

# LOCATION DES LOGEMENTS APPARTENANT AUX COMMUNES



## 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 fait partie de la réponse 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 différentes, détaillées ci-après.

# Sommaire

## **Le poids du logement communal en Auvergne-Rhône-Alpes.....p.6**

- Une majorité de logements collectifs
- Un parc plutôt ancien
- Un potentiel de logements vacants à exploiter
- 63% du parc communal occupé par un locataire

## **Préalable :**

## **distinction entre domaine privé et domaine public.....p.10**

## **Louer un logement communal :**

## **les règles communes aux domaines public et privé.....p.13**

- La décision de mise en location
- La conformité du logement
- Le choix du locataire

## **Les spécificités de la location**

## **d'un logement appartenant au domaine public.....p.14**

- La forme et la durée du contrat
- Le versement d'une redevance et des charges
- Le départ anticipé de l'occupant

## **Les spécificités de la location**

## **d'un logement appartenant au domaine privé.....p.16**

- La forme et la durée du contrat
- Le paiement du loyer et des charges
- La fin du contrat de location
- Focus : la location conventionnée d'un logement communal

## **La gestion des logements locatifs communaux.....p.18**

- Quel mode de gestion ?
- Les garanties contre les impayés
- Le traitement des impayés

## **Les régimes locatifs spécifiques.....p.22**

- Le logement des instituteurs
- Le presbytère
- Les logements loués aux agents des communes
- Focus : la convention d'occupation temporaire

# 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 2017 est utilisé.

### 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.

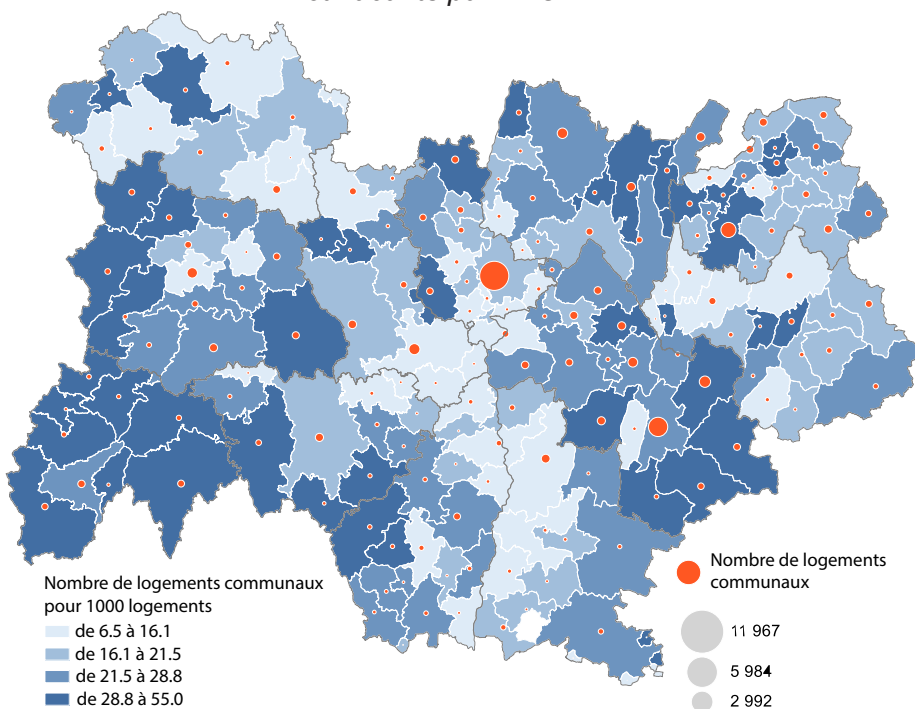
**A noter :** Ce guide ne traite pas des locations meublées, saisonnières, gîtes ruraux, baux commerciaux, logements d'urgence ou autres logements spécifiques

## Le poids du logement communal : près de 89 000 logements en Auvergne-Rhône-Alpes

En Auvergne-Rhône-Alpes, on dénombre **88 937 logements** détenus par des communes, soit près de 2 % du parc total de logements. 92 % 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 (11 967), de Grenoble-Alpes-Métropole (5 236) et la CA du Grand Anecy (3 224) ; d'autres par **le poids de cette offre** au regard du parc de logements global : CC des Vallées d'Aigueblanche (55 logements pour 1000), du Pays de Salers (49.1) et de Sumène – Artense (48.9).

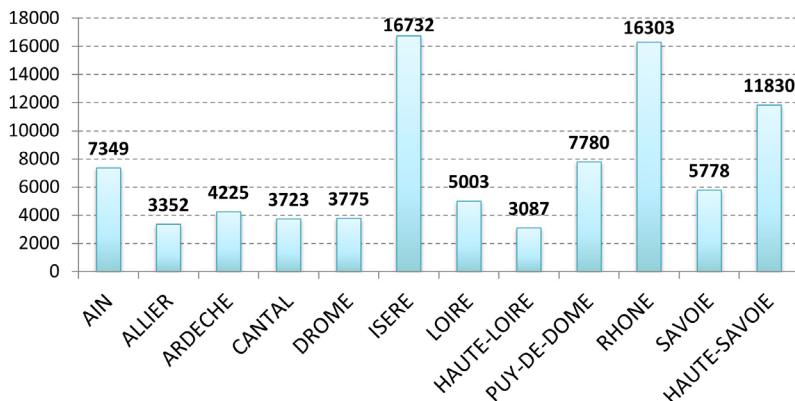
*Nombre total et poids des logements communaux occupés et vacants par EPCI*



Carte réalisée par l'ADIL 26. Sources : fichiers fonciers 2017, CEREMA, DGFIP

Au niveau départemental, l'Isère, le Rhône et la Haute-Savoie se distinguent par le volume de logements communaux notamment grâce au poids des métropoles Grenobloise et Lyonnaise et de la communauté d'Agglomération d'Annecy.

### *Nombre de logements communaux par département*



Source : traitement ADIL 26, fichiers fonciers 2017, CEREMA, DGFIP

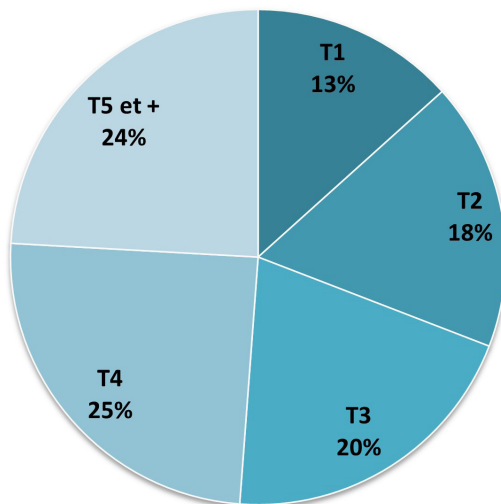
C'est dans le Cantal que le parc communal est le plus représenté au regard du nombre total de logements (35.6 logements communaux pour 1000 logements contre 19.4 en Auvergne Rhône-Alpes).

### **Une majorité de logements collectifs**

79 % des logements communaux en AuRA sont des appartements alors que seulement 53 % des logements sont en immeuble collectif. Dans certains départements comme le Puy-de-Dôme, la part des logements communaux en maison peut dépasser les 35 %.

La répartition de l'offre communale par taille de logement est semblable à celle recensée pour l'ensemble du parc de logements.

## Répartition par type des logements communaux



Source : traitement ADIL 26, fichiers fonciers 2017, CEREMA, DGFIP

### Un parc plutôt ancien

A l'échelle d'AuRA, 46 % du parc communal date d'avant la première réglementation thermique (53 % pour le parc total) et un quart d'avant 1920. Le parc communal peut présenter des besoins importants d'amélioration : problèmes d'accessibilité, de mise aux normes, de traitement de la vétusté, ...

### Un potentiel de logements vacants à exploiter

La vacance des logements communaux est importante : 22 %, ce qui est plus élevé que pour le parc total des logements (environ 9 %). Certains de ces logements vacants peuvent servir à de 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 (15 %). Une enquête auprès des collectivités permettrait de vérifier cette hypothèse.

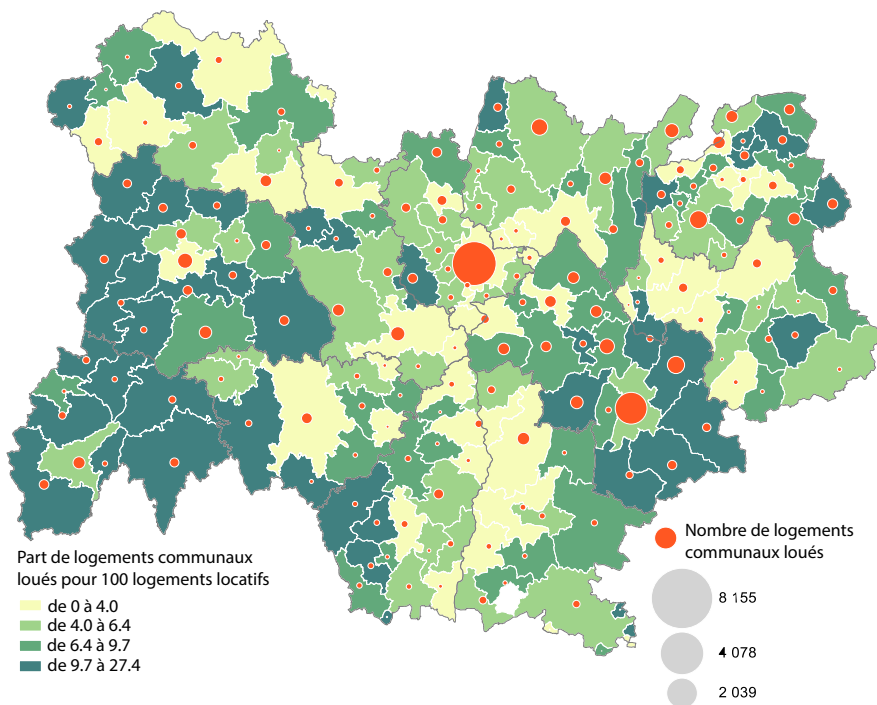


## 63 % du parc communal occupé par un locataire

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, 55 792 logements communaux sont recensés comme loués, soit 63 % du parc représentant près de 4 % de l'offre locative en AuRA.

**A noter :** A l'échelle de la région, 21 % des logements communaux sont des logements sociaux à loyer conventionné.

### *Nombre total et poids des logements communaux loués*



Carte réalisée par l'ADIL 26. Sources : fichiers fonciers 2017, CEREMA, DGFIP

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

## Préalable : distinction entre domaine privé et 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 biens relevant du domaine public de la commune

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

- **Le bien appartient à la commune :**

La commune doit avoir la pleine et entière propriété de l'immeuble au sein duquel se situe le logement.

Il en résulte que lorsque le bien se situe dans un immeuble relevant du régime de la copropriété, ou que le bien est démembre (usufruit/ nue-propriété), alors ce dernier ne fera jamais partie du domaine public.

- **Le bien doit être affecté :**

- soit à l'usage direct du public
- soit à un service public sous réserve d'avoir fait l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service.

A défaut, ces biens ne peuvent être incorporés dans le domaine public.

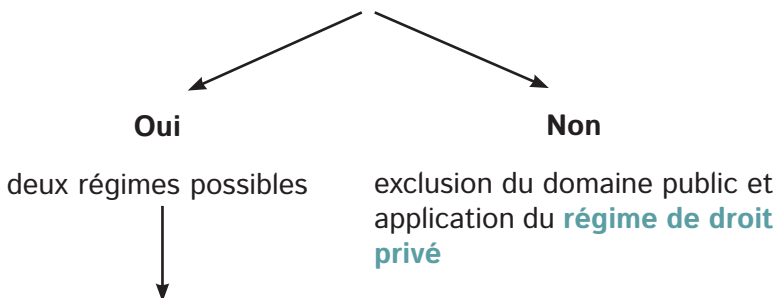
**Attention** : Certains biens peuvent faire partie du domaine public même s'ils ne respectent pas les critères d'affectation (usage du public ou service public), dès lors qu'ils constituent **l'accessoire** d'un bien appartenant au domaine public, **indispensable à l'utilisation du bien principal et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

## Les biens relevant du domaine privé de la commune

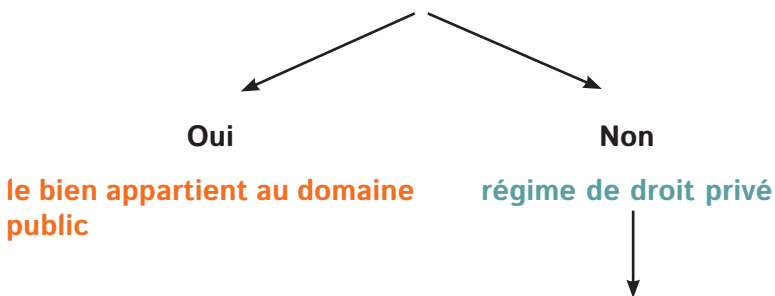
Un bien appartient au domaine privé de la commune lorsqu'il ne relève pas du domaine public, c'est-à-dire lorsque les conditions citées ci-dessus (affectation à l'usage direct du public ou à un service public) ne sont pas réunies.

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

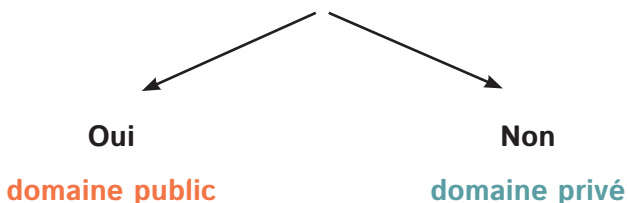
**1<sup>ère</sup> question** : Le bien appartient-il **en totalité** à la commune ?



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



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



## Illustrations



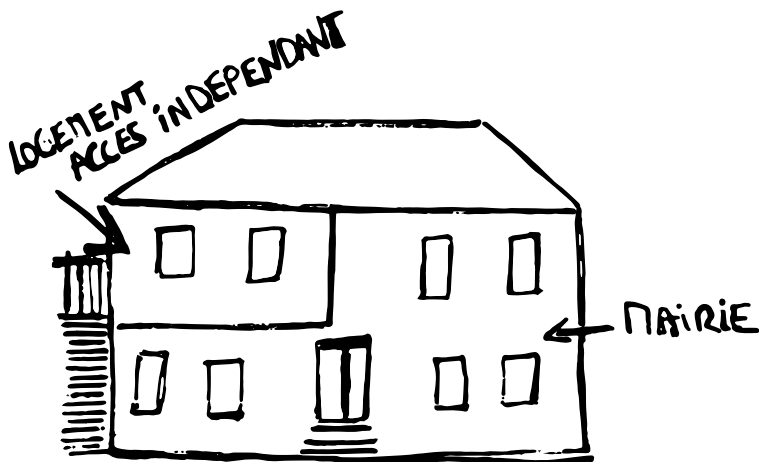
Est-ce que le logement est physiquement indissociable de la salle de fête ?

Oui

Est-ce qu'il est utile à la salle des fêtes ?

Si oui, il appartient au domaine public.

Si non, il appartient au domaine privé.



Est-ce que le logement est physiquement indissociable de la mairie ?

Non, car les accès sont indépendants. Le logement appartient donc au domaine privé, sous réserve qu'il n'existe pas un élément non indiqué, liant les deux locaux.

# Louer un logement communal : les règles communes aux domaines public et privé

## La décision de mise en location

Lorsqu'une commune souhaite louer 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 bail et les conditions de la location (prix, durée...).

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

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

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

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

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

## La conformité du logement

Le logement loué 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.

**A noter** : Pour vous assurer du respect des règles de conformité de votre logement communal (Règlement Sanitaire Départemental, décence), n'hésitez pas à consulter votre ADIL.

## **Le choix du locataire**

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

La liste des discriminations est définie par l'article 225-1 du code pénal.

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

L'utilisation privative du domaine public en logement peut être fondée sur un contrat passé entre la commune et l'occupant ; on parle de contrat comportant une occupation du domaine public.

**A noter** : une autorisation d'occupation est strictement personnelle et n'est pas transmissible (pas de transfert de contrat ni de cession automatique, notamment en cas d'abandon de domicile ou de décès de l'occupant).

## **La forme et la durée du contrat**

Il revêt la forme d'un contrat administratif, c'est-à-dire un contrat précaire et révocable avec un droit d'occupation temporaire :

- soumis au droit public et relevant du juge administratif. dans l'hypothèse d'un contentieux (exclusion des règles de droit privé).
- conclu pour une durée déterminée, librement définie par la commune.

- résiliable de façon anticipée par la commune quelle que soit la durée initiale. Cette possibilité pour la collectivité locale est d'ordre public même si ce n'est pas prévu au contrat. La commune ne peut y renoncer.

**Attention** : Dans l'hypothèse où le contrat est résilié avant l'expiration du délai convenu par la commune, l'occupant a, en principe, droit à une indemnité.

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

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

Elle comporte, le plus souvent, 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.

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.

**Important** : 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.

## 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.

## Les spécificités de la location d'un logement appartenant au domaine privé

Lorsque la location porte sur un bien du domaine privé, le contrat est de droit privé et relève **généralement** de la loi du 6 juillet 1989.

La commune qui entend louer un bien de son domaine privé se trouve donc dans une situation analogue à celle d'un bailleur privé.

## 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 de lieux d'entrée et du dossier de diagnostic technique (performance énergétique, plomb, état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité, etc.).

**Pour connaître la liste des documents et pièces nécessaires** : n'hésitez pas à consulter votre ADIL.

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 peut faire l'objet d'une révision annuelle suivant la variation de l'Indice de Référence des Loyers 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.

**Pour connaître la liste des charges récupérables fixées par décret** : n'hésitez pas à consulter votre ADIL.

## 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 six mois et pour les seuls motifs prévus par la loi.

**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 sérieux et légitime.

**A noter** : les congés délivrés par le locataire et le bailleur doivent respecter un formalisme à peine de nullité du congé. Il est donc important de vérifier avec votre l'ADIL que le congé reçu ou à délivrer est conforme à la réglementation.

### 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.

## La gestion des logements locatifs communaux

### Quel mode de gestion ?

La gestion des logements locatifs 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).

Néanmoins 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),
  - ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur.

## Le traitement des impayés de loyer

### Le recouvrement de l'impayé

Les créances nées au profit d'une collectivité territoriale sont constatées par un titre pouvant revêtir plusieurs formes : par exemple un jugement exécutoire ou, la plupart du temps, 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.

**A noter** : une commune créancière peut établir, à son profit, un titre exécutoire sans avoir à s'adresser préalablement à un juge pour faire constater son droit. Ce titre constitue le fondement sur lequel elle peut engager les voies d'exécution forcée à l'encontre du redevable récalcitrant.

**L'ordre de recouvrer** répond à un formalisme et contient des mentions obligatoires dont l'identification du débiteur, le montant qui est dû avec 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 l'avantage d'avoir 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 1<sup>er</sup> janvier 2019**.

Une circulaire du 27 février 2019 recommande 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. Le comptable public a l'opportunité de mettre en œuvre cette saisie.

La SATD 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

Préalablement à 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 pour régulariser la situation.
- A défaut de régularisation dans le délai, le locataire sera assigné en résiliation de bail.

**A noter une spécificité pour les bailleurs personnes morales, donc les communes** : 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 (CAPEX)**.

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

## Les régimes locatifs 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'Éducation Nationale (CDEN) et du conseil municipal.

**Cas particulier de l'instituteur devenant professeur des écoles** : l'obligation s'appliquant aux instituteurs et non aux professeurs des écoles, celui-ci devra s'acquitter d'une redevance d'occupation du logement dès lors qu'il se maintient dans le logement mis à disposition à compter de la délibération du conseil municipal l'instituant.

### Les conditions relatives au logement

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

Le logement doit être « convenable » :

- Si un instituteur refuse le logement convenable qui lui est proposé, il ne peut pas prétendre pour autant à l'indemnité représentative.

- Si le logement n'est pas convenable, l'instituteur peut refuser le logement et conserver l'indemnité représentative.
- Lorsque la commune verse une indemnité de logement, elle ne peut y substituer l'attribution d'un logement, sauf accord de l'intéressé.

**Les situations complexes telles un poste d'instituteur partagé sur plusieurs communes ou la présence d'un couple d'instituteurs exerçant ou non sur la même commune** : toutes ces situations ont des réponses juridiques différentes.

Pour connaître les obligations de la commune en matière de logement, n'hésitez pas à vous rapprocher de votre ADIL.

### **Le logement habituellement réservé à l'instituteur mais loué à un tiers**

- **Logement relevant du domaine public** :  
Le contrat de location est un contrat administratif d'occupation du domaine public à titre précaire et donc révocable. Cette situation vise les biens situés dans l'enceinte des bâtiments scolaires (avis du Préfet nécessaire) et des biens situés à l'intérieur des bâtiments de la mairie.
- **Logement relevant du domaine privé** :  
Le contrat de location relève en principe des règles de droit privé, avec la précision que la commune peut louer le logement à titre exceptionnel et transitoire, et délivrer un congé respectant un délai de préavis de six mois, même si elle n'a pas encore connaissance du mouvement des instituteurs qui est arrêté moins de six mois avant la rentrée scolaire. En cas d'accomplissement d'un acte non nécessaire si la mutation de l'instituteur ne se produit pas, la commune peut renoncer à son congé. Le bail pourra se poursuivre si l'occupant accepte la renonciation du bailleur.

## 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 du culte construits après 1905 sont, eux, la propriété de personnes privées (particuliers ou associations).

Les édifices du culte **appartenant à une commune** font partie de son domaine public.

### **Le logement du ministre du culte**

- **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 préfectorale. Le contrat revêt la forme d'un contrat administratif 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.



## **Les logements loués aux agents des communes et de certains établissements 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**.

### **La concession de logement** (communément appelée le **logement de fonction**)

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 la 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

### **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.

## Focus : 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.

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](http://www.adil01.org)

## ADIL de l'Allier

4, rue Refembre  
03000 Moulins  
Tel 04 70 20 44 10  
[www.adil03.org](http://www.adil03.org)

## ADIL de la Drôme

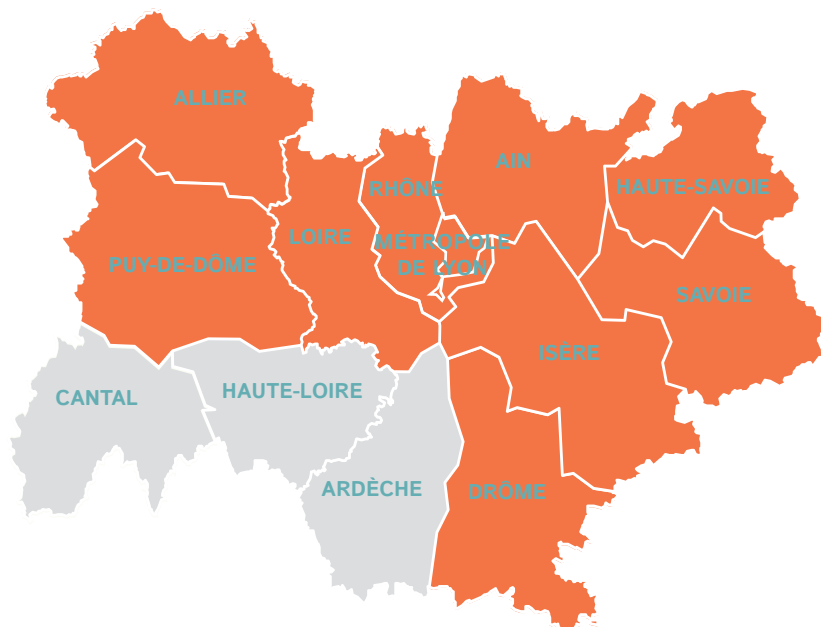
44 rue Faventines  
26010 Valence  
Tel 04 75 79 04 04  
[www.adil.dromenet.org](http://www.adil.dromenet.org)

## ADIL de l'Isère

2 bd Maréchal Joffre  
38000 Grenoble  
Tel 04 76 53 37 30  
[www.adil38.org](http://www.adil38.org)

## ADIL de la Loire

20 rue Balay  
42000 Saint-Etienne  
Tel 04 77 95 13 32  
[www.adil42.org](http://www.adil42.org)



## ADIL du Puy-de-Dôme

129 av de la République  
63100 Clermont-Ferrand  
Tel 04 73 42 30 75  
[www.adil63.org](http://www.adil63.org)

## ADIL de la Savoie

Bâtiment Évolution  
25 Rue Jean Pellerin  
73000 Chambéry  
Tel 04 79 69 90 20  
[www.adil73.org](http://www.adil73.org)

## ADIL de Haute-Savoie

4 avenue de Chambéry  
74000 Annecy  
Tel 04 50 45 79 72  
[www.adil74.org](http://www.adil74.org)

## ADIL Département du Rhône Métropole de Lyon

9 rue Vauban  
69006 Lyon  
Tel 04 78 52 84 84  
[www.adil69.org](http://www.adil69.org)

