

Mobilisation du foncier vacant

Cette fiche pratique à destination des collectivités territoriales et des associations propose des outils pratiques et juridiques pour réaliser des opérations de réquisition foncière pour le logement de personnes vulnérables.

TABLE DES MATIERES

Mobilisation foncière : de quoi parle-t-on ? – p3

Objectifs – p3

Quelles bonnes pratiques de base ? – p4

Quel public ? – p5

Les partenariats possibles – p5

Coûts et financements – p6

Où trouver le foncier vacant ? – p9

Les différents outils juridiques de la mobilisation foncière temporaire – p9

1. Les outils à disposition des personnes privées – p10

- Le commodat
- La convention d'occupation précaire
- La convention d'occupation intercalaire

2. Les outils à disposition des personnes publiques et privées – p13

- Dispositifs de la loi ELAN

La démarche d'accompagnement des personnes concernées – p15

Quelle suite après la fin de la période de logement temporaire ? – p16

Qui contacter pour être aidé ? – p17

Annexes – p18

Mobilisation foncière : de quoi parle-t-on ?

De nombreux bâtiments publics et privés sont vacants dans l'attente d'une prochaine opération d'urbanisme, d'une vente immobilière, d'une relocation, d'un changement d'affectation voire en raison d'un désintérêt ou d'un oubli, on peut parler d'un véritable « **gâchis urbain** ». ¹

Il est donc possible de s'organiser pour « ouvrir » ces bâtiments face à une nécessité de loger ou reloger des personnes en situation de grande vulnérabilité d'une part et par choix politique d'autre part.

La question de la réquisition foncière peut opposer les tenants du respect du droit de propriété aux partisans-es de « réquisitions citoyennes », qui considèrent la vacance comme un abus du droit de propriété dans un contexte de crise du logement et d'espaces de travail peu coûteux. Avant la Loi ELAN, des juges ont pu donner raison à des familles qui squattaient des lieux vides au motif que le propriétaire du lieu laissait volontairement le lieu vide sans projet immobilier pour de la spéculation immobilière

C'est pourquoi il existe des **mécanismes dont les collectivités territoriales peuvent se saisir** pour permettre de gérer plus efficacement des situations complexes d'un point de vue tant juridique que politique et **d'aboutir à la reconnaissance mutuelle d'intérêts finalement convergents** : le respect de la dignité des personnes par l'accès à un dispositif de logement temporaire et d'insertion durable et l'utilisation d'un foncier vacant encadré et légal pour un projet dynamique sur le territoire d'action. Les espaces fonciers sont parfois nombreux et les outils existent.

Les édiles peuvent craindre qu'il leur soit reproché de mettre en œuvre des politiques publiques trop favorables aux personnes exilées. C'est notamment le cas sur les questions de logement, dans un contexte de déficit de logement social, avec d'importants délais d'attente pour accéder à signature du bail (poussant ainsi de nombreuses personnes vont donc chercher des solutions transitoires). Aussi, il est important de noter qu'une **convention d'occupation sur un bâtiment municipal vacant procède d'une logique additionnelle qui ne met pas en concurrence les publics**.

Si dans lutte contre le « gâchis urbain », mobiliser le foncier est la solution, celui-ci ne peut pas toujours être transformé en logement. Cependant il est possible, voire nécessaire de valoriser le foncier sous d'autres formes, suite à des études de faisabilité, pour créer d'autres types d'espaces (bagagerie, lieux de stockage, local ouvert pour des activités d'accompagnement etc.)

Objectifs

- Une meilleure gestion patrimoniale avec un objectif de 0 biens vacants pour éviter le « gâchis urbain »
- Une contribution au projet de résorption des bidonvilles porté par la DIHAL tel que présenté dans [l'instruction du 25 janvier 2018](#)
- Une étape dans un projet de plus grande ampleur, qui pourrait viser la captation des biens vacants appartenant à des bailleurs sociaux ou des promoteurs immobiliers, et permettre à des familles de s'insérer dans un parcours de logement de droit commun.

¹ L'INSEE estime à plus de 3 millions les seuls logements vacants en France, soit près de 10% du parc immobilier français.

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/4985385>

Quelles bonnes pratiques de base ?

- **Impulser une démarche foncière via une vraie volonté politique** à l'exemple de certaines communes qui ont signé par exemple la [charte des droits des personnes sans-abris](#) de la Fondation Abbé Pierre ou à l'image de la ville de Rennes qui a nourri l'ambition en 2014 que « plus aucun enfant ne soit à la rue sur la commune ».
- **Adapter le projet à partir du foncier**, et non définir le projet pour ensuite chercher le foncier qui correspond. Il est question de la préfiguration des usages pour bien utiliser la réserve foncière.
- **Intégrer le projet dans un cycle de vie du foncier et un projet urbain**. Là encore, il est nécessaire de faire de la préfiguration d'usage pour que les usager·e·s soient au cœur de la consultation.
- **Etablir un vrai travail inter-acteurs** pour la mise en place du projet (co-portage, travail sur les intérêts et les besoins de chaque acteur)
- **Communication au fil de l'eau entre les parties prenantes et l'extérieur** (négociation entre le/lapropriétaire et l'occupant·e, repérage des enjeux, acceptation par le voisinage)
- **Sensibiliser le voisinage** au projet (par exemple, avec des actions de porte à porte en précisant que le lieu de vie n'est pas un squat, qu'il y a une convention derrière)
- **Valoriser la maîtrise d'ouvrage des lieux avant et pendant la période d'occupation en permettant aux riverain·e·s ou aux futurs locataires de s'impliquer et d'être tenus informés**. Ceux-ci peuvent ainsi prendre connaissance du projet ou l'accompagner en y participant dans le cadre de réunions publiques, et se rendre sur le site à aménager lors de visites exploratoires, de s'engager dans un chantier d'insertion participatif par exemple.
- **Instaurer un rapport de confiance**, essentiel dans ce type d'opération. En effet, il s'agit de convaincre toutes les parties prenantes (promoteurs, riverains etc.). Les outils juridiques sont donc présents pour favoriser le bon déroulé de l'opération et **contractualiser** la mobilisation foncière. Une volonté politique de la municipalité et l'appui d'acteurs associatifs dans le projet est un vrai atout pour permettre cette relation de confiance.
- **Imaginer une mixité d'usage des lieux** : la question de l'acceptabilité par les riverains est importante. Les riverains ne veulent pas avoir un squat à côté d'eux, mais en institutionnalisant un tiers lieu et en mixant les publics, un projet peut être plus facilement accepté par les riverains.
- **Mettre en place une démarche d'accompagnement** des personnes concernées par le projet pour favoriser leur insertion. Il est ainsi important de favoriser la mixité des publics, favorisé par un accompagnement extérieur, dans les dispositifs mis en place et permettre un parcours résidentiel pour les ménages (ex : vers des logements HLM requalifiés) et une sortie positive du projet.
- **Dès le début, anticiper une sortie positive du projet** face aux réalités administratives pour l'obtention d'un titre de séjour, pour la durée d'attente pour l'accession au logement social par exemple.

Quel public ?



La mobilisation foncière pour le logement temporaire peut concerner des personnes sans ressources, habitant·e·s des squats et bidonvilles (intra ou extra européens), toutes personnes avec très peu de ressources (artistes etc.) ou personnes vulnérables.

Il peut aussi s'agir de personnes non prises en charge par l'Etat (déboutés, MNA en recours...).

Les partenariats possibles

Pour la réalisation d'un projet, la municipalité peut être accompagnée de différents partenaires :

- Les partenaires financiers (cf. partie « pistes de financement »)
- Les promoteurs
- **Des associations militantes pour l'accompagnement des occupant·e·s.**

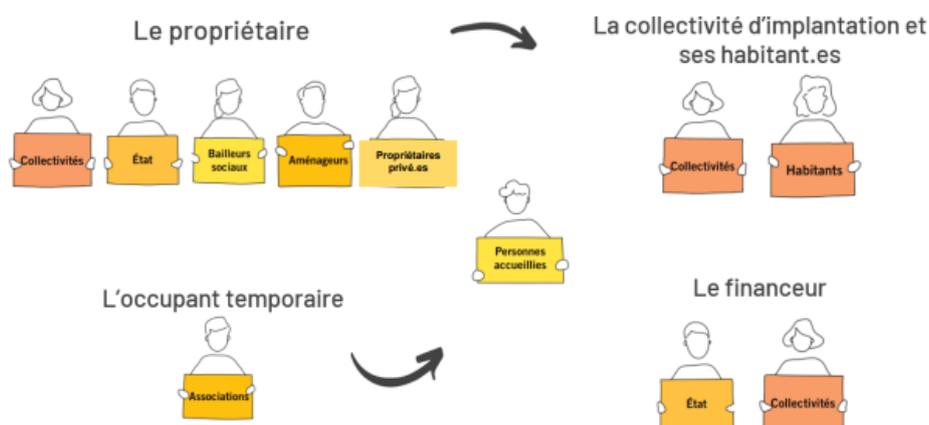
Dans plusieurs territoires, des collectifs informels se sont constitués en associations, et des associations ont élargi leur mandat pour accompagner certaines bonnes volontés politiques (Par exemple, le collectif [Luttopia à Montpellier](#)),

des organisations spécialisées dans la **réalisation de travaux** en lien avec les habitant·e·s (Ex : [Les compagnons bâtisseurs](#)),

des associations pour aider à **l'entretien des bâtiments** (Ex : [l'association Unis Cité](#) avec des jeunes en service civique impliqués notamment sur des activités de jardinage, la sensibilisation aux économies d'énergie, le lien avec le voisinage etc.)

- Les personnes concernées
- Le voisinage
-

Source de l'image : guide de l'AFFIL



Coûts et financements



Ces lieux temporaires sont soit financés par l'argent public, soit il faut trouver un modèle économique pour financer à la fois les **travaux** et les **fluides**.

L'adhésion des promoteurs implique un travail de prospection. Si les municipalités ou les associations leur présentent un outil abouti et taillé sur mesure, qui leur permet d'économiser de l'argent (par l'économie de frais de gardiennage et en évitant les squats informels), les promoteurs - surtout les entreprises de taille familiale - acceptent de participer au projet d'accompagnement. Cela implique donc un travail de prospection pour assurer la viabilité financière et partenariale du projet.

Coûts

En fonction du projet, de son ampleur, des partenariats mis en place etc. la mobilisation du foncier engendra un certain coût pour la municipalité. Pourtant, le coût d'une mobilisation foncière pour le logement est à mettre en parallèle avec :

- Les économies réalisées, notamment relatives au gardiennage des locaux vacants.

A titre d'exemple, ces coûts s'élevaient à environ 400€/mois par maison à Rennes. Ces coûts peuvent s'élever à 5000 euros par mois en Ile-de-France pour un immeuble.

- Le coût de la mise à disposition de logements communaux, ou gymnase par la ville pour une mise à l'abri.
- Le coût par nuitée dans les dispositifs d'hébergement d'urgence (en fonction de la durée des conventions et du nombre de personnes concernées).

A titre d'exemple, en octobre 2020, le nombre total de nuitées hôtelières en île de France s'élevait à 53.545. Le coût moyen étant fixé à 21 euros, la facture s'élèverait à près d'un million d'euros chaque jour. La ville de Rennes, elle, dépensait près de 2 millions d'euros pour les nuitées hôtelières. Aujourd'hui, il y a 20 immeubles et 200 personnes logées, à un coût dérisoire par rapport aux nuitées hôtelières.

Dans le cadre du projet, plusieurs coûts sont à prévoir :

→ La contractualisation et l'assurance habitation. L'établissement d'un commodat auprès d'un cabinet de notaire à un coût, qui n'est pas forcément supporté par le propriétaire. L'assurance habitation est souscrite par le bénéficiaire, et peut s'élever à plusieurs centaines d'euros par an, en fonction de la taille du bâtiment.

→ Dans certains territoires, les principales dépenses sont liées au paiement des fluides. En l'espèce, il peut être envisagé de **s'appuyer sur différents dispositifs existants sur le territoire** (chèque eau, FSL etc.) mais aussi auprès de partenaires. Les promoteurs n'interviennent pas dans les travaux de mise aux normes.² Pour ces, le coût est en moyenne de 7000 à 8000 euros par maison. Il peut s'élever jusqu'à 20 000 euros dans des zones à forte tension foncière. Cet investissement reste intéressant par rapport aux coûts alloués à des solutions « pansement ».

² Il faut différencier deux types de travaux : la mise aux normes, et les travaux « d'embellissement ». La mise aux normes, pour des questions de sécurité à la fois du propriétaire mais aussi des partenaires, doit être faite par des entreprises qualifiées (électricité, plomberie...). Pour le reste, des chantiers solidaires ou d'insertion peuvent être mis en place (peinture, nettoyage, jardin...).

→ Il est possible de s'appuyer sur des chantiers d'insertion qui interviennent à titre bénévole pour diminuer les dépenses des travaux d'embellissement (des jeunes à la rue qui aident au rafraîchissement des logements par exemple).

→ Pour le paiement des fluides, les personnes concernées peuvent participer aux frais, mais il est également possible de conclure des partenariats pour co-financer le coût ou faire appel à des dons.



Exemple de Rennes

La maire de Rennes a nourri l'ambition que plus aucun enfant ne soit à la rue sur la commune. Pour le faire, la municipalité mobilise des bâtiments communaux afin de créer des places supplémentaires d'hébergement d'urgence dans une logique de mise à l'abri. Plutôt que de lancer une procédure d'expulsion pour évacuer un ancien EHPAD squatté par 160 personnes dont 80 enfants, une convention d'occupation a été signée par un promoteur avec une association militante rennaise (Un Toit c'est Un Droit).

En lien avec le service d'urbanisme de la ville de Rennes, la Fondation Abbé Pierre (FAP) a recensé les principaux promoteurs du territoire et leur a proposé de mettre à disposition leurs biens vacants avec pour arguments :

- Economies réalisées sur le gardiennage des biens (environ 400€ mois par maison) ;
- Engagement à respecter les dates de restitution ; réalisation de travaux d'entretiens ;
- Accompagnement des occupant-e-s

Une première maison est mise à disposition pour 2 ans, sa réhabilitation nécessite 4000€ de travaux (coût par nuitée dérisoire). La municipalité se tournera vers la FAP pour solliciter une aide financière pour le paiement des fluides (autour de 8000€). Le CCAS et la métropole financent à hauteur de 70 000 euros/an. La FAP entre alors en contact avec le promoteur pour envisager un renouvellement de l'expérience.

Devant le succès de l'opération, l'information circule auprès d'autres promoteurs et aujourd'hui à Rennes, il y a 20 immeubles mobilisés pour 200 personnes logées, à un coût dérisoire par rapport aux nuitées hôtelières.

Pour visiter le projet, vous pouvez contacter Stéphane Martin, Directeur Bretagne de la Fondation Abbé Pierre : smartin@fap.fr

Pistes de financement

SOURCES DE FINANCEMENT		
UNION EUROPEENNE ET CONSEIL DE L'EUROPE		<ul style="list-style-type: none"> - FSE (Fonds social européen) : sur la période 2021-2027 sur l'axe « inclusion sociale » - FEDER (Fonds européen de développement régional) : sur la période 2021-2027 sur l'axe « inclusion sociale »
ETAT	<p>DIHAL : 8 millions d'€ par an, cofinance des actions de résorption des bidonvilles via les DDETS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Crédits de la Stratégie de lutte contre la pauvreté • DRJSCS • Caisse des Dépôts 	<p>DIHAL : 8 millions d'€ par an, co-finance des actions de résorption des bidonvilles via les DDETS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Crédits de la Stratégie de lutte contre la pauvreté - DRIHL (direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement) : Financement IML (intermédiation locative) / AVDL (Accompagnement vers et dans le logement) - ANAH (Agence nationale de l'habitat) : financement de projets de résorption des bidonvilles avec relogement sur site ou dans le diffus (RHI bidonvilles) - Plan national Logement d'abord - BOP 177 : hébergement, parcours vers le logement et insertion - BOP 147 : politique de la ville (ANCT) - BOP 135 : amélioration de l'habitat
DEPARTEMENT	<ul style="list-style-type: none"> • Crédits sur l'action sociale 	<ul style="list-style-type: none"> - Fonds de solidarité pour le logement
FONDATIONS PRIVEES	<ul style="list-style-type: none"> • Fondation de France • Fondation de l'Échiquier • Caritas • Fondation pour le lien social • Open Society 	<ul style="list-style-type: none"> - Fondation de France - Fondation Abbé-Pierre - Fondation Qualitel - Fondation I loge you - Fédération française du bâtiment - Fondation de l'Échiquier - Caritas - Fondation pour le lien social - Fondation Raja - Fondation Masalina - Fondation Crédit Agricole - Fonds Riace



→ Afin de pouvoir pérenniser votre projet, pensez à la « valeur d'usage » de votre bâtiment. Vous pouvez donc **créer un projet d'Economie Sociale et Solidaire (ESS)** afin de contribuer au paiement des charges.

Ex : à Briançon, la [Maison Bessoulie](#) inclut un tourisme occasionnel qui finance l'hébergement et la formation de personnes en parcours d'insertion (dans l'hôtellerie/restauration) qui sont logées à côté de l'hôtel. La FUAJ (auberges de jeunesse) a participé en tant que propriétaire.

→ Dans une convention d'occupation, le propriétaire va financer lui-même le bâtiment de mise aux normes et il prend en charge la mise aux normes minimums. Si celui-ci refuse, il est possible de faire un **crédit auprès d'une banque sociale et solidaire**, qui ~~accepte un crédit~~ qui sera remboursé par les activités économiques mises en place dans le tiers lieu.

Où trouver le foncier vacant ?

Les bases de données relatives à la vacance des logements (INSEE, EDF, FILOCOM...) n'étant pas toutes publiques, il appartient aux collectivités de créer leur propre base. Certains services ne souhaitent pas partager leur connaissance sur la vacance des biens. Des études peuvent donc être réalisées en amont d'un projet de mobilisation.

Si le prix d'un diagnostic peut être élevé, il est possible de le faire auprès des bailleurs sociaux et du privé.

Des associations, telles que le Droit au Logement, distinguent plusieurs types de vacances : vacance de rotation (bien en vente ou en location ponctuelle), vacance spéculative, vacance de négligence (le propriétaire a trop de biens pour les gérer tous), vacance d'incapacité (propriétaires en EHPAD). D'autres observateurs se basent sur la durée de la vacance pour définir une cartographie (ex : [Caen Métropole](#))



Les différents outils juridiques de la mobilisation foncière temporaire

S'agissant de l'occupation temporaire de bâtiment, il n'existe pas les mêmes outils pour les personnes privées et publiques (qui s'appuient sur le CGPPP et le code des collectivités territoriales qui est un outil très faible). D'autre part, les [Autorisation d'Occupation Temporaire](#) ou Conventions d'Occupation Temporaire sont des outils précaires car il existe une précarité du domaine public.

3. Les outils à disposition des personnes privées

1. Le commodat

Régime juridique

Le régime juridique de ce contrat est fixé par les articles 1875 et suivants du Code civil. Ce contrat peut être établi par écrit mais également demeurer oral. Pour des raisons de preuve (et notamment pour en assurer un terme), il demeure conseillé de l'établir par écrit, sous seing privé. En cas d'opération importante, l'acte peut être établi devant notaire, sans qu'il s'agisse pour autant d'une obligation légale.

Modalités

Le commodat ou prêt à usage est un contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à charge pour le preneur de la rendre après s'en être servi. Il peut être question de n'importe quel type de bien, dès lors qu'il ne se consomme pas par l'usage. Généralement, ce contrat est utilisé pour les biens immobiliers.

Le commodat est gratuit. L'emprunteur ne verse ni loyer, ni indemnité du fait de son occupation.

L'emprunteur ne peut jouir du bien qu'en fonction de sa destination prévue ou selon ce qui est précisé par le contrat³. Il est tenu personnellement de la garde et de la conservation du bien afin de le restituer en bon état. A ce titre, il ne peut ni le louer, ni le vendre. Il doit également en assurer l'entretien courant. Les dépenses que l'emprunteur accomplit pour user normalement du bien ne peuvent pas être récupérées auprès du/de la propriétaire. En revanche, les éventuelles dépenses urgentes et extraordinaires mais nécessaires pour la conservation du bien sont récupérables auprès du/ de la propriétaire. Ce dernier reste également en charge des grosses réparations. La détérioration du bien par le seul usage du temps ne permet pas au/ a la propriétaire de réclamer à l'emprunteur des dommages et intérêts.

A l'issue du terme du contrat, le bénéficiaire du prêt est tenu de restituer le bien. En cas de nécessité urgente pour le prêteur de récupérer son bien en cours de contrat, les parties peuvent écourter l'opération. Si aucune date n'a été fixée, le bien demeure mis à disposition tant que le prêteur n'en réclame pas la restitution. A défaut d'un terme convenu ou prévisible, le propriétaire est en droit d'obtenir la restitution de la chose à tout moment en respectant un préavis raisonnable. Un avenant peut être signé pour prolonger l'occupation à l'issue de la date limite fixée.



ATTENTION : pour des raisons de preuve (et notamment pour en assurer un terme), il demeure conseillé de l'établir par écrit, sous seing privé. En cas d'opération importante, les praticiens recommandent que l'acte soit établi devant notaire, sans qu'il s'agisse pour autant d'une obligation légale.

2. La convention d'occupation précaire

Régime juridique

³ Le contrat fixe notamment le nombre d'habitants maximal supporté par le logement, qui fait l'objet d'une négociation entre le propriétaire et le bénéficiaire. Bien souvent, le contrat fixe également l'obligation au bénéficiaire de laisser des entreprises accéder au bien en vue de l'organisation de travaux de démolition, le cas échéant.

La convention d'occupation précaire est un **contrat** issu de la jurisprudence, qui permet, pour un logement ou local donné, de déroger au droit des baux d'habitation et droit des baux commerciaux tout en accordant un droit de jouissance à un occupant. Elle est prévue par l'art. L.145-5-1 du Code de commerce.

Les parties manifestent leur volonté de ne reconnaître à l'occupant qu'un droit de jouissance précaire moyennant une **contrepartie financière modique**.

Modalités

Comme toute convention de location d'un immeuble, ce contrat est conclu entre un bailleur et un locataire, plus communément appelé « **occupant à titre précaire** ». Au regard du vocabulaire, il est d'ailleurs pour habitude de parler de **redevance** et non de loyer au regard de la précarité d'occupation des locaux, qui fonde l'existence même du contrat. Par conséquent, l'occupant ne peut bénéficier des droits qui seraient les siens dans le cadre d'un bail commercial ou d'habitation :

- L'occupant·e ne peut attendre une **indemnité d'éviction** de la part du bailleur ;
- L'occupant·e n'a pas de **droit au renouvellement** de la convention ;
- L'occupant·e doit **quitter les locaux ou le logement dès l'expiration de la convention** ou sa dénonciation. À défaut un juge pourra ordonner son expulsion

Toutefois, la jurisprudence est venue fixer un cadre juridique afin que le recours à cette convention ne soit pas fondé sur la simple volonté de déroger au régime du droit des baux d'habitation. Ainsi son usage est admis pour autant que soit démontrée **l'existence de circonstances particulières** indépendantes de la seule et unique volonté des parties.

Parmi les circonstances exceptionnelles, il doit exister une cause objective de précarité, une raison qui fragilise l'occupation des lieux par le preneur. Par exemple, la situation géographique de l'immeuble, la situation transitoire de l'immeuble (future démolition, futur projet), caractère temporaire de l'occupation (relogement de familles sans abris), occupation en attente d'acquisition du lieu (par une collectivité territoriale par exemple).

Ainsi cette cause objective de précarité pourra déterminer la durée de la convention elle-même. La précarité résulte donc en partie d'une durée d'occupation brève des lieux par l'occupant·e.

Il est à noter que le critère essentiel caractérisant cette convention est la fragilité du titre de l'occupant·e.



ATTENTION :

- Compte tenu de ces exigences jurisprudentielles, on peut difficilement admettre qu'une association argue de son objet, la réinsertion de la personne par le logement, pour justifier la conclusion de conventions d'occupation précaire et ainsi éviter le droit locatif impératif. En effet, selon la qualité de propriétaire ou de locataire de l'association, le statut des occupants diffère : régime de la loi de 1989 dans le premier cas, régime de sous location soumise aux dispositions du Code Civil dans le second.
- Si une convention d'occupation précaire n'est pas exclusive du paiement d'une redevance, la modicité de la participation forfaitaire est un indice caractéristique de la présence d'une telle convention (Cass. Civ. III : 29.6.94 / CA Aix en Provence : 20.3.08). En effet, le caractère modeste de la redevance, peut venir corroborer la qualification de convention d'occupation précaire (CA

Caen : 14.4.05). Cependant, il a été précisé que la prestation en nature (réalisation de travaux en contrepartie de l'hébergement) n'était pas assimilable au paiement d'un loyer (CA Paris : 15.10.87).

3. La convention d'occupation intercalaire

Face à la multiplication de locaux vacants en instance de réaffectation, la convention d'occupation intercalaire constitue un outil juridique original qui permet de concilier les intérêts des propriétaires de biens inoccupés et ceux de collectifs souhaitant mettre en œuvre un projet temporaire pendant la durée de la vacance.

Régime juridique

La convention d'occupation intercalaire se définit comme la mise à disposition pendant une durée intercalaire de locaux vacants par son propriétaire en contrepartie de leur restitution amiable par les occupants dès la survenance réelle de l'événement mettant fin à la vacance, c'est-à-dire, le plus souvent, le début des travaux. Même s'il n'existe pas de fondement juridique spécifique sur ces tiers lieux, les praticiens doivent déterminer la base légale la plus adéquate à cette convention « sui generis ». En droit public, les conventions d'occupation intercalaires peuvent être soumises à l'article L. 2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques, ce qui permet à celles-ci de délivrer gratuitement une autorisation d'occupation ou d'utilisation du domaine public aux associations à but non lucratif qui concourent à la satisfaction d'un intérêt général.

En droit privé, les parties peuvent se soumettre aux dispositions du commodat

Modalités

À titre liminaire, quel que soit le fondement juridique choisi, **la convention d'occupation intercalaire ne doit pas être rédigée dans un sens totalement défavorable aux occupants**. Les praticiens devront rechercher plutôt un équilibre raisonnable entre les droits et obligations des parties pour garantir que la convention s'exécutera de bonne foi.

Les impôts fonciers doivent rester à la charge du propriétaire car le collectif n'est souvent pas en mesure de les acquitter, lorsqu'il occupe de grands locaux, voire des immeubles entiers.

En revanche, il est fréquent que le paiement des fluides soit à la charge du collectif, lequel les réglera directement aux prestataires concernés, et ce pour éviter toute refacturation par le propriétaire. De son côté, le **collectif mettra en place un système de cotisations pour la gestion des locaux et la consommation des fluides**, selon un règlement intérieur et une grille de répartition. Le défaut de paiement d'un sous-occupant n'est pas sans poser des difficultés juridiques, puisqu'il peut mettre en péril la viabilité de l'occupation paisible. Si la convention doit avoir un caractère intuitu personae empêchant toute cession au profit d'un tiers sans accord préalable du propriétaire. Ce dernier devra néanmoins faciliter la sous-occupation des locaux, qui est une base du fonctionnement et de l'organisation d'un collectif.

La durée de la convention d'occupation intercalaire est, par nature, indéterminée car la notion d' « intercalaire » ne doit pas être synonyme de « précarité ». Elle est incertaine et dépendra de la survenance effective du nouveau projet du propriétaire. La durée est donc en fait variable et non forcément instable

La convention prendra fin lorsque le démarrage effectif du nouveau projet sera mis en œuvre souvent qualifié de « premier coup de pioche ».

Afin de garantir la confiance respective entre les parties, le propriétaire fera en sorte que le congé ne puisse pas faire l'objet de contestations, au risque de rendre difficile la restitution des locaux. C'est pourquoi il se doit d'être transparent et de justifier de la réalité de son projet (en communiquant par

exemple, des plans d'architecte, le permis de construire, le calendrier des travaux et, surtout, l'ordre de service qui déclenche le début effectif de ces derniers)

Une telle approche contractuelle représente un **intérêt politique** non négligeable pour une collectivité publique, **qui ne se voit plus reprocher la mauvaise gestion de son domaine intercalaire**. Pour des promoteurs et aménageurs, un tel outil juridique peut même avoir un **intérêt fiscal dans le cadre d'une politique** de mécénat d'activités culturelles par exemple, ou sociale, et, surtout, constituer un moyen d'apaiser les craintes des riverains concernés par un projet immobilier d'envergure. Dans certains cas, il arrive que l'intercalaire se pérennise volontairement grâce au propriétaire, convaincu par le projet réalisé par le collectif. Dès lors, ces activités prennent la forme **d'un projet d'économie sociale et solidaire**. L'expérience, envisagée à l'origine de manière provisoire, transforme alors ces occupants en véritables entrepreneurs, lesquels sont en mesure de régulariser un bail commercial.

EX : le projet des « grands voisins » à Paris, porté par l'association Aurore, spécialisée dans l'hébergement d'urgence, a pu être financé en partie par les activités de bar/restaurant pour permettre l'occupation.



POUR ALLER PLUS LOIN :

- Les clauses de la convention d'occupation intercalaire sont à retrouver en ANNEXE 1
- Retrouvez l'étude sur la convention d'occupation intercalaire réalisée par Maître Marc GANILSY et Pauline LE MORE, avocats au barreau de paris.

4. Les outils à disposition des personnes publiques et privées

4. Dispositifs de la loi Elan

Pour pallier la vacance de nombreux bâtiments publics et privés, tout en répondant à la crise du logement, plus ou moins criante selon les régions concernées, **l'article 29 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)** prévoit, pour une durée de cinq ans, une expérimentation permettant à **des opérateurs, qui peuvent être des organismes publics ou privés, ou bien encore des associations, d'être agréés par l'État en vue d'organiser l'occupation de locaux vacants par des résidents temporaires**.

L'article 29 de la loi ELAN permet que des logements qui ne sont pas aux normes (article de loi de 1989) puissent être réquisitionnés. Les associations peuvent accompagner des résidents temporaires pour des périodes allant jusqu'à 18 mois.

Des personnes privées ou publiques concèdent l'occupation d'un bâtiment à une personne morale ou physique puis la structure doit faire des constats de résidences temporaires.

Pour bénéficier de ce dispositif expérimental, les opérateurs doivent **obtenir un agrément préfectoral** subordonné à leur capacité à organiser une occupation temporaire et à s'engager en faveur de l'hébergement des personnes en difficulté telles que, notamment, mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles, à savoir des « personne[s] sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale ». Cela évite notamment l'apparition de marchands de sommeil.

À titre d'exemple, il peut donc s'agir de demandeurs d'asile bénéficiant d'une allocation temporaire d'attente et admissibles à un centre d'accueil pour les demandeurs d'asile.

En ce qui concerne l'architecture contractuelle, les opérateurs concluent d'abord une convention d'une durée maximale de trois ans avec le propriétaire d'un local vacant dans lequel ils peuvent mener des travaux d'aménagement.

Les opérateurs concluent ensuite des contrats de résidence temporaire pour organiser l'occupation des lieux.

Un décret n° 2019-497 du 22 mai 2019, ainsi qu'un arrêté du 5 novembre 2019, fixent les conditions et modalités d'agrément de ces opérateurs d'une part, et le contenu a minima des conventions réglementées d'autre part.

Pour plus d'informations sur cet outil juridique, confère Dalloz, AJDI 2020 p.103 et suivantes.

ATTENTION :

- L'article 29 de la loi ELAN prévoit une expérimentation qui prendra fin en 2023
- Ce type de convention nécessite un opérateur de la vacance, acteur de l'intermédiation

L'opérateur devra solliciter un agrément préfectoral (il serait néanmoins possible d'obtenir cet agrément directement auprès de la DIHAL)

Le projet de la ville de Villeurbanne

La ville de Villeurbanne a présenté son projet intercalaire surnommé « Château Gaillard » à l'occasion du groupe de travail #2 de l'ANVITA. Il s'est agi ici de transformer une ancienne résidence de personnes âgées, composée de 114 appartements individuels et de pièces partagées, en un lieu d'innovation sociale. Propriété de la commune, le bâtiment est ainsi réhabilité pour cinq ans autour d'un projet fédérant la Ville de Villeurbanne, la Métropole du Grand Lyon (qui a la compétence du département) et l'État.



À leurs côtés sont engagés un bailleur social, un Groupement d'Intérêt Economique (GIE), trois associations gestionnaires et un club de basket. L'enjeu est de construire, avec les futur.es habitant.es et les riverains, un lieu d'hospitalité et de services, guidé par trois principes :

o La notion de l'habiter : au-delà de l'hébergement, il s'agit d'assurer la sécurité physique et affective que comprend la possession d'un logement ;

o L'utilité sociale : répondre à la fois aux besoins des habitant.es mais également à ceux des riverains, pour un projet ouvert sur son quartier ;

o L'hybridation du site : permettre une mixité des publics par l'accueil de demandeur·euses d'asile (Forum Réfugiés-COSI), de femmes en sortie de maternité (ALYNEA), de publics en centre d'hébergement d'urgence (ALYNEA), de jeunes majeur·es de l'Aide Sociale à l'Enfance (ACOLEA), et de joueuses professionnelles (ASVEL).

En parallèle : une mixité des usages avec des projets associatifs et citoyens.

Enfin, différents points de vigilance ont été soulignés : l'importance du co-partage du projet (Ville – Métropole – Etat) ; Laisser une large part aux occupant·es pour répondre véritablement aux besoins ; Donner du temps au projet et des espaces qui auront un usage définis dans le temps ; Maitriser la fin de l'occupation (Réflexion et veille sur les solutions d'avenir) ; Communication / concertation / prise en compte des atouts et contraintes du quartier ; veiller à ce que le lieu reste un « chez soi » pour ses habitant·e·s ; Balance qualitative et quantitative entre le projet du site et la situation d'urgence locative. »

Source de l'image : Ville de Villeurbanne

La démarche d'accompagnement des personnes concernées



Dans le cadre des dispositifs de mobilisation foncière, il est essentiel de corréliser la démarche avec un dispositif d'accompagnement des personnes (familles, personnes seules etc.).

Pour cela, plusieurs précautions sont à prendre en compte pour la réussite de votre projet :

- Mobiliser un bâtiment situé dans des lieux de vie près de transports en commun⁴ et de commerces car les ménages n'ont pas les moyens de payer les transports et cela participe à l'autonomie des personnes.
- Permettre que chaque personne puisse avoir accès à une habitation personnelle qui puisse être fermée avec une clé afin de préserver l'intimité de chacun-e.
- Travailler en prenant en considération le mode de vie, la culture, la nationalité des personnes afin de déterminer quelle famille peut cohabiter avec qui et créer un lieu correspondant aux besoins de chacun-e.
- Penser aux atouts des espaces extérieurs communs, notamment pour les enfants en bas âge et favoriser une bonne cohabitation.
- Envisager un accompagnement sur plusieurs dimensions : aide juridique, accès aux droits sociaux, scolarisation, accompagnement à l'emploi, accompagnement au logement etc. Il est également primordial de penser un accompagnement pour responsabiliser les personnes concernées sur la consommation et au coût d'un logement (par exemple, travail de sensibilisation sur des éco-gestes, donner des notions sur le prix d'une douche, sur le coût du chauffage etc. qui sont les premiers postes de dépense du porteur de projet). Il est nécessaire également d'accompagner les personnes au fait d'habiter le logement en proposant des formations sur la sécurité domestique (ex : les dangers de prises électriques en cascade) ou d'ordre sanitaire par exemple.
- Associer les associations de quartier et les associations caritatives et d'entraide et permettre un travail de médiation entre les personnes concernées pour prévenir les comportements non autorisés dans le cadre de la convention.

Il est également important d'accompagner les personnes vers des parcours résidentiels pour les ménages et en menant une politique de "Logement d'abord" (vers des logements gratuits, des logements HLM requalifiés par exemple).

Le contrat de résident temporaire n'est pas forcément un modèle gratuit. Il faut habituer les gens dans les dispositifs ELAN vers le logement. Afin d'investir les personnes concernées dans le projet et de favoriser une intégration vers le logement, il est possible de définir une contrepartie minimum⁵ (fixée à 75 euros/mois pour les sans domiciles fixes et 200 euros maximum pour les artistes.)

⁴ De nombreuses propositions de lieux vacants sont ainsi refusées par les associations, car trop isolées et de ce fait, isolantes pour les personnes qui y seraient logées. Il existe également un enjeu d'accession au foncier vacant dans les zones rurales et/ou mal desservies par les transports en commun.

⁵ Cette pratique se retrouve également pour le logement de personnes exilées (par exemple les DA qui bénéficient de l'ADA). Mais pour les personnes qui n'ont pas ou quasiment pas de ressources, des interventions sur le coût énergétique du logement peuvent être organisées, avec présentation des factures.

Quelle suite après la fin de la période de logement temporaire ?

Du fait du caractère temporaire de l'ouverture d'un lieu, les activités économiques et sociales qui en résultent doivent être envisagées comme étant éphémères. Cette caractéristique peut influencer certaines dynamiques et permettre l'instauration d'un rapport de confiance avec les partenaires.

Ces lieux doivent être envisagés comme un « rebond urbain » pouvant à la fois permettre le logement de public vulnérable mais aussi dynamiser tout un quartier.

La valeur d'usage du projet peut bouger dans la ville. Ainsi, à la fin d'une période définie, un autre lieu peut être ouvert pour poursuivre une démarche similaire. En effet, c'est le projet et les personnes qui font le lieu. En ce sens, il peut être possible d'imaginer un « bail forain »

Pour exemple, le tiers lieu [Cocovelten](#) à Marseille, éphémère, doit trouver une autre dynamique à un autre endroit. Un travail est aujourd'hui réalisé en ce sens.

Le choix qui est fait dans un projet est d'accompagner les publics vulnérables. Le dispositif ne permet pas nécessairement d'aboutir à une régularisation du droit au séjour. Il est possible que les lieux de vie soient rendus et que le statut administratif des ménages n'ait pas évolué.

Cependant, il ne faut pas négliger que le logement permet aux ménages de se mobiliser et de se ressourcer : ils peuvent se consacrer plus sereinement à leur demande de titre de séjour, à la scolarisation des enfants etc. et ne pas être en errance. La dimension psychologique pour les personnes concernées est donc importante. C'est principalement cet effet qui est noté chez les acteurs de terrain. Le passage de l'errance à l'assurance d'avoir un logement pour plusieurs mois est totalement libérateur. Les personnes se métamorphosent physiquement, gagnent en sérénité et peuvent se reconstruire.

Qui contacter pour être aidé ?

Maître Marc GANILSY : avocat au barreau de Paris, chargé d'enseignement à l'université Paris 2-Panthéon Assas. Auteur de plusieurs articles repris dans cette note. Le cabinet LeGan Avocats (basé à Paris) a accompagné plusieurs collectivités locales dans la mise à disposition de leur patrimoine immobilier. Il peut être sollicité pour une mission d'accompagnement : [Contact - LEGAN AVOCATS \(lemore-legal.com\)](mailto:legan@legan-avocats.com)

Stéphane MARTIN : directeur de l'agence Bretagne de la Fondation Abbé Pierre pour le logement des personnes défavorisées. Peut être contacté pour un échange et se propose également d'accueillir une délégation pour présenter les expériences bretonnes.

Il peut être sollicité ou contacté pour visiter les projets mis en place par la ville de Rennes, notamment en partenariat avec la Fondation Abbé Pierre : 02 99 65 46 73, 06 17 01 16 90 / smartin@fap.fr

Thomas COUDRETTE : consultant, Responsable solidarité et innovation sociale de l'agence intercalaire qui propose une approche expérimentale de la programmation urbaine à travers une occupation temporaire des bâtiments et des espaces inutilisés. A notamment travaillé avec la ville de Montpellier. contact@agence-intercalaire.com, 06 26 61 37 38, www.agence-intercalaire.com

Estelle RIBES : chargée d'animation de réseau au CNDH Romeurope : estelle.ribes@romeurope.org

Léa ENON-BARON : coordinatrice nationale territoire de l'ANVITA, responsable de l'animation du réseau et de l'échange de pratiques. L'ANVITA offre des groupes de travail annuel, un espace de dialogue privilégié entre élu·e·s et services techniques : lea.enon-baron@anvita.fr, [retrouvez le guide du groupe de travail « hébergement et logement » ici](#).

ANNEXES

ANNEXE 1

Les clauses essentielles des conventions d'occupation intercalaires

À titre liminaire, quel que soit le fondement juridique choisi, la convention d'occupation intercalaire ne doit pas être rédigée dans un sens totalement défavorable aux occupants ; mais il devra être recherché un équilibre raisonnable entre les droits et obligations des parties pour garantir que la convention s'exécutera de bonne foi.

Dans l'en-tête, **les parties doivent être identifiées avec précision**. Si cela ne pose guère de difficultés pour le propriétaire des locaux ou son gestionnaire, il est parfois plus délicat d'identifier les occupants des locaux. En effet, ils se présentent souvent comme un collectif. Or cette entité informelle sans personnalité juridique n'est pas en mesure de régulariser une convention. C'est pourquoi le collectif et ses membres devront constituer une structure juridique sous la forme classique d'une association régie par la loi du 1er juillet 1901, et ce afin de s'engager contractuellement.

Le préambule doit rappeler précisément l'historique des conditions d'occupation des locaux et la volonté des parties de parvenir à une occupation pacifiée pendant la période intercalaire.

L'objet de la convention met en exergue le cadre précis des conditions d'occupation pendant une période intercalaire.

La destination des lieux doit être en adéquation avec l'usage déclaré des locaux et le fonctionnement du collectif.

La redevance d'occupation est, en principe, symbolique, ce qui permet en contrepartie au collectif de réaliser ses activités, de fournir un gardiennage sans frais des locaux de favoriser la mise en place d'actions sociales d'hébergement d'urgence palliant la défaillance du système étatique.

Le collectif assure également l'entretien et les menues réparations des locaux, sans que cela doive excéder ses capacités financières. La mise à la charge du collectif de gros travaux est exclue et, à défaut, le congé doit être facilité dans l'hypothèse d'une telle revendication par le propriétaire. Le versement d'un dépôt de garantie n'est pas nécessaire, si le nouvel usage des locaux conduit à des travaux importants de démolition, de reconstruction, de changement d'affectation ou de mise en conformité.

Les impôts fonciers doivent rester à la charge du propriétaire car le collectif n'est souvent pas en mesure de les acquitter.

Le paiement des fluides peut être à la charge du propriétaire, d'une tierce structure ou du collectif. Le cas échéant celui-ci, en fonction de la situation pécuniaire des personnes hébergées, pourra mettre en place un système de cotisations pour la gestion des locaux et la consommation des fluides, selon un règlement intérieur et une grille de répartition.

La durée de la convention d'occupation intercalaire est incertaine et dépendra de la survenance effective du nouveau projet du propriétaire. La durée est donc en fait variable et non forcément instable.

La convention prendra fin lorsque le démarrage effectif du nouveau projet sera mis en œuvre, souvent qualifié de « premier coup de pioche ». Le propriétaire notifiera alors un congé pour mettre fin à la convention intercalaire, dont le délai raisonnable sera graduel en fonction de la durée de l'occupation. Pendant la durée de la convention, le collectif doit faciliter la visite des locaux par le propriétaire ou ses

équipes techniques déléguées. Un processus doit néanmoins être mis en place, allant de simples visites pendant les phases d'études techniques aux sondages géo-techniques plus encadrés.

Pendant la période d'occupation, certaines collectivités installent une maison du projet dans les lieux conventionnés et valorisent la « maîtrise d'usage » en permettant aux riverains ou aux futurs locataires de s'impliquer et d'être tenus informés.

La convention précise également les cas les plus graves justifiant une résiliation, sous réserve de l'envoi préalable d'une mise en demeure de part et d'autre. Afin de maintenir l'esprit de confiance devant animer la convention, le propriétaire doit éviter de la rendre résiliable pour tout manquement mineur.

L'occupant doit souscrire **une assurance associative multirisque activités** (incendie, dégâts des eaux, bris de glaces, responsabilité civile, risque du voisinage, etc.) jusqu'à concurrence de la valeur des locaux occupés, et ce avec une clause de renonciation à tout recours contre le propriétaire.

La convention doit organiser, de plein droit et sans formalité judiciaire, **la restitution des locaux libres** de toute occupation par tous les occupants, y compris les sous-occupants. Cette clause essentielle doit être rédigée avec précision et même prévoir la renonciation à solliciter tout délai supplémentaire devant une juridiction. À ce moment, la question du sort des aménagements réalisés par les occupants, qui peuvent avoir une certaine valeur, doit faire l'objet d'une attention particulière.

Afin d'éviter toute difficulté au moment du départ des occupants, les parties peuvent utilement faire appel à un huissier qui dressera un constat contradictoire et notera l'absence de revendication lors de la « remise des clés » des locaux, déchargeant, par ailleurs, le collectif de toute responsabilité au titre de la garde des locaux.

Fréquemment, la convention n'envisage pas toutes les situations susceptibles de survenir. Dès lors, une clause peut prévoir qu'elle fera l'objet d'un **suivi par un comité ad hoc**, composé de représentants du collectif et du propriétaire. Non seulement l'instauration de ce comité permet d'aborder et de trancher toute difficulté par la régularisation d'un avenant, mais de telles réunions sont aussi l'occasion d'échanger sur l'état d'avancement du nouveau projet du propriétaire.

Enfin, et pour éviter tout malentendu ou toute mauvaise interprétation, la convention doit définir, en annexes, les termes employés et comporter le projet intercalaire mis en œuvre par le collectif.

ANNEXE 2

Exemple de convention d'occupation temporaire de locaux vacants

D'un commun accord, il est exposé et décidé ce qui suit :

L'article 29 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi ELAN » prévoit, pour une durée de cinq ans, une expérimentation permettant à des organismes publics ou privés ou à des associations d'être agréés par l'État en vue d'organiser l'occupation de locaux vacants par des résidents temporaires.

L'obtention de l'agrément est subordonnée à la capacité de l'organisme ou de l'association à organiser cette occupation et à s'engager en faveur des personnes en difficulté entrant notamment dans le champ de l'article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles, c'est-à-dire toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale.

Ces organismes ou associations agréés concluent une convention d'une durée maximale de trois ans avec le propriétaire d'un local vacant. Ils peuvent y mener des travaux d'aménagement. Ils concluent ensuite des contrats de résidence temporaire pour organiser l'occupation des lieux.

La convention d'occupation temporaire de locaux vacants et le contrat de résidence temporaire s'inscrivent dans le cadre de ce dispositif expérimental visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par l'occupation de résidents temporaires, notamment à des fins de logement, d'hébergement, d'insertion et d'accompagnement social.

La convention d'occupation temporaire de locaux vacants et le contrat de résidence temporaire sont soumis aux dispositions :

- de l'article 29 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi ELAN » ;

- au décret n° 2019-497 du 22 mai 2019 relatif à l'occupation par des résidents temporaires de locaux vacants en vue de leur protection et préservation en application de l'article 29 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

- à l'arrêté du 5 novembre 2019 fixant la composition du dossier de demande d'agrément prévu par l'article 1er du décret n° 2019-497 du 22 mai 2019 relatif à l'occupation par des résidents temporaires de locaux en vue de leur protection et préservation en application de l'article 29 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

EXPOSE DE L'ORIGINE DU PROJET INTERCALAIRE

La ville de [à compléter] consent à mettre à disposition à une association agréée pendant une durée intercalaire les locaux vacants, dont elle est propriétaire et relevant de son domaine privé, à des fins d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement social de personnes sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale. Les engagements réciproques de l'association agréée et de chaque occupant ainsi que la finalité de l'occupation figurent dans un contrat de résidence temporaire, dont la forme et les stipulations sont conformes à la réglementation en vigueur.

I. Identification des Parties

La présente convention temporaire de locaux vacants (ci-après la « Convention ») est conclue entre les soussignés :

La ville de [à compléter], dont l'adresse du siège est Mairie [à compléter], représentée par le Maire en exercice, dûment habilité à cet effet par la délibération du conseil municipal en date du [à compléter], rendue exécutoire par sa transmission au représentant de l'État dans le département le [à compléter].

Annexe n° 1 : Délibération du conseil municipal en date du [à compléter]

Ci-après dénommé la « Ville »

L'association dénommée [à compléter], association déclarée le [à compléter], agréée le [à compléter], dont l'adresse de son siège est [à compléter], représentée par son(a) Président(e) en exercice, dûment habilité à cet effet par la délibération du conseil d'administration en date du [à compléter].

Annexe n° 2 : Statuts de l'Association en date du [à compléter]

Annexe n° 3 : Copie du récépissé de déclaration des statuts de l'Association en préfecture ou document équivalent en date du [à compléter]

Annexe n° 4 : Agrément préfectoral en date du [à compléter]

Annexe n° 5 : Délibération du conseil d'administration en date du [à compléter]

Ci-après dénommé l'« Association » Pour l'exécution de la présente Convention, les Parties font élection de domicile à l'adresse de leur siège.

II. Objet de la Convention

La présente Convention a pour objet d'assurer la protection et la préservation de locaux vacants pendant une durée intercalaire par l'occupation de résidents temporaires à des fins d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement social de personnes rencontrant des difficultés d'accès à un logement.

A. Consistance des locaux vacants mis à disposition

- Localisation des locaux : [à compléter];
- Type d'habitat : immeuble individuel ;
- Régime juridique de l'immeuble relevant du domaine privé communal : [monopropriété ou copropriété] ;
- Période de construction : [à compléter – exemples : avant 1949, de 1949 à 1975, de 1975 à 1989, de 1989 à 2005, depuis 2005] ;
- Surface habitable : [à compléter] m² ;
- Nombre de pièces principales : [à compléter] ;
- Autres parties des locaux : [à compléter – exemples : grenier, comble aménagé ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.] ;
- Éléments d'équipements existants des locaux : [à compléter – exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires, etc.] ;
- Éléments d'équipements à installer pour que les locaux puissent être affectés à un usage d'habitation : [à compléter] ;

- Modalité de production chauffage : [à compléter] ;
- Modalité de production d'eau chaude sanitaire : [à compléter].

B. Destination des locaux vacants mis à disposition

La Ville consent à mettre à disposition à l'Association pendant une durée intercalaire les locaux vacants, visés à l'article II.A, à des fins d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement social de personnes sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale.

Les engagements réciproques de l'Association et de chaque occupant ainsi que la finalité de l'occupation figurent dans un contrat de résidence temporaire, dont la forme et les stipulations sont conformes à la réglementation en vigueur.

Annexe n° 6 : Matrice du contrat de résidence temporaire

C. Désignation des espaces et équipements à usage privatif

Chambre n° 1 [à compléter]
Chambre n° 2 [à compléter]

D. Désignation des espaces et équipements à usage collectif

Sont considérés comme des espaces communs : [à compléter]

Sont considérés comme des équipements et accessoires des espaces communs : [à compléter]

E. Équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication

[à compléter – exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]

III. Date de prise d'effet et durée de la Convention

A. Prise d'effet de la Convention

La présente Convention prend effet à la date de remise des clés le [à compléter], après état des lieux contradictoire entre la Ville et l'Association formalisé dans un procès-verbal de mise à disposition dressé par huissier de justice, à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés. Chacune des Parties en conserve un exemplaire.

Annexe n° 7 : Procès-verbal de mise à disposition dressé par huissier de justice

B. Durée de la Convention

La présente Convention est conclue pour une durée de trois ans. Toutefois, celle-ci est prorogée par périodes d'un an, sauf à ce que la Ville justifie, au plus tard deux mois avant son terme par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, que le changement de destination initialement envisagé pour les locaux ne peut avoir lieu.

C. Cause objective de nature à justifier la résiliation de la Convention

La Ville peut mettre fin à la Convention en cas de retrait de l'agrément délivré à l'Association. La Ville adresse alors à l'Association la décision motivée de résilier la présente Convention, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, en respectant un délai adapté à la situation, qui ne saurait être inférieur à deux mois. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier. La Ville peut également, à tout moment, par délibération de son assemblée délibérante, résilier unilatéralement la Convention pour motif d'intérêt général, sous réserve des droits à l'indemnité de l'Association en réparation intégrale du préjudice en résultant.

Dans ce cas, la Ville en avertit l'Association au moins trois mois avant la date de prise d'effet de ladite résiliation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception contenant le motif invoqué à l'appui de ladite résiliation. Dans le silence de la Convention, le montant de l'indemnité est le cas échéant négocié entre les parties et donne lieu à la conclusion d'une transaction.

La Ville s'engage, dès la manifestation de son intention de résilier la Convention pour motif d'intérêt général, à faire ses meilleurs efforts pour mettre à la disposition de l'Association de nouveaux locaux vacants pour lui permettre d'assurer la continuité de ses missions.

IV. Conditions financières

A. Absence de loyer

Valeur locative réelle des locaux vacants mis à disposition : [à compléter en chiffres et en lettres]

Toutefois, la Ville consent à mettre à disposition de l'Association les locaux mentionnés dans la présente Convention à titre gracieux, en contrepartie de l'organisation par l'Association de l'occupation de ces locaux par des résidents temporaires rencontrant des difficultés d'accès à un logement pendant la durée intercalaire. Les conditions de cette mise à disposition des locaux vacants par la Ville à l'Association sont constitutives d'une subvention en nature, à intégrer au compte administratif de la Ville et au compte financier de l'Association.

En application des dispositions du deuxième aliéna de l'article L. 1611-4 du code général des collectivités territoriales, l'Association fournit à la Ville à première demande une copie certifiée de son budget et de ses comptes de l'exercice écoulé, ainsi que tous documents faisant connaître les résultats de son activité.

B. Charges récupérables

L'Association est seule redevable pendant toute la durée de la présente Convention des dépenses qualifiées de « charges récupérables » au sens du décret n° 87-713 du 26 août 1987 (liste des charges récupérables en annexe). Modalité de règlement des charges récupérables : [Provisions sur charges avec régularisation annuelle ou paiement périodique des charges sans provision].

V. Travaux

Les locaux mentionnés dans le présent Contrat sont en bon état d'usage, ne présentent aucun risque manifeste pour la sécurité physique et la santé de résidents temporaires et offrent les conditions d'hygiène et de confort exigées pour une affectation à un usage d'habitation.

Annexe n° 8 : Dossier de diagnostic technique

[À défaut, clauses portant sur les travaux à réaliser pour que les locaux puissent être affectés à un usage d'habitation. Dans ces cas, une annexe doit préciser la nature des travaux et les modalités de leur financement et de leur réalisation.

Annexe n° 9 : Travaux]

VI. Garanties

Il n'y a pas lieu à dépôt de garantie de l'exécution des obligations de l'Association

VII. Autres conditions particulières

A. Obligations de la Ville

La Ville remet à l'Association les locaux mentionnés dans la présente Convention en bon état d'usage, ne présentant aucun risque manifeste pour la sécurité physique et la santé de résidents temporaires et offrant les conditions d'hygiène et de confort exigées pour une affectation à un usage d'habitation.

La Ville assure seule pendant toute la durée de la présente Convention les travaux qui ne sont pas des réparations locatives au sens du décret n°87-712 du 26 août 1987, étant précisé que les petites réparations et l'entretien courant restent à la charge de l'Association.

La Ville souscrit les polices d'assurance couvrant l'ensemble de ses responsabilités au titre de ses obligations prévues dans la présente Convention. La Ville s'engage à faire ses meilleurs efforts pour assister l'Association dans ses démarches pour solliciter auprès du service des impôts la remise gracieuse de tout ou partie de son imposition à la taxe d'habitation. La Ville assume les impôts fonciers.

B. Obligations de l'Association

L'Association assure l'organisation de l'occupation des locaux mis à disposition par des résidents temporaires pendant toute la durée de la Convention, dans des conditions, d'une part, de nature à garantir la protection et la préservation des locaux vacants mis à disposition en bon état de réparations locatives et, d'autre part, de nature à garantir que les conditions de leur occupation ne sont pas de nature à porter atteinte à la dignité et au droit à la vie privée de ces résidents.

Annexe n° 9 [10] : Matrice du règlement intérieur annexé au contrat de résidence temporaire
L'Association informe la Ville de tout sinistre, dégradation ou intrusion qu'elle constate dans les locaux mentionnés à la présente Convention, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

L'Association avertit la Ville sans délai de toute réparation autre que locative qui apparaît nécessaire.

L'Association use paisiblement des locaux mentionnés à la présente Convention.

L'Association répond des dégradations qui surviennent pendant la durée de la présente Convention dans les locaux mis à disposition, à moins qu'elle ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute de la Ville ou par le fait d'un tiers qu'elle n'a pas introduit dans les locaux.

L'Association souscrit, auprès d'une compagnie notoirement solvable et habilitée à prendre en charge les différents risques d'assurance, les polices d'assurance couvrant l'ensemble de ses responsabilités au titre de ses obligations prévues dans la présente Convention.

Pendant toute la durée de la présente Convention, l'Association doit justifier à la Ville à première demande la souscription des polices d'assurance prévues à l'alinéa précédent ainsi que le paiement des primes correspondantes.

L'Association s'interdit de céder les droits qu'elle tient de la Convention.

L'Association laisse exécuter les travaux incombant à la Ville au titre de la présente Convention et laisse visiter, sous réserve d'un délai de prévenance adapté à la situation, les locaux mentionnés à la présente Convention en vue de la réalisation desdits travaux.

En cas de non-souscription par l'Association des polices d'assurance couvrant l'ensemble de ses responsabilités au titre de ses obligations prévues dans la présente Convention, ou de non-acquittement des primes d'assurance, ou en cas de non-respect par l'Association de l'obligation d'user paisiblement des locaux vacants mis à disposition résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, la Ville peut résilier la présente Convention.

La Ville adresse alors à l'Association la décision motivée de résilier la présente Convention, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, en respectant un délai adapté à la situation, qui ne saurait être inférieur à deux mois.

Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

C. Suivi de la Convention

La Ville et l'Association assurent le suivi de l'exécution de la Convention par un comité ad hoc, composé de représentants de la Ville, de l'Association et des personnes associées au projet. Ce comité se réunit au moins une fois par semestre, à l'initiative de la Partie la plus diligente. L'Association peut proposer à la Ville dans le cadre de ce suivi d'exécution de la Convention des travaux d'amélioration pour répondre à ses besoins et à ceux des résidents temporaires. Ces travaux doivent faire l'objet d'un avenant préalablement à leur réalisation.

L'Association informe la Ville des modifications apportées, dans le respect de la réglementation, à la matrice du contrat de résidence temporaire (**annexe n° 6**) et à celle du règlement intérieur (**annexe n° 9 [10]**) pour répondre à ses besoins et à ceux des résidents temporaires.

VIII. Restitution des locaux vacants mis à disposition

À l'expiration de la présente Convention, pour quelque cause que ce soit, l'Association restitue les locaux mis à disposition, libres de toute occupation et en bon état de réparations locatives. Il est procédé à un procès-verbal de restitution dans les mêmes formes que celui de la mise à disposition.

IX. Prévention et règlement des litiges

Les Parties s'efforcent de régler à l'amiable leurs éventuels différends relatifs à l'interprétation et à l'exécution de la présente Convention et ses suites, avant toute saisine du tribunal compétent pour connaître du différend qui les oppose. En vue de trouver ensemble une solution amiable à tout différend, les Parties conviennent de se réunir dans les quinze (15) jours à compter d'une demande de rencontre notifiée par la Partie la plus diligente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier. X. Annexes Sont annexées et jointes à la

Convention les pièces suivantes :

- **Annexe n° 1** : Délibération du conseil municipal en date du [à compléter]
- **Annexe n° 2** : Statuts de l'Association en date du [à compléter]
- **Annexe n° 3** : Copie du récépissé de déclaration des statuts de l'Association en préfecture ou document équivalent en date du [à compléter]
- **Annexe n° 4** : Agrément préfectoral en date du [à compléter]
- **Annexe n° 5** : Délibération du conseil d'administration en date du [à compléter]
- **Annexe n° 6** : Matrice du contrat de résidence temporaire
- **Annexe n° 7** : Procès-verbal de mise à disposition
- **Annexe n° 9** : Dossier de diagnostic technique - [Annexe n° 9 : Travaux]
- **Annexe n° 9** [10] : Matrice du règlement intérieur annexé au contrat de résidence temporaire

Fait à [à compléter], le [à compléter], en 2 exemplaires originaux.

La Ville	[prénom, nom et qualité du signataire]
L'Association	[prénom, nom et qualité du signataire]

COLLECTIF NATIONAL DROITS DE L'HOMME ROMEUROPE

Collectif National Droits de l'Homme Romeurope

59, rue de l'Ourcq - 75019 Paris

T : 06 35 52 85 46

contact@romeurope.org



CNDHRomeurope



CNDH_Romeurope



www.romeurope.org