

QUELS OUTILS CONTRACTUELS POUR L'URBANISME DIT « TRANSITOIRE » ?



OPHÉLIE BAINVILLE



ROMAIN DECOMPOIX



ans un contexte de forte pression immobilière accentué par l'objectif de lutte contre l'étalement urbain, s'est développée une pratique urbaine consistant en l'occupation d'espaces vacants, privés ou publics, en attente de leur mutation

à plus ou moins long terme dans le cadre d'un projet d'aménagement ou de construction global^[1].

DÉFINITION

QU'EST-CE QUE L'URBANISME TRANSITOIRE ?

Cette pratique urbaine, dénommée « urbanisme transitoire », peut ainsi être définie comme une phase de préfiguration permettant de redynamiser des espaces – qui constituent de véritables réserves foncières stratégiques – et d'expérimenter des activités hétérogènes avec pour objectif d'aboutir à terme à la réalisation d'un projet urbain pérenne. Cette notion peut être mise en perspective avec celle d'urbanisme temporaire ou éphémère faisant plutôt référence à des occupations provisoires qui n'ont pas nécessairement de lien avec un potentiel projet urbain pérenne.

L'urbanisme transitoire est donc, par essence, un processus en mouvement, issu d'initiatives diverses et présentant des usages potentiels non figés ni prédéfinis, ce qui rend très difficile son inscription dans un cadre juridique préétabli. Il s'avère alors nécessaire de proposer aux acteurs en présence des solutions sur-mesure répondant à leur besoin d'occupation et aux spécificités du futur projet urbain.

Le présent article se propose d'offrir un panorama des véhicules juridiques paraissant les plus appropriés aux modes d'occupation envisagés en fonction notamment de la nature et de la configuration des biens et des composantes du projet d'occupation^[2].

I

LES ÉTAPES PRÉPARATOIRES À LA RÉALISATION D'UN PROJET D'URBANISME TRANSITOIRE

La détermination du mode d'occupation en fonction de la nature du site et de la qualité du propriétaire

De manière évidente, la faisabilité du projet d'urbanisme transitoire est conditionnée à l'état des biens devant recevoir les occupations envisagées et, particulièrement à l'état des sols et/ou des structures des bâtiments ainsi qu'à l'existence de pollution potentielle. Toutefois et sans attendre le résultat des diagnostics du site, il est indispensable de s'intéresser à la qualité et aux compétences du propriétaire^[3] ainsi qu'au statut domanial du site retenu, desquels pourront en effet découler l'application de règles contraignant le choix de l'occupant et son mode d'occupation.

En effet, il est rappelé que les autorisations d'occupation temporaire du domaine public ne peuvent « avoir pour objet l'exécution de travaux, la livraison de fournitures, la prestation de services, ou la gestion d'une mission de service public, avec une contrepartie économique constituée par un prix ou un droit d'exploitation, pour le compte ou pour les besoins d'un acheteur [...] »

[1] Il peut s'agir de terrains bâtis ou non bâtis tels que d'anciens sites industriels ou ferroviaires, des sites variés devenus obsolètes ou inutilisés comme des bureaux, des logements ou des équipements (salle de sports, hôpital, école...) ou d'anciennes infrastructures

[2] Pour aller plus loin, lire le carnet pratique n° 9 de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (IAU) de la région Ile-de-France consacré à « l'urbanisme transitoire ». Disponible sur le site Internet de l'IAU.

[3] On pensera en particulier à la répartition des compétences entre les collectivités territoriales et leurs groupements ainsi qu'au principe de spécialité des établissements publics. A titre d'illustration, la récente compétence de la plupart des établissements publics d'enseignement supérieur en matière d'opérations immobilières d'aménagement des campus et d'entretien, de gestion et de valorisation immobilière des biens dont ils sont propriétaires ou qui leur sont mis à disposition par l'Etat (en-dehors de la cession des biens mis à disposition) introduite par l'article 154 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 créant l'article L. 2341-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

[4] Article L. 2122-6 CGPPP

[5] Article L. 2122-1-1 CGPPP

[6] Ibid.

[7] Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques

[8] Sur le cas particulier des cirques et des fêtes foraines : cf. Direction de l'immobilier de l'Etat, Circulaire du 19 octobre 2017 (NOR : CPAE1727822C)

[9] Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques : « à la lumière de la décision de la Cour de justice du 14 juillet 2016 dite Promoimpresa Srl, [...] certains titres d'occupation du domaine public et privé [...] » et Rép. min. JOAN 29 janvier 2019, p. 861, Q. n° 12668 : « les autorités gestionnaires du domaine privé doivent donc mettre en œuvre des procédures similaires à celles qui prévalent pour le domaine public et qui sont précisées par les articles L. 2122-1-1 et suivants »

[10] Selon l'ampleur des travaux envisagés assortis éventuellement d'un changement de destination, le projet nécessitera l'obtention d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable. Etant précisé que la délivrance d'un permis de construire pourra, en fonction du type d'occupation projetée et de la situation du site, être conditionnée à l'obtention d'une autorisation d'exploitation commerciale relevant des articles L. 752-1 et suivants du Code de commerce et/ou à l'obtention d'un agrément administratif dans les conditions des articles L. 510-1 et suivants du Code de l'urbanisme (pour les surfaces de bureaux notamment).

[11] Le changement de destination des bâtiments sera alors contrôlé au regard des règles du plan local d'urbanisme applicables dans le secteur. Observation étant ici faite que le régime applicable en matière de destination a été modifié par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et son décret d'application n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 portant modernisation des plans locaux d'urbanisme, en prévoyant toutefois une période transitoire.

[12] L'article R. 425-1 du Code de l'urbanisme prévoit notamment que : « Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois ». Cette durée peut toutefois être portée à un an dans plusieurs hypothèses énumérées par le même article. Sont notamment concernées les constructions nécessaires à l'hébergement de personnes migrantes, les constructions ou installations temporaires directement liées à une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive ainsi que les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres d'un chantier.

A noter toutefois que, conformément à l'article R. 421-5 du Code de l'urbanisme, la durée est limitée à 3 mois pour les constructions et installations envisagées au sein d'un périmètre des sites patrimoniaux remarquables, quel que soit le motif de l'occupation envisagée.



ou d'une autorité concédante^[4] ». A défaut, les règles de passation des contrats de la commande publique s'appliqueront au projet. Et, le cas échéant, la concession ou le marché public inclura des clauses nécessaires à l'occupation du bien pendant l'exécution du contrat.

De même, si le projet vise à permettre la seule occupation d'une dépendance du domaine public en vue d'une exploitation économique, une procédure de sélection préalable, « présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester »^[5], devra être organisée. Etant précisé que pour les occupations de courte durée ou pour lesquelles il existe une offre foncière disponible suffisante pour l'exercice de l'activité projetée, seule une « publicité préalable à la délivrance du titre, de nature à permettre la manifestation d'un intérêt pertinent et à informer les candidats potentiels sur les conditions générales d'attribution »^[6] s'impose. Toutefois, la notion de courte durée ne vise alors que les « manifestations artistiques et culturelles, manifestations d'intérêt local, privatisations temporaires de locaux^[7], c'est-à-dire des occupations ne dépassant pas quelques jours pour l'installation notamment de salons professionnels, festivals, cirques et fêtes foraines^[8] ou d'animations festives locales traditionnelles. Dans le cadre de projets d'urbanisme transitoire, les occupations s'inscrivant dans une durée plus longue impliqueront, le cas échéant, de retenir la procédure de sélection de principe, s'il n'existe pas d'offre foncière suffisante pour l'exercice de l'activité projetée. Cette obligation s'impose également dans la délivrance des titres d'occupation du domaine privé en l'absence d'offre foncière suffisante^[9]. Sur la base de ces éléments, **la procédure d'appels à projets peut permettre de répondre à cette obligation de sélection préalable pour l'occupation d'une dépendance domaniale sans commande publique.**

La détermination du mode d'occupation en fonction des composantes du projet

Sans prétendre à l'exhaustivité, la mise en œuvre d'un projet d'urbanisme transitoire nécessite de s'assurer de la conformité des occupations envisagées avec les règles applicables en matière de droit de l'urbanisme et de la construction, particulièrement lorsque lesdites activités supposent la réalisation de travaux préalables.

Ainsi, lorsqu'il sera envisagé que la phase de préfiguration du site se déroule à l'intérieur de bâtiments vacants, la vétusté des structures du bâtiment ainsi

que leur inadaptation à l'occupation envisagée pourront nécessiter l'obtention d'autorisations d'urbanisme portant sur la réalisation des travaux de mise en conformité et éventuellement sur le changement de la destination du bâtiment^[10]. Tel sera notamment le cas, lorsqu'un hangar affecté initialement à un usage industriel doit accueillir des activités culturelles ou événementielles temporaires relevant de la destination « commerce » ou « constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif » et nécessite à cet effet la réalisation de travaux mineurs^[11].

LA PROCÉDURE D'APPELS À PROJETS PEUT PERMETTRE DE RÉPONDRE À CETTE OBLIGATION DE SÉLECTION PRÉALABLE POUR L'OCCUPATION D'UNE DÉPENDANCE DOMANIALE SANS COMMANDE PUBLIQUE.

Dans d'autres cas, lorsqu'il sera envisagé que l'occupation transitoire se tienne sur un terrain nu nécessitant l'implantation de constructions temporaires, il y aura lieu de s'interroger sur le régime d'autorisation auquel seront soumises lesdites constructions. Ainsi, les constructions de faible ampleur ou de faible durée - à savoir d'une durée de trois mois maximum pouvant être portée à un an selon les cas - pourront être dispensées de l'obtention de toute formalité préalable^[12]. Tel sera ainsi le cas de l'implantation d'installations ou de constructions permettant l'organisation d'événements sportifs, culturels ou événementiels ponctuels. En dehors de ces hypothèses, les constructions ou installations temporaires qui, en outre, ne respectent pas les dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords pourraient nécessiter l'octroi d'un



LA PRISE D'EFFET DU CONTRAT D'OCCUPATION OU DU BAIL NE POURRA INTERVENIR QUE POSTÉRIEUREMENT À L'OBTENTION DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES DÉFINITIVES REQUISES POUR PERMETTRE L'USAGE EFFECTIF DES BIENS PAR LE PRENEUR OU L'OCCUPANT.

permis de construire à titre précaire^[13]. Le pétitionnaire d'une telle demande d'autorisation devrait alors apporter la justification que la construction ou l'installation souhaitée, (i) « répond à une nécessité caractérisée, tenant notamment à des motifs d'ordre économique, social, culturel et d'aménagement », (ii) « ne déroge pas de manière disproportionnée aux règles d'urbanisme applicables eu égard aux caractéristiques du terrain d'assiette, à la nature de la construction et aux motifs rendant nécessaires le projet »^[14].

Par ailleurs, l'occupation envisagée du site pourra potentiellement nécessiter la réalisation de travaux de mise conformité avec les règles applicables en matière de protection contre le risque incendie^[15], avec celles résultant de la qualification d'établissement recevant du public^[16] ainsi qu'avec les obligations applicables en matière d'accessibilité^[17].

Il pourrait alors être considéré que, dans les hypothèses susvisées, **la prise d'effet du contrat d'occupation ou du bail ne pourra intervenir que postérieurement à l'obtention des autorisations administratives définitives requises pour permettre l'usage effectif des biens par le preneur ou l'occupant.** Le cas échéant, il pourrait être laissé au titulaire du titre d'occupation ou au preneur un droit de rétractation notamment lorsque l'économie générale de son projet est remise en cause de manière significative du fait de l'obligation de respecter les diverses réglementations précitées.

Plus généralement, la volonté d'inscrire la démarche d'urbanisme transitoire dans son environnement et, en conséquence, la nécessité de tenir compte de la politique urbaine applicable à l'échelle du territoire ainsi que de la sensibilité des milieux, conduit à s'interroger sur les modalités d'adaptation possibles des réglementations existantes à la particularité inhérente à ces projets, en vue d'en faciliter le développement.

Ainsi, il pourrait être envisagé au sein des plans locaux d'urbanisme applicables dans les zones pouvant potentiellement recevoir ce type d'expérimentation, telles que les réserves foncières stratégiques, l'instauration de règles souples permettant de favoriser des modes d'occupation évolutifs et innovants^[18]. Un tel dispositif pourrait être accompagné de l'octroi d'autorisations d'urbanisme adaptées aux catégories d'occupation envisagées et au caractère évolutif des usages préfigurés sur le site^[19].

En tout état de cause, les collectivités territoriales devront être en mesure d'anticiper les impacts générés par les programmes transitoires sur les besoins en équipements publics du secteur concerné (dessertes en transports satisfaisantes notamment à l'occasion de l'organisation de manifestations culturelles ou sportives, besoin de renforcement des réseaux publics, capacité d'accueil scolaire en cas d'hébergement pro-

visoire...) et de prévoir en conséquence les modalités éventuelles de participation financière de ces projets provisoires à la réalisation des équipements publics.

II

LES ÉLÉMENTS DÉTERMINANT LA RÉDACTION DU CONTRAT SUPPORT DE L'URBANISME TRANSITOIRE

La rédaction du contrat d'occupation sera le vecteur de l'équilibre à trouver entre, d'une part, la nécessité pour le propriétaire d'encadrer l'activité exercée par l'occupant sur le site et le besoin, d'autre part, du potentiel titulaire du titre d'occupation de garantir la viabilité économique et juridique de son projet sur ledit site.

L'encadrement de la gouvernance du projet

Les parties au futur contrat d'occupation doivent être identifiées dès le début des négociations. En fonction des caractéristiques du lieu et des acteurs en présence, le propriétaire du terrain objet du futur contrat (ou son gestionnaire autorisé)^[20] pourra alors (i) faire le choix de signer des conventions d'occupation au fil de l'eau avec les différents occupants du site (ii) ou préférer accorder une autorisation d'occupation sur la totalité du site à un mandataire identifié ou à une structure porteuse agissant comme coordonnateur de la phase d'urbanisme transitoire^[21], cette dernière étant alors elle-même chargée de délivrer au cas par cas des autorisations d'occupation aux acteurs intéressés pour s'installer sur le site.

L'encadrement de l'activité de l'occupant

Le respect des engagements pris aux fins de mettre en œuvre la démarche d'urbanisme transitoire nécessite de prévoir des mécanismes d'encadrement plus ou moins souples de l'activité du futur occupant sur le site pendant toute la durée de son occupation.

Lorsque la configuration des lieux choisis, l'existence de contraintes administratives ou les conditions de la sélection d'un futur candidat l'imposent, la forme du contrat peut s'avérer déterminante pour réguler l'activité exercée par l'occupant sur le site.

Les baux précaires d'habitation et les contrats de résidences temporaires offrent ainsi un cadre privilégié pour des activités de logements ou d'hébergement de courte durée, à l'exclusion des activités d'hôtellerie. Concernant les activités commerciales, deux véhicules juridiques permettent de limiter l'impact de la reconnaissance d'un bail commercial. Le statut du bail

[13] Les conditions de délivrance d'un permis précaire sont prévues aux articles L. 433-1 et suivants du Code de l'urbanisme. L'arrêté de permis précaire pourra ou devra, selon les cas, fixer la durée au terme de laquelle les constructions devront être démolies.

[14] CE 18 février 2015, Association de valorisation du quartier Paris Maillot Dauphine, n° 385.959

[15] Il existe ainsi des règles propres aux lieux de travail (exemple d'un local associatif utilisé par des salariés), aux établissements recevant du public (salles d'exposition, restaurants...) et enfin aux lieux d'habitation et d'hébergement.

[16] Les établissements recevant du public (ERP) sont soumis à des obligations en matière de sécurité et de lutte contre l'incendie en fonction de leur type et de leur catégorie définies aux articles R. 123-18 à R. 123-21 du Code de la construction et de l'habitation.

[17] Le principe d'accessibilité à tout ouvrage bâti (habitat, établissement recevant du public, installations ouvertes au public, lieux de travail) par les personnes à mobilité réduite est posé par l'article L. 111-7 du Code de la construction et de l'habitation. Des dérogations sont toutefois envisageables en cas d'impossibilité technique, de contraintes liées à la conservation du patrimoine architectural et de disproportion manifeste entre les améliorations visées et les conséquences de celles-ci.

[18] Les orientations attendues en phase de préfiguration du site pourraient être traduites dans le document d'orientation d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme de la commune concernée et éventuellement reprises dans les documents organiques des zones d'aménagement concerté existantes.

[19] Le « permis à double état », introduit dans la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques 2024 et son décret n° 2018-512 du 26 juin 2018 pour les besoins de la réalisation des installations sportives liées à l'organisation des jeux constitue un bon exemple en la matière.

[20] Il peut s'agir, selon les cas, d'un aménageur public ou privé, d'un promoteur, d'un établissement public (type établissement public foncier ou entités de la SNCF), d'une foncière, d'une collectivité publique ou d'un bailleur social.

[21] Le propriétaire dispose alors d'un interlocuteur unique (de type facilitateur) en charge de gérer l'occupation des lieux (travaux et dépenses courantes, délivrance de titres d'occupation...), animer le site (notamment préfigurer les usages), échanger avec les différents acteurs publics et privés du territoire et assurer la communication autour du projet.
 [22] Article L. 145-5-1 du Code de commerce ; Cass. 3^{ème} civ. 19 novembre 2003, société Théâtre Le Rex, n° 02-15.887 ; Cass. 3^{ème} civ. 9 novembre 2004, SCI Alcazar, n° 03-15.084 ; Cass. 3^{ème} civ. 7 juillet 2015, société Les Arcades, n° 14-11.644 et Cass. 3^{ème} civ. 16 février 2000, société Unibéton, n° 97-13.752
 [23] Article L. 145-5 du Code de commerce ; Cass. 3^{ème} civ. 4 mai 2010, Mme X., n° 09-11.840
 [24] Article L. 411-3 du Code rural et de la pêche maritime
 [25] Articles L. 142-6 et suivants et R. 142-12 du Code rural et de la pêche maritime
 [26] Sur ce point voir notamment : CE 27 mars 2016, M. B. c/ Etablissement public d'aménagement en Guyane, n° 372.942
 [27] Le respect de cette clause d'affectation est assuré par la détermination des modalités de contrôle de l'affectation assorties d'un panel de sanctions allant de l'obligation de cesser une activité non autorisée aux sanctions pécuniaires voire à la résiliation du contrat par le propriétaire des biens. A noter que dans l'hypothèse de détention du bien par une personne publique, le cahier des charges ne pourra pas imposer à l'occupant du site la réalisation de travaux spécifiques pouvant entrer dans le champ de la commande publique.
 [28] Cass. 1^{ère} civ. 17 janvier 2018, Mme X., n° 16-15.233
 [29] Cass. 3^{ème} civ. 29 juin 1994, n° 92-18.617
 [30] Article L. 2125-1 CGPPP
 [31] Art. L. 331-6 du Code de l'urbanisme
 [32] Article 742 du Code général des impôts.

commercial pourra ainsi être exclu s'il existe des circonstances particulières extérieures aux parties permettant de conclure un bail d'occupation précaire^[22]. A défaut de telles circonstances, un bail dérogatoire pourra être conclu pour une durée déterminée de moins de trois ans. Mais le propriétaire devra toutefois manifester son refus de poursuivre la relation contractuelle avant l'expiration dudit bail pour éviter toute requalification en bail commercial si le preneur se maintient dans les lieux après cette date^[23].

Pour des activités agricoles, il peut être conclu un bail de petites parcelles s'appliquant sur des parcelles de terres inférieures à une surface définie par le préfet de département ne constituant ni un corps de ferme ni une partie essentielle de l'exploitation du preneur et n'ayant fait l'objet d'aucune division au cours des neuf dernières années^[24]. Une autre solution est offerte par le biais de la convention SAFER de mise à disposition en vue d'un aménagement parcellaire ou d'une mise en valeur agricole qui peut être conclue sous certaines conditions par l'Etat, les collectivités territoriales et les établissements publics^[25]. Le recours à la convention d'occupation précaire ou le prêt à usage n'apparaissent également pas exclus dans le cadre de telles activités^[26].

L'encadrement des futures activités peut également résulter du cahier des charges de consultation lancée en vue de sélectionner un opérateur chargé de la réalisation d'un programme de construction pérenne, ledit opérateur proposant une démarche de préfiguration du site. Dans une telle hypothèse, le véhicule juridique retenu pour l'exercice des activités transitoires devra, d'une part, être compatible avec les affectations envisagées, et, d'autre part, reprendre les obligations habituellement mises à la charge du lauréat du programme de construction découlant de la clause d'affectation insérée dans l'acte de transfert de droits^[27].

nement ou la conservation de la chose prêtée^[29]. A *contrario*, la convention d'occupation précaire implique une indemnité ou une contrepartie en nature, même si celle-ci restera naturellement modique au regard du caractère précaire de l'occupation^[30]. De même, la délivrance d'un titre d'occupation du domaine public est soumise par principe au paiement d'une redevance tenant compte des avantages de toutes natures procurés à l'occupant sous réserve de quelques exceptions légales de gratuité existant notamment en cas d'occupation permettant d'assurer la conservation du bien lui-même ou lorsque l'occupant est une association à but non lucratif concourant à la satisfaction d'un intérêt général^[31]. Le calcul de ce loyer ou redevance devra en outre tenir compte des éventuels amortissements liés aux travaux réalisés par l'occupant ou le preneur.

En matière fiscale, une répartition traditionnelle pourra être opérée entre celle liée à l'occupation – taxe d'habitation notamment – qui pèse sur le preneur et celle liée à la propriété du bien – taxe foncière notamment – qui pèsera sur le propriétaire dans la mesure où aucun droit réel n'est conféré au preneur, à l'exception du cas dans lequel il est procédé à une cession d'usufruit. Concernant les taxes d'urbanisme, celle-ci seront prises en charge par le pétitionnaire des autorisations administratives^[32]. Enfin, il est précisé que les baux, d'une durée inférieure à 12 ans, sont dispensés de taxe de publicité foncière^[33] hormis l'hypothèse d'une cession d'usufruit qui implique un transfert de propriété temporaire.

L'encadrement de la durée et de la fin de l'occupation

La durée d'occupation des biens doit être clairement précisée dans le futur contrat d'occupation. Il est à cet égard précisé qu'en raison du caractère temporaire des occupations envisagées, les baux de longue durée ne semblent pas adaptés aux démarches d'urbanisme transitoire.

Dans la plupart des cas, du fait du caractère évolutif de la phase de préfiguration, les dates précises de début et de fin d'occupation ne peuvent pas être fixées dans le contrat. Deux options semblent alors envisageables : soit prévoir des périodes d'occupation éventuellement renouvelables (occupation d'un an renouvelable ou appels à projets successifs notamment lorsqu'une procédure de sélection s'impose), soit se reporter à des événements déterminés ou déterminables qui constitueront les éléments déclencheurs de la prise d'effet du contrat d'occupation (mise en état et sécurité du site et, éventuellement, obtention d'autorisations nécessaires à l'occupation) et de son terme (début du chantier, dépollution, démolition...).

Par ailleurs, la fin du contrat doit être anticipée afin de définir les conditions de départ des occupants et de remise en état des biens ou, à l'inverse, les conditions de prolongement de leur occupation, de bonne intégration ou de relocalisation de leur activité au sein du projet urbain pérenne.

FOCUS

UN LABORATOIRE D'EXPÉRIMENTATION DU FUTUR PROJET URBAIN

Les rédacteurs du futur contrat d'occupation doivent toutefois garder à l'esprit que la démarche d'urbanisme transitoire a été conçue comme un véritable laboratoire d'expérimentation du futur projet urbain, dont le caractère créatif et innovant ne doit pas être altéré par un encadrement trop strict des usages. Une certaine souplesse devrait ainsi être accordée aux occupants dans le contrat, sous réserve des limites imposées par les réglementations applicables dont il a été question dans la première partie de cet article, en prévoyant les modalités selon lesquelles la programmation transitoire et notamment les usages pourront évoluer dans le temps sur le site en partenariat avec les acteurs concernés par le projet pérenne.^[28]

L'encadrement des éléments financiers

La viabilité économique de l'activité de l'occupant dépendra également de facteurs contractuels liés aux paiements d'éventuels loyers ou redevances et du poids des charges. Les outils juridiques envisageables peuvent en effet conduire à retenir des solutions très différentes.

En matière de loyers ou redevances, le prêt à usage conduira à une occupation par principe gratuite, sous réserve de la possible prise en charge par le preneur des dépenses ordinaires ayant pour objet le fonction-

Partage et limites de responsabilité

Les parties au contrat devront également trouver un accord sur la répartition de leurs responsabilités en fonction des occupations envisagées sur le site et des éventuelles obligations liées au véhicule juridique retenu (obligations civiles et obligations liées à l'occupation du domaine public par exemple). En outre, le preneur devra souscrire une assurance lui permettant de couvrir les risques communs liés à l'occupation des lieux. ♦

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES OUTILS CONTRACTUELS POTENTIELS EN FONCTION DES OCCUPATIONS ENVISAGÉES

TYPE DE CONTRAT	DURÉE	CONDITIONS	PRIX/REDEVANCE D'OCCUPATION	AVANTAGES COMPARATIFS
CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE (COP) Article L. 145-5-1 du Code de commerce	Prévue pour une durée déterminée ou indéterminée (mais en pratique de courte durée)	<ul style="list-style-type: none"> • Tout type d'activité de courte durée • Sur tout type de bien • Durée d'occupation justifiée par des circonstances particulières indépendantes de la volonté des parties 	Redevance modique compte tenu de la précarité	<ul style="list-style-type: none"> • Bâtiments ou terrains devant accueillir des manifestations temporaires qui ne nécessitent pas de travaux importants • Responsabilité du propriétaire sur le bien et responsabilité du preneur sur l'activité
BAIL DÉROGATOIRE Article L. 145-5 du Code de commerce	Prévue pour une durée déterminée inférieure à 3 ans	<ul style="list-style-type: none"> • Tout type d'activité commerciale • Propriété privée ou dépendance du domaine privé 	Redevance modique compte tenu de la précarité	<ul style="list-style-type: none"> • Locaux destinés à être maintenus ou démolis dans le cadre du projet pérenne • Travaux mineurs limités aux besoins de l'exploitation • Risque de requalification en bail commercial de droit commun si le bailleur n'a pas manifesté son refus préalablement à l'expiration du bail
CONVENTION OU AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS	Déterminée de façon à ne pas restreindre ou limiter la libre concurrence au-delà de ce qui est nécessaire à l'amortissement des investissements projetés et à une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis	<ul style="list-style-type: none"> • Tout type d'activité compatible avec l'affectation de la dépendance domaniale • Biens relevant du domaine public artificiel ou naturel • Mise en œuvre d'une procédure de sélection du titre d'occupation 	Redevance tenant compte des avantages de toute nature procurés au titulaire (durée, Investissements...) sauf cas de gratuité (en particulier association à but non lucratif concourant à la satisfaction d'un intérêt général)	<ul style="list-style-type: none"> • Bâtiments ou terrains devant accueillir des manifestations temporaires • Obligation de mise en œuvre d'une procédure de sélection du titulaire pouvant prendre la forme d'un appel à projets • Travaux mineurs limités aux besoins de l'exploitation • Responsabilité du propriétaire sur le bien et responsabilité du preneur sur l'activité
PRÊT À USAGE OU COMMODAT Article 1875 et suivants du Code civil	<ul style="list-style-type: none"> • Liberté contractuelle • Possibilité de mettre un terme à tout moment 	<ul style="list-style-type: none"> • Tout type de bien non fongible • Limité aux activités existantes dans le bien • Gratuité du prêt 	Gratuit. La seule contrepartie est l'entretien du bien	<ul style="list-style-type: none"> • Locaux existants nécessitant peu de travaux compte tenu de l'obligation d'exercer l'activité préexistante dans le bien
BAIL PRÉCAIRE D'HABITATION Article 11 loi n° 89-462 du 6 juillet 1989	1 à 3 ans renouvelables une fois	<ul style="list-style-type: none"> • Habitation • Propriétaire personne physique • Existence d'un événement précis justifiant que le bailleur ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales 	Loyer modique en raison de la précarité	<ul style="list-style-type: none"> • Tout type d'activité • Propriété privée ou dépendance du domaine privé
EXPÉRIMENTATION DU CONTRAT DE RÉSIDENCE TEMPORAIRE Article 29 de la loi ELAN	3 ans renouvelables par période d'un an si le changement de destination initialement envisagé pour les locaux ne peut avoir lieu (sans pouvoir dépasser le 31 décembre 2023)	<ul style="list-style-type: none"> • Deux contrats : le premier conclu entre un propriétaire public ou privé et un organisme public, privé ou l'association agréé par l'Etat. Le second entre l'organisme (public ou privé) ou une association agréé et l'occupant. • Uniquement pour le logement, l'hébergement, l'insertion et l'accompagnement social • Dispositif expérimental visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par leur occupation • Les locaux doivent être rendus libres de toute occupation à l'échéance de la convention ou lors de la survenance d'un événement défini par celle-ci 	Redevance dont le montant maximal est fixé par décret	<ul style="list-style-type: none"> • Locaux vacants susceptibles de recevoir du logement et de l'hébergement (notamment en cas de transformation de bureaux en logements) • Pas de droit au renouvellement du bail dans les conditions de droit commun
CESSION D'USUFRUIT TEMPORAIRE	<ul style="list-style-type: none"> • Liberté contractuelle 	<ul style="list-style-type: none"> • Tout type d'activité • Propriété privée ou dépendance du domaine privé 	Prix de l'usufruit	Tout type de bien. Compte tenu du transfert de responsabilité du propriétaire à usufruitier ainsi que des taxes applicables, cet outil semble réserver aux mises à disposition de terrains pour une durée relativement longue et nécessitant des travaux importants ou concernant des emprises de taille significative (friches industrielles...)