

LOT-ET-GARONNE
Le Département



Le 21 février 2017

DOSSIER DE PRESSE

Etat d'avancement du plan départemental de rénovation des gendarmeries de Lot-et-Garonne

Depuis la signature du **Bail emphytéotique administratif (BEA)** entre le **Conseil départemental** et le **groupeement Vinci Construction / Batimur**, la moitié des casernes de gendarmerie de Lot-et-Garonne a déjà été rénovée. Les travaux ont débuté en octobre 2015 et seront achevés avant mi-2018, avec 6 mois d'avance sur le planning prévisionnel, ce qui confirme la pertinence de la solution retenue pour atteindre l'objectif de modernisation rapide des casernes.

Le Bail emphytéotique administratif (BEA), une solution efficace pour rénover rapidement l'ensemble des gendarmeries du territoire

Après plusieurs décennies d'entretien insuffisant, la plupart des gendarmeries nécessitaient d'importants travaux de rénovation.

Bien que la majorité départementale ait sensiblement augmenté le budget alloué à l'entretien et la maintenance dès son arrivée aux responsabilités (hausse de 10 % de l'enveloppe entre 2008 et 2012), l'effort fourni n'aurait pu durablement satisfaire les demandes des commandants d'unité et des occupants, notamment pour la partie logements.

Aussi, à l'instar du programme engagé dès 2009 pour moderniser les centres de secours et d'incendie en concertation avec le Service départemental d'incendie et de secours, le Conseil départemental a souhaité accélérer la rénovation des casernes de gendarmerie, en concertation avec les responsables du Groupement de gendarmerie départemental.

Le maintien de services publics de proximité et de qualité sur tout le territoire étant l'une de ses préoccupations majeures, le Conseil départemental a entamé dès 2012 une réflexion visant à trouver la solution la plus adaptée pour :

- **Satisfaire les attentes des gendarmes et de leurs familles par l'amélioration des conditions d'hébergement et de travail**
- **Faire travailler les entreprises locales du bâtiment**
- **Maintenir ce patrimoine départemental en bon état**

Le Conseil départemental s'est donc posé la question de savoir quel serait le coût des investissements nécessaires :

- **Le Conseil départemental aurait dû emprunter la somme nécessaire à la réalisation de ces chantiers, dans une période où il réduit sa dette.**
- **Ne disposant pas non plus de personnels pour effectuer ces travaux, il aurait dû recourir à des recrutements ou à des prestations pour concevoir et mettre en œuvre son projet.**
- **Le Conseil départemental s'est également demandé s'il était envisageable de réaliser un tel programme de travaux dans des délais aussi brefs, ce qui est vite apparu intenable.** En effet, compte tenu du dimensionnement du projet, de sa complexité (dispersion territoriale, travaux de nature variée, contraintes thermiques, clauses d'insertion) et des contraintes inhérentes aux procédures de commande publique (délais, suivi des projets), il a semblé invraisemblable que le Département puisse réaliser le même volume de travaux dans un laps de temps aussi rapproché.

Face à ces constats, le recours à une externalisation patrimoniale, sous l'égide d'un professionnel de la gestion immobilière est apparu comme la solution la plus judicieuse.

Le recours à un Bail Emphytéotique Administratif a ainsi offert la possibilité de :

- **remettre rapidement à niveau l'état des casernes** (travaux de gros entretien et de mise en conformité)
- **garantir une maintenance et une remise des casernes en bon état au propriétaire** à l'horizon 2038
- **bénéficier enfin d'un niveau de recettes significatif**, à travers le canon versé par l'emphytéote et qui contribue à soutenir l'investissement départemental. *Cf. infra*

Ce dernier point est d'ailleurs salué par le Chambre régionale des Comptes dans son rapport portant sur la gestion de la collectivité de 2010 à 2014.

Au terme de l'analyse des offres, **le BEA a été attribué au groupement BATIMUR / VINCI Construction France.** Vinci Construction est une société largement reconnue pour son savoir-faire et son expertise dans la gestion immobilière, tout comme GTM Bâtiment Aquitaine, la filiale bâtiment du groupe VINCI.

Les termes du Bail emphytéotique administratif (BEA)

CARACTERISTIQUES JURIDIQUES

Le BEA est un outil juridique permettant de transférer les droits et obligations du Département, liés à sa qualité de propriétaire des casernes, à un opérateur (l'emphytéote) pendant une longue durée (25 ans dans ce cas).

L'opérateur assume en particulier l'ensemble des charges liées à la réalisation des travaux de rénovation et d'entretien - maintenance, et perçoit en contrepartie les loyers versés par la Gendarmerie.

L'opérateur doit également verser au Département une redevance dite « canon » de manière anticipée, principalement en début de contrat.

LES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

Vinci Construction France / Batimur s'est engagé à réaliser un plan exceptionnel de rénovation pour un montant total de 17,5 M€, dont 8,2 M€ seront réalisés avant mi-2018.

Vinci Construction France / Batimur finance ces travaux avec la somme des loyers que l'Etat lui verse pour l'occupation des casernes de gendarmerie.

Sur les deux premières années du contrat (2014-2015), BATIMUR / VINCI a versé au Département un canon de 13,5 M€.

Le programme de rénovation porte sur :

- des travaux de mise en conformité
- des travaux permettant de répondre aux performances techniques et énergétiques
- des travaux de réfection intérieure des logements et des locaux de service
- des travaux d'amélioration de la qualité de vie
- des travaux de réfection extérieure.

Le programme a été établi en concertation avec la gendarmerie, en fonction de la vétusté des locaux, des besoins en logements les plus importants, de la situation géographique...

Au terme des 25 ans du BEA, le Conseil départemental reste propriétaire des casernes de gendarmerie.

Une opération gagnant-gagnant !

Ces travaux ont permis de :

- confier **près de 70 % des travaux à des entreprises Lot-et-Garonnaises.**
- de générer **2 584 heures de travail en insertion** pour 2 500 prévues globalement (cette clause d'insertion est suivie par ARDIE 47)

Le +

Un service de maintenance réactif pour le confort des gendarmes :

VINCI a mis en place **un logiciel de demande d'intervention interactif avec un technicien compétent en tous corps d'état** œuvrant sur l'ensemble des brigades : **350 interventions en 1 an et demi.**

Ce service prend en compte des travaux normalement à la charge du locataire ou du propriétaire (réglages de portes, débouchages de tuyaux, dépannage électrique, menuiseries, VMC, sanitaires, etc.)

Avancement du programme de rénovation (fin de l'ensemble des travaux : mi-2018)

Rénovations terminées :

- ASTAFFORT
- LAPLUME
- MEZIN
- PUYMIROL
- STE LIVRADE
- MONCLAR D'AGENAIS
- CASTELMORON
- FUMEL
- MONFLANQUIN
- PENNE D'AGENAIS
- TOURNON d'AGENAIS
- PRAYSSAS
- TONNEINS
- AIGUILLON

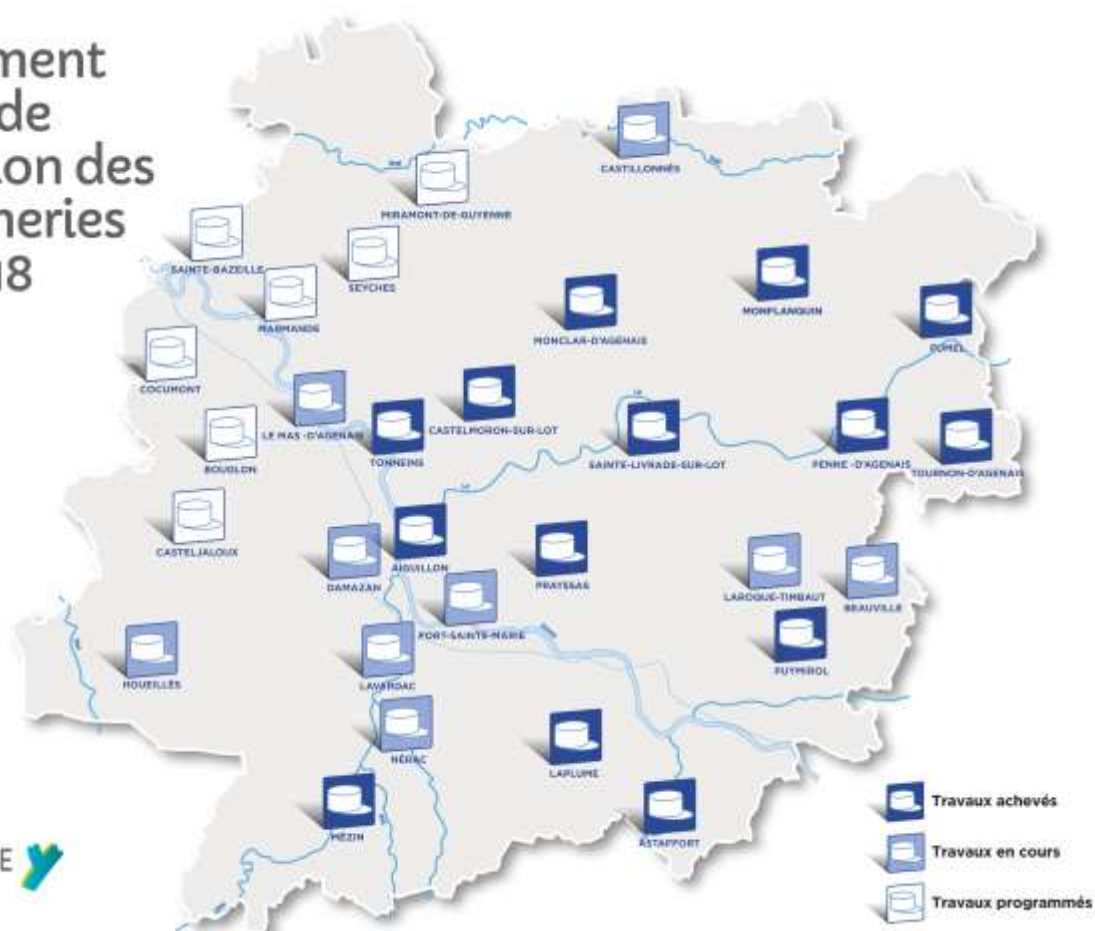
Travaux en cours :

- DAMAZAN
- LE MAS D'AGENAIS
- PORT STE MARIE
- HOUAILLES
- NERAC
- LAVARDAC
- LAROQUE TIMBAUT
- CASTILLONNES
- BEAUVILLE

Travaux à venir :

- SEYCHES
- SAINTE BAZEILLE
- MIRAMONT DE GUYENNE
- MARMANDE
- COCUMONT
- BOUGLON
- CASTELJALOUX

Avancement du plan de rénovation des gendarmeries 2015/2018



Contacts presse :

Mathieu Stievet, Directeur de la Communication

Tél. : 06 73 69 23 54 / matthieu.stievet@lotetgaronne.fr

Véronique Détery, Attachée de presse

Tél. : 06 43 72 60 52 / veronique.delery@lotetgaronne.fr

