



CFMEL

Centre de Formation des Maires
et Elus Locaux de l'Hérault

LE PATRIMOINE COMMUNAL

Définition, gestion et valorisation du domaine public et du domaine privé de la commune

Sophie VAN MIGOM
CFMEL

Retrouvez toutes nos informations sur www.cfmel.fr

LE PATRIMOINE COMMUNAL

Définition, gestion et valorisation du domaine public et du domaine privé de la commune

LE PATRIMOINE COMMUNAL

- I. La constitution du patrimoine communal
- II. La gestion du domaine communal
- III. La valorisation du patrimoine communal

La constitution du patrimoine

Consistance des domaines public et privé

Entrée et sortie des biens dans le domaine communal : acquisition et vente

Délimitation : bornage et alignement

La constitution du patrimoine communal : Consistance et définition

- Le patrimoine communal est assimilable à une propriété ordinaire mais est assujéti à une servitude d'affectation dans l'intérêt général.
- Le droit patrimonial public est fixé par le Code général de la Propriété des Personnes publiques créé en 2006.

La constitution du patrimoine communal : Consistance et définition

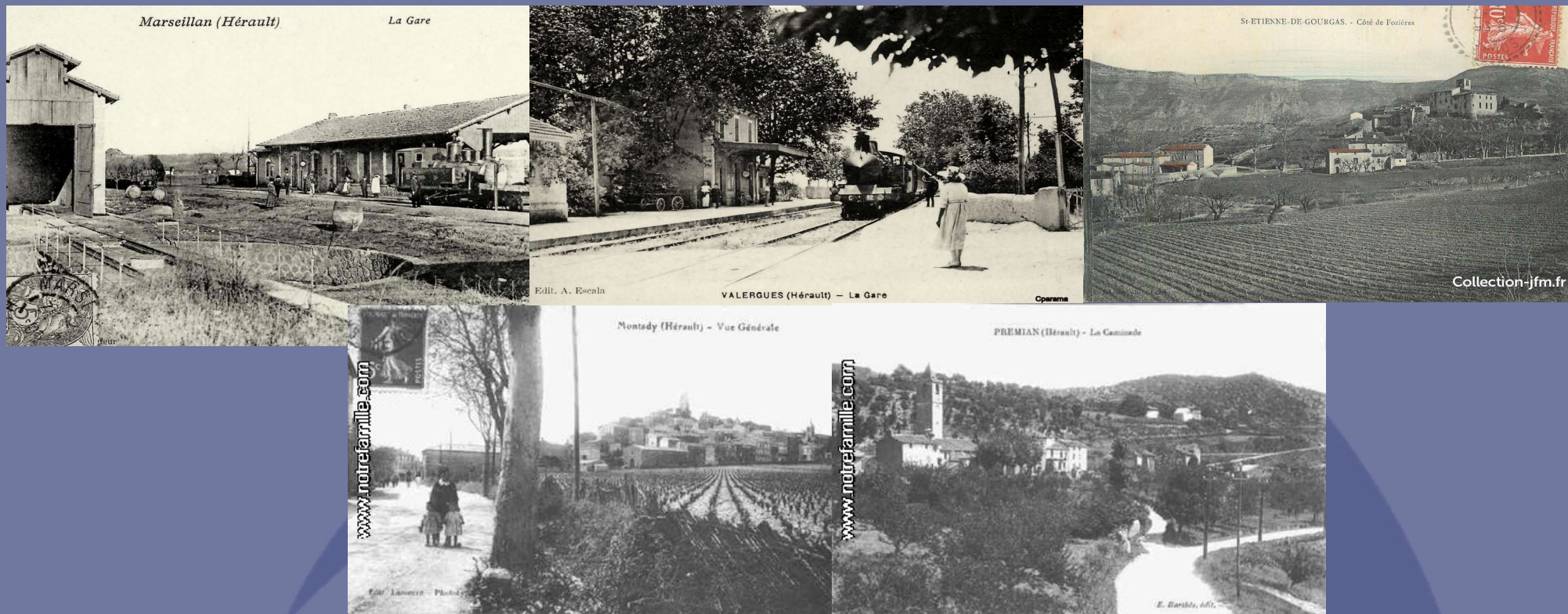
- Le droit de propriété d'une personne publique est une liberté fondamentale depuis un arrêt du Conseil d'Etat du 9 octobre 2015.



Art.17. La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.

La constitution du patrimoine communal : Consistance et définition

- Le patrimoine communal est constitué de biens qui sont incorporés au **DOMAINE PRIVE** ou au **DOMAINE PUBLIC**, soit par la loi, soit par l'affectation.



De quoi est constitué le patrimoine communal ?



Domaine immobilier



De quoi est constitué le patrimoine communal ?



Archives publiques
collections publiques



Bases de données,
biens corporels et
immatériels

Domaine mobilier
et immatériel



Mobilier de bureau



Objets classés
inscrits, collections
de musées

Domaine public / Domaine privé

Les biens du domaine public



- Affectés à l'usage de tous
- Aménagement indispensable
- Protection spéciale
- Inaliénables et imprescriptibles

Les biens du domaine privé

- Propriété collective des citoyens, sans leur être directement affectés
- Bonne gestion
- Cessibles et porteurs de servitudes



Domaine public / Domaine privé

Les biens du domaine public



- Régime de droit public (CG3P et CGCT)
- Autorisation d'occupation (permis de stationner, permission de voirie, CODP, AOT)
- Compétence du Tribunal administratif

Les biens du domaine privé

- Régime de droit privé
- Location (contrat de droit commun)
- Compétences du Tribunal Judiciaire



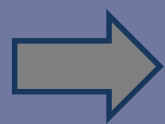
FOCUS : Le domaine public / Éléments de définition

« le domaine public d'une personne publique est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public ». – article L2111-1 du CGPPP

➔ Les biens ne répondant pas à cette définition entrent dans le domaine privé.

FOCUS : Le domaine public / Éléments de définition

- Critère organique : appartient à une personne publique
- Critère de l'affectation : ouverte au public ou aménagée pour exercer un service public
- Domanialité déterminée par la loi : domaine public naturel et artificiel



Domaine public
maritime et fluvial



FOCUS : Le domaine public / Éléments de définition

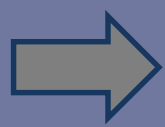
- Théorie de l'accessoire :

Les biens concourant à l'utilisation d'un bien appartenant au domaine public, en constituent un accessoire indissociable

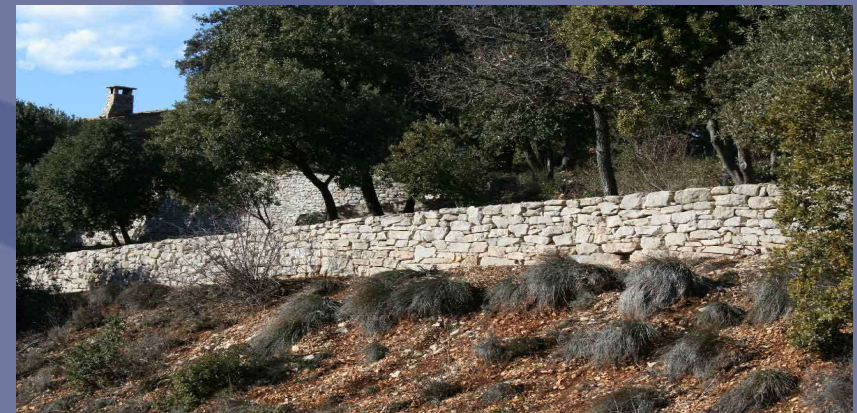
- ✓ Soit par un lien physique et indivisible :
*sous-sol, construction incorporée au
domaine public*



- ✓ Soit un lien fonctionnel :
accessoire utile, élément de protection



Le mur de soutènement est une dépendance du DP même s'il a été construit par un particulier



FOCUS : Le domaine public / Régime protecteur

La protection du domaine public est l'expression des prorogatives de puissance publique de la commune :

- **Inaliénabilité du DP**

Les biens du domaine public ne peuvent être vendus qu'après désaffectation ou déclassement, ces biens sont insaisissables,

- **Imprescriptibilité du DP**

La prescription acquisitive est impossible

- **Impossibilité d'exproprier le DP**

Sauf au bénéfice de l'Etat (sans déclassement préalable), ou au bénéfice d'une collectivité (avec déclassement préalable)

FOCUS : Le domaine public / Régime protecteur

- Principe : impossibilité pour un particulier de constituer des droits réels sur le DP (usufruit, hypothèque, servitudes)
- Dérogations :
 - ✓ Aisance de voirie :
accès, écoulement eaux
 - ✓ Exception législatives :
voies ferrées, amodiation
 - ✓ Droits réels attachés à un titre
d'occupation du domaine public
(AOT et BEA)

FOCUS : Le domaine public / Régime des servitudes conventionnelles

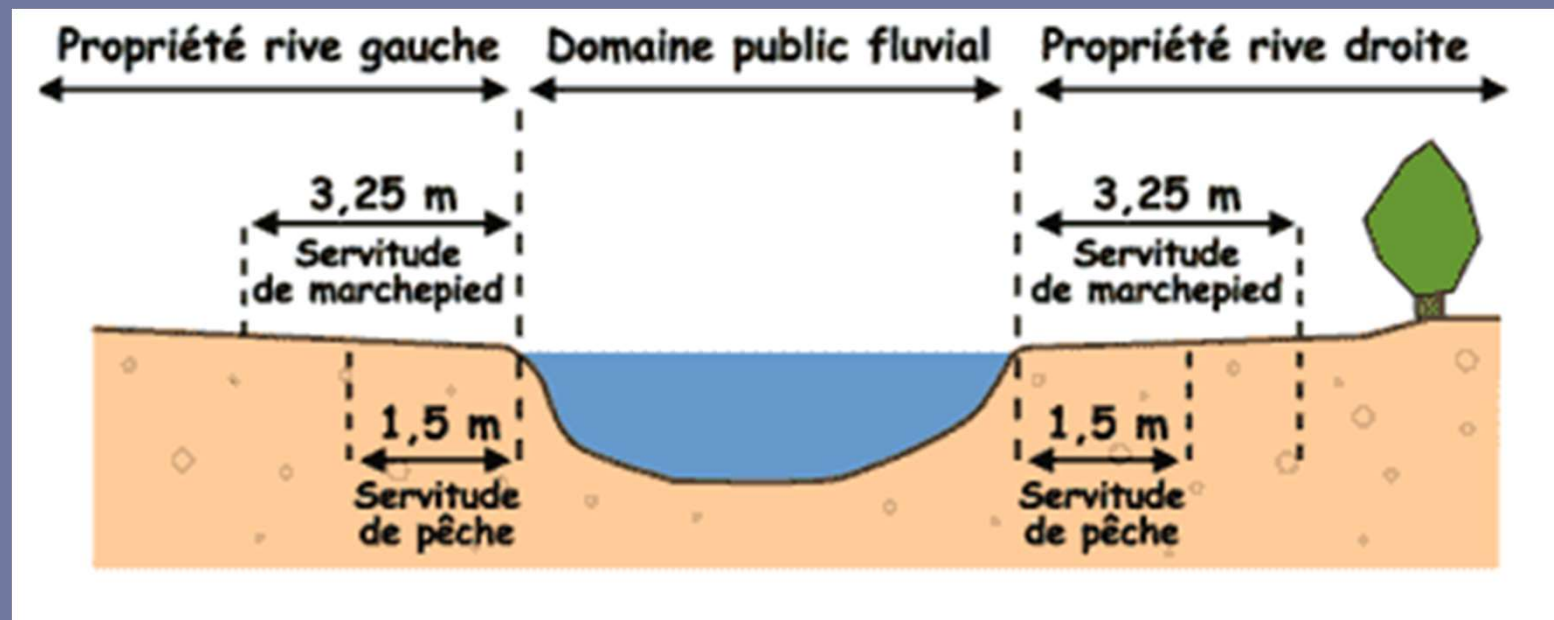
- Les servitudes conventionnelles sont admises si leur utilité est compatible avec l'affectation du domaine public grevé
- Maintien des servitudes conventionnelles grevant un bien avant son incorporation au domaine public
- Etablissement de servitude par convention entre les propriétaires des fonds servants et dominants

NOUVEAU !

Le domaine public : régime protecteur

Le domaine public est grevé de servitudes administratives :

- Servitude de pêche et de marchepied le long des cours d'eau et plans d'eau domaniaux

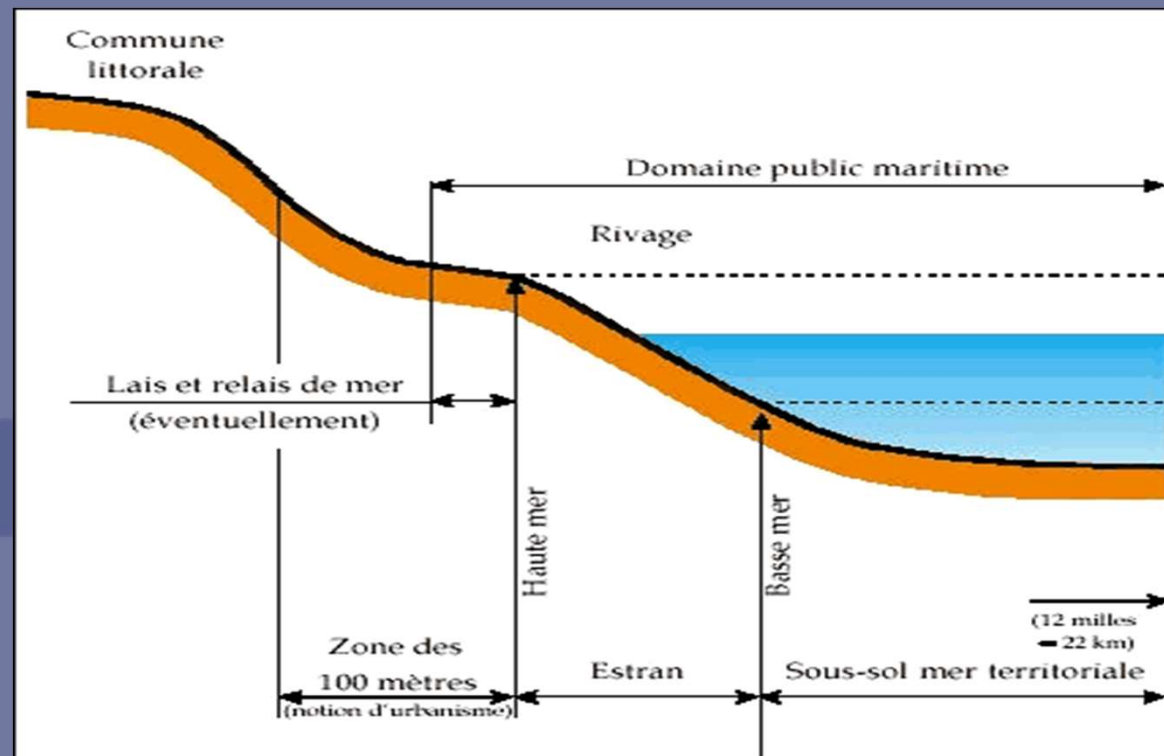


FOCUS : Le domaine public / Régime protecteur

- Servitude de passage sur le littoral
 - ✓ 3m de largeur pour les piétons
 - ✓ Servitude transversale d'accès au DP maritime
- Servitude non aedificandi des 100 mètres



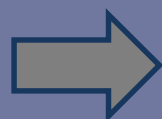
Contravention
de grande voirie



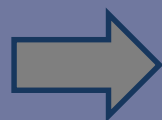
FOCUS : Le domaine public / Régime protecteur

- Les contraventions de grande voirie

Il s'agit de réprimer les atteintes aux servitudes administratives, des manquements à l'intégrité ou à l'occupation du domaine public et de ses dépendances (hors voirie)



Procès verbal établi par un OPJ ou un agent habilité, transmis au Maire et au Préfet.



Condamnation à une contravention de 5^{ème} classe (amende civile) et à la réparation des dommages causés au domaine public.

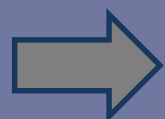


La commune ne peut pas solliciter la réparation financière des dégradations commises directement par l'émission d'un titre de recette, sans recourir à l'intervention du juge (action civile).

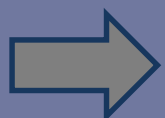
FOCUS : Le domaine public / Régime protecteur

- Les contraventions de voirie routière

Il s'agit de réprimer les actes portant ou de nature à porter atteinte à l'intégrité du domaine public routier et de ses dépendances (vols de matériaux, déversement de substances, occupation irrégulière, empiètement ou creusement de la voie sans autorisation).



Procès verbal établi par un OPJ ou un agent habilité, un garde champêtre transmis au Procureur de la République et au Maire pour information.



Condamnation à une contravention de 5^{ème} classe (amende civile) et peine d'emprisonnement en cas de récidive.



Les atteintes à l'intégrité des chemins ruraux en cas de non respect des décrets et arrêtés de police sont réprimées par des contraventions de première classe.

La constitution du patrimoine

Consistance des domaines public et privé

Entrée et sortie des biens dans le domaine communal : acquisition et vente

Délimitation : bornage et alignement

La constitution du patrimoine : Entrée dans le domaine communal

- Acquisition d'un bien amiable ou forcée à titre onéreux
 - ➔ Délibération **motivée** portant sur le bien et sur le prix et autorisant la vente

La constitution du patrimoine : Entrée dans le domaine communal

Avis des domaines obligatoire à partir de :

- ✓ 180 000 euros du prix d'achat d'un bien en matière d'acquisition amiable ou forcée (au lieu de 75 000 euros)
- ✓ 24 000 euros pour un loyer annuel charges comprises lors de la prise à bail d'un immeuble par la collectivité territoriale (au lieu de 12 000 euros)



Porter à connaissance de l'estimation des domaines aux conseillers municipaux dans la note de synthèse (pas de droit à communication automatique du document intégral).

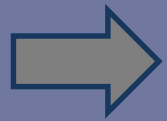
Visa de l'avis dans la délibération, sous peine de vice de procédure.

La constitution du patrimoine : Entrée dans le domaine communal

- Acquisition à titre gratuit d'un bien :
donation ou legs
 - ✓ Acceptation par délibération de la libéralité
avec ou sans charges
- ➔ Le maire est compétent à titre conservatoire
ou sur délégation si la libéralité est exempte de
charges.

La constitution du patrimoine : Entrée dans le domaine communal

- **Charges et conditions imposées à la commune** (affecter le bien à un usage particulier, imposer une plaque commémorative sur le bâtiment ou la construction d'un équipement...)



Obligation d'exécuter les charges et conditions, sous peine d'un recours en révocation de la libéralité formé par les héritiers ou ayant droits.



Sans indications, ces charges sont acceptées pour une durée illimitée, ce qui empêche la commune de céder le bien, d'en disposer librement ou d'en changer l'affectation, sauf au terme d'un contentieux en révision des charges devant le juge judiciaire

La constitution du patrimoine : Entrée dans le domaine communal

- Formalisme commun
 - ✓ Acte en la forme authentique rédigé par le Maire et signé par le 1^{er} Adjoint
 - ✓ Acte notarié
- Levée des hypothèques par le notaire
- Publication au bureau des hypothèques et information du cadastre

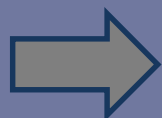


Bilan des acquisitions annexé au compte administratif des communes > 2 000 habitants

FOCUS : Le domaine public

L'entrée dans le domaine public est soumise à des règles particulières :

- Affectation au public ou à l'exercice d'un service public



Affectation effective ou par anticipation vaut classement de fait dans le domaine public

NOUVEAU !

- Classement formel dans le domaine public par délibération



A défaut d'affectation effective, le bien reste dans le domaine privé communal; le classement formel n'a qu'un effet déclaratif

La constitution du patrimoine :

Sortie du domaine communal

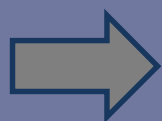
- Vente du bien

- ➔ Délibération motivée valant accord sur la chose et le prix, prise obligatoirement au vu de l'avis des Domaines
- ➔ Avis des Domaines obligatoire pour toutes les cessions d'immeubles ou de droits réels, quelle que soit sa valeur, des communes de plus de 2 000 habitants.

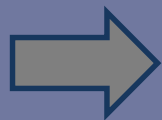
FOCUS : sortie du domaine communal

- Etape préalable pour un bien classé dans le domaine public :

- ✓ Déclassement obligatoire



Délibération motivée qui constate la désaffectation matérielle et prononce le déclassement du domaine public.



Le bien tombe automatiquement dans le domaine privé communal.



A défaut de classement formel préalable, la vente du bien est nulle.
En revanche, les deux délibérations peuvent intervenir le même jour.

FOCUS : sortie du domaine communal



✓ Dérogations légales au déclassement :

- Les cessions ou échanges entre deux personnes publiques de biens du domaine public et destinés à l'exercice de la compétence de l'acquéreur.
- Les délaissés de voirie suite à une modification du tracé ou l'ouverture d'une voie nouvelle perdent leur caractère de dépendances de la voie publique.
- Le cas de l'échange entre un bien relevant du domaine privé ou appartenant à une personne privée et un bien du domaine public, lorsque cela permet d'améliorer les conditions d'exercice d'un service public et à condition qu'une clause permettant d'assurer l'existence et la continuité du service public soit prévue dans l'acte.

FOCUS : sortie du domaine communal

NOUVEAU !

- Déclassement par anticipation

Il s'agit de déclasser le bien – et donc de le céder – avant que sa désaffectation effective intervienne par nécessité de service public.

➔ Délibération motivée de déclassement qui fixe une date de désaffectation effective du bien, au vu d'une étude d'impact pluriannuelle obligatoire.

- ✓ Délais de report de la désaffectation de 3 ans, prolongé à 6 ans maximum, si les caractéristiques du projet le justifient.

FOCUS : sortie du domaine communal

NOUVEAU !

- ✓ L'acte de vente prévoit les conséquences du déclassement anticipé par :
 - une condition résolutoire de la vente si la désaffectation n'intervient pas dans le délai prévu ;
 - une pénalité en cas de résolution de la vente avec constitution d'une provision ;
 - une clause relative aux conditions de la libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage du public, dans un souci de continuité de service public.

FOCUS : sortie du domaine communal

- Désaffectation différée dans une promesse de vente :

NOUVEAU !

Il s'agit de conclure une promesse de vente avant le déclassement du bien et de pouvoir continuer à l'affecter à l'exercice d'un service public ou à l'usage direct par le public pour un temps nécessaire.

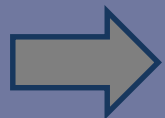
✓ Clauses obligatoires :

- Clause fixant la date de la désaffectation matérielle;

FOCUS : sortie du domaine communal

NOUVEAU !

- Condition résolutoire portant sur la survenance d'un motif de continuité de service public qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public ;
- Clause fixant l'indemnité du bénéficiaire en cas de résolution de la vente, dans la limite des dépenses qu'il a engagées et qui profitent à la commune ;



Si la condition résolutoire ne se réalise pas, à la date prévue pour la désaffectation du bien, le classement est prononcé et la vente peut être réitérée par acte en la forme authentique ou notarié.

La constitution du patrimoine :

Sortie du domaine communal

- **Formalisme commun :**
 - ✓ Délibération portant sur la vente du bien du domaine privé portant sur l'objet et le prix et autorisant la signature de l'acte de vente.
 - ✓ Acte en la forme authentique rédigé par le Maire et signé par le 1^{er} Adjoint.
 - ✓ Acte notarié.



Publication au bureau des hypothèques et information du cadastre.

FOCUS : sortie du domaine communal des chemins ruraux

- Vérifications préalables à la suppression d'un chemin rural :



- Le chemin est inscrit au PDIPR : l'accord préalable du Département est requis.
- La commune doit prévoir un itinéraire de substitution, sous peine de nullité de la vente.
- La suppression du chemin entraîne l'enclavement des parcelles privées riveraines : la commune doit anticiper en prévoyant des servitudes d'accès.

FOCUS : sortie du domaine communal des chemins ruraux

- Désaffectation du chemin par délibération sous conditions :
 - La commune doit avoir cessé tout acte de surveillance ou de voirie (entretien, réparation d'enrobé ou fauchage régulier) ;
 - Le chemin ne doit plus être utilisé comme voie de passage ouverte à la circulation générale et continue, au jour de l'aliénation.

FOCUS : sortie du domaine communal des chemins ruraux



- Droit de priorité des riverains :
 - Notification par la commune à chaque propriétaire riverain du chemin d'une mise en demeure d'acquérir la partie du chemin attenante à sa propriété.
 - Chaque propriétaire a alors un mois pour faire une offre chiffrée. A défaut, ou si leurs offres sont insuffisantes, la procédure d'alinéation se poursuit.

FOCUS : sortie du domaine communal des chemins ruraux



- Enquête publique obligatoire:
 - Arrêté du maire aux fins de désigner le commissaire enquêteur ou une commission d'enquête, la date, le lieu et l'heure de l'enquête.
 - Publication d'un avis dans 2 journaux locaux et affichage en mairie et aux deux extrémités du chemin 15 jours avant l'ouverture de l'enquête.
 - Mise à disposition d'un dossier d'enquête et d'un registre des observations pendant la durée de l'enquête (15 jours).
 - Notification d'un avis motivé par le commissaire enquêteur au Maire dans le délai d'1 mois.

La constitution du patrimoine :

La délimitation du domaine communal par rapport aux propriétés privées

Domaine public

- Immeubles et biens :
Les biens sont délimités lors de l'affectation par la commune (plan parcellaire annexe).
- Voies publiques:
Procédures d'alignement.

Domaine privé

- Bornage par un géomètre expert contradictoire ou judiciaire en cas de litige.



- Cadastre : document indicatif.

FOCUS : Alignement des voies publiques

La municipalité détermine l'emprise des voies communales par :

- Le plan parcellaire annexé à la délibération portant ouverture ou modification de la voie.

- Le plan d'alignement.



- Le tracé des voies nouvelles dans le PLU.

FOCUS : Alignement des voies publiques

Le plan d'alignement permet de :

- ➔ Délimiter les limites de la voie publique par rapport à toutes les propriétés riveraines.
- ➔ Redresser certaines voies dans la limite de ce qui est nécessaire.

Après enquête publique, le projet de plan d'alignement est soumis au conseil municipal qui approuve le plan définitif.

FOCUS : Alignement des voies publiques

- Effets du plan d'alignement :

- L'emprise des voies est élargie :

➡ Si le tracé des voies communales affecte des terrains privés **non bâtis** = incorporation immédiate au domaine public contre une indemnisation des propriétaires.

➡ Si le tracé des voies communales affecte des terrains privés **bâtis** = servitude de reculement (interdiction de faire des travaux confortatifs ou de construire des bâtiments supplémentaires).

FOCUS : Alignement des voies publiques

- Effet du plan d'alignement :
 - Lorsque le tracé des voies communales réduit leur emprise :

 la portion déclassée tombe dans le domaine privé communal.



Si la portion est ensuite mise en vente, les riverains disposent d'un droit de priorité sur ces **délaissés routiers**.

FOCUS : Alignement des voies publiques

L'alignement individuel permet de fixer les limites du terrain riverain par rapport à la voie publique :

- soit en fonction du plan d'alignement, s'il existe ;
- soit en fonction des limites matérielles de la voie au droit des propriétés riveraines.

L'arrêté d'alignement a une valeur déclarative et est délivré par le Maire ou le Président du Conseil Départemental.



Délivrance obligatoire à la demande du riverain.

LE PATRIMOINE COMMUNAL

- I. La constitution du patrimoine communal
- II. La gestion du domaine communal
- III. La valorisation du patrimoine communal

La gestion du patrimoine

Conservation et entretien du domaine communal

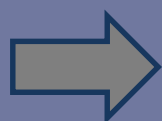
Les modes d'occupation

La protection contre les occupations irrégulières

La gestion du patrimoine :

La conservation et l'entretien du domaine communal

- La commune dispose de prérogatives de puissance publique pour assurer la conservation du domaine :



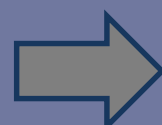
Obtenir réparation des dommages causés au patrimoine communal.



Condamnation judiciaire préalable (recours en responsabilité ou action civile dans le cadre de contravention de grande voirie).

Une exception légale : contribution spéciale des entrepreneurs responsables de dégradations anormales des voies publiques et des **chemins ruraux**.

LOI
3DS

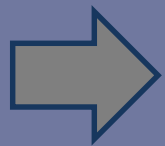


Obtenir réparation des dommages causés au patrimoine communal.

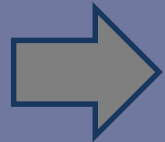
La gestion du patrimoine :

La conservation et l'entretien du domaine communal

- La commune exerce des prérogatives en tant que propriétaire du domaine :



Consentir des servitudes, autoriser et réglementer l'occupation du domaine ;

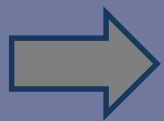


Percevoir les fruits et les revenus produits.

La gestion du patrimoine :

La conservation et l'entretien du domaine communal

- Le conseil municipal est compétent en matière de gestion du domaine communal



Délibérations portant sur la constitution et les actes graves de gestion du domaine.

- Sous le contrôle du conseil municipal, le maire conserve et administre les propriétés de la commune; gère la voirie communale et passe les actes de vente, achat, échange, don et legs.

FOCUS : Répartition des compétences

- Par délégation du conseil municipal, le maire :
 - arrête et modifie les propriétés communales utilisées par les services publics communaux ;
 - fixe les droits de voirie ;
 - conclut les contrats de location < à 12 ans ;
 - prononce la délivrance et la reprise des concessions dans les cimetières ;
 - décide de l'aliénation des biens mobiliers jusqu'à 4 600 € ;
 - fixe les reprises d'alignement.

La gestion du patrimoine :

La conservation et l'entretien du domaine communal

- La commune est soumise à des sujétions particulières :

- ✓ Obligation d'entretenir les biens publics



En cas de carence, inscription d'office des dépenses au budget des dépenses d'entretien des biens du domaine public.

- ✓ Assurer la sûreté et commodité du passage des voies et signaler les dangers ou les obstacles (circulation, stationnement, éclairage public).
- ✓ Réparer les dommages qui peuvent résulter de leur utilisation par le public ou des intempéries.

La gestion du patrimoine :

La conservation et l'entretien du domaine communal

- Cas particulier des bâtiments communaux :
 - ✓ Obligations en matière de sécurité incendie et des risques de panique (Réglementation ERP).
 - ✓ Lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne.
- Cas particulier des chemins ruraux :

Leur entretien n'est **pas obligatoire** ; sauf si la commune a déjà procédé à un premier acte d'entretien (fauchage, enrobé, réparation).

La gestion du patrimoine :

La responsabilité administrative



- Responsabilité pour faute :
 - ✓ Carence en matière d'entretien, de signalisation ou de réparation, constitutive d'une faute entraînant un préjudice à l'utilisateur).
 - ✓ Exonération : preuve de l'absence de défaut d'entretien normal ; faute de la victime, cas de force majeure, absence de lien de causalité.
- Responsabilité sans faute :
 - ✓ À l'égard des tiers ;
 - ✓ À l'égard des collaborateurs occasionnels de service public.
- Responsabilité du fait des décisions illégales prises en matière de police ou d'occupation du domaine.

La gestion du patrimoine :

La responsabilité pénale

- En cas de faute, d'imprudence, de négligence et de manquement à une obligation de prudence ou de sécurité, s'il est établi que l'auteur des faits n'a pas accompli les diligences normales compte tenu de la nature de ses missions ou de ses fonctions, de ses compétences ainsi que du pouvoir dont il disposait.
- La maire peut s'exonérer s'il démontre que :
 - ✓ Il n'a pas délibérément violé une obligation de sécurité ou de prudence ;
 - ✓ Il n'a pas commis une faute caractérisée ayant exposé autrui à un risque particulièrement grave qui ne pouvait être ignoré.



Action civile : l'absence de faute pénale non intentionnelle n'empêche pas les juges civils d'accorder une indemnisation à la victime.

FOCUS : Assurances

- Assurance des communes:
 - ✓ Toute commune doit avoir un contrat d'assurance multirisques actualisé à chaque fois qu'un équipement ou un bien nouveau est mis en place.

Il garantit la responsabilité administrative de la commune.

Protection fonctionnelle due au Maire en cas de poursuite pénale pour des faits commis dans l'exercice de ses fonctions.

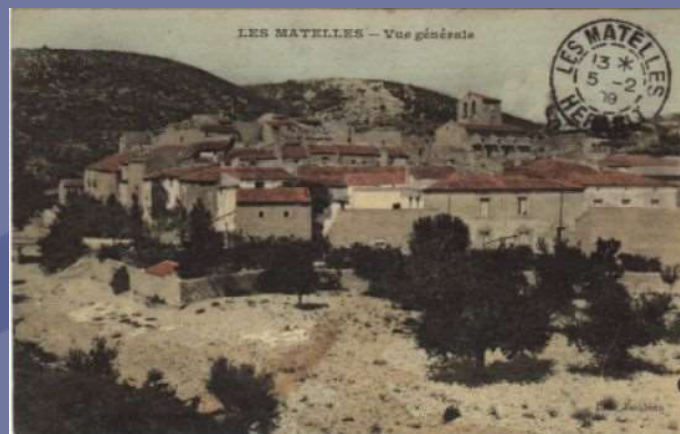
NOUVEAU

Le contrat d'assurance est désormais pris en charge sur le budget communal.

La gestion du patrimoine : les modes d'occupation du domaine communal

Les modalités d'occupation diffèrent en fonction de la
qualité d'occupation du bien :

DOMAINE PUBLIC ou DOMAINE PRIVE.



Domaine public / Domaine privé

Occupation du Domaine public

- Autorisation unilatérale ou convention de droit public
- Compétences du droit administratif



Occupation du Domaine privé



- Contrat de location de droit commun (bail d'habitation, commercial, professionnel)
- Compétence du Tribunal instance

Domaine public / Domaine privé

Occupation du Domaine public

- Versement d'une redevance
- Attribution conforme à l'affectation d'utilité publique
- Prérogatives de puissance publique et régime protecteur du patrimoine



Occupation du Domaine privé



- Versement d'un loyer (fixé en référence au marché local)
- Liberté d'attribution, possibilité de passer par un prestataire de service
- Régime de droit privé protecteur de l'occupant

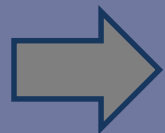
FOCUS : Domaine public / Règles d'occupation

- Un titre habilitant l'occupation du domaine public est obligatoire :

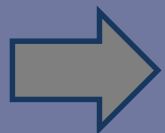
- ✓ Temporaire, précaire et révocable.

Il doit indiquer la durée de l'occupation et la possibilité de résiliation du titre pour un motif d'intérêt général (contre indemnité).

- ✓ Unilatéral ou synallagmatique.



Arrêtés délivrés par le Maire (permis de stationner ou permission de voirie) ;



Convention d'occupation signée du Maire et de l'occupant, après délibération du conseil municipal.

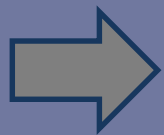
FOCUS : Domaine public / Règles d'occupation



- Une procédure d'attribution
- ✓ Libre et discrétionnaire pour les occupations relevant de l'intérêt général communal, d'impératifs de sécurité ou lorsque la loi le prévoit ou que les circonstances le justifient (occupation inférieure à 1 ans en cas d'urgence, occupation liée à l'exécution d'un contrat de la commande publique ou d'un contrat soumis à concurrence).
- ✓ Encadrée par une mise en concurrence pour toutes les occupations délivrées aux fins d'exploiter une activité économique **depuis le 1er juillet 2017.**
Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017

FOCUS : Domaine public / procédure de sélection des occupants

- Procédure de droit commun:
- ✓ Avis de publicité obligatoire pour permettre aux opérateurs économiques de se manifester auprès de la commune.



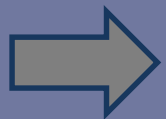
Préconisations :

- Support adapté à privilégier : site internet, affichage en mairie;
- Contenu de l'avis : caractéristiques et dimensions de l'emplacement, nature du titre, durée de l'occupation, montant minimum attendu de la redevance, affectation du domaine.

FOCUS : Domaine public / procédure de sélection des occupants

NOUVEAU !

- Procédure de droit commun :
- ✓ Sélection des candidats transparente et impartiale, librement définie par la commune.



Préconisations :

- Fixer la procédure par délibération ;
- Définir des critères objectifs de sélection (garanties de qualité de l'activité et de compatibilité avec l'affectation du DP, solidité financière du candidat, conditions d'exploitation compatibles avec l'intérêt général...)
- Assurer la traçabilité de l'analyse des candidatures et des motifs de sélection.

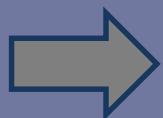
FOCUS : Domaine public / procédure de sélection des occupants

- Procédure simplifiée pour laquelle l'avis de publicité suffit :
 - ✓ Lorsque le nombre d'emplacements est suffisant pour répondre à toutes les demandes ;
 - ✓ Lorsque la demande d'occupation est d'initiative privée. La publicité permet de garantir qu'il n'y a pas d'autres initiatives concurrentes ou que la demande initiale permet une réelle valorisation du domaine.

NOUVEAU !

FOCUS : Domaine public / procédure de sélection des occupants

- Exceptions : cette nouvelle procédure de sélection ne s'applique pas aux occupations aux fins commerciales dans certains cas :
 - Exclusivité ;
 - Activités culturelles et artistiques ;
 - Occupation imposant un impératif de sécurité publique ;
 - Conditions particulières d'occupation (caractéristiques de la dépendance, spécificité de l'affectation, conditions d'utilisation particulières) ;
 - Occupation délivrée à une personne privée ou publique pour satisfaire un intérêt général et sur laquelle la commune a un pouvoir de contrôle ;
 - Sélection infructueuse.



Information du public des circonstances de fait et de droit qui justifient de ne pas appliquer la procédure de sélection de droit commun.

FOCUS : Domaine public / redevance

- L'occupation est par principe à titre onéreux.
- Calcul de la redevance en fonction des avantages retirés par l'occupant :
 - ✓ Part fixe en référence aux loyers pratiqués sur la commune pour des locaux présentant les mêmes caractéristiques ;
 - ✓ Part variable en fonction des bénéfices et avantages retirés.
- Paiement d'avance et annuellement, sauf dérogations contractuelles (paiement à terme échu, mensuels ou trimestriels).



Exceptions légales : la gratuité est admise pour :

- ✓ Installation d'équipements par l'Etat visant à améliorer la sécurité routière (radars) ;
- ✓ Réalisation de travaux ou implantation d'ouvrages intéressant un service public bénéficiant gratuitement à tous, contribuant à la conservation du domaine, ou relevant de la sécurité ou des transports.

FOCUS : Domaine public / Règles particulières pour les associations

- La gratuité au bénéfice des associations est prévue, sous conditions suivantes :
 - ✓ L'association est à but **non lucratif** (association loi 1901) et poursuit un **but d'intérêt général** ;
 - ✓ Il s'agit d'un **avantage en nature**, qui doit être valorisé au titre du régime des subventions ;
 - ✓ Le conseil municipal doit avoir accordé la gratuité par délibération ou dans un règlement intérieur.

PANORAMA : Occupation du domaine public

Les titres d'occupation du domaine public sont définis en fonction de leur forme :

- Autorisation unilatérale : permis de stationner, permission de voirie, AOT.
- Convention d'occupation précaire et révocable : CODP, bail administratif.
- Baux emphytéotiques administratifs.

PANORAMA : Occupation du domaine privé

Les baux sur le domaine privé sont déterminés en fonction de leur objet :

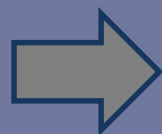
- Habitation : bail précaire ou bail « 1989 ».
- Activités rurales : fermage, convention d'occupation précaire, bail rural, bail de petites parcelles.
- Activités commerciales, professionnelles : bail commercial, bail professionnel, bail mixte.
- Droit de chasse : bail de chasse.
- Immobilier : bail à réhabilitation ou emphytéotique.

La gestion du patrimoine : Retours d'expériences

- Transformation par la commune d'un bâtiment public en logement : quels contrats choisir ?

Phase de qualification du domaine :

Les biens publics anciennement affectés à une mission de service public nécessitent un déclassement formel pour tomber dans le domaine privé.



A défaut, ils sont toujours dans le domaine public même s'ils sont affectés à un usage privatif.

Procédure particulière :

Le logement de l'instituteur situé dans l'enceinte est incorporé dans le domaine public communal et même s'il n'est plus utilisé doit être désaffecté par délibération avec l'accord préalable par le Préfet et après avis du DASEN.

La gestion du patrimoine : Retours d'expériences

Phase de choix du contrat en fonction de cette qualification :

En cas de réhabilitation du bien, certains contrats ne sont possibles que sur le domaine privé (bail à construction, bail emphytéotique...);

- Sur le domaine privé : convention précaire pour une courte durée (dans l'attente d'une réhabilitation) ou « bail 1989 » pour une longue durée ;

- Sur le domaine public : convention d'occupation.



En cas de contentieux le juge administratif peut requalifier le contrat au bénéfice de l'occupant.

La gestion du patrimoine : Retours d'expériences

- Mise à disposition de locaux communaux pour redynamiser le commerce en centre bourg : quels contrats choisir?
 - ✓ Phase de qualification du domaine : domaine privé ou public ?
 - ✓ Choix du contrat : convention d'occupation du domaine public, AOT, bail professionnel ou bail commercial ?

DOMAINE PUBLIC

Configuration des lieux

Immeuble / local

Etat des lieux

Aucune
réhabilitation

CODP

Réhabilitation
nécessaire

Objet / affectation

Opération
d'intérêt général

BEA

Activité
commerciale

Voierie et accessoires / terrain nu

Caractérisation de l'installation

Sans emprise
au sol

CODP
Permis de
stationnement

Avec emprise ou
construction

AOT
Permission de
voirie

DECLASSEMENT



DOMAINE PRIVE

Etat des lieux

**Réhabilitation
nécessaire**

Bail
emphytéotique

Aucune réhabilitation à prévoir

Objet / affectation

**Artisanat,
profession libérale**

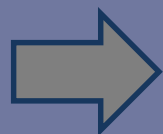
Bail
professionnel

**Activités
commerciales**

Bail
commercial

La gestion du patrimoine : la protection du domaine contre les occupations irrégulières

- L'expulsion des occupants du domaine privé



Absence d'autorisation ou résiliation du contrat de bail pour faute ou pour motif d'intérêt général

- Procédure juridictionnelle obligatoire devant le Tribunal d'Instance :
 - Requête en référé en cas d'urgence et en l'absence de contestation sérieuse aux seules fins d'expulsion, sous astreinte le cas échéant.
 - Recours au fond permettant de trancher un litige (loyers impayés, dégradations, résiliation du bail) et d'obtenir l'expulsion de l'occupant.

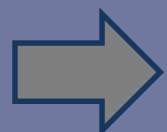
La gestion du patrimoine : la protection du domaine contre les occupations irrégulières

- Décision d'expulsion exécutée par un huissier de justice



Délivrance d'un commandement de quitter les lieux, dans le délai de 2 mois ;

Tentative d'expulsion en présence du maire, au cours de laquelle un procès verbal de constat des opérations.



A défaut, recours à la force publique.

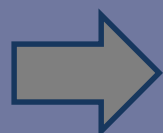
La demande est adressée au Préfet qui répond sous 2 mois.



Trêve hivernale du 1^{er} novembre au 30 mars
DALO

La gestion du patrimoine : la protection du domaine contre les occupations irrégulières

- L'expulsion des occupants du domaine public



Absence ou non de renouvellement de titre ou retrait d'autorisation d'occupation.

- Procédure d'injonction et exécutoire par le Maire :



- Prévus expressément dans la convention ;
- Expulsion urgente au motif d'un péril grave et imminent spécifique ;
- Cas particulier : évacuation forcée dans le cadre de la loi du 5 juillet 2000.

La gestion du patrimoine : la protection du domaine contre les occupations irrégulières

- Procédure juridictionnelle devant le Tribunal Administratif :

Référé en cas d'urgence face à un risque pour la sécurité ou la salubrité publique.

Recours de plein contentieux pour trancher les éventuels litiges (redevances impayées, dégradation du domaine, validité du titre ou de la décision de retrait) et solliciter l'expulsion sous astreinte.



En cas de décision administrative de retrait ou de refus de l'occupation, il est impératif de respecter les règles de motivation et de procédure contradictoire des décisions administratives.

La gestion du patrimoine : la protection du domaine contre les occupations irrégulières

- Décision d'expulsion exécutée par le Maire :

Notification de la décision d'expulsion (LRAR ou remise en main propre);



Recours à la force publique : demande formulée auprès du Préfet pour faire intervenir les forces de l'ordre dans le délais de 2 mois.



En théorie, le Préfet ne peut pas refuser la demande de recours à la force publique.

LE PATRIMOINE COMMUNAL

- I. La constitution du patrimoine communal
- II. La gestion du domaine communal
- III. La valorisation du patrimoine communal

La valorisation du patrimoine communal

Règles de valorisation du domaine public

Méthodologie d'optimisation du patrimoine

La valorisation du domaine public

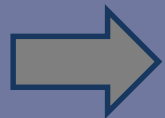


- Objectifs :
 - ✓ Dynamiser l'exploitation du domaine communal en développant différents modes d'occupation du domaine.
 - ✓ Accroître la rentabilité de l'occupation du domaine (valoriser les redevances, instaurer des droits de voirie).
 - ✓ Faciliter la cession des propriétés communales, tout en imposant à l'acheteur des engagements particuliers (promesse de vente, dérogations au déclassement, condition d'affectation du bien ou d'obligation d'intérêt général).

La valorisation du domaine public

- **Limites :**

- Respect des libertés publiques et de l'intérêt collectif ;
- Conformité de l'usage privatif du domaine public avec son affectation ;



Droit d'usage du domaine appartenant à tous.

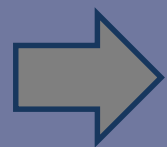


Tous les cas d'occupation du domaine public ne sont pas soumis à la délivrance d'un titre et d'une redevance.

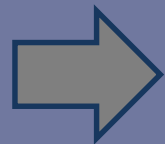
Annulation par le juge de la « taxe trottoir », de la redevance pour les plaques professionnelles en saillie sur les façades.

L'optimisation du patrimoine : Diagnostic

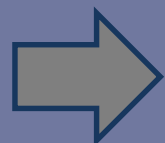
- Etape préalable : inventaire physique, juridique et comptable du patrimoine immobilier et mobilier de la commune :



Recenser les biens propriété de la commune ;



Identifier le domaine public communal par rapport au domaine privé et définir leurs affectations respectives ;



Faire un état des lieux de son patrimoine bâti et non bâti.

L'optimisation du patrimoine :

Plan d'action

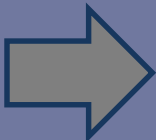
- Phase de consolidation :
- Redéfinir la consistance de son domaine public :
 - ➔ Mise en œuvre d'un plan d'alignement, mise à jour des tableaux des voies ;
 - ➔ Mise à jour de la liste des bâtiments publics et Etablissements recevant du public (ERP) ;
 - ➔ Réflexion sur l'adéquation de l'affectation des biens avec les besoins de la population.

L'optimisation du patrimoine :

Plan d'action

- Phase de consolidation :

- Redéfinir une politique patrimoniale :

 Programme pluriannuel de réhabilitation, de mise en conformité des bâtiments, avec une recherche connexe de financements.



Règle de l'autofinancement à 20% en cas de subvention d'investissement.

 Organisation des travaux d'entretien de conservation du domaine communal.

L'optimisation du patrimoine :

Plan d'action

- Phase de consolidation :
- Réaliser un schéma directeur de politique immobilière :

➔ Objectif de rationalisation :
regroupement des services, changement d'affectation de certains locaux, cession des biens non utilisés, désaffectés ou non dont la réhabilitation n'est pas envisageable.

➔ Objectif d'économie : parcours de rénovation énergétique des bâtiments.

L'optimisation du patrimoine :

Plan d'action

- Phase d'optimisation :
- Optimisation matérielle : réorganiser l'espace :
 - ➔ Optimiser l'occupation des biens dédiés aux services publics ou à l'utilisation du public (télétravail, tiers lieux) ;
 - ➔ Faciliter l'utilisation des biens communaux par le public ;
 - ➔ Mutualiser les espaces (mutualisation de services et de biens avec un EPCI, construction et gestion d'équipements communs par une entente entre collectivités locales).

L'optimisation du patrimoine :

Plan d'action

- Phase d'optimisation :
- Optimisation financière : augmenter les ressources

➔ Régulariser les occupations sans titre et lutter contre les impayés de loyer ;

➔ Réviser les contre parties financières de l'occupation du domaine (révision des redevances, vote de tarifs par le conseil municipal, appliquer les clauses d'indexation et de révision des loyers).

L'optimisation du patrimoine :

Plan d'action

- Phase d'optimisation :
- Optimisation fonctionnelle : dynamiser la gestion
 - ➔ Adopter des règlements d'utilisation et de gestion du domaine : prévoir des modalités de gestion, des sanctions et des moyens de coercition ;
 - ➔ Mettre en place des outils innovants pour alléger les coûts d'entretien et de gestion.

Retrouvez sur le site du CFMEL

www.cfmel.fr

- Les fiches pratiques à la rubrique **Assistance juridique** :
 - La vente d'un bien communal,
 - L'aliénation des chemins ruraux,
 - L'expulsion des occupants du domaine privé et du domaine public,
 - Les immeubles abandonnés,
 - L'expropriation.
- Les **Bonus de formation**
- Les **Calendriers** de formation