modèle des contrats de partenariat.

Une évaluation financière approfondie

Le montage classique en maîtrise d'ouvrage publique

En tant que maître d'ouvrage, la personne publique a la charge du financement et de la réalisation des investissements dans le cadre des dispositions du CMP. La collectivité conclut ensuite un bail avec la DGGN qui devient ainsi son locataire. Dans cette approche, la col-

lectivité assume la charge du gros entretien et du renouvellement des installations. Elle peut prétendre à une subvention de l'État qui représente de 18 à 20 % d'un coût plafond¹ par unité-logement². Il convient encore de préciser que le loyer annuel versé par l'État s'élève à 6 % du coût-plafond³. L'investissement est inéligible au FCTVA, sauf si le bien est mis gratuitement à la disposition de l'État, ce qui n'arrive jamais dans la pratique.

Le montage en bea lopsi

Jusqu'au 31 décembre 2008, le régime juridique du bail emphytéotique administratif⁴ permet aux collectivités de transférer au secteur privé la maîtrise d'ouvrage des opérations de construction de

casernes dont le principe a été approuvé avant le 31 décembre 2007. Dans cette hypothèse, la collectivité propriétaire d'un terrain conclut avec un opérateur un ensemble contractuel unique et indivisible constitué :

- d'un BEA pour la construction des bâtiments nécessaires aux besoins de la gendarmerie (convention « aller ») ;
- d'une convention par laquelle les ouvrages et aménagements réalisés sont mis à la disposition de la collectivité en contrepartie d'un loyer (CMD « retour ») inscrit totalement en dépense de fonctionnement⁵.

En tant que locataire, la personne publique est alors en capacité de sous-louer les installations à la DGGN dès leur livraison. Elle ne peut cependant prétendre à aucune subvention de l'État. Le loyer versé par la gendarmerie est apprécié par les services fiscaux en fonction de la valeur locative réelle du bien loué.

Les deux montages ont donc des impacts très différents sur le budget de la collectivité.

L'obligation de mise en concurrence

Le montage contractuel en BEA ne constitue pas un marché public au ...