

# LOCATION DES LOGEMENTS COMMUNAUX

Mode d'emploi



---

Ce guide, réalisé par les ADIL Auvergne-Rhône-Alpes, a pour objet **d'accompagner les élus dans la gestion des logements communaux**, de les aider à cerner les règles applicables et de leur présenter les conditions dans lesquelles une commune peut louer un logement lui appartenant.

**92 % des communes en Auvergne-Rhône-Alpes (AuRA) possèdent au moins un logement communal, pour un total de près de 89 000 logements.**

Ce parc répond aux besoins en logement des ménages d'un territoire. Pour autant, il est mal connu. En effet, les propriétés publiques sont mal représentées parmi les sources statistiques des fichiers fonciers. De plus le patrimoine immobilier communal, selon son appartenance au domaine public ou au domaine privé de la commune, est régi par des règles de droit différents, détaillées ci-après.



# SOMMAIRE

---

<b>Le poids du logement communal en Auvergne-Rhône-Alpes</b>	<b>4</b>
<b>Préalable : distinguer le domaine privé du domaine public</b>	<b>8</b>
<b>Mise à disposition d' un logement communal : les règles communes aux domaines public et privé</b>	<b>10</b>
• La décision de mise à disposition	10
• La conformité du logement	11
• Le choix de l'occupant ou du locataire	11
<b>Les spécificités de l'occupation d'un logement appartenant au domaine public</b>	<b>12</b>
• La forme et la durée du contrat	12
• Le versement d'une redevance au titre de l'occupation du logement	12
• Le départ anticipé de l'occupant	12
<b>Les spécificités de l'occupation d'un logement appartenant au domaine privé</b>	<b>13</b>
• La forme et la durée du contrat	13
• Le paiement du loyer et des charges	13
• La fin du contrat de location	14
<b>La gestion des logements locatifs communaux</b>	<b>15</b>
• Quel mode de gestion ?	15
• Les garanties contre les impayés	16
• Le traitement des impayés	16
<b>Les régimes de location spécifiques</b>	<b>17</b>
• Le logement des instituteurs	17
• Le presbytère	18
• Le logement loué aux agents communaux	19

## Préambule

### Source des données et définitions

#### La source : **Les fichiers fonciers**

Les Fichiers Fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) enrichis par le Centre d'Etudes et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA) décrivent de manière détaillée le foncier, les locaux ainsi que les différents droits de propriété qui leur sont liés. Malgré son exhaustivité, la donnée des fichiers fonciers présente quelques limites.

Néanmoins, c'est la seule donnée qui permette de décrire quantitativement le parc des logements détenus par les communes. Dans cette note, le millésime de données au premier janvier 2023 est utilisé.

#### La source : **L'Insee, Recensements de la Population (RP)**

Le Recensement de la population de l'Insee permet de connaître la diversité et l'évolution de la population de la France.

Le millésime de données **au premier janvier 2021** est utilisé pour les données de cadrage de cette note.

#### Une approche statistique

Dans les fichiers fonciers, les logements communaux peuvent être définis comme des locaux déclarés à usage d'habitation dont l'unique propriétaire est de type commune. Seule la connaissance locale permet d'affiner et de corriger ces données.

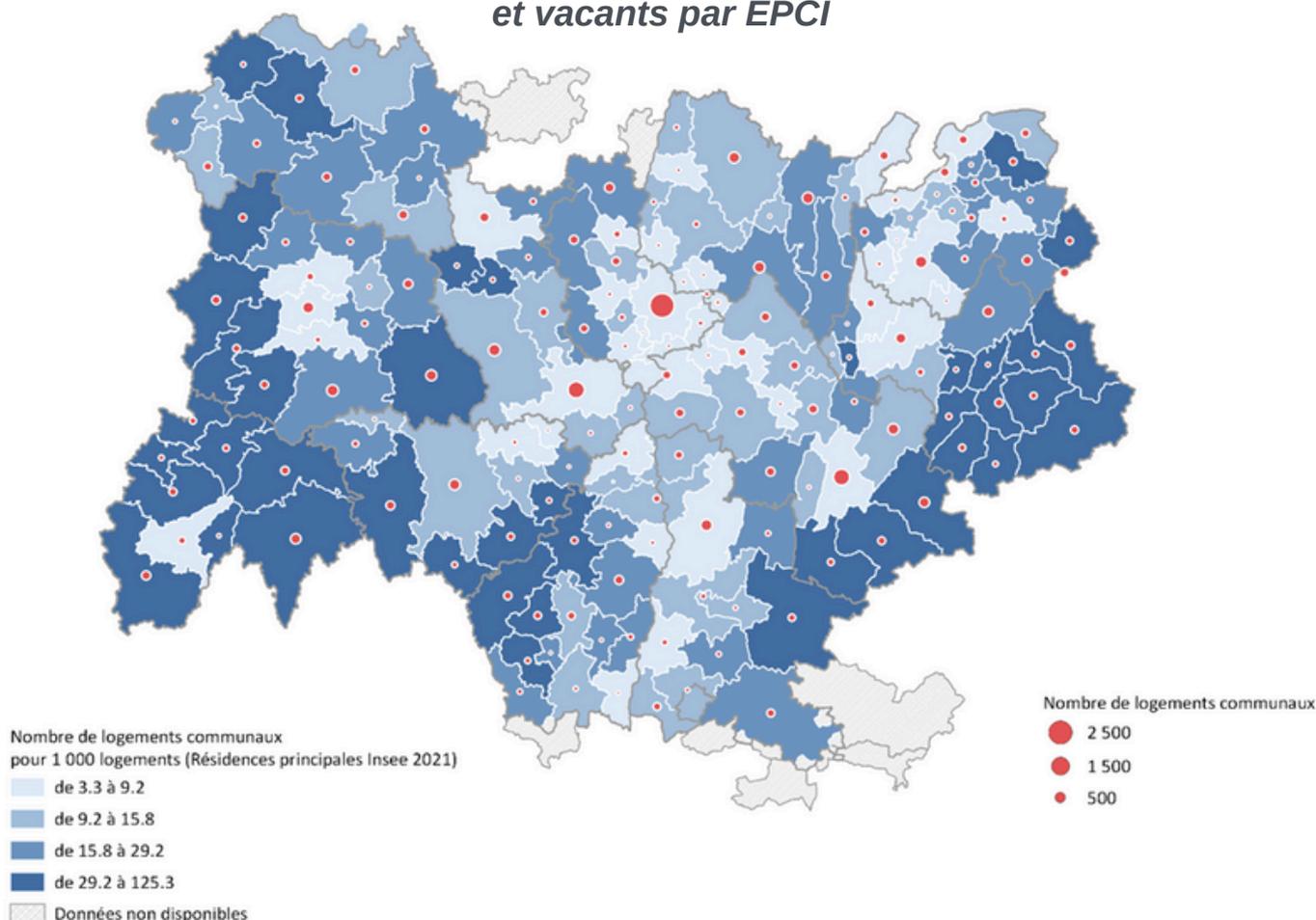
**A noter : Ce guide ne traite pas des locations meublées, saisonnières, gîtes ruraux, baux commerciaux, logements d'urgence ou autres logements spécifiques.**

*La précédente étude portant sur le millésime de données au premier janvier 2017 ne peut pas être comparée à ce millésime car la méthode retenue a évolué entre ces 2 études. Le patrimoine appartenant uniquement à la commune a été privilégié contrairement à la précédente étude qui comportait également le patrimoine dont elle était gestionnaire.*

## Le poids du logement communal : un peu plus de 42 000 logements en Auvergne-Rhône-Alpes

Au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes, **42 144 logements** sont détenus par des communes, soit **3%** du parc total des résidences principales. **96 % des communes** disposent d'au moins un logement communal. Certains EPCI se distinguent par **l'importance de cette offre** de logements comme par exemple les Métropoles de Lyon (2 741), de Saint-Etienne (1 260) et de Grenoble (1 221) ; d'autres par **le poids de cette offre** au regard du parc de résidences principales global : les Communautés de communes Montagne d'Ardèche (125 logements pour 1000), de l'Oisans (97.7) et de Haute Maurienne Vanoise (70.3).

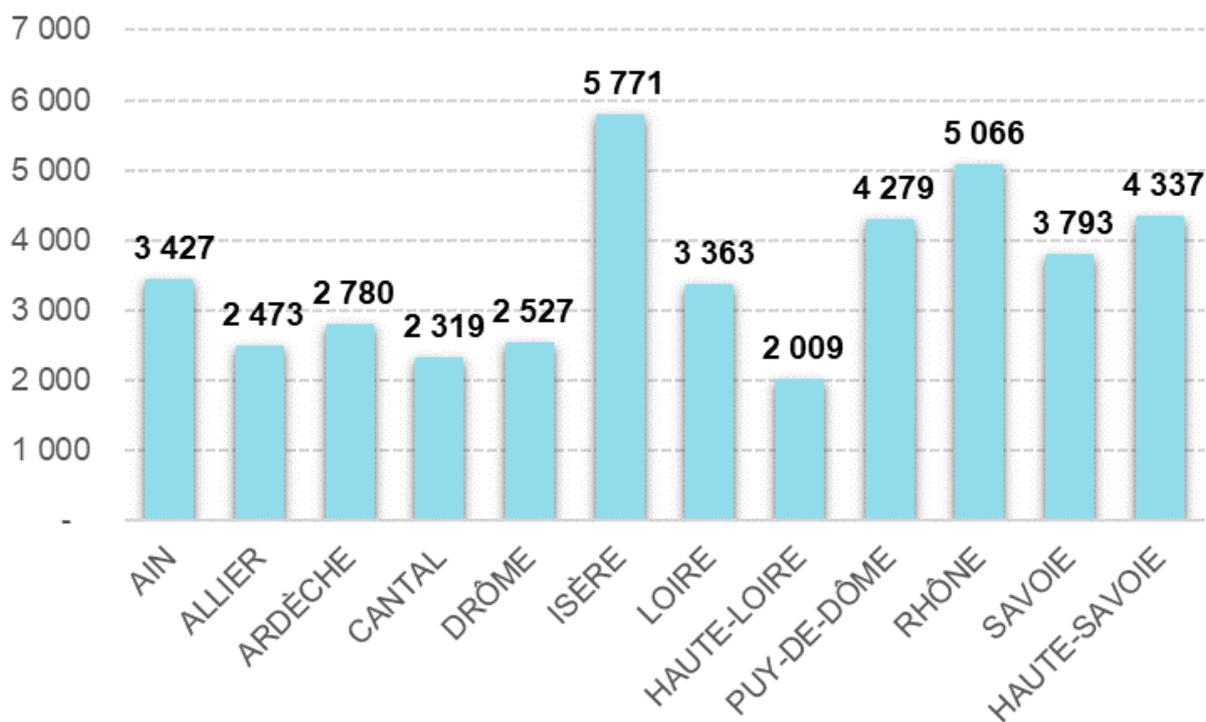
### Nombre total et poids des logements communaux occupés et vacants par EPCI



Carte réalisée par l'ADIL 74. Sources : fichiers fonciers 2023, CEREMA, DGFIP, RP INSEE 2021

A l'échelle départementale, l'Isère, le Rhône et la Haute-Savoie se démarquent par le volume de logements communaux les plus élevés notamment grâce au poids des métropoles Grenobloise et Lyonnaise et de l'agglomération annécienne.

### *Nombre de logements communaux par département*



Source : traitement ADIL 26, fichiers fonciers 2023, CEREMA, DGFIP

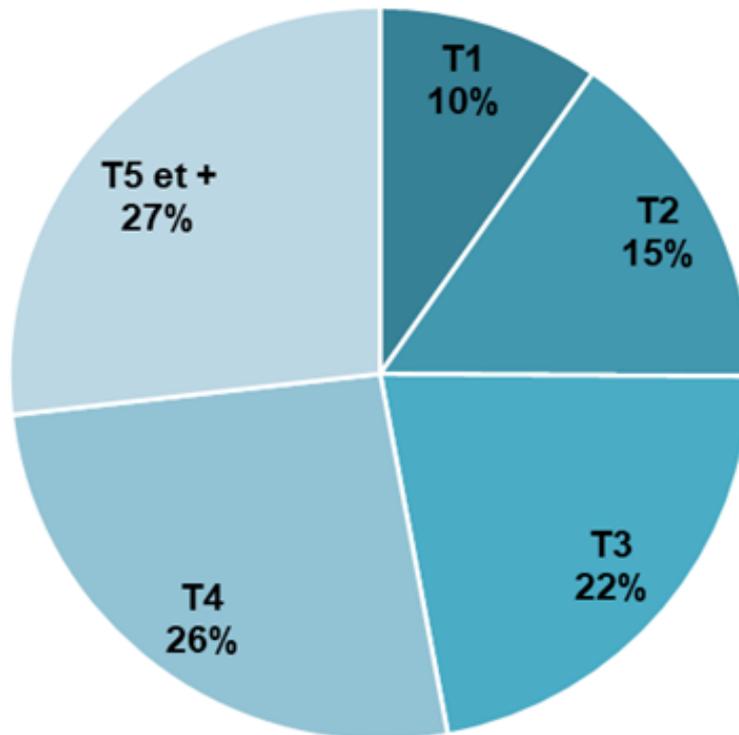
C'est dans le Cantal que le parc communal est le plus représenté au regard du nombre total de résidences principales (124.7 logements communaux pour 1000 résidences principales contre 29.3 en Auvergne-Rhône-Alpes).

### **Un parc majoritairement collectif**

Au niveau régional, les trois quart des logements communaux sont des appartements alors que seulement 11% des logements sont en immeuble collectif. Dans certains départements comme l'Allier et le Puy-de-Dôme, la part des logements communaux en maison est plus marquée avec respectivement 41% et 34%.

La répartition de l'offre communale par typologie de logement est semblable à celle recensée pour l'ensemble du parc de résidences principales à l'exception d'une part plus marquée de T1 (10% contre 5%) et une part moins marquée de T5 et plus (27% contre 35%).

### Répartition des logements communaux par typologie



Source : traitement ADIL 26, fichiers fonciers 2023, CEREMA, DGFIP

### Un parc plutôt ancien

Au niveau régional, près de 70% du parc communal date d'avant la première réglementation thermique (39% pour l'ensemble des résidences principales) et 40% d'avant 1920. Les logements de ce parc peuvent présenter des besoins importants d'amélioration : problèmes d'accessibilité, de mises aux normes, de traitement de la vétusté, ...

### Un potentiel de logements vacants à exploiter

La part de logements communaux vacants est importante : 36% ; celle-ci est nettement plus élevée que celle du parc total de logements (9%). Certains de ces logements vacants peuvent servir à l'accueil d'urgence.

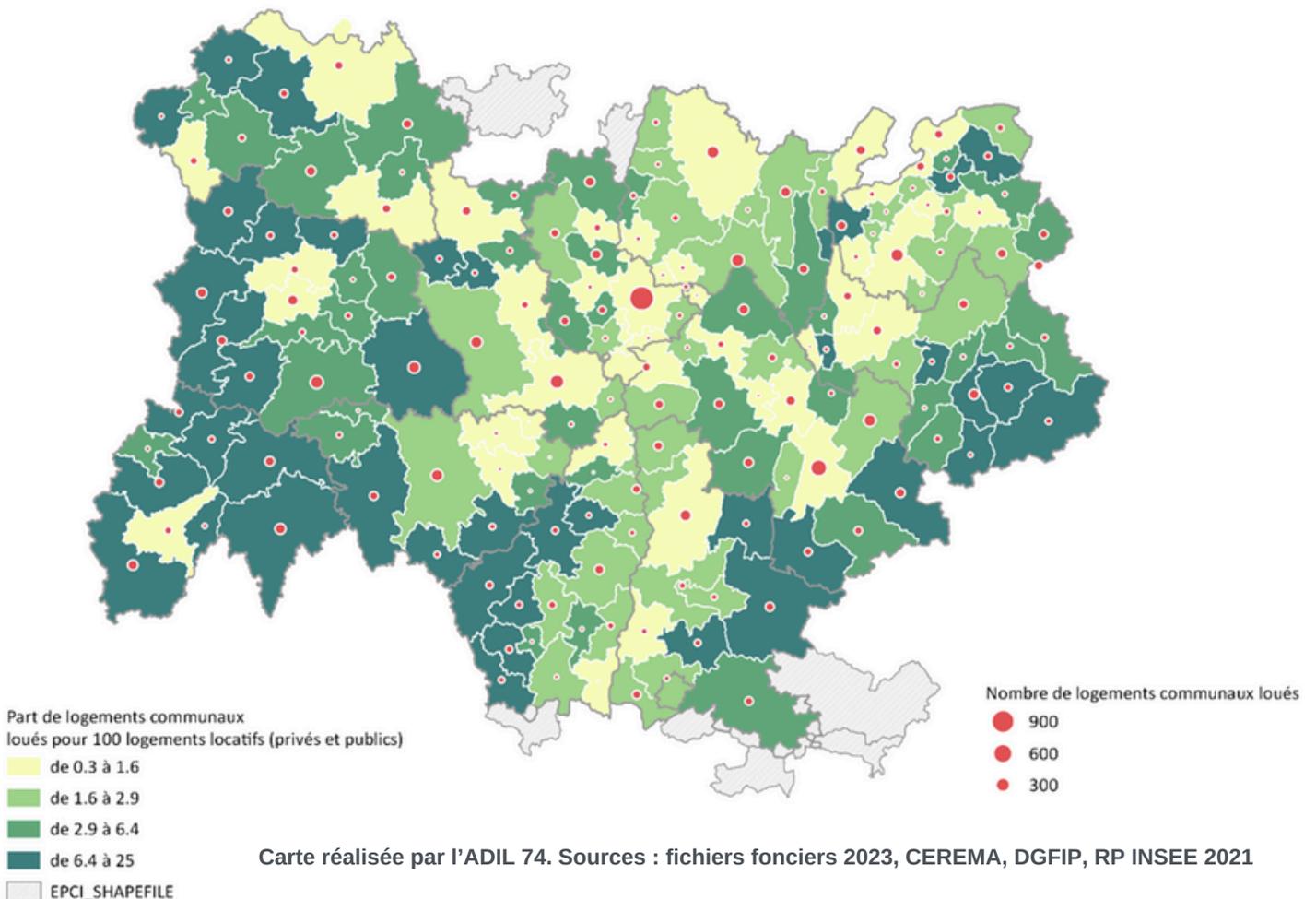
Enfin, il semble que des locaux déclarés comme logements dans les fichiers de la DGFIP soient en réalité destinés à d'autres usages ou impropres à l'habitation (11%). Une enquête auprès des collectivités permettrait de vérifier cette hypothèse.

## Une majorité du parc communal occupée par un locataire

Au 1er janvier 2023, **20 443 logements communaux** sont recensés comme loués, soit 49% du parc représentant un peu moins de **2%** de l'offre locative au sein de la région AuRA

**A noter** : à l'échelle de la région, **1 316 logements** sont des logements sociaux à **loyer conventionné**, soit **3%** du parc total des logements communaux.

### Nombre total et poids des logements communaux loués



Les logements communaux représentent **un enjeu quantitatif et qualitatif**, tant pour les communes disposant d'un parc que les intercommunalités qui conduisent des politiques de l'habitat. C'est pourquoi au regard de ces enjeux, il est apparu essentiel aux ADIL AuRA de faire un point sur la **réglementation applicable** à ces logements communaux.

## Distinguer le domaine privé du domaine public

Le maire est chargé de la conservation et de l'administration des logements communaux, sous le contrôle du conseil municipal. Avant toute mise en location, il convient au préalable d'identifier à quel domaine appartient le bien immobilier, condition essentielle pour bien définir le régime juridique de la location.

### Les critères d'identification d'un bien appartenant au domaine public

Un bien appartient au domaine public de la commune dès lors qu'il remplit les conditions cumulatives suivantes :

- la commune a la pleine propriété de l'immeuble au sein duquel se situe le logement (ce qui exclut les immeubles en copropriété ou lorsque la copropriété est démembrée)
- le bien est affecté à l'usage direct du public ou à un service public. Dans ce dernier cas, il doit faire l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service.

Attention : certains biens peuvent faire partie du domaine public même s'ils ne respectent pas les critères d'affectation (usage du public ou service public) dès lors qu'ils constituent l'accessoire d'un bien appartenant au domaine public, indispensable à l'utilisation du bien principal et indissociable physiquement du bien principal.

### Les critères d'identification d'un bien appartenant au domaine privé

Un bien appartient au domaine privé de la commune lorsqu'il ne relève pas du domaine public, c'est-à-dire lorsque les conditions citées ci-dessus (affectation à l'usage direct du public ou à un service public) ne sont pas réunies.

### En résumé : le bien appartient-il au domaine public ou privé de la commune ?

**1ère question :** le bien appartient-il en totalité à la commune ?

OUI

NON

2 régimes possibles

exclusion du domaine public et application du **régime de droit privé**

**2ème question :** le bien est-il affecté à l'usage direct du public ou à un service public (avec un aménagement indispensable) ?

OUI

NON

**le bien appartient au domaine public**

**régime de droit privé**

**3ème question :** mais le bien est-il physiquement indissociable, et utile à un bien qui, appartient au domaine public ?

OUI

NON

**domaine public**

**domaine privé**

## Illustrations

Exemple n° 1 : Bâtiment comprend un logement (sans accès indépendant) et une salle des fêtes



Le logement est-il physiquement indissociable de la salle des fêtes ? **Oui**

Est-ce que le logement est utile à la salle des fêtes ?

**Si oui il appartient au domaine public**

**Si non il appartient au domaine privé**

Exemple n°2 : Bâtiment divisé en deux étages : au rez-de-chaussée une mairie et à l'étage un logement avec un accès indépendant



Le logement est-il physiquement indissociable de la Mairie ?

**Non, car les accès sont indépendants.**

**Le logement appartient donc au domaine privé.**

## Mise à disposition d'un logement communal : les règles communes aux domaines public et privé

---

*L'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) dispose que "le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune". Les décisions relatives à la conclusion d'un bail d'habitation relèvent en principe de la compétence de l'organe délibérant de la collectivité. C'est à l'assemblée délibérante de définir les principales caractéristiques du bail.*

*Cette compétence peut toutefois être déléguée. Selon l'article L 2122-22 du CGCT en effet, "le maire peut, en outre, par délégation du conseil municipal, être chargé, en tout ou partie, et pour la durée de son mandat (...) de décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans".*

*En l'absence de délégation, les dispositions de l'article L 2122-21 du CGCT, qui chargent le maire d'exécuter les décisions du conseil municipal et en particulier de passer les baux des biens, n'ont pas pour objet et ne peuvent avoir pour effet de dispenser le conseil municipal de se prononcer sur leurs caractéristiques (CE, 5 décembre 2005, Commune de Pontoy).*

### La décision de mise à disposition

Lorsqu'une commune souhaite mettre à disposition un logement, que ce dernier appartienne au domaine public ou au domaine privé, le maire doit préalablement présenter auprès du conseil municipal un cahier des charges fixant l'objet du contrat et les conditions de la "location" (prix, durée...).

Le conseil municipal est seul compétent pour approuver et voter la conclusion du contrat qui doit être conforme au cahier des charges. La délibération du conseil municipal approuvant le contrat est transmise au Préfet pour contrôle de légalité.

La conclusion et la révision (à l'exclusion de la modification) du contrat peuvent être déléguées par le conseil municipal au maire sous réserve que :

- le contrat reproduise les conditions votées par le conseil municipal
- le contrat n'excède pas douze ans.

Les contrats conclus par le Maire sont également transmis au Préfet pour contrôle de légalité.

Il est impératif d'établir un état des lieux d'entrée et de sortie du logement.

## La conformité du logement

Le logement mise à disposition doit notamment respecter des critères d'habitabilité :

- il ne doit pas représenter un danger pour la santé et la sécurité des occupants
- il doit être doté des équipements le rendant conforme à l'usage d'habitation (conformément aux règles sanitaires d'hygiène et de salubrité définies au décret du 29 juillet 2023 se substituant aux Règlements Sanitaires Départementaux pour la partie habitation).

## Le choix de l'occupant ou du locataire

Il est possible de choisir librement l'occupant ou le locataire, sous réserve de ne pas commettre de discrimination.

Ainsi, aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un des motif discriminatoire énoncés par l'article 225-1 du code pénal.

**Avant la mise en location et pour connaître les règles en vigueur, n'hésitez pas à prendre contact avec votre ADIL**



## Les spécificités de l'occupation d'un logement appartenant au domaine public

---

*L'utilisation privative du domaine public peut être fondée sur un contrat passé entre l'administration et l'occupant : on parle de contrat comportant une occupation du domaine public.*

*Ces autorisations sont strictement personnelles et ne sont pas transmissibles : il n'y a donc aucun transfert automatique de contrat en cas de décès de l'occupant, d'abandon de domicile.*

### La forme et la durée du contrat

Lorsque la location porte sur un bien du domaine public, le contrat revêt la forme d'un contrat administratif (caractère précaire et révocable) :

- l'application de règles de droit privé est exclue ;
- il est soumis au droit public et relève du juge administratif ;
- il est conclu pour une durée déterminée librement définie par la commune ;
- il est résiliable de façon anticipée par la commune (l'occupant a droit en principe à une indemnité). Cette possibilité est d'ordre public même si elle n'est pas prévue dans le contrat.

Sauf stipulation contraire dans le contrat, elle ne peut être modifiée en cours d'exécution, en revanche à l'occasion de son renouvellement, le montant de la redevance pourra toujours être revu.

Enfin, le montant de la redevance doit tenir compte de la précarité inhérente à tout contrat d'occupation du domaine public.

### Le départ anticipé de l'occupant

Dans la mesure où le contrat ne prévoit pas de dispositions particulières en cas de départ volontaire de l'occupant avant le terme de l'engagement, la commune ne peut rien exiger de celui-ci, sauf le paiement de la quote-part de la redevance, au prorata du temps d'occupation.

### Le versement d'une redevance au titre de l'occupation du logement

Le titulaire du contrat est assujéti au paiement d'une redevance librement fixée par le conseil municipal.

Elle comporte deux éléments :

- une partie fixe, correspondant à la valeur locative du local déterminée par rapport aux prix généralement pratiqués pour des locaux de même nature
- une partie variable, établie par rapport aux avantages qui résultent de l'occupation du domaine public.

**Le contrat peut prévoir le paiement de charges correspondant aux services dont bénéficie l'occupant, les modalités étant librement fixées dans les mêmes conditions que la redevance.**

## Les spécificités de l'occupation d'un logement appartenant au domaine privé

Lorsque le contrat porte sur un bien du domaine privé, le contrat est de droit privé et relève généralement de la loi du 6 juillet 1989 qui est d'ordre public, si le logement constitue la résidence principale de l'occupant.

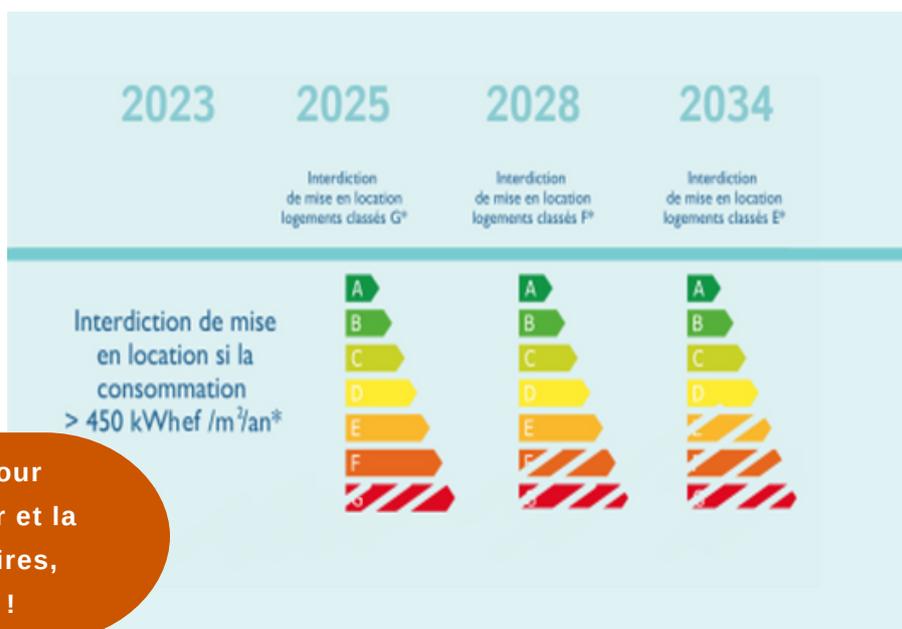
La commune qui entend louer un bien de son domaine privé se trouve dans la même situation qu'un bailleur privé.

### La conformité du logement

Il doit respecter les critères de décence définis au décret du 30 janvier 2002, il doit ainsi garantir la santé et la sécurité des locataires et comporter des éléments d'équipement et de confort nécessaires à un usage d'habitation.

🚫 Depuis le 2 août 2022, la révision annuelle du loyer des logements classés F et G est interdite pour les baux conclus, renouvelés ou tacitement reconduits (pour les logements conventionnés, rapprochez vous de votre ADIL).

Depuis le 01/01/2023, **un critère de performance énergétique s'impose**, les logements les plus énergivores sont progressivement interdits à la location selon un calendrier d'application.



Avant la mise en location, pour connaître les règles en vigueur et la liste des documents obligatoires, consultez avec votre ADIL !

### La forme et la durée du contrat

Le contrat doit être établi par écrit et respecter un bail type avec des mentions obligatoires. Il doit être accompagné de plusieurs documents, notamment de l'état des lieux d'entrée et du dossier de diagnostic technique (performance énergétique, plomb, état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité, etc).

Une personne publique étant considérée comme un bailleur personne morale, le contrat de location sera d'une **durée de 6 ans**, renouvelable par tacite reconduction sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties dans les conditions fixées par la loi.

## Le paiement du loyer et des charges

Le locataire est tenu au paiement du loyer et des charges dans les termes prévus au contrat.

Le loyer, dont la fixation est libre, peut faire l'objet d'une révision annuelle suivant la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE, sous réserve d'une clause de révision insérée dans le contrat de location.

En sus du loyer, le locataire devra s'acquitter des charges locatives au fur et à mesure de leur exigibilité ou par provisions mensuelles si le bail le prévoit. Exigibles sur justificatifs, elles sont limitativement énumérées par la loi.

## La fin du contrat de location

- **Résiliation à l'initiative du locataire** : le locataire peut, à tout moment, notifier son départ au bailleur, sous réserve de respecter un préavis de trois mois (réduit à un mois, dans des conditions strictement définies par la loi).
- **Résiliation à l'initiative du bailleur** : le bailleur ne peut délivrer congé que pour le terme du contrat de location, sous réserve de respecter un délai de préavis de 6 mois et pour les seuls motifs prévus par la loi.



**Un formalisme encadré : le congé, qu'il soit délivré par le locataire ou par le bailleur, doit respecter un formalisme à peine de nullité du congé.**

**Il est important de vérifier avec votre ADIL que le congé reçu ou à délivrer respecte la réglementation.**

**Attention** : une commune ne peut pas donner congé sur la base d'une reprise pour habiter, celle-ci impliquant une reprise pour soi-même ou un membre de la famille. Les seuls motifs de congé possibles sont donc la vente ou le motif légitime et sérieux.

### Focus : la location conventionnée d'un logement communal

Seuls les logements appartenant au domaine privé de la commune peuvent faire l'objet d'un conventionnement avec l'Etat en contrepartie d'aides financières.

La convention fixe les droits et obligations de la commune ainsi que les conditions de location du logement qui est soumise partiellement aux dispositions de droit commun de la loi du 6 juillet 1989.

La convention détermine les conditions de fixation et de révision du loyer.

## Quel mode de gestion ?

La gestion des logements communaux peut se faire de quatre manières distinctes :

- **la gestion directe par la commune**
- **la gestion par un organisme HLM :**

A défaut d'un service dédié et sous réserve d'une délibération du conseil municipal, la commune peut confier la gestion de ses biens à un bailleur social.

**Cas particuliers :** les logements construits par les communes au profit des familles nombreuses de ressources modestes, ou par un organisme HLM pour le compte de la commune, doivent être obligatoirement gérés par les organismes HLM.

- **la gestion avec le concours d'une personne privée :**

Dans les zones rurales, où l'éloignement géographique s'avère important, il est admis que la collectivité locale puisse faire appel au concours d'une personne du secteur privé, tel un agent immobilier, un administrateur de biens ou un notaire, à condition que :

- les titres de recette et les mandats de paiement soient signés par le maire
- que l'encaissement des recettes, ainsi que le paiement des dépenses soient effectués exclusivement par le receveur de la commune, seul habilité en matière de finances locales.
- **la création d'une régie d'avances et de recettes** dont le titulaire pourrait être une personne privée est également envisageable.

## Les garanties contre les impayés

Que la location relève du domaine public ou du domaine privé, la commune peut décider de se garantir contre un risque d'impayé (loyers et charges locatives).

La forme de la garantie ne sera pas la même en fonction du domaine d'appartenance du bien:

- **Domaine public**

La commune peut exiger une garantie financière sous la forme soit d'une caution bancaire, soit d'une consignation auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

- **Domaine privé**

Le cautionnement ne peut être demandé que :

- s'il est apporté par, notamment, le fonds de solidarité pour le logement (FSL) pour certains départements, ou un organisme collecteur de la participation des employeurs à l'effort de construction (principalement Action Logement avec la garantie Visale),



## Le traitement des impayés de loyer

Les créances nées au profit d'une collectivité territoriale sont constatées par un titre pouvant revêtir plusieurs formes :

- un jugement exécutoire
- un acte pris, émis et rendu exécutoire par l'ordonnateur de la collectivité sous forme de titres de recettes, d'arrêtés, d'états de recouvrement ou de rôles.

L'ordre de recouvrer répond à un formalisme et contient des mentions obligatoires:

- l'identification du débiteur,
- le montant dû,
- la mention de l'objet et des modalités de calcul de la dette,
- la mention que ce titre vaut titre exécutoire...

Une fois émis, le titre est transmis au comptable public qui se charge de l'exécuter.

La trésorerie a à sa disposition une procédure spécifique, simplifiée, exorbitante du droit commun qui est réservée à l'administration : **la saisie administrative à tiers détenteur (SATD) depuis le 1er janvier 2019.**

**Remarque : il est vivement** recommandé aux comptables publics de recourir à une procédure de recouvrement amiable avant d'engager une SATD : lettre de relance au bout de 30 jours.

Il n'y a pas de seuil minimal pour engager une SATD qui est notifiée au tiers détenteur (banque, employeur...) et au débiteur.

Le tiers détenteur (tiers saisi) est tenu de verser au lieu et place du débiteur, les fonds qu'il détient dans les 30 jours de la notification.

## La résiliation du bail et l'expulsion du logement

Avant d'engager une procédure judiciaire, il est recommandé d'essayer de **privilégier une procédure amiable** : proposition de plan d'apurement, orientation vers un travailleur social si besoin, etc... et de délivrer une mise en demeure (LR/AR).

### **Domaine public**

La commune peut mettre fin unilatéralement au contrat de manière anticipée. L'occupant devient alors occupant sans droit ni titre. En cas de maintien dans les lieux, la collectivité devra saisir le juge administratif pour obtenir un titre d'expulsion.

### **Domaine privé**

La procédure est identique à celle d'un particulier, si une clause résolutoire pour impayé figure au contrat, elle débute toujours par un commandement de payer délivré par un huissier de justice :

- premier acte de la procédure devant le tribunal judiciaire, il fait courir un délai de deux mois ou six semaines selon les cas pour régulariser la situation
- à défaut de régularisation dans le délai, le locataire sera assigné en résiliation de bail.

**Pour les communes qui sont des personnes morales**, l'assignation aux fins de constat de résiliation du bail ne peut être délivrée avant l'expiration d'un délai de **deux mois suivant la saisine de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives (CCAPEX)**.

N'hésitez pas à consulter votre ADIL sur la procédure d'expulsion.

## Les régimes de location spécifiques

### Le logement des instituteurs

Avec la loi d'orientation du 10 juillet 1989, le statut des instituteurs a vocation progressivement à disparaître et à se fondre dans celui des enseignants professeurs des écoles. A ce jour, les deux statuts coexistent encore. Toutefois les obligations en matière de logement ne visent que les instituteurs.



### La nature de l'obligation

La commune est tenue de fournir aux instituteurs un logement ou, à défaut, une indemnité représentative du logement fixée par le Préfet après avis du Conseil Départemental de l'Education National (CDEN) et du conseil municipal.

Dans le cas particulier d'un instituteur devenant professeur des écoles, celui-ci devra s'acquitter d'une redevance d'occupation du logement à compter de la délibération du conseil municipal qui institue cette redevance.

### Conditions à remplir par le logement

Le décret du 30 janvier 2002 définit les caractéristiques d'un logement décent.

Il appartient au juge administratif d'apprécier souverainement si l'état du logement est convenable et ne rend pas nécessaire l'addition d'éléments de confort qui répondent aux conditions d'équipements fixées par ce décret.

La surface minimale dépend du nombre de personnes logées c'est à dire l'instituteur lui-même, son conjoint ou concubin et ses enfants à charge.

Si le logement n'est pas convenable, l'instituteur peut refuser le logement et conserver une indemnité représentative.

### Conditions de mise en location du logement

Le contrat revêt la forme d'un contrat administratif. Les instituteurs ont les mêmes obligations que le locataire. La gratuité du logement est limitée à la catégories des personnes logées de l'enseignement du secondaire, à la fourniture de logement, à l'exclusion de toute autre prestation accessoire (fourniture d'eau, d'électricité, chauffage...).

## Le presbytère

Sont propriété de la commune les édifices construits avant le 8 avril 1802 (à l'exclusion des cathédrales) et ceux construits par les communes entre le 8 avril 1802 et le 9 décembre 1905. Les édifices de culte construits après 1905 sont, en revanche, la propriété de personnes privées (particuliers ou associations).



- **Le presbytère appartient au domaine public** lorsqu'il est indissociable des biens servant au culte (églises, temples, etc.) par application de la règle de l'accessoire. Sa mise en location nécessite alors une autorisation d'occupation du domaine public à titre précaire et révocable.
- **le presbytère appartient au domaine privé**
  - si le ministre du culte prend personnellement à bail le presbytère appartenant à la commune, le bail est soumis à la loi du 6 juillet 1989
  - si l'occupant y accomplit des actes essentiels à son ministère (enseignements, réunions, réception de fidèles), le bail est à usage mixte
  - si la commune loue le presbytère à une association culturelle, le contrat est soumis au Code Civil
  - si le bâtiment du presbytère est destiné à l'habitation et sans caractère de nécessité pour la célébration du culte, les litiges relèvent alors de la compétence du juge judiciaire, dès lors que le bail ne contient aucune clause exorbitante de droit commun.

**Attention :** le bail doit être constaté par écrit et le montant du loyer doit être suffisamment conséquent pour ne pas constituer une subvention au culte.

## Le logement loué aux agents communaux

Les agents des communes et des établissements publics communaux ne sont en droit d'occuper un logement appartenant à une collectivité locale que s'ils sont bénéficiaires d'une concession de logement ou titulaires d'un contrat de location passé avec la collectivité locale.

Le conseil municipal dresse la liste des emplois susceptibles d'ouvrir droit à un logement de fonction en raison notamment de contraintes liées à l'emploi.

Il détermine les locaux mis à disposition des agents, en précisant leur situation et leur consistance, et définit les conditions financières de chacune des concessions.

Par arrêté, le Maire concède un logement au personnel concerné en indiquant les modalités de la concession (gratuité ou non de l'occupation et des charges) et le montant éventuel de la redevance (sur la base des prix du marché, sauf contraintes particulières).

La durée des concessions est limitée dans le temps. Elles prennent fin lorsque l'activité n'est plus exercée.

## La convention d'occupation temporaire

Une commune peut, lorsque des circonstances particulières l'exigent, conclure une convention d'occupation précaire. Ce type de convention doit être motivée par :

- un motif légitime de précarité, qui doit exister au moment de la signature de la convention, connu des parties et extérieur à leur volonté
- une redevance modeste inférieure au montant normal du loyer.

## **Le contrat de location**

Lorsque l'occupation est étrangère à toute considération de service, le contrat de location est établi selon les règles du droit commun. Le contrat est administratif ou de droit privé selon l'appartenance du logement au domaine public ou privé.

Exemples : une convention d'hébergement conclue avec une association pour le relogement temporaire de personnes sans abri ; un relogement provisoire d'une famille en attendant la remise en état de son domicile incendié

**Attention :** à défaut de cause objective de précarité, la convention pourrait être requalifiée.

# 9 ADIL présentes sur le territoire d'Auvergne-Rhône-Alpes

## 14 centres - 70 permanences - 77 collaborateurs

### ADIL de l'Ain

34 rue Général Delestraint  
01000 Bourg en Bresse  
Tel 04 74 21 82 77  
www.adil01.org

### ADIL de l'Allier

4, rue Refembre  
03000 Moulins  
Tel 04 70 20 44 10  
www.adil03.org

### ADIL de la Drôme

44 rue Faventines  
26010 Valence  
Tel 04 75 79 04 04  
www.adil.dromenet.org

### ADIL de l'Isère

2 bd Maréchal Joffre  
38000 Grenoble  
Tel 04 76 53 37 30  
www.adil38.org

### ADIL Loire Haute-Loire

20 rue Balay  
42000 Saint-Etienne  
Tel 04 77 95 13 32  
www.adil42-43.org



### ADIL du Puy-de-Dôme

129 av de la République  
63100 Clermont-Ferrand  
Tel 04 73 42 30 75  
www.adil63.org

### ADIL de la Savoie

Bâtiment Évolution  
25 Rue Jean Pellerin  
73000 Chambéry  
Tel 04 79 69 90 20  
www.adil73.org

### ADIL de Haute-Savoie

4 avenue de Chambéry  
74000 Annecy  
Tel 04 50 45 79 72  
www.adil74.org

### ADIL Département du Rhône Métropole de Lyon

9 rue Vauban  
69006 Lyon  
Tel 04 78 52 84 84  
www.adil69.org



**adil**  
Auvergne Rhône-Alpes

