

LOGEMENTS COMMUNAUX :

Guide de location

Bon nombre de communes, de plus ou moins grandes tailles, ont des logements dans leur patrimoine, mais pas forcément les services adéquats pour permettre de faire vivre ces logements, mis en location ou à disposition, en respectant un cadre juridique clair.

Or, un contrat ou une convention mal rédigés rendront difficile toute prise de décision future, telle que la régularisation des charges, l'éviction de l'occupant...

Ce guide a donc vocation à vous donner, élus comme agents, quelques éléments clefs pour réussir votre location.

Première question à se poser : le bien fait-il parti du domaine public ou privé ?

Un bien est du domaine public lorsqu'il remplit ces deux conditions [sauf exceptions] :

- # La commune est propriétaire de la totalité du bien (monopropriété) ;
- # Le bien est affecté à l'usage direct du public ou à un service public, ayant nécessité des aménagements indispensables à ce service.

⇒ **Tous les autres biens, sont à contrario, du domaine privé.**

Cela semble simple, mais à toute règle son exception !

Si un bien est indissociable d'un autre bien qui lui relève du domaine public, physiquement et par son usage, bien qu'il ne réponde pas à la seconde condition, il relèvera du même domaine par extension/ accessoire.

**Une fois ce premier élément établi,
place à l'étude du régime applicable !**



L'occupation du domaine public découle d'un contrat administratif, et non civil :

- ⇒ Le contrat est précaire (durée déterminée) et révocable (contre indemnité si anticipé) ;
- ⇒ Les conflits sont soumis au tribunal administratif.

Peu de bases légales permettant d'encadrer cette relation, qui est principalement contractuelle :

- ⇒ Loyer appelé redevance [+ charges] librement fixé mais ne pouvant être révisé en cours de location, sauf au renouvellement de l'acte, et devant prendre en compte la précarité du contrat ;
- ⇒ Pas d'obligation de délivrance d'un logement décent formalisé, revient au tribunal d'en faire appréciation au besoin.

Des facilités en matière d'expulsion en cas de maintien dans les lieux :

Une simple saisine du tribunal administratif suffit, après mise en demeure, pouvant prendre la forme d'un référé urgence quand le logement doit être libéré pour un nouvel occupant.

Une fois la décision prise par le tribunal, avec appréciation de l'urgence et des intérêts en jeux, pas de trêve hivernale applicable, pas de délai avant expulsion comme ce serait le cas avec le commandement de quitter les lieux dans le cadre du domaine privé.

Cette éviction peut être accompagnée d'une astreinte, jusqu'au départ effectif.



Louer un logement de fonction

En se référant à une liste d'emploi dressé par le conseil municipal, le maire peut, par arrêté, octroyer des logements de fonctions gratuitement (loyer et charges si la délibération l'indique comme tel) ou avec redevance.

La mise à disposition est liée à l'emploi, et le logement doit donc être libérée en cas de perte de celui-ci.

Si, concernant les communes, la gratuité n'est pas expressément liée à une notion de nécessité absolue sur le principe de mise à disposition générale des logements de fonction, cette notion propre à la location des biens de l'Etat réapparaît pour les agents occupants un emploi fonctionnel.

Aussi, un directeur général de services d'une commune de 5 000 habitants pourra ainsi bénéficier d'un logement communal en nécessité absolue, ce qui ne sera pas le cas d'un chef de police municipale par exemple.

Le cas des instituteurs ?

Depuis la Loi GUIZOT, les communes se devaient de loger gratuitement les instituteurs ou de les dédommager par une indemnité représentative du coût d'un logement.

Cependant, la fonction d'instituteur a vocation à disparaître, laissant la place à celle de professeur des écoles, ne bénéficiant pas des mêmes avantages. Ceux-ci devraient alors reverser une redevance d'occupation dès délibérations communales.

Néanmoins, attention, car si cette délibération intervenait tardivement après le changement de statut de l'occupant, le tribunal pourrait estimer que la commune a souhaité maintenir un principe de gratuité favorable à celui-ci, lui créant alors un droit hors cadre légal mais devant perdurer.



La loi du 6 juillet 1989 étant d'ordre public, celle-ci devra s'appliquer dès lors que le bien loué le sera à titre de résidence principale.



La loi du 6 juillet 1989 impose :

- # un contrat type, pour le meublé comme pour le vide ;
- # la fourniture de **diagnostics** ;
- # la délivrance d'un logement **décent** ;
- # la régularisation des **charges** appelées par provisions ;
- # le respect des obligations réciproques ;
- # des modalités de congés.

Désormais, le refus d'établir un contrat type est **sanctionnable**.



N'utilisez pas vos modèles antérieurs, sans avoir vérifié qu'ils soient corrects et à jour.

La commune se comportera alors comme tout bailleur privé personne morale, à savoir que :

- # Le contrat sera de 6 ans, renouvelable d'une même durée ;
- # Le cautionnement ne pourra être demandé qu'auprès d'organismes définis par l'Etat [sauf pour les locataires étudiants] ;
- # Les provisions pour charges pourront être augmentées, sur présentation d'un budget prévisionnel attestant d'un besoin à ce sujet [ou du fait d'une régularisation antérieure négative comme tout bailleur] ;
- # Une procédure pour résiliation du bail devant le tribunal de proximité ou judiciaire devra attendre qu'un délai de 2 mois, après saisine de la CCAPEX, soit expiré ;
- # Le congé ne pourra être délivré pour reprise, uniquement pour vente ou motif(s) légitime(s) et sérieux.



Consultez nos brochures :

Sécuriser la location [sauf la partie cautionnement] et Entretien du logement

Sur son domaine privé, la commune a la possibilité de conventionner avec l'Etat, contre financement, créant ainsi du logement dit conventionné sous plafond de loyer.

La loi du 6 juillet 1989 s'appliquera en grande partie, sauf quelques articles (cf. article 40 III et VI).

Aussi, une **vigilance devra être apportée** à ces contrats !



Certains contrats communaux, faisant état d'une volonté d'être assimilés à du logement dit social, sans être en réalité conventionnés et mêlant plusieurs régimes sans cohérence évidente, empêchent toute gestion locative simplifiée.



La commune peut également mettre à disposition un bien sous convention d'occupation précaire*, en cas de :

- # Logement destiné à un instituteur mais non occupé actuellement ;
- # Personnes en difficulté devant être hébergées temporairement ;
- # Situation revêtant un caractère exceptionnel au moment de la mise à disposition.

Par ce biais notamment, les communes ont pu venir en soutien du public ukrainien à héberger.

Une redevance modique peut-être demandée. Attention, aux litiges possibles en matière de modicité et de précarité objective dans le cas de ces conventions.

**Également partiellement soumis à la loi du 6.7.89 (cf. [article 40 V](#)).*

Après avoir recueilli ces éléments de contexte, le maire pourra faire approuver un cahier des charges de location/ mise à disposition, au conseil municipal, reprenant les éléments clefs du contrat, puis conclure le contrat, s'il en a délégation.

Formations et information des élus et professionnels de l'habitat :



En savoir plus sur
[nos formations](#)



Consulter le livret
à destination
[des Élus](#)

S'inscrire à nos
lettres d'information

Découvrir notre
boîte à outils

Nos points d'information dans le département :

CENTRE DE VIROFLAY - 80 bis avenue du Général Leclerc (78220)

Tél. : 01 39 50 84 72 - contact@adil78.org - www.adil78.org

Du lundi au mercredi et le vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h
Fermé le jeudi toute la journée

Sur rendez-vous : rdv.adil78.org

>> [En savoir plus sur les permanences](#)



L'ADIL 78 délivre ses conseils en **langue des signes française**.
Prise de contact : rdv.lsf@adil78.org



Suivez-nous sur
les réseaux sociaux :



Siège social : 80 bis avenue du Général Leclerc
78220 Viroflay

Agrément par l'anil : 1^{er} décembre 2006

Déclaration en préfecture : 15/11/06 modifiée 04/11/22

Numéro d'immatriculation : 0784010760

Parution au journal officiel : 10 février 2007

Début d'activité : 2 juillet 2007

N° siret : 494 578 206 000 42

Direction de publication : Angèle DUPONT, Directrice

Rédaction : Angèle DUPONT

Mise en page, cartographie & visuels :

Émilie GARÇON, Directrice adjointe

Sources pictos : ANIL & flaticon.com

Date de publication : 5 août 2024 - ©ADIL78