



**MINISTÈRE  
DE L'INTÉRIEUR**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Gendarmerie Nationale**

**ÉPREUVES DE SÉLECTION**

**« CORPS DE SOUTIEN TECHNIQUE ET ADMINISTRATIF  
DE LA GENDARMERIE NATIONALE »**

**« ZONE CLASSIQUE – MARS 2021 »**

**SUJET PRINCIPAL**

**SPÉCIALITÉ « AFFAIRES IMMOBILIÈRES »**

**1ère phase**

**« Mise en situation professionnelle »**

Épreuve visant à évaluer les connaissances techniques et professionnelles  
du candidat dans le domaine des affaires immobilières.

**Durée : 2 heures – Coefficient 2**

*L'usage de la calculatrice est autorisé*

Le dossier documentaire comporte 4 annexes (numérotation pages de 1 à 11)

**IMPORTANT**

**Toutes les réponses doivent être portées par le candidat sur la feuille de composition.  
Les mentions figurant directement sur le sujet ne seront pas prises en compte.**

**Aucun signe distinctif (ou signature) ne doit apparaître sur la copie  
sous peine d'exclusion de la sélection.**

**Les questions amenant à une réponse chiffrée doivent faire l'objet  
d'une démonstration (pas de résultat brut).**

### Question n° 1 (10 pts)

Un auto-entrepreneur réalise une mosaïque de carreaux dans la salle de réunion de la région. Pour cela il doit coller 122 carreaux violets, 12 blancs, 262 noirs et 212 verts. Tous les carreaux sont mélangés dans un bac et l'auto-entrepreneur choisit un carreau au hasard.

On estime que tous les carreaux ont la même chance d'être choisis.

- 1.1 Quelle est la probabilité que l'auto-entrepreneur choisisse un carreau vert ?
- 1.2 Quelle est la probabilité que l'auto-entrepreneur ne choisisse pas un carreau violet ?
- 1.3 Quelle est la probabilité que le carreau choisi soit noir ou blanc ?
- 1.4 En une journée l'auto-entrepreneur a collé 75% des carreaux. Combien de carreaux cela représente-t-il ?
- 1.5 Combien faudra-t-il de demi-journées pour réaliser la mosaïque ?
- 1.6 Quel est le coût d'achat total de tous les carreaux nécessaires à la réalisation de la mosaïque en sachant que :
  - 1 carreau violet coûte 2 fois plus cher qu'un carreau noir
  - 100 carreaux verts coûtent 50 €
  - 1 carreau blanc coûte 0,5 € de plus qu'un carreau violet
  - 1 carreau noir est égal au coût d'achat de 4 carreaux verts

### Question n° 2 (15 pts)

On veut peindre des murs d'aire inférieure à  $100 \text{ m}^2$ .

Voici les tarifs proposés par trois peintres en fonction de l'aire des murs à peindre en  $\text{m}^2$  :

Peintre A :  $15 \text{ €/m}^2$ ;

Peintre B :  $10 \text{ €/m}^2$  et  $100 \text{ €}$  d'installation de chantier ;

Peintre C :  $720 \text{ €}$  quelle que soit l'aire inférieure à  $100 \text{ m}^2$  ;

2.1 Déterminez pour chaque peintre le coût pour  $40 \text{ m}^2$ .

Dans la suite de l'exercice,  $x$  désigne l'aire des murs à peindre en  $\text{m}^2$ .

2.2 Déterminez, en fonction de  $x$ , les prix proposés pour chaque peinture.

2.3 Calculez l'image de 60 par la fonction A.

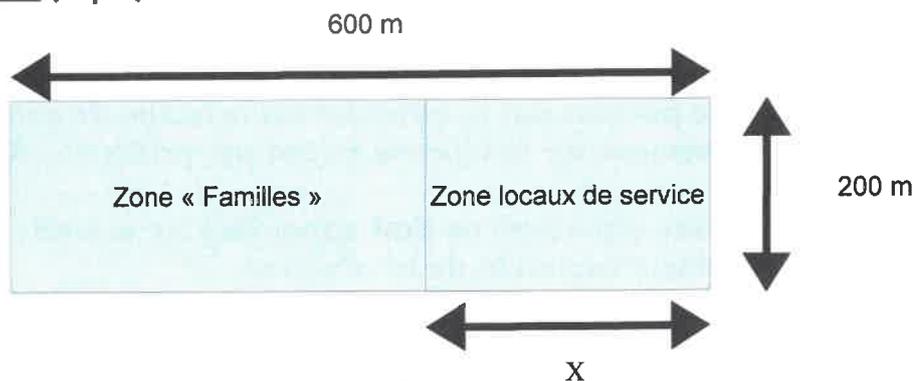
2.4 Calculez l'antécédent de 300 par la fonction A.

2.5 Résoudre l'équation  $15x = 10x + 100$ .

2.6 Interprétez le résultat de la question ci-dessus.

2.7 Déterminez la surface que chaque peintre devra peindre pour que les trois devis soient identiques.

### Question n° 3 (15pts)



Dans le cadre d'une construction locative d'une gendarmerie et conformément aux nouvelles normes il est nécessaire que la zone « locaux de service » (à droite) et la zone « familles » (à gauche) soient clôturées. Pour cela il est nécessaire de déterminer le périmètre de chaque terrain.

3.1 Donnez la longueur, en fonction de  $x$ , de la zone « familles ».

3.2 Donnez les périmètres des terrains en fonction de  $x$  (on donnera les formes développées et réduites).

3.3 Donnez les surfaces des terrains en fonction de  $x$  (on donnera les formes développées et réduites).

3.4 Déterminez les valeurs de  $x$  pour que :

a- la surface de la zone « familles » soit trois fois plus grande que la zone des locaux de service.

b- la zone « familles » soit égale à la zone des locaux de service.

c- la zone des locaux de service soit égale à  $10\,000\text{ m}^2$  (on donnera la superficie de la zone « familles »).

#### **Question n° 4 (4 pts)**

Un terrain carré a une aire de  $576\text{ m}^2$ . A l'intérieur de ce carré, on délie un 2ème carré dont le périmètre vaut la moitié du 1er carré.

Calculez l'aire du terrain délimité par les 2 carrés.

#### **Question n° 5 (6 pts)**

A l'aide du document 1 (ERP), déterminez le classement (type et catégorie) ERP des établissements suivants :

5.1 Structure d'accueil personnes âgées de moins de 25 résidents.

5.2 Un magasin de  $100\text{ m}^2$  de moins de 200 personnes.

5.3 Une salle de spectacle de moins de 50 personnes.

5.4 Une crèche en sous-sol.

#### **Question n° 6 (5pts)**

Donnez la définition des termes suivants :

6.1 maître d'ouvrage.

6.2 CCTP.

#### **Question n° 7 (20 pts)**

La Gendarmerie a pour obligation de loger les gendarmes. Lors de la mutation d'un gendarme, un logement correspondant à sa charge de famille est mis en compétition au sein de l'unité. En tant que spécialiste des affaires immobilières du groupement N, vous devez vérifier le décompte de points transmis par la Brigade P.

- L'adjudant B, est muté à l'unité au 1er août.

Il est marié, père d'un garçon de 7 ans et d'une fille de 4 ans (tous deux à charge fiscale).

Il s'agit de sa 5ème mutation pour raison de service avec changement de résidence.

- Le gendarme C souhaite concourir.

Il est pacsé, père de 3 filles de 12, 9 et 7 ans (à charge fiscale) et bénéficie d'un droit de visite et d'hébergement pour son fils de 14 ans issu d'un précédent mariage.

Il compte à ce jour 3 mutations pour raison de service avec changement de résidence.

En vous aidant du document 2 (instruction n° 35.000), déterminez le nombre de points de chacun des militaires et proposez à votre chef de service le nom du gendarme qui remporte la compétition.

**Question n° 8 (25 pts)**

Le Maire de la commune B souhaite construire une nouvelle brigade sous le régime du décret 93-130 du 28 janvier 1993. Le commandant de groupement vous charge de lui rendre un plan de financement prévisionnel, lui permettant d'expliquer au maire de la commune les conséquences économiques de cette construction pour ses administrés.

L'effectif de la brigade de B est de 5 Sous-Officiers de Gendarmerie et 1 Gendarme Adjoint Volontaire. La commune compte 2 350 habitants et elle n'est pas située en région parisienne ni en outre-mer. Elle bénéficie d'une subvention de la préfecture et le terrain qu'elle détient a été acquis 7 ans auparavant.

En vous aidant des documents 3 (extrait de la circulaire n° 7.000) et 4 (tableau des coûts-plafonds), vous devrez déterminer :

- le nombre d'unités logement.
- la valeur du coût de l'unité logement.
- le coût plafond en vigueur à la date du 16/10/2020.
- le taux de loyer et de subvention.

Calculez les montants du loyer et de la subvention auxquels pourrait prétendre la commune.

- [Code de la construction et de l'habitation : articles R123-2 à R123-17](#)

Obligations de sécurité

- [Code de la construction et de l'habitation : articles R123-18 à R123-21](#)

Classement des établissements.

- [Arrêté du 25 juin 1980 sur les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public \(ERP\)](#)

Les catégories sont déterminées en fonction de la capacité d'accueil du bâtiment, y compris les salariés (sauf pour la 5<sup>e</sup> catégorie).

Le classement d'un établissement est validé par la commission de sécurité à partir des informations transmises par l'exploitant de l'établissement dans le dossier de sécurité déposé en mairie.

### Catégories d'ERP en fonction de la capacité d'accueil

Effectif admissible	Catégorie
à partir de 1 501 personnes	1
de 701 à 1 500 personnes	2
de 301 à 700 personnes	3
jusqu'à 300 personnes	4
inférieur aux seuils d'assujettissement	5 *

\* Établissements dans lesquels l'effectif du public n'atteint pas le chiffre minimum fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation.

Les ERP sont classés par type (symbolisé par une lettre), en fonction de leur activité ou la nature de leur exploitation.

Types d'ERP en fonction de la nature de leur exploitation

Nature de l'exploitation	Type	Seuils d'assujettissement de la 5 <sup>e</sup> catégorie		
		Ensemble des niveaux	En sous-sol	En étages
Structure d'accueil pour personnes âgées	J	25 résidents (100 en effectif total)	(pas de seuil)	(pas de seuil)
Structure d'accueil personnes handicapées	J	20 résidents (100 en effectif total)	(pas de seuil)	(pas de seuil)
Salle d'audition, de conférence, multimédia Salle de réunion, de quartier, réservée aux associations	L	200	100	(pas de seuil)
Salle de spectacle (y compris cirque non forain) ou de cabaret, Salle de projection, multimédia, Salle polyvalente à dominante sportive de plus de 1 200 m <sup>2</sup> ou d'une hauteur sous plafond de moins de 6,50 m	L	50	20	(pas de seuil)
Magasin de vente et centre commercial	M	200	100	100
Restaurant et débit de boisson	N	200	100	200
Hôtel, pension de famille, résidence de tourisme	O	100	(pas de seuil)	(pas de seuil)
Salles de danse et salle de jeux	P	120	20	100
Établissement d'enseignement et de formation Internat des établissements de l'enseignement primaire et secondaire, Centre de vacance et centre de loisirs (sans hébergement)	R	200	100	100
Crèche, école maternelle, halte-garderie, jardin d'enfants	R	100	interdit	20 (si un seul niveau situé en étage)
Bibliothèque et centre de documentation	S	200	100	100
Salle d'exposition	T	200	100	100
Établissement de santé public ou privé, clinique, hôpital, pouponnière, établissement de cure thermale	U	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sans hébergement : 100</li> <li>• avec hébergement : 20</li> </ul>	(pas de seuil)	(pas de seuil)
Lieu de culte	V	300	100	200
Administration, banque, bureau (sauf si le professionnel ne reçoit pas de clientèle dans son bureau)	W	200	100	100
Établissement sportif clos et couvert, salle omnisports, patinoire, manège, piscine couverte, transformable ou mixte, Salle polyvalente sportive de moins de 1 200 m <sup>2</sup> ou d'une hauteur sous plafond de plus de 6,50 m	X	200	100	100
Musée	Y	200		
Établissement de plein air	PA	300		
Structure gonflable	SG	(pas de seuil)		
Parcs de stationnement couvert	PS	(pas de seuil)		
Gare (pour sa partie accessible au public)	GA	(pas de seuil)		
Hôtel-restaurant d'altitude	OA	20		
Refuge de montagne	REF	(pas de seuil)		

## Annexe 8 de l'instruction n°35.000

**BARÈME DE CLASSEMENT POUR LES MISES EN COMPÉTITION**

Au jour de la mise en compétition, chaque militaire se voit attribuer un certain nombre de points correspondant à ses charges de famille et à son grade selon les règles déclinées ci-dessous.

**1. SITUATION DE FAMILLE**

La situation de famille à prendre en considération est celle qui existe légalement au moment de la mise en compétition.

Marié	20 points
Partenaire lié par un PACS	20 points
Autre situation (célibataire, veuf, divorcé, concubin notoire)	10 points
Un enfant à charge fiscale <sup>(1)</sup>	10 points
Deux enfants à charge fiscale <sup>(1)</sup>	20 points
Au-delà	20 points supplémentaires par enfant à charge fiscale <sup>(1)</sup>
Un enfant en droit de visite et d'hébergement <sup>(2)</sup>	5 points <sup>(2)</sup>

*Nota* : Chaque enfant conçu sera, sur présentation d'un exemplaire de la déclaration de grossesse adressée à la caisse d'allocations familiales <sup>(3)</sup>, considéré comme né pour l'attribution de points.

**2. GRADE**

Gendarme	10 points
Maréchal des logis-chef	20 points
Adjudant	30 points
Adjudant-chef	40 points
Major	50 points
Sous-lieutenant ou lieutenant	60 points
Capitaine	70 points
Chef d'escadron	80 points
Lieutenant-colonel	90 points
Colonel	100 points

*Nota* : Les militaires inscrits au tableau d'avancement ou sur liste d'aptitude et ceux promus au grade supérieur à l'ancienneté bénéficient des points attribués au grade auquel ils accèdent.

**3. BONIFICATIONS****3.1. Le supplément de points par enfant à charge fiscale**

Âge des enfants	Enfants de même sexe	Enfants de sexes différents
Moins de 6 ans	1	2
De 6 à 10 ans	2,5	4,5
De 11 à 17 ans	3	5
18 ans révolus	4	6

- (1) Enfants ou personne(s) à charge fiscale au sens du code général des impôts (articles 6, 193 *ter*, 196, 196 A *bis*, 196 B et 196 *bis*). Il s'agit :
- des enfants (du militaire, du conjoint ou du partenaire) mineurs ou recueillis au foyer, ou célibataires majeurs de moins de vingt et un ans ou de moins de vingt-cinq ans dans le cas où ils poursuivent des études, ou quel que soit leur âge lorsqu'ils sont atteints d'une infirmité ;
  - sur demande de prise en compte par le militaire, des ascendants, frères ou sœurs (du militaire, du conjoint, du partenaire ou du concubin notoire) qui réclament une assistance particulière et qui sont hébergés à titre permanent.
- (2) L'attribution de ce nombre de points, non automatique, est soumise à la réalisation des conditions fixées au point 5.2 de la présente annexe.
- (3) Ou d'un certificat médical pour une grossesse multiple précisant le cas échéant le sexe des enfants à naître.

*Nota* : Cette bonification n'est pas applicable à l'enfant unique. Les enfants à naître pris en compte au titre du point 1. supra sont comptabilisés pour cette bonification supplémentaire. Si le sexe est incertain, il sera comptabilisé par défaut dans la catégorie des enfants de même sexe.

### **3.2. La remise en compétition d'office d'un logement**

Les militaires dont le logement est remis d'office en compétition sur ordre du commandement bénéficient d'un point supplémentaire.

### **3.3. La réintégration d'un logement en caserne**

Les militaires logeant hors caserne et qui, sur décision du commandement ou pour convenance personnelle, réintègrent un logement en caserne, bénéficient d'un point supplémentaire.

### **3.4. Le cumul des mutations pour raison de service avec changement de résidence**

À l'occasion d'une mise en compétition, toutes les mutations d'un militaire prononcées pour raison de service avec changement de résidence, et seulement celles-ci, sont prises en compte. Ainsi, les militaires faisant l'objet d'une mutation pour raison de service avec changement de résidence (conformément aux indications mentionnées sur l'ordre de mutation des intéressés) bénéficient, sans limitation du nombre de mutation, de :

- deux points supplémentaires par mutation pour les trois premières mutations ;
- quatre points supplémentaires par mutation pour les trois mutations suivantes ;
- huit points supplémentaires par mutation à compter de la septième mutation.

Lorsqu'un militaire change de statut particulier, les éventuelles mutations pour raison de service avec changement de résidence effectuées sous l'égide de son ancien statut particulier sont comptabilisées et donnent lieu à des points de bonification pour la première mutation dont il fera l'objet sous son nouveau statut particulier, et ce quel que soit le statut particulier qu'il quitte (sous-officier de gendarmerie et officier de gendarmerie).

## **4. LES ENFANTS À CHARGE FISCALE DE LA PERSONNE VIVANT AVEC UN MILITAIRE EN CONCUBINAGE NOTOIRE**

Les enfants à charge fiscale <sup>(1)</sup> de la personne avec laquelle un militaire vit en concubinage notoire sont pris en compte dans les mêmes conditions d'attributions de points énoncées aux points 1. et 3. La prise en compte de cette situation sera subordonnée à l'examen d'un dossier comprenant les pièces suivantes :

- une demande du militaire visant à la prise en compte de cette situation lors de la mise en compétition ;
- un certificat de concubinage notoire ou une attestation sur l'honneur ;
- la copie du compte rendu relatif à l'hébergement de la personne concernée et ses enfants au sein du logement concédé pour un séjour d'une durée supérieure à trois mois. Il devra être daté de plus d'un an ;
- une pièce justificative de rattachement fiscal des enfants à la personne qui vit en concubinage notoire avec le militaire ;
- une déclaration du militaire (renouvelable chaque année) certifiant sur l'honneur qu'il (elle) héberge durablement et à titre permanent cet ou ces enfant(s).

En cas de mutation, si cette situation a déjà été prise en compte dans l'affectation précédente, elle sera pérenne pour l'attribution d'un nouveau logement concédé. Il appartient au militaire de prouver cette situation antérieure en produisant tous les justificatifs nécessaires.

## **5. LES ENFANTS DE PARENTS DIVORCÉS OU SÉPARÉS <sup>(4)</sup>**

### **5.1. Les enfants du militaire, du conjoint, du partenaire ou du concubin notoire issus de précédent(s) mariage(s) ou de précédent(s) PACS faisant l'objet d'une garde alternée**

Ils sont pris en compte dans les mêmes conditions d'attributions de points énoncées aux points 1. et 3. La prise en compte de cette situation sera subordonnée à l'examen d'un dossier comprenant :

- une demande du militaire visant à la prise en compte de cette situation lors de la mise en compétition ;
- la grosse du jugement <sup>(5)</sup> ;
- une pièce justificative de rattachement fiscal.

(4) Sont séparés au sens de l'art. 6-4 du CGI les époux :

a) séparés de biens et ne vivant pas sous le même toit ;

b) en instance de séparation de corps ou de divorce, lorsqu'ils ont été autorisés à avoir des résidences séparées.

(5) Ou une convention homologuée par le juge ou une convention contresignée par avocats et déposée au rang des minutes d'un notaire pour les deux procédures de divorce par consentement mutuel, ou une ordonnance du juge aux affaires familiales fixant la résidence des enfants.

En cas de concubinage notoire, seront exigées, en plus, les pièces mentionnées au point 4.

#### **5.2. Les enfants du militaire, du conjoint, du partenaire ou du concubin notoire issus de précédent(s) mariage(s) ou de précédent(s) PACS faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement**

Ils ne bénéficient pas des conditions d'attributions de points énoncées aux points 1. et 3. mais de cinq points supplémentaires par enfant jusqu'à l'extinction du droit de visite aux 21 ans de l'enfant ou à ses 25 ans s'il poursuit des études <sup>(1)</sup>.

La prise en compte de cette situation sera subordonnée à l'examen d'un dossier comprenant :

- une demande du militaire visant à la prise en compte de cette situation lors de la mise en compétition ;
- la grosse du jugement <sup>(2)</sup> ;
- une pièce justificative de rattachement fiscal du parent qui exerce l'autorité parentale.

En cas de concubinage notoire, seront exigées, de plus, les pièces mentionnées au point 4.

#### **6. LES ENFANTS ACCUEILLIS DANS UN FOYER SUR DÉCISION DE JUSTICE**

Les enfants accueillis et hébergés durablement et à titre permanent dans le foyer du militaire sur décision de justice sont pris en compte dans les mêmes conditions d'attributions de points énoncées aux points 1. et 3. La prise en compte de cette situation sera subordonnée à l'examen d'un dossier comprenant :

- une demande du militaire visant à la prise en compte de cette situation lors de la mise en compétition ;
- la grosse du jugement <sup>(3)</sup>.

#### **7. LES ASCENDANTS HÉBERGÉS À TITRE PERMANENT ET RÉCLAMANT UNE ASSISTANCE PARTICULIÈRE**

Les ascendants à charge fiscale (du militaire, du conjoint, du partenaire ou du concubin notoire) qui réclament une assistance particulière et qui sont hébergés à titre permanent sont pris en compte dans les mêmes conditions d'attributions de points énoncées aux points 1. et 3.

La prise en compte de cette situation sera subordonnée à l'examen d'un dossier comprenant :

- une demande du militaire visant à la prise en compte de cette situation lors de la mise en compétition, accompagnée d'une déclaration attestant sur l'honneur que cet hébergement revêt un caractère permanent ;
- une pièce justificative attestant que son état de santé nécessite l'assistance familiale ;
- les pièces mentionnées au point 4. pour les ascendants du concubin notoire.

#### **8. LES CAS D'ÉGALITÉ DE POINTS**

Les militaires *ex-aequo* sont départagés en faisant intervenir dans l'ordre :

- la situation de famille à charge fiscale (celle qui est prise en compte dans le barème de points) ;
- la situation de famille réelle (y compris les enfants qui ne sont plus à charge fiscalement et qui ne sont plus pris en compte dans le barème de points) ;
- le grade ;
- à égalité de grade, l'ancienneté dans le grade ;
- à égalité d'ancienneté dans le grade :
  - le rang d'inscription à l'annuaire (pour les corps statutaires qui en disposent),
  - le rang déterminé par l'ancienneté dans le grade immédiatement inférieur, puis, s'il y a lieu, par l'ancienneté dans chacun des grades précédents, puis par l'ancienneté dans le service, puis par l'ancienneté militaire et, enfin, en fonction de l'ordre décroissant des âges (pour les corps statutaires qui ne disposent pas d'annuaire).

**DIRECTION GENERALE DE LA GENDARMERIE NATIONALE**

Sous-direction de la Logistique

Bureau des affaires immobilières

35, rue Saint-Didier, 75775 PARIS CEDEX 16  
Télex : DIRGEND 235 033 F  
Télécopieur : 47 55 59 95  
Téléph : 47 55 59 99  
Poste : 58.41

N° **7000 - 24 mars 1993**  
DEF/GEND/LOG/AI.2

CLASS. : 95.12  
REP. : 95.06

**CIRCULAIRE**

**relative aux conditions de prise à bail par l'État des locaux destinés aux unités de gendarmerie départementale édifiés par les collectivités territoriales et aux modalités d'attribution de subventions aux collectivités territoriales pour la construction de casernes de gendarmerie**

(Ce texte est à jour de son 4<sup>e</sup> modificatif : Décret n° 2005-436 du 9-5-2005)

- REFERENCES** : - Circulaire du Premier ministre en date du 28 janvier 1993 (JO du 31 janvier 1993 p 1699) modifiée.  
- Décret n° 93-130 du 28 janvier 1993 (JO du 31 janvier 1993 p. 1697) modifié.
- PIECES JOINTES** : 5 annexes.
- TEXTES ABROGES** : voir annexe 5.

**PREAMBULE**

Les textes cités en référence définissent les nouvelles conditions de prise à bail par l'Etat des locaux destinés aux unités de gendarmerie départementale, édifiés par les collectivités territoriales, et les modalités d'attribution de subventions dont elles peuvent bénéficier pour la construction de ces casernements.

La présente circulaire a pour objet d'en préciser les modalités d'application, de fournir aux commandants de groupement les éléments indispensables à la mise au point et à la conduite des projets immobiliers relevant de leur compétence et d'apporter aux commandants de légion et aux officiers des affaires immobilières les informations nécessaires au suivi et au contrôle de ces opérations.

**DIFFUSION LIMITEE :**

Gendarmerie départementale (métropole - outre-mer) jusqu'à l'échelon groupement à l'exclusion de :  
gendarmerie de l'air, gendarmerie maritime, gendarmerie des transports aériens, gendarmerie de l'armement, gendarmerie de la sécurité des armements nucléaires.

Les dispositions nouvelles ne sont applicables qu'aux collectivités territoriales assurant la maîtrise d'ouvrage de casernements de gendarmerie départementale édifiés pour l'hébergement des unités territoriales, y compris les unités d'autoroute (1).

La recherche d'une telle maîtrise d'ouvrage permet de concilier, d'une part, les besoins de la gendarmerie pour le renouvellement et l'amélioration de son parc immobilier, d'autre part, l'intérêt des collectivités sensibles aux conditions de travail et d'hébergement des personnels d'un service public dont l'action s'exerce principalement à leur profit.

## **1 - CHAMP D'APPLICATION**

Le domaine d'application des nouvelles dispositions est déterminé en fonction :

### **11 - De la qualité des maîtres d'ouvrage**

La circulaire est applicable aux collectivités territoriales : départements, communes et groupements de communes.

Exclusions : particuliers, organismes d'habitation à loyer modéré (HLM), sociétés d'économie mixte (SEM), sociétés civiles immobilières (SCI), etc...

### **12 - De la catégorie des unités concernées**

Seules sont concernées les unités de gendarmerie départementale (y compris les unités d'autoroute).

Exclusions : casernements de gendarmerie mobile (entre autres).

### **13 - De l'importance des opérations**

Les casernements concernés ne peuvent pas dépasser :

- 20 UL (2) : pour les communes dont la population est inférieure ou égale à 10.000 habitants si celles-ci ne bénéficient pas du concours financier d'une ou plusieurs autres collectivités territoriales ;
- 40 UL : pour les communes dont la population est inférieure ou égale à 10.000 habitants et qui bénéficient du concours financier d'une ou plusieurs autres collectivités territoriales, ou pour les communes dont la population est supérieure à 10.000 habitants.

#### **Cas particuliers :**

Exceptionnellement, si une opération d'importance ne peut être réalisée sur crédits budgétaires, la direction générale de la gendarmerie nationale peut, après accord du ministère du budget, autoriser la réalisation d'une opération de 25 UL dans le premier cas ou de 50 UL dans le second.

---

(1) Accessoirement et en dernier ressort il peut être fait appel à des particuliers ou à des organismes immobiliers de statuts divers (à l'exception de ceux bénéficiant de prêts aidés de l'Etat) pour la réalisation de casernements de gendarmerie. Dans cette éventualité, les maîtres d'ouvrage potentiels sont consultés de manière informelle afin de déterminer les meilleures offres. Il est à noter cependant que ces investisseurs, animés principalement par la rentabilité optimale d'un tel projet, ne peuvent poursuivre les mêmes objectifs que ceux définis précédemment. Cependant, les conditions locatives à rechercher doivent se rapprocher au mieux de celles définies réglementairement pour les collectivités territoriales. En tout état de cause, ces maîtres d'ouvrage ne peuvent bénéficier de l'aide en capital accordée par le ministre de la défense prévue par le décret de référence.

(2) Une unité-logement = 1 logement nu (75% de l'UL) + 1 quote-part de locaux de service et techniques (QPLST) (25% de l'UL) par militaire d'active. Les gendarmes adjoints volontaires comptent pour 0,33 UL chacun.

## **2 - CALCUL DU LOYER**

Le loyer servi à la collectivité est déterminé en fonction du contenu physique de l'opération.

### **21 - Constructions nouvelles**

#### **211 - Eléments servant de base au calcul du loyer**

##### **a) au titre des travaux**

Il y a lieu de retenir :

- soit le montant toutes taxes comprises des travaux (construction, viabilité, honoraires, assurances, etc...)  
(3ème modificatif)

Dès la fin de la construction, le coût définitif des travaux doit être établi conformément à l'annexe 2.

- soit le coût-plafond en vigueur à la date de mise à disposition du casernement si ce coût est inférieur au montant toutes taxes comprises des travaux (3ème modificatif).

Le montant des coûts-plafonds réévalué trimestriellement sera diffusé dès parution pour mise à jour de la présente circulaire (cf annexe 1).

##### **Majoration éventuelle des coûts-plafonds :**

Une majoration limitée à 5% de ces coûts peut être accordée en cas de :

- dépenses supplémentaires résultant de servitudes particulières d'urbanisme ou d'architecture ;
- de travaux spéciaux nécessités par la nature du sol.

La constitution du dossier spécifique à adresser à la direction générale de la gendarmerie nationale doit comprendre :

- la demande de la collectivité territoriale maître d'ouvrage ;
- le rapport justificatif de l'architecte accompagné d'une estimation chiffrée détaillant le surcoût des travaux spéciaux.

**NB** : Si la demande est jointe au dossier 2ème phase, l'avis des services fiscaux et le projet de bail ou d'avenant devront intégrer l'éventualité de cette majoration des coûts-plafonds.

##### **b) au titre du terrain**

La valeur du terrain ne peut être prise en compte si ce dernier a été acquis à titre onéreux, depuis moins de 5 ans, par la collectivité maître d'ouvrage de l'opération (ce délai est apprécié au jour de l'ouverture du chantier).

La valeur retenue sera celle estimée par le directeur des services fiscaux dans la limite du prix réellement payé par la collectivité.

#### **212 - Taux du loyer**

Le taux annuel maximal du loyer est de 6%.

### 213 - Caractère du loyer

Le loyer est stipulé invariable pendant la durée d'un bail de 9 ans. A l'issue de ce bail le nouveau loyer sera déterminé selon la valeur locative réelle estimée par les services fiscaux dans la limite de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) et stipulé révisable triennalement selon la même méthode. La location sera constatée par baux successifs de 9 ans.

### 22 - Réhabilitation totale

Les projets concernés nécessitent des travaux dont le montant est supérieur ou égal aux coûts-plafonds déterminés pour une opération de construction de même capacité : le calcul du loyer est identique à celui défini au paragraphe 21 pour les constructions nouvelles.

### 23 - Extension de casernements

Le mode de calcul du loyer est identique à celui retenu pour les constructions nouvelles à raison de :

- 25 % de l'UL pour les quotes-parts de locaux de service et techniques ;
- 75 % de l'UL pour les logements nus.

La location des nouveaux locaux fait l'objet, soit d'un avenant au bail en cours, soit d'un nouveau bail selon le régime juridique du contrat existant.

### 24 - Restructuration partielle ou amélioration du casernement

L'opération nécessite des travaux dont le montant est inférieur aux coûts-plafonds correspondant à une opération de reconstruction de même capacité : la majoration de loyer sera constatée par avenant et déterminée selon le régime juridique du bail en cours (par exemple, loyer soumis à la loi du 1er septembre 1948, valeur locative réelle, pourcentage d'un coût-plafond).

### 25 - Procédure de consultation

Après examen du dossier, la direction générale de la gendarmerie nationale fixe par décision ministérielle les futures conditions locatives de l'opération proposée.

Au reçu de cette décision (1ère phase) les échelons locaux :

- recueillent : l'avis des services fiscaux ;  
l'engagement du maître d'ouvrage sur ces conditions ;
- demandent la rédaction du projet de bail ou d'avenant au service des domaines.

Le dossier de consultation fait l'objet de l'annexe 3 (3ème modificatif).

## **3 - SUBVENTIONS**

### 31- Objet et champ d'application

Des subventions d'investissement peuvent être accordées par le ministre de la défense aux collectivités territoriales qui financent des opérations immobilières au profit de la gendarmerie.

Elles sont attribuées pour des opérations individualisées de construction, reconstruction, réhabilitation totale et extension, approuvées préalablement par la direction générale de la gendarmerie nationale et permettant de regrouper dans des ensembles homogènes et fonctionnels la totalité des personnels composant les formations objet du paragraphe 12.

Les futures conditions de location de ces opérations devront avoir reçu l'approbation de la collectivité territoriale maître d'ouvrage.

### 32 - Calcul du montant de la subvention

#### 321 - Eléments de base de calcul

Le montant de chaque subvention est calculé sur la base du coût toutes taxes comprises des travaux dans la limite du coût-plafond de l'opération établi à la date de la demande (3ème modificatif).

Le coût-plafond est déterminé par référence à la valeur forfaitaire de l'unité-logement servant de base au calcul du loyer (cf annexe 1).

L'unité-logement recouvre le logement concédé par nécessité absolue de service (75% de l'UL) et la quote-part des locaux de service et techniques correspondants (25% de l'UL).

#### 322 - Taux à retenir

Le montant maximal de chaque subvention ne peut excéder :

- 20 % du coût de référence pour les opérations réalisées par les communes dont la population est inférieure ou égale à 10.000 habitants, et qui ne bénéficient pas du concours financier d'une ou plusieurs autres collectivités territoriales ;
- 18 % du coût de référence pour les opérations réalisées par les communes dont la population est inférieure ou égale à 10.000 habitants et qui bénéficient du concours financier d'une ou plusieurs autres collectivités territoriales, ou par les communes dont la population est supérieure à 10.000 habitants, ou par les groupements de communes ou par les départements.

Le montant de chaque subvention a un caractère définitif.

**Coûts-plafonds**

Circulaire n° 7.005 DEP/GEND/LOG/A12 du 24 mars 1995

ANNÉES	DATE D'EFFET	REFERENCES	CÔÛT PLAFOND DE L'UL	
			* cas général**	** région parisienne, Île de France
2007	12/07/07	OCC 1 <sup>er</sup> tri 2007 = 1393, JO du 11/07/07	159800 €	174500 €
	18/10/07	OCC 2 <sup>e</sup> tri 2007 = 1435, JO du 17/07/07	165600 €	180800 €
	13/01/08	OCC 3 <sup>e</sup> tri 2007 = 1443, JO du 12/01/08	166500 €	181800 €
2008	04/04/08	(OCC 4 <sup>e</sup> tri 2007 = 1474 - Non paru au JO)	170100 €	185700 €
	12/07/08	OCC 1 <sup>er</sup> tri 2008 = 1497, JO du 11/07/08	172800 €	188600 €
	13/10/08	OCC 2 <sup>e</sup> tri 2008 = 1562, JO du 12/10/08	180300 €	196800 €
	16/01/09	OCC 3 <sup>e</sup> tri 2008 = 1594, JO du 15/01/09	184000 €	200800 €
2009	26/04/09	OCC 4 <sup>e</sup> tri 2008 = 1523, JO du 25/04/09	175800 €	191500 €
	26/07/09	OCC 1 <sup>er</sup> tri 2009 = 1503, JO du 25/07/09	173500 €	189400 €
	15/10/09	OCC 2 <sup>e</sup> tri 2009 = 1498, JO du 14/10/09	172900 €	188800 €
	14/01/10	OCC 3 <sup>e</sup> tri 2009 = 1502, JO du 13/01/10	173400 €	189300 €
2010	12/04/10	OCC 4 <sup>e</sup> tri 2009 = 1507, JO du 11/04/10	174000 €	189900 €
	21/07/10	OCC 1 <sup>er</sup> tri 2010 = 1508, JO du 20/07/10	174100 €	190000 €
	11/10/10	OCC 2 <sup>e</sup> tri 2010 = 1517, JO du 09/10/10	175100 €	191100 €
	10/01/11	OCC 3 <sup>e</sup> tri 2010 = 1520, JO du 09/01/11	175400 €	191500 €
2011	11/04/11	OCC 4 <sup>e</sup> tri 2010 = 1533, JO du 10/04/11	176900 €	193100 €
	20/07/11	OCC 1 <sup>er</sup> tri 2011 = 1554, JO du 19/07/11	179300 €	195700 €
	10/10/11	OCC 2 <sup>e</sup> tri 2011 = 1593, JO du 09/10/11	183800 €	200600 €
	09/01/12	OCC 3 <sup>e</sup> tri 2011 = 1624, JO du 08/01/12	187400 €	204500 €
2012	09/04/12	OCC 4 <sup>e</sup> tri 2011 = 1638, JO du 08/04/12	189000 €	206300 €
	09/07/12	OCC 1 <sup>er</sup> tri 2012 = 1617, JO du 08/07/12	186600 €	203700 €
	08/10/12	OCC 2 <sup>e</sup> tri 2012 = 1666, JO du 07/10/12	192300 €	209500 €
	07/01/13	OCC 3 <sup>e</sup> tri 2012 = 1648, JO du 06/01/13	190200 €	207600 €
2013	10/04/13	OCC 4 <sup>e</sup> tri 2012 = 1639, JO du 09/04/13	189200 €	206500 €
	12/07/13	OCC 1 <sup>er</sup> tri 2013 = 1646, JO du 11/07/13	190000 €	207400 €
	09/10/13	OCC 2 <sup>e</sup> tri 2013 = 1637, JO du 08/10/13	189000 €	206300 €
	11/01/14	OCC 3 <sup>e</sup> tri 2013 = 1612, JO du 10/01/14	186100 €	203100 €
2014	07/04/14	OCC 4 <sup>e</sup> tri 2013 = 1615, JO du 06/04/14	186400 €	203500 €
	21/06/14	OCC 1 <sup>er</sup> tri 2014 = 1648, JO du 20/06/14	190200 €	207700 €
	20/09/14	OCC 2 <sup>e</sup> tri 2014 = 1621, JO du 19/09/14	187100 €	204300 €
	21/12/14	OCC 3 <sup>e</sup> tri 2014 = 1627, JO du 20/12/14	187793 €	205056 €
2015	16/03/15	OCC 4 <sup>e</sup> tri 2014 = 1625, JO du 15/03/15	187600 €	204800 €
	21/06/15	OCC 1 <sup>er</sup> tri 2015 = 1632, JO du 20/06/15	188400 €	205700 €
	21/09/15	OCC 2 <sup>e</sup> tri 2015 = 1614, JO du 20/09/15	186300 €	203400 €
	26/12/15	OCC 3 <sup>e</sup> tri 2015 = 1608, JO du 25/12/15	185600 €	202600 €
2016	25/03/16	OCC 4 <sup>e</sup> tri 2015 = 1629, JO du 24/03/16	188000 €	205200 €
	23/06/16	OCC 1 <sup>er</sup> tri 2016 = 1615, JO du 22/06/16	186400 €	203400 €
	21/09/16	OCC 2 <sup>e</sup> tri 2016 = 1622, JO du 20/09/16	187200 €	204300 €
	23/12/16	OCC 3 <sup>e</sup> tri 2016 = 1643, JO du 22/12/16	189600 €	206900 €
2017	23/03/17	OCC 4 <sup>e</sup> tri 2016 = 1643, JO du 22/03/17	189800 €	207200 €
	22/06/17	OCC 1 <sup>er</sup> tri 2017 = 1650, JO du 21/06/17	190400 €	207800 €
	21/09/17	OCC 2 <sup>e</sup> tri 2017 = 1664, JO du 20/09/17	192000 €	209600 €
	21/12/17	OCC 3 <sup>e</sup> tri 2017 = 1670, JO du 20/12/17	192700 €	210400 €
2018	23/03/18	OCC 4 <sup>e</sup> tri 2017 = 1667, JO du 22/03/18	192400 €	210000 €
	28/06/18	OCC 1 <sup>er</sup> tri 2018 = 1671, JO du 27/06/18	192900 €	210500 €
	21/09/18	OCC 2 <sup>e</sup> tri 2018 = 1699, JO du 20/09/18	196100 €	214000 €
	21/12/18	OCC 3 <sup>e</sup> tri 2018 = 1733, JO du 20/12/18	200000 €	218300 €
2019	24/03/19	OCC 4 <sup>e</sup> tri 2018 = 1703, JO du 23/03/19	196500 €	214500 €
	22/06/19	OCC 1 <sup>er</sup> tri 2019 = 1728, JO du 22/06/19	199400 €	217600 €
	22/09/19	OCC 2 <sup>e</sup> tri 2019 = 1746, JO du 21/09/19	201500 €	219900 €
	22/12/19	OCC 3 <sup>e</sup> tri 2019 = 1746, JO du 21/12/19	201500 €	219900 €
2020	22/03/20	OCC 4 <sup>e</sup> tri 2019 = 1769, JO du 21/03/20	204200 €	222800 €
	02/07/20	OCC 1 <sup>er</sup> tri 2020 = 1770, JO du 01/07/20	204300 €	222900 €
	27/09/20	OCC 2 <sup>e</sup> tri 2020 = 1753, JO du 26/09/20	202300 €	220800 €

\* cas général

\*\* région parisienne, Île de France

