
Des outils juridiques pour favoriser la réappropriation des lieux

jeudi 13 février 2025

Guillaume Couette, conseiller juridique à l'Agence Technique Départementale
Célestine Mouge, Paysagiste au CAUE du Gard



Déroulé

I) Les autorisations d'occupation temporaire du domaine public

- A. Les principes généraux des occupations temporaires du domaine public
- B. La délivrance gratuite d'autorisations pour les associations
- C. Les permis de végétaliser

II) L'utilisation des locaux communaux : les différents types de baux

- A. Focus sur les baux commerciaux
- B. Focus sur les baux précaires

III) Les capacités d'actions sur des propriétés privées

- A. Le volet répressif de lutte contre les logements vacants
- B. Le cadre juridique des permis de louer
- C. Le volet incitatif de la rénovation des façades

I) Les autorisations d'occupation temporaire du domaine public

A) Les principes généraux des occupations temporaires du domaine public

- Occupation **temporaire** ([article L.2122-2 du CGPPP](#)), **précaire** et **révocable** ([article L.2122-3 du CGPPP](#))
- Principe général de **paiement d'une redevance** ([article L. 2125-1 du CGPPP](#))
- **Appel à manifestation d'intérêt** (AMI) : « En vue de la réalisation d'un objectif d'intérêt général, (vise) à susciter des initiatives de tiers intéressés, à sélectionner la proposition de ces tiers qu'elle considère comme la plus satisfaisante et à lui apporter un soutien » ([QE n°01841, M. Jean-Louis Masson, 2 mars 2023](#)).

I) Les autorisations d'occupation temporaire du domaine public

B) La délivrance gratuite d'autorisations pour les associations

- [Article L. 2125-1 du Code général de la propriété des personnes publiques](#) : « l'autorisation d'occupation ou d'utilisation du domaine public peut être délivrée **gratuitement** aux associations à but non lucratif qui concourent à la satisfaction d'un intérêt général ».
- « Les associations ne tirent de cette exception **aucun droit pour occuper le domaine public à titre gratuit** » ([CAA Paris, 22 février 2018, no 16PA01554](#)).
- Appréciation par le juge du **but non lucratif** de l'association et du **caractère d'intérêt général** de son activité.

I) Les autorisations d'occupation temporaire du domaine public

B) La délivrance gratuite d'autorisations pour les associations

Exemple d'un projet de réappropriation de l'espace public, Mazières-en-Gâtine



Une déviation permet d'apaiser la rue principale de la commune.

Ces deux photos comme point de départ de la réappropriation. Ont suivi des déambulations, ateliers de réflexion et restitution sous forme d'exposition.

I) Les autorisations d'occupation temporaire du domaine public

B) La délivrance gratuite d'autorisations pour les associations

Exemple d'une occupation temporaire en vue d'un réaménagement d'espace public.



co-construction de mobilier en bois avec les habitant.e.s



mobilier installé pour tester des usages et s'appropriier l'espace



organisation d'événement festif qui rassemble

I) Les autorisations d'occupation temporaire du domaine public

C) Les permis de végétaliser

- [Article L.2125-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques](#) :
*« Par dérogation à l'obligation de paiement d'une redevance, l'organe délibérant de la commune peut décider **par délibération de délivrer à titre gratuit** les autorisations d'occupation temporaire du domaine public communal, lorsqu'elles sont sollicitées au bénéfice de personnes morales de droit public ou de personnes privées qui participent au **développement de la nature en ville et répondent à un objectif d'intérêt public en installant et entretenant des dispositifs de végétalisation.** »*
- Nécessité de recueillir l'avis préalable de l'EPCI en cas de **transfert de la compétence voirie**.
- Dérogation aux règles de hauteur et d'aspect extérieur définies dans le règlement d'un PLU pour les constructions, en zone urbaine et à urbaniser, intégrant un dispositif de végétalisation des façades ou des toitures ([articles L.152-5-1 et R.152-5-1 du Code de l'urbanisme](#)).

I) Les autorisations d'occupation temporaire du domaine public

C) Les permis de végétaliser

ORGANISER

01.

- voter au conseil municipal la gratuité
- identifier les personnes intéressées ou installations déjà présentes
- définir le périmètre
- étudier la disponibilité dans le sol (DICT)

SOLLICITER

02.

- informer les habitant.es, faire du porte à porte,
- recueillir les demandes
- vérifier la possibilité
- prévoir les travaux, les achats de plantes, le matériel et les matériaux

PLANTER

03.

- préparer en amont les trous (fosses de plantation)
- organiser un temps convivial pour planter ensemble

FAIRE FLEURIR

04.

- proposer des temps réguliers de suivi, d'échanges et de partage
- organiser un concours de fleurissement
- étendre à d'autres quartiers, rues

PLANTER

03.



PLANTER

03.

Le jour de la plantation



04.

FAIRE FLEURIR

Un an après



Végétaliser / la plantation par les habitant.e.s

04.
FAIRE FLEURIR



II) L'utilisation des locaux communaux : les différents types de baux

A) Focus sur les baux commerciaux

- [Articles L.145-1 à L.145-60 du Code de commerce](#) : « Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne, soit à un commerçant ou à un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'une entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat immatriculée au registre national des entreprises, accomplissant ou non des actes de commerce ».
- Activité commerciale, industrielle ou artisanale
- Exploitation d'un fonds de commerce
- Durée minimale du bail de 9 ans ([article L.145-4 du Code de commerce](#))

II) L'utilisation des locaux communaux : les différents types de baux

B) Focus sur les baux précaires

- [Article L.145-5 du Code de commerce](#) :
- « Les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du présent chapitre à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à trois ans. A l'expiration de cette durée, les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail dérogeant aux dispositions du présent chapitre pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux. »
- Volonté **d'écarter le statut des baux commerciaux** dans le contrat de bail ;
- Durée totale du bail ne pouvant excéder **3 ans** ;
- Adapté pour tester une nouvelle activité ou pour des « magasins éphémères ».

II) L'utilisation des locaux communaux : les différents types de baux

C) Utilisation pour une résidence

«Un lieu d'apprentissage, de découverte, de recherche, d'expérimentation et de création. Un espace de foisonnement et de croisement, hybride entre atelier d'artiste, bistrot du coin, laboratoire de recherche, galerie d'exposition, bureau d'information et lieu ressource...» pour comprendre les manières d'habiter et imaginer comment rendre nos espaces de vie plus conviviaux et accueillants.



III) Les capacités d'action sur des propriétés privées

A) Le volet répressif de lutte contre les logements vacants

Article 232 du Code général des impôts :

« I. – La taxe annuelle sur les logements vacants est applicable :

[...]

2° Dans les communes ne respectant pas les conditions prévues au 1° du présent I où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements.

[...]

Article 1407 bis du Code général des impôts :

« Les communes autres que celles visées à l'article 232 peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis, assujettir à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale, pour la part communale et celle revenant aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre, les logements vacants depuis plus de deux années au 1er janvier de l'année d'imposition. La vacance s'apprécie au sens des V et VI de l'article 232. [...]

III) Les capacités d'action sur des propriétés privées

B) Le cadre juridique des permis de louer

- Dispositif issu de [la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové de mars 2014](#) (dite loi Alur) ;
- [Décret d'application](#) du 19 décembre 2016
- Soit une simple **déclaration préalable** à la mise en location ([CERFA n°15651*01](#)) ;
- Soit une **autorisation préalable** ([CERFA n°15652*01](#)).



Déclaration de mise en location de logement  N° 15651*01

Ministère chargé du logement

Art. L.631-1 à L.634-5 et R. 631-2 du code de la construction et de l'habitation

Cocher les cases correspondant aux renseignements à fournir

Cadre réservé à l'administration

Date de dépôt de la demande: _____ Numéro d'enregistrement: _____

Commune: N°M de la commune: _____ Département: _____
 Établissement Public de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.): N°M de l'E.P.C.I.: _____

1. Identité du bailleur

Vous êtes un particulier Madame Monsieur
 Nom: _____ Prénom(s): _____

Vous êtes une personne morale
 Dénomination ou raison sociale: _____

N° SIRET: _____ Forme juridique: _____
 Représentant de la personne morale: Madame Monsieur
 Nom: _____ Prénom: _____
 Qualité du déclarant: _____

Rubrique à remplir si le déclarant est un mandataire du bailleur Madame Monsieur
 Nom, Prénom ou raison sociale: _____
 Activité exercée: _____
 N° et lieu de délivrance de la carte professionnelle, le cas échéant: _____

2. Coordonnées du bailleur

Adresse (particulier ou personne morale)
 Numéro: _____ Voie: _____
 Lieu-dit: _____ Localité: _____
 Code postal: _____ BP: _____ Cedex: _____
 N° de téléphone: _____
 Adresse électronique: _____

Adresse (mandataire)
 Numéro: _____ Voie: _____
 Lieu-dit: _____ Localité: _____
 Code postal: _____ BP: _____ Cedex: _____
 N° de téléphone: _____
 Adresse électronique: _____

Demande d'autorisation préalable de mise en location de logement  N° 15652*01

Ministère chargé du logement

Art. L.631-1 à L.635-11 et R.635-2 du Code de la construction et de l'habitation

Mise en location Nouvelle location

Cocher les cases correspondant aux renseignements à fournir

Cadre réservé à l'administration

Date de dépôt de la demande: _____ Numéro d'enregistrement: _____

Commune: N°M de la commune: _____ Département: _____
 Établissement Public de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.): N°M de l'E.P.C.I.: _____

1. Identité du bailleur

Vous êtes un particulier Madame Monsieur
 Nom: _____ Prénom(s): _____

Vous êtes une personne morale
 Dénomination ou raison sociale: _____

N° SIRET: _____ Forme juridique: _____
 Représentant de la personne morale: Madame Monsieur
 Nom: _____ Prénom: _____
 Qualité du demandeur: _____

Rubrique à remplir si le demandeur est un mandataire du bailleur Madame Monsieur
 Nom, Prénom ou raison sociale: _____
 Activité exercée: _____
 N° et lieu de délivrance de la carte professionnelle, le cas échéant: _____

2. Coordonnées du bailleur

Adresse (particulier ou personne morale)
 Numéro: _____ Voie: _____
 Lieu-dit: _____ Localité: _____
 Code postal: _____ BP: _____ Cedex: _____
 N° de téléphone: _____
 Adresse électronique: _____

Adresse (mandataire)
 Numéro: _____ Voie: _____
 Lieu-dit: _____ Localité: _____

III) Les capacités d'action sur des propriétés privées

C) Le volet incitatif de la rénovation des façades

- Article L.126-2 du Code de la construction et de l'habitation :
« Les façades des bâtiments doivent être constamment tenues en bon état de propreté à Paris ainsi que dans les communes figurant sur une liste établie par décision de l'autorité administrative, sur proposition ou après avis conforme des conseils municipaux. Les travaux nécessaires sont effectués au moins une fois tous les dix ans, sur l'injonction qui est faite au propriétaire par l'autorité municipale. »

Mesures exceptionnelles pour le ravalement des façades !



RÉNOV'logement
Programme façade



Ravalement de façade
subventionné par la CCBTA avec le soutien de la Région Occitanie cumulé avec l'aide des communes

Renseignements : 04 66 59 54 57
aideaulojement@laterredurgence.fr

■ Vous êtes propriétaire, contactez-nous !
04 66 59 54 54
aideaulojement@laterredurgence.fr



Merci

jeudi 13 février 2025

Guillaume Couette, conseiller juridique à l'Agence Technique Départementale
Célestine Mouge, Paysagiste au CAUE du Gard

