

**INSPECTION GENERALE**

Exemplaire n°

**RAPPORT**

**n° 07-13**

**LES LOCAUX MUNICIPAUX  
MIS A LA DISPOSITION D'ASSOCIATIONS**

**- septembre 2008 -**

Rapporteurs :

..... , Inspecteur général

..... , Administratrice

*Le Maire de Paris*

30 MARS 2007

NOTE

à l'attention de

Madame

Directrice Générale de l'Inspection Générale

-----

La Ville de Paris met de nombreux locaux municipaux à la disposition d'associations. Je souhaite que vous réalisiez un bilan des conditions juridiques, techniques et financières dans lesquelles ces mises à disposition ont lieu et que vous me fassiez si nécessaire des propositions en vue de rationaliser ces opérations.

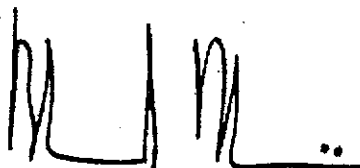
Vous examinerez les modalités de gestion de ces locaux par l'administration parisienne (ou le cas échéant par ses mandataires). Vous vérifierez de quels outils de contrôle et de suivi se sont dotés les directions et si ces outils leur permettent de connaître de façon exhaustive : les affectataires, le régime juridique de la mise à disposition (bail, engagement de location précaire...), le loyer et les charges (comparés au loyer du marché), l'utilisation effective de ces locaux, les possibilités de mutualisation.

Vous tiendrez compte de la création de maisons des associations dans les arrondissements (ces dernières étant équipées de salles de réunion et de bureaux), et vous examinerez le rôle joué par les mairies d'arrondissement dans la mise à disposition de locaux permanents ou temporaires aux associations.

Vous apprécierez si les règles actuellement applicables en la matière sont adaptées.

Le Directeur de la Décentralisation et des Relations avec les Associations et le Directeur du Logement et de l'Habitat faciliteront la réalisation de cette mission.

Votre rapport me sera remis fin décembre 2007. *Tous cordialement*



Bertrand DELANOË

**NOTE DE SYNTHÈSE**

**RAPPORT RELATIF AUX MISES A DISPOSITION  
DE LOCAUX AU PROFIT DES ASSOCIATIONS**

**[ septembre 2008 ]**

---

Le Maire de Paris a souhaité disposer d'une étude sur les modalités de gestion des locaux mis à disposition des associations, et sur les outils dont les directions se sont dotées pour connaître de façon exhaustive les conditions d'occupation. Cette étude devait examiner le rôle joué par les mairies d'arrondissement dans la mise à disposition de locaux permanents ou temporaires.

Les rapporteurs ont identifié 463 associations bénéficiant d'une mise à disposition permanente d'un local dans le domaine privé ou public de la collectivité.

171 associations bénéficient d'une mise à disposition gratuite et seules 55 acquittent un loyer supérieur à 100 € le m<sup>2</sup>.

Près de la moitié des locaux mis à disposition le sont pour des associations à caractère culturel ou social (23 et 24 %), suivis par les associations sportives, éducatives et de loisirs (12 et 7 %) et culturelles (12 %).

A l'intérieur de mêmes catégories d'associations, on constate des écarts de loyers considérables (en dehors même des cas de gratuité), qui ne rendent pas aisée la comparaison du service rendu aux parisiens au regard du budget de l'association ou de son compte de résultat.

Il en est ainsi des théâtres. Les rapports de l'Inspection Générale de mars 2005 sur le Théâtre Musical de Paris et de mars 2007 consacré au Théâtre de la Ville soulignaient déjà la nécessité de prévoir la valorisation des loyers et l'obligation, pour les structures aidées, d'inscrire dans leurs comptes la prestation en nature dont elles jouissent.

En référence au prix moyen du marché l'avantage consenti aux associations sous forme de gratuité des locaux ou de rabais sur les loyers peut être estimé globalement dans une fourchette de 33 à 66 M€ (dont 7 à 13 M€ au seul titre des gratuités).

Les mises à disposition permanentes dans des locaux relevant de la gestion des mairies d'arrondissement sont rares et peu significatives. Les arrondissements ont en revanche un rôle important dans la mise à disposition de salles des mairies ou dans les équipements inscrits à l'inventaire de l'Etat spécial. Toutefois les arrondissements les plus peuplés ne disposent pas d'équipements spécifiques à l'accueil de manifestations associatives.

Le principe appliqué de manière quasi systématique par les mairies est la gratuité. La gestion locale des autorisations d'occupation, selon les critères qui varient peu d'un arrondissement à l'autre, reste artisanale et l'échelon central dispose de très peu de données statistiques sur l'occupation du domaine public. Les associations ne disposent, pour leur part, d'aucun élément de valorisation de l'apport de la collectivité quand il prend la forme de rabais de loyer ou de mise à disposition gratuite de locaux.

Ce point doit impérativement être amélioré, pour se conformer aux dispositions du décret 2006-887 du 17 juin 2006 concernant la publication des avantages en nature accordés aux associations.

La mise en oeuvre du réseau des maisons des associations est encore trop récente pour qu'on puisse évaluer son impact. Ayant pour objectif de faciliter l'éclosion des associations et de mettre à disposition des services liés à la vie sociale, elle n'apparaît pas en première analyse avoir une incidence déterminante sur la question foncière, qui est le fait d'associations plus importantes ayant déjà atteint un rythme de croisière.

Le rapport conclut à la nécessité de donner plus de transparence, pour les élus, pour les associations, pour les citoyens au dispositif actuel qui s'analyse souvent en un mode de subventionnement indirect, peu évident et non exempt d'effets pervers (perpétuation de situations acquises, ruptures d'égalité).

Les mises à disposition de locaux doivent se faire à un prix indicatif qui se rapproche de celui du marché, les aides et le cas échéant les exonérations pouvant venir marquer l'intérêt que la collectivité porte à l'activité associative.

D'une manière générale les systèmes de subventionnement indirect (rabais sur les loyers, octroi de gratuité, dispositifs destinés à réduire les prix de l'offre privée de locaux) ont un caractère opaque qui engage à recentrer l'aide sur les associations, plutôt que sur la « pierre ».

---

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>2</b>
<b>1. Le cadre juridique des mises à disposition de locaux.....</b>	<b>6</b>
<b>2. Le bilan des mises à disposition permanente de locaux.....</b>	<b>9</b>
<b>2.1. Prestation en nature servie à 171 associations.....</b>	<b>11</b>
2.1.1. Les occupations sans titre .....	11
2.1.2. Les occupations par des crèches associatives .....	11
2.1.3. Les associations gérant des établissements de l'aide sociale à l'enfance .....	11
2.1.4. La Mutuelle complémentaire de la ville de Paris (MCVPAP).....	12
2.1.5. Les restaurants administratifs.....	12
2.1.6. Une hétérogénéité du prix de mise à disposition des théâtres .....	12
<b>2.2. Les loyers symboliques.....</b>	<b>13</b>
2.2.1. Un syndicat.....	13
2.2.2. Les associations culturelles .....	13
<b>2.3. La répartition détaillée des loyers.....</b>	<b>17</b>
2.3.1. Loyer inférieur à 10 € le m <sup>2</sup> .....	17
2.3.2. Loyer compris entre 10 € et 100 € le m <sup>2</sup> .....	17
2.3.3. Les loyers supérieurs à 100 € le m <sup>2</sup> .....	18
2.3.4. Analyse par secteur d'activité.....	19
<b>2.4. Le dispositif d'aide à l'accès aux locaux municipaux : la commission d'aide         à la recherche de locaux associatifs.....</b>	<b>22</b>
<b>3. Les locaux mis à disposition dans les arrondissements .....</b>	<b>25</b>
<b>3.1. Les associations hébergées dans les Mairies .....</b>	<b>26</b>
<b>3.2. Les mises à dispositions ponctuelles de salles pour les associations         dans les mairies .....</b>	<b>26</b>
<b>3.3. Les salles annexes dans les arrondissements.....</b>	<b>29</b>
<b>3.4. Les actions de solvabilisation de l'accès aux salles de réunion.....</b>	<b>31</b>
<b>4. Déclaration et estimation des concours en nature apportés aux associations....</b>	<b>33</b>
<b>4.1. Les concours en nature déclarés dans l'annexe au compte administratif         de l'année 2006.....</b>	<b>33</b>
<b>4.2. L'estimation des valeurs locatives et le chiffrage de l'avantage consenti         par la ville.....</b>	<b>34</b>
4.2.1. Le cadre juridique.....	34
4.2.2. L'estimation des valeurs locatives et l'évaluation de l'avantage consenti par la Ville .....	35
<b>5. Conclusion .....</b>	<b>37</b>
<b>6. Préconisations.....</b>	<b>41</b>
<i>Liste des personnes rencontrées</i>	
<i>Procédure contradictoire</i>	
<i>Liste des annexes</i>	

## **INTRODUCTION**

Par lettre de mission en date du 30 mars 2007, le Maire de Paris a chargé l'Inspection Générale d'établir un rapport sur la mise à disposition de locaux municipaux aux associations, visant à dégager un bilan des conditions juridiques, techniques et financières dans lesquelles ces mises à disposition ont lieu.

Il était notamment demandé à l'Inspection Générale de vérifier de quels outils de contrôle et de suivi se sont dotées les directions et si ces outils permettent de connaître de façon exhaustive les affectataires, le régime juridique de mise à disposition, le loyer et les charges, l'utilisation effective des locaux, les possibilités de mutualisation.

Il était également demandé de tenir compte de la création des maisons des associations, et d'examiner le rôle joué par les mairies d'arrondissement dans la mise à disposition de locaux permanents ou temporaires aux associations, ainsi que d'apprécier si les règles applicables en la matière sont adaptées.

Avant que d'évoquer la méthodologie de la mission, il est opportun de faire un très bref rappel sur l'importance de la vie associative à Paris.

### **Le secteur associatif à Paris**

Le Cerphi (Centre d'étude et de recherche sur la philanthropie) a dressé en mars 2007 un panorama général des associations à Paris, intitulé « Associations en mouvement ».

Paris présente des spécificités réelles par rapport aux autres départements, en particulier la forte proposition d'associations à caractère national ou international qui s'y créent chaque année.

Paris compte de 50 à 60 000 associations actives dont près de 50 % ont vocation nationale, et donc 25 à 30 000 ont une vocation locale.

5 000 à 5 500 associations nouvelles sont créées chaque année.

Le taux de création pour 10 000 habitants autour de 2,16 (plus du double de la moyenne nationale) est le reflet de ce double visage.

On observe des différences notables entre les arrondissements, les quartiers centraux étant plus créateurs et plus densément pourvus que les périphériques, portant plus peuplés.

L'observation du secteur sportif montre une grande instabilité associative avec près de 60 % de disparitions en 10 ans. Les clubs, moins nombreux qu'ailleurs, sont de taille plus importante et plus professionnels (encadrement salarié plus développé).

Le secteur associatif représente 7,8 % des effectifs salariés et 5,6 % de la masse salariale du secteur concurrentiel. En 2005 le nombre d'associations employeurs à Paris est de 9 220 avec 114 000 salariés. En moyenne à Paris une association occupe plus de 12 salariés (contre 10,9 en moyenne nationale). Les activités sont plus diversifiées, la culture et l'éducation étant plus représentées qu'en province, au contraire du domaine social.

Ces très brèves données (les études intégrales du Cerphi sont accessibles sur son site internet [www.cerphi.org](http://www.cerphi.org)) permettent de remettre en perspective les efforts consentis par la Ville de Paris au regard d'un secteur extrêmement vaste et diversifié.

Au cours de la même période de référence, la collectivité parisienne a subventionné 3 473 associations pour un montant total de 164,8 M€ (24 % dans le domaine de la jeunesse et des sports, 16 % dans celui de l'action sociale et de la santé, 15 % DPVI, 13 % affaires culturelles, 8 % enfance et famille, 7 % développement économique et emploi, 17 % autres) - source : rapport de synthèse des subventions aux associations 2006 - DDATC -.

### Méthodologie

Ainsi que la lettre de mission l'y invitait, l'Inspection Générale s'est appuyée sur le concours des deux directions principalement concernées par les mises à disposition de locaux : la Direction du Logement et de l'Habitat, au titre des mises à disposition de locaux du domaine privé de la Ville, la DDATC direction de référence de la vie associative, qui a mis en oeuvre au cours de la précédente mandature la politique d'ouverture des Maisons des Associations, qui est la « correspondante » des mairies d'arrondissements et à qui il revient d'établir la synthèse des actions associatives afin de permettre l'orientation et la conduite des politiques municipales en la matière.

Les rapporteurs se sont appuyés sur le fichier du service d'administration d'immeubles (SADI) pour les locaux mis à disposition des associations de manière permanente. Ils ont également procédé à la circularisation des directions de la Ville concernant les locaux relevant du domaine public municipal mis à disposition permanente d'associations (en dehors de ceux relevant de dispositifs spécifiques : concessions domaniales, biens mis à disposition dans le cadre de délégation de service public...).

*La DDATC dans sa réponse au rapport provisoire a tenu à souligner que ces données devaient être prises avec prudence compte tenu de l'intérêt inégal que portent un certain nombre de directions à réaliser un tel recensement et à en communiquer le résultat. Pour être formulée de manière peu délicate la réserve n'en vaut pas moins d'être prise en considération (y compris d'ailleurs pour la DDATC cf. supra).*

L'étude n'inclut pas les mises à disposition non permanentes, mais récurrentes (cf. créneaux mis à la disposition de clubs dans les équipements sportifs, qui ont fait l'objet du rapport 06-13 de l'Inspection Générale de juin 2007).

Les mairies d'arrondissements ont été interrogées par circulaire de l'Inspection Générale de manière à appréhender les mises à disposition de salles dans les mairies ainsi que dans les équipements dédiés aux associations et inscrits à l'inventaire de l'état spécial. Les données recueillies en la matière sont fragmentaires, à raison d'une gestion locale très artisanale. La DDATC n'a pas été à même de valider à la demande des rapporteurs le contenu et l'origine des données qu'elle a fournies pour ce qui la concerne à la Direction des Finances pour nourrir l'annexe au compte administratif prévue par les articles L 2313-1 et L 3313-1 du CGCT. Les documents fournis par les autres directions pour la confection de ce document sont de meilleure qualité. Il convient de souligner notamment les efforts déployés par la DASCO, dont la mission première n'est pas la mise à disposition de locaux aux associations, mais qui a mis en oeuvre un système normalisé, assorti systématiquement de conventions et d'un suivi rigoureux.

Malgré les demandes formulées auprès de la DDATC, et compte tenu des fichiers existants, il n'a pas été possible, au sein des associations bénéficiant de mises à dispositions permanentes de locaux, d'identifier celles qui bénéficient du dispositif de subvention compensatrice de loyer. A fortiori n'a-t-il pas été possible d'identifier celles bénéficiant d'une subvention globale couvrant à la fois leur fonctionnement courant et la compensation d'un loyer dû à la Ville.

Ces situations, comme il pourra l'être constaté dans le corps du rapport, sont génératrices de distorsions qui rendent malaisée la comparaison d'associations qui semblent dans la même situation, sont éventuellement censées dispenser des prestations comparables pour les usagers, mais se révèlent de fait jouir d'un statut très différent au regard de leurs dépenses immobilières, qui à Paris plus que dans d'autres communes, constituent une part importante de leurs dépenses et sont un élément essentiel de leur vie sociale.

Les rapporteurs ont également audité un échantillon réduit des maisons des associations (MDA) et sollicité l'ensemble des mairies d'arrondissement pour déterminer, comme il était demandé, l'impact de l'ouverture des maisons des associations sur la demande de salles et locaux d'activité. Au moment où le rapport est rédigé, l'ensemble des maisons a été ouvert. Il est toutefois un peu tôt pour confirmer un effet, apparemment des plus limités sur la demande de salles. Si le dispositif des MDA apparaît tout à fait positif pour favoriser l'« incubation » et la création de nouvelles associations ainsi que leur vie sociale, il semble qu'il n'a pas eu d'influence – et ce n'était au demeurant pas sa finalité – sur la problématique de recherche de locaux d'activités pour permettre aux associations la réalisation même de leur objet social.

Les rapporteurs ont enfin mené des diligences dans trois secteurs :

- la politique municipale visant à faciliter l'accès à des salles de réunion par le biais d'un dispositif de subventionnement à des associations-relais, gestionnaires d'équipements ad hoc,
- la politique visant à une plus grande transparence de l'attribution de locaux municipaux aux associations demanderesse, au travers de la CARLA (Commission d'aide à la recherche de locaux pour les associations),
- le dispositif visant à la normalisation des conditions de location de locaux municipaux aux associations par le biais d'une expertise de la valeur locative effectuée par les services de la DLH, pour le compte des directions gestionnaires.

#### Procédure contradictoire

Le rapport provisoire a été adressé à la Direction de la décentralisation et des relations avec les associations, le territoire et les citoyens, à la Direction du logement et de l'habitat et à la Direction de l'urbanisme le 12 juin 2008, à charge de produire leurs observations dans le délai d'un mois.

La réponse de la Direction de l'urbanisme est parvenue dans le délai le 3 juillet 2008, les réponses de la DLH et de la DDATC sont respectivement parvenues le 31 juillet et le 8 août 2008.



Les observations des directions sont reprises dans le corps du rapport avec les observations éventuelles des rapporteurs. Les erreurs factuelles provenant des fichiers fournis à l'Inspection Générale et signalées en particulier par la DLH, ont été corrigées. L'intégralité des courriers des directions est également reproduite en annexe sous l'onglet procédure contradictoire.

Le directeur de la DDATC a cru trouver dans les propos des rapporteurs – dont il déclare au demeurant partager pleinement les constatations du rapport – « une critique récurrente et expresse des insuffisances de sa direction, présentée comme une des origines de la méconnaissance qu'elle aurait elle-même soulevée », ce qui leur est paru quelque peu injuste. Ceux-ci n'ont en effet à aucun moment avancé comme fautives des lacunes qu'il est de leur ressort de constater, en préconisant au besoin grâce à des moyens supplémentaires ou le redéploiement de ceux existants, d'y remédier.

## **1. LE CADRE JURIDIQUE DES MISES A DISPOSITION DE LOCAUX**

L'article L. 2144-3 du code général des collectivités territoriales dispose que : « Des locaux communaux peuvent être utilisés par les associations, syndicats ou partis politiques qui en font la demande. Le maire détermine les conditions dans lesquelles ces locaux peuvent être utilisés, compte tenu des nécessités de l'administration des propriétés communales, du fonctionnement des services et du maintien de l'ordre public. Le conseil municipal fixe, en tant que de besoin, la contribution due à raison de cette utilisation. »

L'article L. 2144-3 du code général des collectivités territoriales, qui figurait jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité à l'article L. 2143-3 du même code, est issu de l'article 27 de la loi n° 92-125 du 6 février 1992 relative à l'administration territoriale de la République, lequel a introduit dans l'ancien code des communes un article L. 318-2 prescrivant un certain nombre de règles à respecter en matière de mise à disposition de locaux communaux.

L'intervention du législateur dans un domaine qui n'était encadré jusqu'alors que par la jurisprudence administrative a eu un double mérite : d'une part, elle a permis de délimiter les compétences respectives du maire et du conseil municipal en ce qui concerne l'attribution de locaux à des tiers ; d'autre part, elle a précisé les motifs susceptibles de justifier les refus de mise à disposition.

S'agissant du premier point, on sait que c'est au **maire seul** qu'il appartient désormais de **fixer la réglementation générale** applicable en matière de prêt de locaux communaux et de prendre, sur ce fondement, les décisions individuelles liées aux demandes dont il est saisi. Le **conseil municipal**, pour sa part, **doit se borner à déterminer les tarifs** qui pourront, le cas échéant, être réclamés aux bénéficiaires, mais il n'est pas compétent pour refuser ou autoriser l'utilisation d'une salle communale (CAA Nancy 3 février 2005, Commune de Kerbach, req. n° 00NC01522).

Dans le cadre du régime jurisprudentiel en vigueur avant 1992, le conseil municipal disposait de la compétence réglementaire pour définir les conditions générales de mise à disposition des locaux communaux, le maire, en sa qualité d'administrateur des biens de la commune, devant quant à lui faire une application au cas par cas du texte adopté par l'organe délibérant de la collectivité (CE 21 mars 1990, Commune de La Roque d'Anthéron, Lebon p. 74). Le Conseil d'Etat avait toutefois admis que l'absence de délibération réglementaire n'empêchait pas le maire de statuer sur les demandes de prêt de salles (CE 12 octobre 1994, Commune de Thun-L'Evêque, req. n° 151851), pas plus qu'elle ne l'obligeait à solliciter au préalable l'accord du conseil municipal (CE 21 juin 1996, Association « Saint-Rome demain », Lebon tables p. 679). Cette solution jurisprudentielle reste encore valable aujourd'hui : en effet, un maire n'est pas tenu d'édicter une réglementation générale définissant les modalités de mise à disposition des locaux communaux avant de se prononcer sur les demandes individuelles qui lui sont présentées.

A Paris, Marseille et Lyon, le régime juridique applicable est un peu plus complexe lorsque le local sur lequel porte la demande de prêt est situé dans un « équipement de proximité », c'est-à-dire dans un équipement à vocation éducative, sociale, culturelle, sportive et d'information de la vie locale qui ne concerne pas l'ensemble des habitants de la commune ou les habitants de plusieurs arrondissements ou qui n'a pas une vocation nationale. En effet, l'article L. 2511-16 du code général des collectivités territoriales confie la gestion des équipements répondant à cette définition au conseil d'arrondissement, sous réserve des dispositions de l'article L. 2511-21 du même code. Or, ce dernier texte prévoit qu'une « commission mixte » composée d'un nombre égal de représentants du maire d'arrondissement et du maire de la commune définit les « conditions générales d'admission et d'utilisation » des équipements dont la gestion est assurée par le conseil d'arrondissement.

Il résulte de la combinaison des dispositions des articles L. 2511-21 et L. 2144-3 du code général des collectivités territoriales que, dans les communes de Paris, Marseille et Lyon, la réglementation relative à l'utilisation par les associations, syndicats et partis politiques des locaux situés dans les équipements de proximité ne peut être fixée que par la commission mixte.

En revanche, c'est au conseil municipal et non au conseil d'arrondissement qu'il revient de déterminer la contrepartie financière éventuellement exigée des bénéficiaires des locaux.

Le second apport de la loi du 6 février 1992 dont est issu l'article L. 2144-3 du code général des collectivités territoriales a consisté à donner la liste exhaustive des motifs qui sont susceptibles de justifier un refus de mise à disposition d'un local communal. Ces motifs doivent obligatoirement se rapporter aux « nécessités de l'administration des propriétés communales », à celles du « fonctionnement des services » municipaux ou, plus généralement, à des impératifs liés au « maintien de l'ordre public », alors que dans l'arrêt précité Commune de La Roque d'Anthéron il n'était question que de « l'affectation de l'immeuble » en cause et de « l'intérêt d'une bonne gestion du domaine communal ». En somme, on est passé d'un régime jurisprudentiel qui mettait en avant des considérations tenant à la bonne administration du domaine communal, c'est-à-dire qui privilégiait l'intérêt propre de la collectivité publique, à un régime législatif qui, lui, énumère les limites auxquelles se heurte l'utilisation des locaux communaux par des tiers, à savoir les « nécessités de l'administration des propriétés communales », celles du « fonctionnement des services » municipaux et les exigences de l'ordre public. Il est vrai toutefois que le Conseil d'Etat, dans un arrêt du 15 mars 1996, M. Cavin (Lebon p. 83), avait opéré un revirement de jurisprudence et repris, à l'occasion d'un litige portant sur un refus de mise à disposition de salle intervenu antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 6 février 1992, les critères énumérés par ce texte et notamment celui ayant trait aux nécessités de l'ordre public.

Sur le plan juridique, on peut s'étonner que parmi les motifs admis par la jurisprudence, puis par la loi du 6 février 1992 n'ait jamais figuré « l'intérêt communal », cette notion étant prise ici dans son sens le plus large et non pas seulement dans son acception patrimoniale. En effet, on peut considérer qu'en prêtant un local à une association, surtout si la mise à disposition intervient à des conditions plus avantageuses que celles

du marché, voire gratuitement, la commune lui octroie une aide en nature. Or, en règle générale, on sait que pour qu'une subvention allouée par une commune à une association soit légale, il est nécessaire que son « attribution présente un intérêt communal » (CE 28 octobre 2002, Commune de Draguignan, AJDA 2003, p. 300 ; pour les subventions aux organisations syndicales, v. CE 4 avril 2005, Commune d'Argentan, Lebon p. 137 ; AJDA 2005, p. 1295, concl. E. Glaser ; RFDA 2006, p. 51, obs. E. Cadeau). Ce qui implique qu'elle revête une certaine utilité pour la collectivité publique ou, à tout le moins, pour un nombre suffisant de ses habitants, faute de quoi elle constituerait une libéralité pure et simple. Dans ces conditions, il n'aurait pas été absurde d'envisager de réserver le prêt de salles communales aux associations et groupements dont l'activité est susceptible d'avoir un intérêt pour la commune concernée ou pour sa population.

Visiblement, cette approche n'a été retenue ni par le législateur, ni avant lui par le juge administratif. Faut-il y voir la volonté de laisser une liberté plus grande aux communes en matière de prêt de locaux que d'attribution de subventions en espèces ou, à l'inverse, interpréter ce choix comme la reconnaissance implicite pour certains organismes d'un droit à utiliser les équipements municipaux, quel que soit leur objet social ?

**Le droit de la concurrence** s'oppose en principe à ce qu'une commune autorise une association ayant des activités concurrentielles à accéder gratuitement à ses locaux alors que les entreprises présentes sur le marché où cet organisme intervient ne bénéficient pas du même avantage (sur ce point, v. CE 26 mars 1999, Société EDA, Lebon p. 107 ; AJDA 1999, p. 427, concl. J.-H. Stahl, note M. Bazex).

En tout état de cause, il convient de rappeler que les mises à disposition de locaux communaux doivent se faire dans le **respect du principe d'égalité**. Il n'est donc pas possible de refuser de prêter une salle à une association, alors qu'on a accordé cet avantage à un autre groupement poursuivant des activités similaires (CE 8 avril 1998, M. Fréguelin, req. n° 165284). La même remarque est valable pour les demandes émanant des partis politiques : il est donc interdit de refuser l'accès à une salle de réunion communale en arguant de la « nature de la formation politique » concernée (CAA Nantes 24 juin 1999, M. Pennelle, req. n° 96NT00832 et CAA Paris 20 mars 2001, Commune d'Issy-les-Moulineaux, req. n° 00PA01468). Dans ce dernier cas, il est d'ailleurs intéressant de noter que la procédure du référé liberté prévue par l'article L. 521-2 du code de justice administrative permet désormais d'obtenir, dans des délais extrêmement brefs, la suspension des décisions de refus intervenues dans ce domaine qui porteraient une atteinte manifestement illégale à la liberté fondamentale qu'est la liberté de réunion (v. CE 19 août 2002, Front national et autre, préc.).

## 2. LE BILAN DES MISES A DISPOSITION PERMANENTE DE LOCAUX

En 2007, 452 associations ont bénéficié d'une mise à disposition d'un local municipal ou départemental.

Les conditions financières de mise à disposition sont récapitulées dans le tableau ci-dessous :

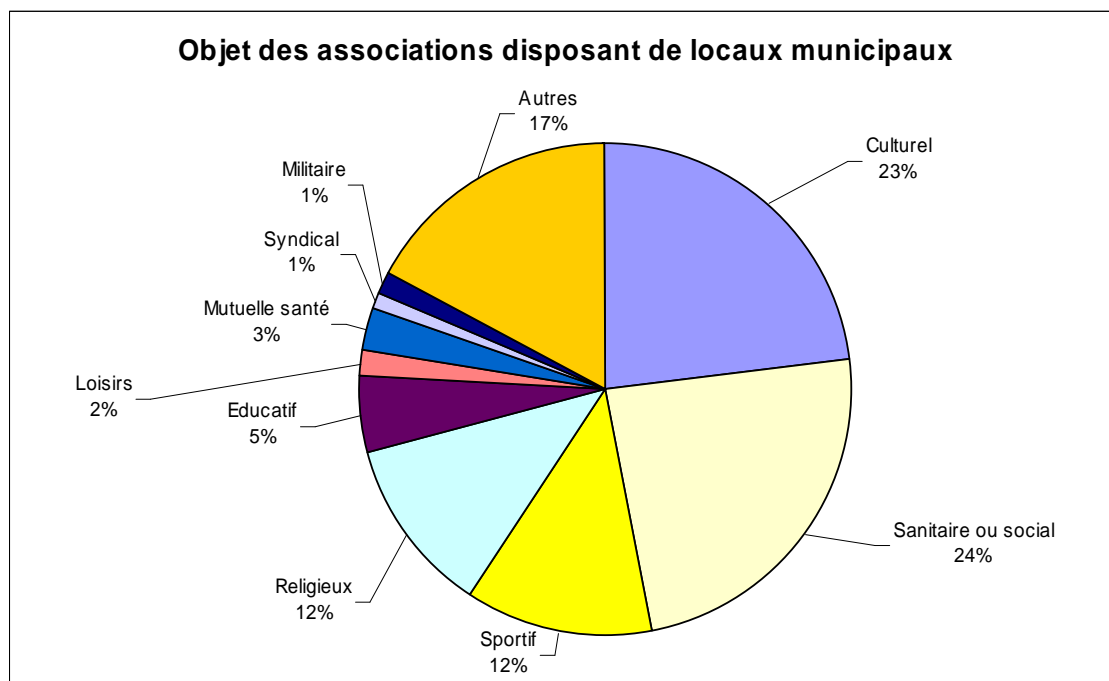
<b>Locaux mis à disposition des associations</b>						
Fourchette de loyer au m <sup>2</sup>	Nombre de locaux	Surface	Loyer moyen au m <sup>2</sup>	Loyer minimal au m <sup>2</sup>	Loyer maximal au m <sup>2</sup>	Montant Total des loyers
Gratuité	171	104 739,25	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<10 €	76	328 652,00	1,10 €	0,06 €	9,79 €	361 027,23€
Entre 10 € et 100 €	98	53 040,66	42,90 €	10,19 €	9571 €	2 275 194,55 €
> 100 €	55	24 523,50	163,48 €	102,14 €	333,98 €	4 09 210,72 €
<b>sous-total</b>						
	<b>400</b>	<b>510 955,41</b>	<b>13,01 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>333,98 €</b>	<b>6 645 432,50€</b>
	52	Non précisée				1 490 609,00 €
<b>Total des mises à disposition de locaux</b>						
	<b>452</b>					<b>8 136 041,50</b>

Les loyers dus par ces associations s'élèvent à près de 8,1 Millions d'euros. Le prix moyen au m<sup>2</sup> est faible puisqu'il se situe 13 € le m<sup>2</sup>. Un peu plus d'un tiers de ces associations bénéficie d'une prestation gratuite qui représente 20 % de la surface mise à disposition connue.

Seulement 15% des associations acquittent un loyer supérieur à 100 € le m<sup>2</sup>.

On remarquera la grande dispersion des loyers dont le montant va d'une valeur nulle à 333,98 € le m<sup>2</sup>.

L'activité de ces associations se répartit ainsi que le montre le graphique ci-après:



Près de la moitié des locaux mis à disposition le sont pour des associations à caractère culturel ou social. Viennent ensuite les associations sportives et les associations à caractère religieux.

La rubrique « autres » regroupe les associations d'anciens combattants, les associations de résistants, des associations socioprofessionnelles.

Pour avoir une idée complète des mises à disposition de locaux, il convient de s'intéresser aux associations qui bénéficient d'une subvention compensatrice de loyer et qui ne figurent pas dans le recensement précédent.

Elles sont au nombre de 11 et les subventions versées à ce titre s'élèvent à 365 399 €. La liste des associations concernées figure en annexe n°1.

Pour être parfaitement clair, et suite à la remarque faite par la DDATC en réponse au rapport provisoire, ce chiffre ne recoupe à l'évidence pas le total des associations bénéficiant de subventions compensatrices de loyers, celles-ci étant maintenant, fréquemment, incluses dans la subvention globale de fonctionnement votée par le Conseil de Paris. Cette pratique, qui vise à la simplicité, a pour inconvénient de rendre difficile l'identification des associations bénéficiant de ce dispositif et pour celles-ci de ne pas mettre en évidence l'effort réel de la Ville. Ainsi certaines associations ont-elles pu voir leur subvention reconduite en francs courants d'année en année alors que le loyer versé à la Ville progressait fortement, ce qui a mécaniquement conduit à la diminution de la contribution municipale à leur fonctionnement courant.

Au total 463 associations sont logées par la Ville de Paris.

Les conditions de ces mises à disposition sont analysées dans les paragraphes suivants.

## **2.1. Prestation en nature servie à 171 associations**

La liste de ces associations et les locaux concernés figure en annexe n°2.

### **2.1.1. Les occupations sans titre**

Les occupations sans titre sont au nombre de 27 : 11 concernent des associations sociales hébergées dans les locaux mis à disposition du CASVP, 2 concernent des associations sportives hébergées dans des centres d'animation (5<sup>ème</sup> et 13<sup>ème</sup>), 9 concernent des associations hébergées dans des centres sportifs.

Enfin quatre locaux du domaine privé de la Ville sont aujourd'hui occupés sans titre, il s'agit de :

- La ..... qui occupe deux locaux dans le 20<sup>ème</sup>,
- ..... au ..... rue .....,
- ..... « le ..... » dans le 20<sup>ème</sup>,
- De la ..... installée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2000 au .. rue du .....

### **2.1.2. Les occupations par des crèches associatives**

9 crèches associatives sont logées par la Ville. Le loyer est valorisé entre 14 300 € et 60 500 €. Le secrétaire général de la Ville a décidé le principe de la gratuité contrairement aux pratiques antérieures qui consistaient à faire payer le loyer aux crèches associatives. La gratuité risque de fausser le calcul du prix de revient de ces crèches et donc la pertinence des comparaisons dans la mesure où l'Inspection générale a constaté lors de ses audits que la pratique de la valorisation des prestations en nature dans la classe 8 des comptes des associations est exceptionnellement mise en œuvre. Il en résulte un manque à gagner pour la Ville au titre de l'aide versée par la Caisse d'Allocations Familiales.

### **2.1.3. Les associations gérant des établissements de l'aide sociale à l'enfance**

Quatre propriétés sont mises à disposition gratuitement au profit de l'association des groupements éducatifs : une à Paris, trois en province. Ces propriétés sont dédiées à des établissements de l'aide sociale à l'enfance. Dans ce cadre, l'association est financée par prix de journée ou dotation globale. Il serait logique de faire payer à cette association les loyers pour ses occupations de manière à imputer la charge du loyer dans la tarification payée par les autres départements pour leurs ressortissants de l'aide sociale à l'enfance.

L'association ..... est logée dans une propriété de 5000 m<sup>2</sup> de la Ville à Bièvres dans l'Essonne moyennant un loyer de 23 080,80 €, soit un prix au m<sup>2</sup> de 4,62 €, manifestement sous évalué.

L'association ..... gère dans une propriété de la Ville de 3396 m<sup>2</sup>, un foyer éducatif pour mineurs de l'aide sociale à l'enfance, moyennant un loyer de 8 949,36 €, soit 2,64 € le m<sup>2</sup>.

Ces deux loyers ne reflètent pas la réalité économique et contribuent à fausser le libre jeu de la concurrence. Il conviendrait donc de les revaloriser de manière significative.

#### **2.1.4. La Mutuelle .....**

Cette mutuelle est logée dans onze implantations pour une superficie totale de 250 m<sup>2</sup>.

La situation est quasiment inchangée par rapport à celle que relevait le rapport de l'Inspection Générale de mai 2005 relatif aux relations entre la Ville et les mutuelles (15 mises à disposition).

Un local a été libéré (104 rue d'Aubervilliers). Un nouveau local a été attribué rue de Picardie dont le service n'a pas communiqué la superficie.

Le rapport cité précisait de mettre fin sur 3 ou 4 ans aux aides en nature aux mutuelles et pendant la période de diminuer les aides directes d'autant pour les mutuelles qui continueraient d'en bénéficier.

Il insistait également sur la nécessité de formaliser les relations avec les mutuelles par des conventions.

Pour les locaux concernés restant à la disposition de la ..... dont la valeur locative globale au prix du marché avait été estimée en 2005 à 77 369 €, aucune convention n'a été passée. Sans aller jusqu'à une convention globale régissant les rapports de la Ville avec cette mutuelle, on pouvait a minima donner une assise juridique à l'occupation et procéder contractuellement à l'évaluation de l'avantage en nature reçu par la mutuelle, à valoir sur la subvention versée, selon la méthodologie suggérée par l'Inspection Générale.

La situation actuelle, qui n'est en rien modifiée par rapport à celle que constataient les rapporteurs en 2005 (si ce n'est qu'elle ne concerne plus maintenant qu'un organisme mutualiste, les autres cas ponctuels ayant été réglés) constitue une rupture d'égalité vis-à-vis des autres organismes mutualistes.

#### **2.1.5. Les restaurants administratifs**

La Ville met à disposition de l'ASPP, 20 salles à manger et cuisines pour la restauration du personnel municipal et départemental. Il conviendrait que cet avantage en nature soit valorisé dans les comptes de l'association.

#### **2.1.6. Une hétérogénéité du prix de mise à disposition des théâtres**

Les mises à disposition à titre onéreux concernent 17 théâtres moyennant un prix moyen annuel au m<sup>2</sup> de 4,49 € (minimum 0,06 €, maximum 8,99 €). Pour la plupart de ces théâtres, un loyer annuel forfaitaire de 1 200 € est demandé. La fixation de ces loyers entraîne une distorsion de concurrence avec :

- le théâtre privé ..... qui bénéficie d'une mise à disposition moyennant un loyer de 27,80 € le m<sup>2</sup>,
- le théâtre de ...., paie un loyer de 12 291,37 € pour une superficie de 179 m<sup>2</sup>, soit 68,67 € le m<sup>2</sup>,
- l'Association ....., règle un loyer de 76 529,40 € pour une superficie de 74,81 € le m<sup>2</sup>.



Ces deux derniers loyers sont beaucoup plus élevés que ceux des autres théâtres : gratuité pour le ....., loyer symbolique pour le théâtre ..... et le théâtre ..... , loyer moyen de 4,49 m<sup>2</sup> pour 17 autres théâtres ou auditorium, 27,80 € pour le théâtre privé .....

En outre, les six théâtres installés dans les sept bâtiments de la Cartoucherie de Vincennes, bénéficient d'un autre régime à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2008. Ils acquittent une redevance égale à la moitié de celle estimée par les services fiscaux, la différence devant être valorisée comme aide indirecte dans les comptes de l'association.

Il y a donc une très grande inégalité qu'il convient de corriger car la concurrence est faussée.

#### 2.1.6.1. Le Théâtre Musical de Paris et le Théâtre de la Ville

Les mises à disposition sont effectuées moyennant un loyer symbolique (1 € pour le TMP et 15,24 € pour le Théâtre de la Ville). Lors du renouvellement des conventions, il conviendrait de prévoir la valorisation des loyers et l'obligation pour ces deux structures d'inscrire à leur compte de résultat cette prestation en nature.

Cette préconisation était déjà celle de l'Inspection Générale dans le rapport 05-22 de mars 2007 consacré au Théâtre de la Ville.

La régularisation des situations financières dans deux théâtres s'inscrit dans la problématique générale de leur gestion en liaison avec la Ville de Paris, propriétaire des lieux, évoquée dans le rapport précité et dans le rapport 03-35 de mars 2005 consacré au Théâtre Musical de Paris.

## **2.2. Les loyers symboliques**

### **2.2.1. Un syndicat**

La ..... bénéficie d'un local de 296 m<sup>2</sup> moyennant un loyer de 583,24 €, soit un prix annuel au m<sup>2</sup> de 1,97 €. Cet avantage, comme celui accordé gratuitement au même syndicat, introduit une situation d'inégalité avec les autres syndicats.

### **2.2.2. Les associations culturelles**

#### 2.2.2.1. Législation applicable

La mise à disposition de locaux aux associations culturelles est régie par des dispositions légales particulières, relatives à la séparation de l'Eglise et de l'Etat et à la laïcité.

Aux termes de l'article 2 de la loi du 9 décembre 1905 « la République ne reconnaît, ne salarie ni ne subventionne aucun culte ».

Les presbytères ont été intégrés dans le domaine privé des communes par l'article 1 de la loi du 2 janvier 1907.

La question de la location par les communes des presbytères et le prix de location a fait l'objet d'un important contentieux et de plusieurs circulaires du Ministre de l'Intérieur.

Les locations faisaient l'objet d'une approbation du Préfet aux termes de la circulaire du 4 avril 1949. Cette circulaire est devenue sans objet après l'adoption des lois de décentralisation.

Le contrôle exercé sur les conditions de mise à disposition des presbytères par les communes (tant la tutelle avant la décentralisation que le contrôle a posteriori depuis lors) a toujours été très libéral.

La doctrine souligne que les communes ont largement maintenu les presbytères à disposition des ministres du culte pour leur logement, en concluant un bail d'un montant symbolique, la gratuité, qui serait subvention n'étant toutefois pas possible (cf. Y. Bruley : guide des Maires sur les questions culturelles et l'application du principe de laïcité dans la vie communale – Mission du centenaire de la loi de 1905 – Académie des Sciences Morales et Politiques – 2006).

La jurisprudence récente du Conseil d'Etat témoigne aussi de la confiance de la haute juridiction dans la sagesse des édiles.

Dans un arrêt récent (CE.18-11.1994 Bischoff n° 90866) le juge suprême admet que le mauvais état et l'absence de toute offre d'un montant supérieur au loyer de 500 F par an demandé au ministre du culte par le commune de Moutiers ne permet pas de caractériser une subvention illégale.

*Dans le cadre de la procédure contradictoire la DLH fait part de sa lecture de l'arrêt évoqué : en constatant que rien n'établissait que le loyer pratiqué soit inférieur à la valeur locative, la haute juridiction confirmerait a contrario que les locations consenties à ces associations doivent l'être à la valeur locative du marché en application de l'interdiction de subventionner les cultes posée par la loi de 1905.*

*Les rapporteurs gardent l'impression, sans évidemment disposer de tous les éléments de l'espèce que la mise à disposition d'un logement pour moins de 6,5 € par mois correspond à un prix plus symbolique que réel.*

Il est généralement admis que, pour des raisons de commodité, les baux soient le plus souvent conclus par la commune avec l'association diocésaine et non personnellement avec les desservants qui changent régulièrement.

Le problème des prêtres retraités a été évoqué par M. Jean-Paul Dupré, député, dans une question orale au ministre de l'Intérieur (question n° 2 du 1.07.2002 – JOQAN, 2 décembre 2002 p 4646). De manière assez paradoxale le ministre a admis que si le ministre du culte participait à l'exécution d'un service particulier autorisant une utilisation gratuite de locaux appartenant à la commune, l'occupation pourrait être admise, sans toutefois définir clairement la notion de service particulier susceptible d'être rendu par un prêtre retraité.

Dans les autres cas l'occupation relève de la conclusion et la révision du contrat de louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans (contrat de droit privé relevant de la compétence du maire en exécution d'une délibération du conseil municipal ou par délégation de celui-ci).

#### 2.2.2.2. La situation parisienne

Les locaux mis à disposition des desservants du culte catholique, pour la plupart des presbytères, sont au nombre de 37 et occupent une superficie connue de 54 039,49 m<sup>2</sup>. Les loyers totaux s'élèvent à 627 259,54 € pour la superficie recensée, ce qui aboutit à un prix moyen au m<sup>2</sup> de 11,61 € (minimum 1,65 €, maximum 127,61 €). Enfin, pour les dix locaux dont la superficie n'est pas connue, le loyer total est de 104 984,33 €. Ces mises à disposition sont très anciennes.

Les autres mises à disposition concernant des associations religieuses sont les suivantes :

- Association ....., qui occupe un local de 421 m<sup>2</sup>, moyennant un loyer de 1948,56 €, soit un prix au m<sup>2</sup> de 4,63 €.
- Association ..... qui occupe un local de 1300 m<sup>2</sup>, moyennant un loyer de 7 370,84 €, soit un prix au m<sup>2</sup> de 5,67 €,
- ..... logée, ..... dans un local de 405 m<sup>2</sup>, moyennant un loyer de 17 389 €, soit un prix au m<sup>2</sup> de 42,94 €,
- Association ....., installée sur un terrain de 3000 m<sup>2</sup>, ..... La redevance de 49 960€ n'a jamais été versée.
- Le ..... règle un loyer de 8131,12 € pour une superficie non précisée,
- Le ..... installée ..et ....rue ..... acquitte des loyers de 278,48 € et 125€,
- Association ..... installée gratuitement au 101 rue Rambuteau,
- La ..... ne dispose pas de bail pour le .... rue de ..... mais acquitte un loyer de 4 720 €.
- Association ..... dispose de deux locaux dans le 3<sup>ème</sup>, .... rue des ..... moyennant un loyer de 823,72€ (soit 3,01€ le m<sup>2</sup>), et au .. rue ..... pour un loyer de 846€ (soit 3,30 € le m<sup>2</sup>).

La très grande majorité des presbytères catholiques est louée dans le cadre d'un bail à durée indéterminée, suivant un contrat type rédigé en 1951 et ayant fait l'objet d'un avenant en 1989. Le niveau du loyer était à l'origine compensé par la prise en charge par l'association diocésaine de l'ensemble des travaux et de la taxe foncière. Depuis 1989 la Ville a accepté de prendre en charge la taxe et les travaux.

Par note du 13 décembre 2004, le Directeur du logement et de l'habitat appelait l'attention du Secrétaire général sur le niveau de l'aide indirecte consentie par la Ville de Paris compte tenu de la modicité des loyers fixés. Cette subvention en nature était présentée comme contraire à l'article 2 de la loi de 1905 selon lequel « la République ne reconnaît, ne salarie, ni ne subventionne aucun culte ».

La DLH a établi un « compte d'exploitation » de ces immeubles dont il ressort que les loyers pratiqués ne permettent pas d'équilibrer les dépenses afférentes à ces presbytères. Elle en infère que la politique municipale serait en contravention avec le principe de l'art. 2 de la loi de 1905 selon lequel la République ne subventionne aucun culte.

L'analyse des conventions amène à nuancer ce propos.

- la prise en charge des travaux du propriétaire apparaît aller de soi dans la mesure où la Ville est bien propriétaire du bien et n'assume, par ce biais, que le maintien de son patrimoine. Les dispositions dérogatoires du dispositif conventionnel initial étaient critiquables en ce qu'elles laissaient à un tiers le soin de veiller à la préservation du patrimoine municipal, dispositif qui n'a jamais démontré son efficacité.
- la prise en charge des taxes foncières par le preneur n'est pas non plus un dispositif de droit commun.

La pertinence d'un raisonnement qui fait apparaître un déficit du compte d'exploitation d'un immeuble dans de telles conditions est donc discutable, surtout si l'on veut en inférer que le locataire se trouve subventionné.

*Dans la procédure contradictoire la DLH a souhaité revenir sur ces observations, soulignant qu'il résulterait du caractère manifestement sous évalué des loyers une aide en nature illégale qu'elle chiffre à 5 M€, le tableau de rapprochement des recettes et des dépenses qu'elle a produit n'ayant pour objet que d'illustrer le caractère extrême de cette sous évaluation qui conduit à un déficit net qu'aucun propriétaire ne pourrait normalement admettre.*

*Convenons que les conditions dans lesquelles les collectivités locales sont devenues propriétaires des biens des églises sont aussi assez exceptionnelles.*

Bien entendu reste entière la question du loyer. Celle-ci doit être appréciée par l'exécutif à la lumière des principes juridiques exposés ci-dessus.

La mise à niveau des loyers, si elle est jugée utile, doit en toute hypothèse se faire de manière concomitante pour tous les ministres de tous les cultes hébergés dans des immeubles municipaux à peine de créer une discrimination tout aussi condamnable qu'une éventuelle atteinte au principe de laïcité qui n'a d'ailleurs jusqu'ici été relevée ni par la tutelle (les contrats de louage datant de l'époque où l'approbation a priori de l'autorité préfectorale était requise) ni par le contrôle de légalité (pour les avenants datant de 1989, postérieurs aux lois de décentralisation).

Une actualisation des contrats est vraisemblablement nécessaire pour tenir compte du caractère de droit commun des baux concernant les presbytères, qui semble contredire la conclusion de baux à durée indéterminée, que ne justifie pas en soi le fait que ceux-ci sont passés avec l'association diocésaine et non avec les desservants, qui se succèdent.

Il ne serait pas inutile, dans le cadre de baux révisés, de prévoir des clauses permettant au bailleur d'être informé de l'affectation nominative des locaux (desservants des paroisses) ou fonctionnelle (certains locaux pouvant en toute légalité être utilisés pour des services d'aumônerie d'établissements publics d'enseignement par exemple).

Ceci permettrait de lever toute ambiguïté sur les conditions d'occupation des locaux au titre de l'habitation et sur l'utilisation pour d'autres activités réglementées ou non par les lois de séparation (aumônerie, catéchèse, activités culturelles), ces dernières pouvant d'ailleurs bénéficier de subventions au titre de l'occupation de locaux municipaux et de leurs activités d'intérêt général.

### **2.3. La répartition détaillée des loyers**

#### **2.3.1. Loyer inférieur à 10 € le m<sup>2</sup>**

Les mises à disposition moyennant un loyer inférieur à 10 € le m<sup>2</sup> sont au nombre de 72, plus de la moitié ont un loyer inférieur à 3,47 € le m<sup>2</sup>. La liste figure en annexe n°3. La répartition est la suivante :

Loyer	Nombre	Montant total	Superficie	Loyer moyen
inférieur à 1 €	5	61 983,00 €	265716	0,23 €
entre 1 et 2 €	15	14 479,14 €	9499	1,52 €
entre 2 et 3 €	13	20 496,59 €	8539	2,40 €
entre 3 et 4 €	13	28 896,68 €	8320	3,47 €
entre 4 et 5 €	7	64 156,25 €	14587	4,40 €
entre 5 et 6 €	6	27 205,81 €	4923	5,53 €
entre 6 et 7 €	5	34 329,84 €	5513	6,23 €
entre 7 et 8 €	12	109 479,92 €	11555	9,47 €
Total	76	361027,23	328652	1,10 €

#### **2.3.2. Loyer compris entre 10 € et 100 € le m<sup>2</sup>**

Après distraction des locaux mis à disposition de l'association diocésaine de Paris, il est recensé dans cette tranche de loyer, 45 784 m<sup>2</sup> pour un montant total de loyer de 2 069 376,81 € soit 45,20 le m<sup>2</sup>, pour 89 associations. Le gros contingent est constitué d'associations ayant une vocation culturelle ou sociale. D'une manière générale les loyers sont sous estimés et l'avantage en nature ainsi procuré aux associations n'est pas valorisé. La liste des mises à disposition est en annexe n°4.

La répartition des loyers est décrite dans le tableau ci-après :

Loyer	Nombre	Montant total	Superficie	Loyer moyen
entre 10 et 20 €	12	97 168,12 €	5734	16,95 €
entre 20 et 30 €	12	402 041,82 €	14706,16	27,34 €
entre 30 et 40 €	15	319 788,65 €	8317	38,45 €
entre 40 et 50 €	18	236 439,00 €	5369	44,04 €
entre 50 et 60 €	16	736 424,02 €	12427	59,26 €
entre 60 et 70 €	14	288 612,31 €	4203,5	68,66 €
entre 70 et 80 €	4	62 574,20 €	820	76,31 €
entre 80 et 90 €	5	115 488,10 €	1295	89,18 €
entre 90 et 100 €	2	16 658,33 €	169	98,57 €
Total	98	2 275 194,55 €	53040,66	42,90 €

Les auditeurs ont relevé la mise à disposition au profit de la Fondation ..... qui ne reflète pas le prix du marché.

La fondation dispose en effet d'un local de 915 m<sup>2</sup> au 20 rue ..... et règle un loyer annuel de 49 255,68 €, soit 53,83 € le m<sup>2</sup>, prix très bas par rapport à celui pratiqué dans le 6<sup>ème</sup> arrondissement.

### **2.3.3. Les loyers supérieurs à 100 € le m<sup>2</sup>**

On dénombre 48 locaux dont le loyer est supérieur à 100 €, 47 d'entre eux ont un loyer inférieur à 200 € (cf. annexe n°5). La répartition par niveau de loyer est consignée dans le tableau suivant.

Loyer compris	Nombre	Montant total	Superficie	Loyer moyen au m <sup>2</sup>
entre 100 et 110 €	7	123 871,84 €	1170	105,87 €
entre 110 et 120 €	8	160 714,51 €	1390,7	115,56 €
entre 130 et 140 €	7	1 201 386,53 €	9001,1	133,47 €
entre 140 et 150 €	4	134 623,25 €	916	146,97 €
entre 150 et 160 €	5	791 819,20 €	5092,7	155,48 €
entre 170 et 180 €	1	11 894,76 €	67	177,53 €
entre 180 et 190 €	3	328 562,99 €	1777	184,90 €
entre 190 et 200 €	3	356 998,53 €	1849	193,08 €
entre 200 et 210 €	2	59 872,25 €	290	206,46 €
entre 239 et 261 €	5	394 962,06 €	1594	247,78 €
entre 290 et 300 €	2	110 520,41 €	376	293,94 €
> 300 €	1	333 984,39 €	1000	333,98 €
Total	48	4 009 210,72 €	24 523,50 €	1 961,04 €

### 2.3.4. Analyse par secteur d'activité

En complément à l'analyse globale par niveau de loyer, il est utile d'examiner les loyers tels qu'ils se répartissent par secteur d'activité associative.

Ainsi qu'on peut le constater, il existe des disparités qui ne trouvent pas d'entière explication par la situation ou la qualité des locaux mis à disposition.

#### 2.3.4.1. Associations à vocation sociale et sanitaire

##### 2.3.4.1.1. *Les crèches*

Association	Adresse	Arrdt	Valorisation du loyer	Surface	Décision du Secrétaire général	Loyer acquitté par an
Association .....	..., rue .....	14	39 100 €	170	Il n'y aura pas de loyer (accord du SG)	0,00 €
Association .....	Passage .....	13	non connue		Il n'y aura pas de loyer (accord du SG)	0,00 €
Association .....	..., avenue de .....	17	23 140 €	178+189	Il n'y aura pas de loyer (accord du SG)	0,00 €
Association .....	....., rue .....	20	31960		loyer gratuit	
.....	.... rue .....	20			loyer gratuit	0,00€
Association .....	..., rue .....	1	43 750		il n'y aura pas de loyer (accord du SG)	0,00€
Association .....	..place .....	20		344	2 726,48 €	7,93 €
Association .....	.... rue de la .....	20		409	24 587,44 €	60,12 €
.....	.. cour .....	11		804	96 661,24 €	120,23 €
(CRÛCHE)	.. rue .....	10		473	79 121,70 €	167,28 €
(CRÛCHE)	.....					

On relève une situation d'inégalité entre les crèches associatives : prestation en nature pour les dernières ouvertures, loyer pour les plus anciennes avec des disparités très fortes.

##### 2.3.4.1.2. *Les structures pour enfants handicapés*

Association	Adresse	Arrdt	Destination du local	Loyer	Prix au m <sup>2</sup>
« .....	.. rue .....	18		84 029,90 €	161,29 €
« .....	..... rue .....	18	Café associatif à destination des enfants sourds et malentendants	21 999,96 €	255,81 €

2.3.4.1.3. Associations caritatives

Association	Adresse	Arrdt	Superficie	Loyer
ASSOCIATION .....	. rue .....	19	330	31 383,16 €
ASSOCIATION .....	. avenue de la .....	19	terrain de 1990m <sup>2</sup>	0,00 €
.....	.....	20	620	0,00€
.....	..... rue	20	Non précisé	2 460 €

2.3.4.1.4. Autres associations à vocation sociale

Association	Adresse	Arrdt	Superficie	Loyer	Loyer au m <sup>2</sup>
ASSOCIATION .....	.. rue des .....	3	NC	823,72 €	Non précisé
ASSOCIATION .....	. rue de .....	1	38	1 862,32 €	49,01 €
ASSOCIATION .....	.... rue de .....	12	390	15 549,84 €	39,87 €
ASSOCIATION .....	.. rue .....	12	NC	929,92 €	Non précisé
Association .....	local .... rue .....	15	41	7 762,99	189,34€
Association .....	restaurant . rue de .....	5	103	gratuit	0
.....	.. rue .....	6	143	8107,68 €	56,70 €
.....	résidence pour p. âgées ... place des .....	18	73	5 878,80 €	80,53 €
GIP .....	.. avenue .....	12	2400	Gratuit	0
GIP .....	..... avenue .....	11	199	36-40 avenue Philippe- Auguste	0
.....	.... rue des .....	10	6	Gratuit	0
.....	mairie section d'arrdt 18, rue des Batignolles		7,2	Gratuit	0
.....	section d'arrdt 108 avenue Daumesnil		5	Gratuit	0
Association .....	. rue .....	6	73	14 921,65 €	204,41 €
Association .....	. rue des .....	6	217	44 905,60 €	206,94 €



2.3.4.1.5. Associations à vocation sanitaire

Association	Adresse	Arrdt	Surface	Loyer	Loyer au m <sup>2</sup>
ASSOCIATION .....	.. bd .....	13	2 850	169 235,27 €	59,38 €
ASSOCIATION .....	.. rue .....	13	1 064	162 843,63 €	153,05 €
ASSOCIATION .....	.. rue .....	13	1290	44 544,77 €	34,53 €
ASSOCIATION "..... DANS LE 13ÈME ARRONDISSEMENT"	.. rue .....	13	Non précisé	45 412,62 €	

2.3.4.2. Associations à vocation culturelle

Association	Adresse	Arrdt	Superficie	Loyer	Loyer au m <sup>2</sup>
Association .....	. rue .....	17	172	20 575,09 €	119,62 €
Association .....	.. rue .....	16	220	9 958,44 €	45,27 €
Association .....	. rue des .....	6	187	30 356,48 €	162,33 €
Association .....	.. rue .....	16	138	35 505,72 €	257,29 €
Association .....	club .... rue .....	15	200	27 175,74	135,88 €
Association .....	.. rue .....	9	1150	1200 €	1,04€
Association .....	.. rue .....	9	900	5 875,72 €	6,53 €
ASSOCIATION .....	.. rue .....	6	117	15 726,24 €	134,18 €
ASSOCIATION .....	.. rue de .....	7	20	1 279,80 €	63,99 €
Association .....	club ...rue .....	1	21	Gratuit	0
Association .....	club ...rue .....	7	91	Gratuit	0
.....	. rue des .....	4	82	4 968,48 €	60,59 €
.....	.... et .. rue .....	4	155	28 800,00 €	185,81 €
.....	.. rue des .....	20	NC	2 149,52 €	Non précisé
.....	.. rue de .....	20	83	2 460 €	29,64 €
THÉÂTRE .....	. place du.....	1	149	21 977,36 €	147,50 €
THÉÂTRE .....	.....	1	NC	2736,92 €	Non précisé
THÉÂTRE .....	., rue .....	1	2100 places	1€	0,00€

2.3.4.3. Associations éducatives

Association	Adresse	Arrdt	Superficie	loyer	Loyer au m <sup>2</sup>
ASSOCIATION .....	... rue de .....	12	65	10 079,76 €	155,07 €
ASSOCIATION .....	...rue de .....	12	NC	15 549,84 €	Non précisé

#### 2.3.4.4. Associations de loisirs

Association	Adresse	Arrdt	Superficie	Loyer
Association "....."	Club ... rue .....	75016	267	Gratuit
Association "....."	club .. avenue du .....	75016	286	Gratuit

### **2.4. Le dispositif d'aide à l'accès aux locaux municipaux : la commission d'aide à la recherche de locaux associatifs**

Créée en 2003, la Commission d'aide à la recherche de locaux associatifs (CARLA) a pour objectif de mieux répondre aux demandes associatives qui ont un intérêt communal.

Pilotée par la Direction de l'Urbanisme qui en assure le secrétariat elle rassemble des représentants de la DLH (Service d'administration d'immeubles) et la DDATC (sous-direction de la vie associative) depuis 2006.

Elle traite les demandes formulées par les associations, validées par le Secrétariat Général.

Elle procède avec le concours de la DDATC et de la direction de tutelle à des recherches documentaires sur la nature du demandeur et son activité, puis saisit l'association de demandes de renseignements, enfin instruit la demande avec les services compétents.

L'examen du rapport d'activité de la CARLA pour 2006 montre une activité soutenue : 23 réunions où une quarantaine de dossiers en moyenne sont évoqués. 64 nouveaux dossiers (soit environ 5 par mois) ont été enregistrés ; dans le même temps 32 ont été clôturés avec 5 solutions trouvées par la CARLA.

Quoique le système mis en place apporte des garanties de transparence le nombre de solutions apportées est vraiment limité.

Plusieurs raisons peuvent être avancées :

- la Ville est, à tort considérée, comme pouvant apporter des solutions à toute demande et posséder un patrimoine immense accessible à des prix dérisoires.

Il en résulte qu'affluent des demandes :

- portant sur des surfaces considérables (30 % portant sur des surfaces supérieures à 300 m<sup>2</sup>)
- portant sur la satisfaction de besoins atypiques (locaux classés ERP,...) : 38 % des demandes
- formulées par des associations ne présentant pas un intérêt communal (associations nationales, ONG etc...) : 30 % des dossiers

- qui, même si des propositions sont faites, ne peuvent convenir aux associations dont les capacités financières sont insuffisantes (la compétence de la CARLA se limite à proposer des solutions et elle n'intervient pas dans le processus de solvabilisation éventuelle de l'association (subvention simple, subvention compensatrice de loyer...)).

Le dispositif a été amélioré par l'intégration récente de la DDATC à la commission, qui aide à la connaissance des associations demandeuses.

De l'aveu des animateurs de la CARLA quelques éléments peuvent être améliorés à l'intérieur du dispositif :

- la CARLA ne traite normalement que des demandes validées par le Secrétariat Général, mais elle reçoit directement des demandes envoyées par les cabinets d'élus, les maires d'arrondissement, les directions de tutelle. Le processus de validation de ces demandes, qu'elle envoie au Secrétariat Général, est lent (de l'ordre de deux mois).
- la CARLA reçoit des demandes atypiques qui n'ont aucune chance d'être satisfaites (surfaces considérables ou locaux très spécifiques qui ne peuvent qu'être créés dans le cadre d'opération d'aménagement).
- la CARLA enfin reçoit des demandes pour des petites surfaces, concernant des associations à faibles ressources, qu'elle s'efforce de réorienter sur les maisons des associations qui offrent des possibilités de domiciliation et de tenue de réunions. L'arrivée en régime plein du réseau des MDA doit permettre de délivrer aux responsables associatifs une information plus précise sur les avantages et inconvénients de la prise de locaux en location. Les contacts pris par les rapporteurs montrent que les directeurs et directrices de MDA jouent un rôle en la matière. Il est opportun que la DDATC les informe du dispositif existant, de son évolution et de ses limites afin que de vains espoirs ne soient pas fondés sur la capacité municipale en la matière.
- Il est souhaitable que les décisions de recevabilité émises par le Secrétariat Général associent en amont la DDATC (point sur lequel la DU a insisté dans sa réponse au rapport provisoire), et qu'une position non ambiguë soit adoptée vis-à-vis des associations qui n'ont pas d'intérêt communal et dont la demande n'est au regard des finalités assignées à la CARLA, pas recevables. Ce cas est explicitement visé par l'instruction du Secrétaire Général en date du 19 décembre 2003, portant sur les modalités de fonctionnement de la CARLA. Il semble pourtant que la commission continue d'être saisie, assez régulièrement, de demandes qui doivent faire l'objet d'une décision d'irrecevabilité que la CARLA n'est pas habilitée à prendre et à notifier elle-même.

A cet égard la DDATC a fait la proposition, en réponse au rapport provisoire, que le bureau des subventions aux associations puisse se prononcer sur la recevabilité d'une demande de local, comme il le fait pour les subventions. Cette position paraît logique.

Dans les cas où la direction de tutelle n'est pas saisie, le bureau des subventions aux associations pourrait en effet se prononcer sur la recevabilité des demandes de locaux, au regard de l'intérêt local.

- Enfin, ce rapport y contribuera ponctuellement, mais cette connaissance doit être actualisée et pérennisée, la CARLA qui ne gère actuellement que des flux d'attribution, gagnerait à avoir connaissance du stock des occupations existantes, ce qui peut permettre de gérer une politique plus fluide, voire de favoriser (ce qui n'est pas le cas aujourd'hui) des actions de mutualisation de certains locaux, lorsqu'ils s'y prêtent.

### **3. LES LOCAUX MIS A DISPOSITION DANS LES ARRONDISSEMENTS**

Les rapporteurs ont constaté que, pour des raisons historiques et dans un nombre de cas limité, les plus souvent ponctuels voire « anecdotiques », certaines associations bénéficiaient de locaux dans certaines mairies d'arrondissement, où elles se trouvaient parfois même avoir leur siège social.

Ces situations sont au moins au regard de la domiciliation en Mairie, en voie d'évolution, avec l'entrée en service des maisons des associations, où peuvent être domiciliées les associations qui le souhaitent, après accord des organismes de gestion.

Ce point a amené les rapporteurs à examiner, de manière synthétique, les mises à disposition ponctuelles de locaux en mairie d'arrondissement, celles-ci relevant d'une compétence locale et ne faisant pas l'objet d'un suivi normalisé qui permette d'en apprécier l'ampleur réelle, ni de procéder à des comparaisons normalisées.

Ont aussi été examinées, dans les mêmes conditions, les mises à disposition de créneaux dans les salles, localisées hors des mairies d'arrondissement, inscrites à l'état spécial.

Devraient aussi rentrer en ligne de compte, quoique situées en dehors du patrimoine municipal, les mises à disposition de locaux privés, facilitées par la Ville de Paris par l'octroi de subventions aux organismes gestionnaires, de manière à leur permettre de pratiquer des tarifs préférentiels à l'égard des associations parisiennes qu'elles accueillent.

Une enquête circulaire a été effectuée auprès des directeurs généraux de services des mairies d'arrondissement dans le but de mieux cerner le nombre d'associations hébergées dans les mairies ou y tenant des permanences ou y étant domiciliées, ainsi que les mouvements de report qui avaient pu avoir lieu vers les maisons des associations depuis leur ouverture.

Un autre volet de l'étude visait à mieux appréhender l'ampleur des contraintes liées à la mise à disposition de salles dans les mairies aux associations, ainsi que les modalités de cette mise à disposition.

Il était enfin demandé aux mairies si les mises à disposition de salles à l'intérieur des mairies étaient complétées ou relayées par des mises à disposition de salles municipales extérieures et les modalités d'attribution des créneaux horaires (gestion distincte de celle de la Mairie ou articulée avec celle-ci...).

*Toutes les mairies sauf celle du 5<sup>ème</sup> et du 15<sup>ème</sup> arrondissement ont répondu au questionnaire.*

### **3.1. Les associations hébergées dans les Mairies**

- Les mises à disposition privatives de locaux dans les mairies d'arrondissement sont peu nombreuses (23 cas recensés). Il s'agit le plus fréquemment du Comité des fêtes, de l'office du mouvement sportif, du comité d'entraide des anciens combattants ; l'association départementale d'information sur le logement (ADIL) bénéficie dans plusieurs arrondissements importants de locaux alloués de façon permanente et exclusive.

Dans la plupart des cas une convention d'occupation gratuite a été approuvée par le Conseil d'arrondissement.

- La domiciliation en Mairie des associations est fort confuse : certaines y ont fixé leur siège social, souvent de longue date. Compte tenu de la mortalité des associations et de l'absence de suivi qui entoure souvent leurs opérations de liquidation, certaines mairies sont incapables d'avoir une vue bien précise des associations réellement domiciliées. Certaines, par ailleurs, reçoivent du courrier en mairie, pour y tenir des permanences régulières ou y disposer de locaux privés, sans qu'elles y aient pour autant juridiquement leur siège, ni une véritable domiciliation.

Là encore il s'agit d'un nombre de cas limité, qui ne pose pas de problème majeur. Les mouvements de domiciliation de la Mairie vers la Maison des associations de l'arrondissement qui offre explicitement cette facilité ont été quasiment inexistantes. L'ouverture des Maisons n'a donc pas été systématiquement mise à profit par les services des mairies pour mettre à jour la liste des associations hébergées ou domiciliées et leur proposer une modification de la domiciliation.

- Pour ce qui est des associations tenant des permanences, les mairies sont organisées de manière à établir un roulement valorisant au maximum les locaux qui y sont affectés. Ils sont utilisés par des services publics (permanence juridique de l'ordre des avocats, caisse d'allocation familiale...) et des associations chargées de mission d'intérêt général (là encore l'ADIL est très présente dans les mairies).

### **3.2. Les mises à dispositions ponctuelles de salles pour les associations dans les mairies**

De manière un peu surprenante, il n'existe pas de document de synthèse au niveau des mairies, ni a fortiori de la DDATC sur les occupations ponctuelles de salles dans les mairies d'arrondissement.

Le questionnaire envoyé aux directeurs généraux des services permet de dégager quelques observations générales :

- Sauf exception, l'attribution des salles se fait au niveau du Maire (ou après avis de celui-ci par le DGS).
- Les conditions d'attribution font en général l'objet d'un règlement ou d'une charte. Elles sont assez souples : la domiciliation dans l'arrondissement est très rarement une condition absolue. Sont systématiquement exigés le caractère non lucratif ou non commercial de la manifestation (sauf pour les ventes dites « de charité ») et les conditions de « paisible jouissance des lieux ».

- Dans la majorité des cas les autorisations sont assorties d'un engagement de l'association (adhésion à une charte d'occupation, engagement écrit à respecter les conditions d'attribution ou contrat d'occupation).  
Au titre des conditions posées figure un engagement de souscrire à une assurance responsabilité civile pour la manifestation, mais cette condition n'est pas systématiquement opposée (voire dans certains cas n'est pas opposée à certaines associations comme celles d'anciens combattants), et elle ne donne pas toujours lieu à vérification par production d'une attestation.
- Dans la totalité des arrondissements, sauf un, l'occupation est gratuite, les dépenses supplémentaires de personnel occasionnées par la tenue de réunions hors des heures ouvrables étant refacturées à l'association au tarif fixé par l'autorité municipale. Il apparaît que les mairies ne souhaitent pas facturer d'occupation des lieux pour des raisons de principe (jouissance de la Maison Commune), mais aussi pratique (nécessité d'établir une facturation et d'assurer un suivi de cette procédure, alors que les recettes potentielles retombent au budget général). L'argument invoqué est aussi l'inexistence d'un tarif. Pourtant la mairie du 9<sup>ème</sup> arrondissement pratique la facturation, sur la base d'une délibération du Conseil de Paris remontant à 1978 et génère au budget général des recettes non négligeables (55 000 € en 2005).
- La tenue du planning, sauf dans un arrondissement doté d'un logiciel simple de gestion de salle, se fait au moyen du tableur Excel, ce qui rend malaisé l'établissement de statistiques et la valorisation financière de l'avantage conféré par la jouissance gratuite des locaux. Un logiciel spécifique serait indiscutablement utile aux Mairies et permettrait de produire des données agrégées utiles.
- Sauf 3 cas, recouvrant des réalités très différentes quant à l'ampleur des locaux communs gérés par les Mairies, l'ouverture des maisons des associations n'a pas eu d'effet sur les demandes de salles formulées par les associations.

*La DDATC souligne dans sa réponse au rapport provisoire que les MDA n'offrent pas aux associations les mêmes types de prestations que les mairies d'arrondissement, elles ne proposent ni mise à disposition permanente, ni locaux d'activités. L'ouverture des MDA est apparue comme un plus dont les associations n'auraient pas compris que cette prestation « nouvelle » (les guillemets sont de la DDATC) se réduise à une solution substitutive à une autre prestation retirée.*

*Les rapporteurs sont parfaitement d'accord avec ce point de vue et pensent d'ailleurs l'avoir exprimé clairement. La lettre de mission les invitant expressément à tenir compte de la création des MDA, ils en ont examiné l'impact, qui apparaît être un plus, mais ne pas viser à résoudre les problèmes de locaux d'activité ou de locaux administratifs permanents qui sont d'une autre nature.*

- Les locaux mis à disposition dans les MDA permettent les réunions de vie sociale des associations (conseil d'administration, bureau), mais ne permettent pas, sauf exception, les réunions plus vastes (réunions publiques ou festives...) et les activités associatives à proprement parler. L'ouverture des MDA ne peut être considérée comme ayant permis un report de la « pression » exercée sur les mairies par les réunions associatives.

Il est extrêmement regrettable que, malgré les problèmes attestés rencontrés pour mobiliser le personnel des Mairies pour les manifestations hors heures ouvrables des associations, ni les Mairies, ni la DDATC ne disposent d'un instrument de mesure de la charge effective que celles-ci représentent.

La DDATC en est volontiers convenue dans sa réponse au rapport provisoire, considérant toutefois cette observation qui paraît de bon sens comme une critique.

La gratuité de la jouissance des locaux, peut créer un phénomène d'aubaine pour certaines associations par ailleurs parfaitement solvables que l'on est actuellement dans l'impossibilité de mesurer ou d'apprécier.

Les associations hébergées dans les Mairies d'arrondissement (novembre 2007)

Arrdt	Associations hébergées (1)	Associations tenant des permanences (2)	Associations domiciliées (3)	Mouvement de domiciliation vers la Maison des associations depuis l'ouverture	Maison des Associations	
					Date d'ouverture (mois / année)	Nombre d'associations inscrites
1	2	3	oui, mais pas de recensement	N.S.	12-07	S.O.
2		2	0	N	02-07	37
3	1		0	N		
4		19	6	O	10-07	S.O.
5	REPONSE NON PARVENUE					
6		19	8	N	10-06	55
7	3		3	N	01-05	150
8	2		3	O	01-06	70
9			4	O	04-06	103
10	3		3		07-06	115
11	2		2	N	04-07	75
12	0		0	N	12-03	225
13		15	1	N	-03	400
14		12	12	O	09-06	160
15	REPONSE NON PARVENUE					
16		16	24		02-07	56
17	4	10	11	S.O.	12-07	S.O.
18	3	8	0	O	03-04	306
19	2		3	N	03-04	300
20	2	N.C.	0	N	01-03	230

(1) association hébergées : association disposant de manière permanente d'un local privatif ou partagé avec une ou des autres associations à la mairie d'arrondissement.

(2) association tenant des permanences : association assurant des permanences régulières qui peuvent avoir lieu dans un local attribué privativement, mais plus généralement dans un local banalisé affecté à cette fin. Les catégories (1) et (2) peuvent se recouper.

(3) associations domiciliées : association recevant du courrier à la Mairie, sans qu'elle y ait pour autant élu son siège social ou qu'elle y dispose de locaux privatifs



## Prêt de salles aux associations dans les Mairies d'arrondissement

Arrdt	Autorité compétente	Existence de conditions ou d'une charte	Existence d'un contrat ou engagement écrit	Tarifification	Mouvement constaté vers la MDA	Tenue du planning	Existence d'un document de synthèse
1	Maire ou Commission paritaire	O	O	G	S.O.	DGS	N
2	DGS ou Cab.	N	N	G	N	DGS	N
3	M	O		G	O	DGS	N
4	M ou DGS	O	O	G	S.O.	DGS	N
5	REPONSE NON PARVENUE						
6	M	N.R.	O	G	N	DGS	N
7	M	O	N	G	O	DGS	N
8	M	O	O	G	N.R.	DGS	O
9	M	O	O	Tarif de 1978	N	DGS	O
10	M	N	N	G	N	DGS	N
11	M	N	O	G	N	DGS	N
12	Cab/DGS	O	O	G	O	DGS	N
13	M	O	O	G	N	DGS	O
14	Cab.	O	N	G	N.R.	N.R.	N
15	REPONSE NON PARVENUE						
16	M.Adjoint	O	O	G	N	DGS	N
17	DGS	O	O	G	S.O.	DGS	N
18	M	O	O	G	N	Service Animation	O
19	M	N	O	G	O	DGS	N
20	Cab.	N	O	G	N.R.	Cab.	N

Explication des sigles : M (Maire) Cab. (Cabinet du Maire) DGS (Directeur général des services) S.O. (sans objet : ouverture de la MDA trop récente)  
N.R. (rubrique non renseignée dans le questionnaire)

La DDATC dans sa réponse au rapport provisoire fournit sur ces tableaux le commentaire suivant « le tableau montre clairement la dichotomie existante entre l'autorité qui prend la décision (le Maire d'arrondissement ou son cabinet) et les services qui assurent la gestion logistique de la Mairie (le DGS et ses collaborateurs). La gestion du planning apparaît dans un certain nombre de cas comme une prérogative de l'autorité décisionnaire en opportunité. Cette autorité se détermine au jour le jour en fonction du planning et entend donc le maîtriser directement. Cette circonstance peut rendre difficile l'intervention du DGS et de ses services sur ce type de document ».

Les rapporteurs en sont bien convenus et n'envisagent d'aucune manière de remettre en cause le pouvoir décisionnaire qui résulte des lois et règlements.

Ils suggèrent simplement que des documents de synthèse puissent a posteriori être confectionnés, permettant d'apprécier le nombre de mise à disposition, la fréquence du recours à ce type de prestation par bénéficiaire et l'amplitude horaire d'utilisation, ce qui peut permettre d'apprécier notamment les moyens humains et matériels nécessaires pour assurer cette fonction ainsi que d'évaluer son coût pour la collectivité.

### 3.3. Les salles annexes dans les arrondissements

Les arrondissements disposent également, en sus des salles en mairie de salles « annexes » qui peuvent entre autres accueillir des réunions, voire des activités d'associations locales.

Le parc existant est retracé dans le tableau suivant :

Localisation	Gestion de planning	Existence d'un document de synthèse	Gestion de l'équipement	Tarification
rue Jean Dame (2ème arrdt)	DGS	non	DJS	tarif gymnase catégorie C (délibération 2005-413)
rue Elzevir (3ème arrdt)	Directrice de la MDA	N.C.	Mairie	N.C.
rue des Blancs Manteaux (4ème arrdt)	DGS (w.e. seulement)	non	Mairie.DJS	tarif
Centre André Malraux rue de Rennes (6ème arrdt)	DGS	oui, pour les créneaux annualisés	Mairie.DJS	tarif gymnases de la DJS (délibération 2005-13)
rue Jean Nicot (7ème arrdt)	DGS	N.C.		N.C.
21 rue Blanche (9ème arrdt)	DGS	oui	Mairie	G
-Olympe de Gouges -Jean Aicard (11ème arrdt)	DGS	non	Mairie	N.C.
Espace Reuilly (12ème arrdt)	DGS	oui	DDATC	N.C.
12 rue du Moulin des Lapins 35 rue du Saint-Gothard (14ème arrdt)	DGS	oui	SEM Jeanne d'Arc puis DDATC depuis le 1/1/08	N.C.
(Carré de Baudoin) rue de Ménilmontant (20ème arrdt)	DGS	oui	DDATC	G

Le planning de ces équipements inscrits à l'inventaire des équipements gérés par l'arrondissement est la plupart du temps géré par le directeur général des services, dans la même logique que les salles de la Mairie.

Plusieurs types d'utilisation peuvent coexister dans un même équipement : lieu de réunion ponctuel, octroi de créneaux annualisés, utilisateurs mixtes (associations, locaux pour conseils de quartier et espace d'exposition comme dans le 20<sup>ème</sup> arrondissement).

Le déploiement de ces équipements ne répond pas à une logique de couverture des besoins latents des arrondissements : si le centre de Paris est relativement bien pourvu (2<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup>, 6<sup>ème</sup>), les arrondissements les plus peuplés (15<sup>ème</sup>, 16<sup>ème</sup>, 17<sup>ème</sup>, 18<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup>) ne disposent pas de structures de ce type.

Les modes de gestion sont peu homogènes : gestion déléguée à une SEM jusqu'à une date récente pour les structures du 14<sup>ème</sup> arrondissement (reprises en gestion par la DDATC depuis le début de l'année 2008), gestion en régie par une direction de la Ville (DDATC, DJS), ou gestion directe par la mairie d'arrondissement avec le concours ou non d'un prestataire de service pour le gardiennage.

Il n'existe pas de document de synthèse à la DDATC permettant d'appréhender l'intensité d'utilisation des équipements, ni d'évaluer le nombre réel d'associations concernées. L'avantage conféré aux associations par le biais de mise à disposition de ce type de locaux n'est pas non plus évalué, puisqu'il n'existe pas de tarification de référence.

### 3.4. Les actions de solvabilisation de l'accès aux salles de réunion

La demande des associations pour disposer de salles de réunion est forte. En dehors de l'offre municipale (mairies d'arrondissement, salles municipales) la DDATC s'est efforcée de mettre en oeuvre une politique de « solvabilisation » de l'accès à des salles par le biais de subventions permettant à des gestionnaires privés d'offrir des locations à prix préférentiel aux associations parisiennes.

A ce jour, 4 conventions ont été conclues avec l'AGECA (Association pour la gestion d'un centre d'animation culturelle, 177 rue de Charonne, 11<sup>ème</sup>), le FIAP (Foyer International d'accueil de Paris, 30 rue Cabanis, 14<sup>ème</sup>), la Clef (Centre culturel, 21 rue de la Clef, 5<sup>ème</sup>) et enfin très récemment avec la MAS (Maison des associations de solidarité, 10/18 rue des Terres au Curé, 13<sup>ème</sup>).

Le supplément d'offre qui résulte de ce dispositif n'est pas négligeable puisque celui-ci facilite l'accès à :

- 4 salles de 20 m<sup>2</sup>, 2 de 65, une de 150 à l'AGECA,
- 22 salles de 10 à 120 places et un amphithéâtre de 200 places au FIAP,
- 3 salles dont une avec équipement vidéo à la Clef,
- 5 salles de 40 à 70 places et un espace événementiel pouvant accueillir 300 personnes à la MAS.

Au travers d'une convention le gestionnaire s'engage à pratiquer des réductions sur son tarif de base de location de salles au profit des associations parisiennes, des associations parisiennes d'intérêt public, des associations parisiennes d'intérêt public local.

Les conditions offertes sont réunies dans le tableau suivant. L'Espace Reuilly, géré en régie est indiqué à titre de comparaison.

Organisme	Tarif horaire plein	Tarif associations (1)	Tarif associations parisiennes (2)	Tarif associations parisiennes d'intérêt public (3)	Tarif associations parisiennes d'intérêt public local (4)
La Clef	0,33 €	0,29 € Réduction : 14 %	0,15 € Réduction : 55%/tarif plein dont réduction VdP : 50 % par rapport au tarif associations	0,13 € Réduction : 72 %/tarif plein dont réduction VdP : 70 % par rapport au tarif associations	0,06 € Réduction : 83 % dont réduction VdP : 80 % par rapport au tarif associations
AGECA	0,75 €	0,38 € Réduction : 50 %	0,26 € Réduction : 65 % dont réduction VdP : 30 % par rapport au tarif associations	0,26 € Réduction : 65 % dont réduction VdP : 30 % par rapport au tarif associations	0,19 € Réduction : 75 % La VdP finance une réduction de 50 % par rapport au tarif associations
FIAP	0,73 €	0,56 € Réduction : 25 %	0,28 € Réduction : 62 % dont réduction VdP : 50 % par rapport au tarif associations	0,17 € Réduction : 78 % dont réduction VdP : 70 % par rapport au tarif associations	0,12 € Réduction : 85 % dont réduction VdP : 80 % par rapport au tarif associations
Espace Reuilly	0,81 €	- Réduction : 25 %	0,40 € Réduction : 50 %	0,25 € Réduction : 70 %	0,16 € Réduction : 80 %
Moyenne	0,65 €	0,41 €	0,31 €	0,20 €	0,13 €

Source DDATC

L'examen du tableau montre que l'action de solvabilisation de la Ville aboutit à faire pratiquer aux trois organismes privés des tarifs moyens inférieurs de 25 à 75 % à ceux de l'Espace Reuilly (sauf pour l'AGECA pour les deux catégories associations parisiennes d'intérêt public et d'intérêt public local).

D'après les services, cette différence provient essentiellement de la différence de niveau des prestations techniques, l'Espace Reuilly étant mieux équipé. Pour autant le FIAP, visité par les rapporteurs, semble par exemple offrir un très bon niveau de prestations.

La réduction prise en charge par la Ville pour une même catégorie d'associations : associations parisiennes par exemple, varie de 30 à 50 % pour aboutir à un tarif horaire compris entre 0,15 et 0,28 €/m<sup>2</sup>, soit du simple au double.

La gestion d'une grille tarifaire comportant 4 catégories d'associations, dont trois parisiennes, est d'une grande complexité et d'une pertinence discutable (cf. la distinction entre association parisienne d'intérêt public et associations parisiennes d'intérêt public local).

Un bilan financier succinct peut être établi sur la base des données fournies par la DDATC pour 2007.

<b>Opérateur</b>	<b>Subvention 2007 (1)</b>	<b>Nombre d'associations parisiennes utilisatrices dans l'année</b>	<b>Nombre de manifestations des associations parisiennes</b>
<b>AGECA</b>	27 000 €	148	1 113
<b>FIAP</b>	25 000 €	65	352
<b>LA CLEF</b>	24 000 €	30	72

(1) ou partie de la subvention strictement relative à la mise à disposition des salles

La subvention indirecte versée annuellement par la Ville par association, via ce dispositif, s'étage entre 182 € (association ayant recours à l'AGECA) et 800 € (association ayant recours à La Clef) ce qui paraît considérable. Rapportée au nombre de réunions la subvention s'échelonne de 24 à 333 €. De manière évidente l'intensité de l'utilisation des instruments proposés est très inégale et le dispositif de subventionnement, forfaitaire, doit être réétalonné en fonction de l'utilisation réelle, de manière à ne pas pérenniser une disparité de subvention.

Le nouveau dispositif, qui peut être élaboré rapidement, doit viser la simplification de la grille, l'harmonisation des taux de subventionnement, et assurer un lien étroit de la subvention des associations opératrices avec le service réellement rendu aux bénéficiaires finaux.

#### **4. DECLARATION ET ESTIMATION DES CONCOURS EN NATURE APPORTES AUX ASSOCIATIONS**

##### **4.1. Les concours en nature déclarés dans l'annexe au compte administratif de l'année 2006**

Les articles L 2313-1 et L 3313-1 du Code général des collectivités territoriales font obligation aux communes et départements d'assortir leur compte administratif de la liste des concours attribués sous forme de prestations en nature ou de subventions.

A compter du 30 novembre 2006, aux termes de l'article 3 du décret n° 2006-887 du 17 juillet 2006, relatif à la publication par voie électronique des subventions versées aux associations de droit français et aux fondations (arrêté du 25 septembre 2006 fixant le modèle) les collectivités doivent dorénavant mettre en ligne un tableau mentionnant le montant des subventions, le montant des prêts garantis, le montant des garanties, ainsi que les avantages en nature.

Le texte mentionne explicitement l'obligation de préciser le montant et la nature de l'avantage accordé.

En ce qui concerne les utilisations de locaux par les associations cette annexe a été renseignée par la DASCO, la DDTAC, le Secrétariat général de la Ville de Paris et la DALIAT.

Les occupations déclarées par la DASCO qui ne recourent pas les fichiers précédents concernent le prêt de salle, à titre gracieux, dans les établissements scolaires d'une durée supérieure à une heure. Ces mises à disposition font systématiquement l'objet de conventions et sont gérées avec précision.

Les déclarations de la DDTAC concernent la mise à disposition de salles par les mairies d'arrondissement. Les services de la DDTAC, consultés par les rapporteurs, n'ont pas été aptes à fournir des renseignements sur la méthode de collecte des données retracées dans cette annexe pour ce qui la concerne. Elle apparaît devoir être traitée avec précaution, les méthodes de tenue des planning de réservation des salles gérées par les maires d'arrondissement étant succinctes (tableau Excel) et rendant la production de documents de synthèse malaisée (cf. supra).

Un contrôle statistique effectué sur un échantillon de 5 arrondissements de la liste de 362 associations présentées par la DDTAC, dans l'annexe du compte administratif 2006, comme bénéficiant de concours en nature sous la forme de mise à disposition de locaux (sous la forme vraisemblable de mise à disposition de salles de réunions dans les mairies d'arrondissement ou locaux gérés dans les arrondissements) fait apparaître que 30 % environ de ces associations bénéficient déjà d'un subventionnement direct par la Ville de Paris ou le département.

L'avantage en nature représenté par la mise à disposition de locaux de réunion ou plus rarement (cf. supra) de locaux d'activités n'est pas valorisé.

Il en résulte que le montant global de la participation de la collectivité à l'activité de certaines associations, et qui peut déclencher des obligations légales à leur charge (cf. loi 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations) ne peut être identifiée.

Il en résulte aussi, pour la collectivité elle-même, une absence de connaissance de la globalité des concours octroyés au travers des subventions, des rabais éventuellement consentis sur des locations à titre onéreux par rapport au prix du marché, des occupations temporaires de locaux relevant du domaine public et la plupart du temps à titre gratuit et d'autres avantages n'entrant pas dans le champ de la présente étude (garanties d'emprunts, mise à disposition de personnel).

La publication telle que pratiquée en annexe du compte administratif satisfait formellement aux conditions posées par les articles L 2313-1 et L 3313-1 du CGCT. Toutefois elle ne délivre pas d'information précise sur l'avantage conféré, une occupation pérenne de locaux en mairie d'arrondissement, par exemple, étant sur le même plan qu'une occupation exceptionnelle d'une salle de réunion une fois dans l'année.

Faute d'un tarif de référence des mises à disposition, elle ne donne aucune indication sur la valorisation de l'avantage, qui devrait également être retracée dans les comptes de l'association.

Les nouvelles dispositions du décret 2006-887 du 17 juillet 2006 précité et l'arrêté du 25 septembre 2006 pris pour son application laissent à penser qu'il revient à la collectivité de préciser le montant de l'avantage accordé (cf. article 1 du décret) qu'elle qu'en soit la nature. Il serait donc nécessaire de chiffrer les avantages en nature.

## **4.2. L'estimation des valeurs locatives et le chiffrage de l'avantage consenti par la ville**

### **4.2.1. Le cadre juridique**

Le code général de la propriété des personnes publiques, pris par l'ordonnance n°2006-460 du 21 avril 2006 et entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2006, regroupe l'ensemble des dispositions législatives afférentes à la gestion du domaine public et privé des personnes publiques. Ce code impose le principe d'une redevance pour occupation (article L 2125-1)<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> « **Art. L. 2125-1 du CG3P** - Toute occupation ou utilisation du domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 donne lieu au paiement d'une redevance. Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, l'autorisation d'occupation ou d'utilisation du domaine public peut être délivrée gratuitement :

1° Soit lorsque l'occupation ou l'utilisation est la condition naturelle et forcée de l'exécution de travaux ou de la présence d'un ouvrage, intéressant un service public qui bénéficie gratuitement à tous ;

2° Soit lorsque l'occupation ou l'utilisation contribue directement à assurer la conservation du domaine public lui-même.

Le guide pratique élaboré par le Ministère de l'Intérieur précise la doctrine à retenir pour les associations à but non lucratif. Il considère que le montant de la redevance doit tenir compte uniquement de la part fixe relative à la valeur locative du bien occupé. En outre, il indique que la collectivité territoriale a la faculté d'apprécier la fixation d'un loyer minimal, voire symbolique pour les associations d'intérêt général.

A ce jour, nous ne disposons d'aucune jurisprudence sur les conditions d'application de l'article L. 2125-1 du CG3P, mais **le paiement d'une redevance est devenu un principe, la gratuité devenant l'exception.**

#### **4.2.2. L'estimation des valeurs locatives et l'évaluation de l'avantage consenti par la Ville**

La plupart des directions de la Ville, à l'exception de la DAC, s'adresse à la direction de l'Urbanisme (sous-direction de l'Action Foncière, bureau des évaluations foncières) pour obtenir la valeur locative du bien occupé. La DAC s'adresse à la Direction des Services fonciers ainsi que la DLH dans le cas où une location risque de faire l'objet d'une procédure contentieuse.

En 2007, ce bureau a procédé à 11 évaluations de valeur locative pour des locaux situés, pour l'essentiel, dans le Nord et l'Est parisien. Ce bureau effectue une visite sur place du local dans le cas où il n'est pas connu ou rénové et tient compte des caractéristiques propres au local pour la fixation de la valeur locative. Il s'est doté de toutes les bases de données foncières utiles. Dans le cas d'une occupation du local par une association, il préconise un abattement de 30% sur la valeur locative pondérée.

Pour les 11 évaluations faites en 2007, le loyer de 70 € le m<sup>2</sup> (valeur logement social) à 330 € le m<sup>2</sup> (crèche parentale, rue François Miron dans le 4<sup>ème</sup>). Le loyer moyen pondéré ressort à 126,46 € le m<sup>2</sup>, prix à comparer à la valeur fixée pour les locaux actuellement occupés par les associations soit 13,71 € le m<sup>2</sup>.

De ces comparaisons, il est donc permis d'apprécier l'avantage consenti par la Ville aux associations logées dans son patrimoine. En considérant qu'une majorité d'associations est logée dans des bâtiments dont la valeur locative est proche de celle d'un immeuble social, la fourchette d'évaluation part délibérément de la valeur minimale estimée à 70 € le m<sup>2</sup> annuel.

Le tableau ci-après, part de l'évaluation minimale du loyer fixé en 2007 et du loyer moyen, et tient compte du montant global des loyers actuellement dus.

Estimation de l'avantage consenti aux associations

	Loyer moyen au m <sup>2</sup>	Valeur locative minimale 2007	Surface totale	Avantage minimum consenti	Valeur locative moyenne 2007 au m <sup>2</sup>	Avantage moyen consenti
Locaux mis gratuitement à disposition	0	70 €	103 687,15 m <sup>2</sup>	7 258 100,50 €	126 €	13 064 580,90 €
Autres mises à disposition	17,20 €	70 €	492 975,13 m <sup>2</sup>	26 026 938,39 €	126 €	53 633 545,89 €
<b>TOTAL</b>			<b>596 662,28 m<sup>2</sup></b>	<b>33 285 038,89 €</b>		<b>66 698 126,79 €</b>

**L'avantage consenti aux associations logées par la ville de Paris s'établit à un minimum de 33 M€ et à un montant moyen de 66,7 M€ par rapport au prix du marché.**

**Pour les seules associations logées à titre gratuit, l'avantage que la Ville leur consent se chiffre entre 7 M€ et 13 M€.**



## 5. CONCLUSION

Les diligences menées révèlent un certain flou dans les conditions d'octroi et la gestion des locaux mis à disposition des associations. Ceci est le fruit d'une longue histoire, de pratiques successives répondant à des logiques parfois opposées, de l'évolution de la législation, appliquée dans sa lettre mais dont l'esprit pose des difficultés de gestion parfois mal surmontées.

D'une manière générale, aucun service de la Ville et notamment pas la DDATC, dont ce serait pourtant la mission, ne dispose d'une vue générale sur le dossier. Les approches sont parcellisées : les directions de tutelle ont une vue technique – parfois imprécise pour des entités atypiques – sur l'activité des associations, la DLH et la DU ont des compétences techniques et juridiques dans l'immobilier, dont les autres directions tirent profit (au travers de la CARLA, de la cellule d'évaluation foncière, de la gestion du service d'administration des immeubles).

Toutefois il n'existe pas de réconciliation ni de convergence de ces différentes approches.

La DDATC gère les aspects innovants de la politique municipale vis-à-vis des associations (mise en place des MDA, politique de facilitation de l'accès aux salles de réunions gérées par des entités privées...). Toutefois son appréhension du dossier immobilier des associations est loin d'être exhaustive : il fut ainsi impossible aux rapporteurs d'obtenir une extraction du fichier ASTRE mettant en évidence les associations logées dans le patrimoine parisien bénéficiant d'une subvention compensatrice de loyer.

Le directeur de la DDATC ne s'en explique auprès des auditeurs qu'au stade de sa réponse au rapport provisoire.

Il ne fut pas non plus possible malgré des demandes réitérées d'obtenir des éclaircissements sur les modalités de confection par la direction des annexes retraçant les concours en nature, produites en application de l'article L 2313-1 et L 3313-1 du CGCT, pour la partie qui la concerne.

Ainsi si l'obligation de donner une liste des associations bénéficiant de concours (sous forme de mise à disposition de locaux pour le cas qui nous occupe) est formellement respectée, il n'existe aucun moyen, accessible aisément, d'apprécier la quotité de l'effort consenti par la collectivité, une mise à disposition exceptionnelle ponctuelle et payante étant sur le même plan qu'une mise à disposition pérenne et gratuite.

L'information du citoyen, qui était l'un des buts du texte, ainsi que celle de l'association (qui a l'obligation de valoriser dans sa comptabilité les concours en nature) reste donc insuffisante.

Des logiques se superposent dans la manière dont les problèmes fonciers liés aux associations sont traités.

- La vérité des prix et l'approche favorable : les estimations des valeurs locatives des locaux loués aux associations font l'objet d'une décote systématique de 30 % justifiée soit par la précarité, soit par l'occupation associative.

Le fondement n'en apparaît pas évident. Ainsi certaines associations bénéficient de cette décote pour des locaux du domaine privé baillés en application de conventions de droit commun qui ne sont nullement précaires. La décote accordée, lorsqu'elle se trouve accompagnée d'une subvention compensatrice de loyer (incluse ou non dans une subvention annuelle de fonctionnement), aboutit à minorer l'effort réel consenti par la collectivité.

*La DLH fait observer dans le cadre de la procédure contradictoire qu'en application des instructions du Secrétaire Général des 20 avril 2005 et 18 avril 2006 – dont les rapporteurs n'ignorent pas l'existence et la teneur – l'abattement de 30 % doit être réservé aux mises à disposition comportant une clause de précarité ».*

*La plupart des mises à disposition anciennes n'ont, comme le note la DLH pas fait encore l'objet de la procédure de régularisation prévue dans l'instruction du 20 avril 2005.*

*Bien plus, il a été constaté par les rapporteurs que l'idée que les associations pouvaient bénéficier d'un abattement de 30 % à raison de leur nature est restée ancrée dans l'esprit des services, y compris certains services évaluateurs.*

- La commodité des opérations et leur transparence : le dispositif des subventions compensatrices de loyer avait été mis en place de manière à ce que l'assemblée municipale et les citoyens aient une vue claire de l'effort consenti par la collectivité au bénéfice de telle ou telle association. Il est altéré par deux pratiques : celle de la subvention globale incluant une subvention compensatrice de loyer (En cas de loyer évoluant plus vite que la subvention ceci modifie, sans que cela n'apparaisse, l'effort réel consenti pour le fonctionnement courant de l'association), celle qui consiste, pour éviter les flux financiers croisés, à consentir des occupations gratuites. Cette pratique récente, vis-à-vis d'équipements de la petite enfance (crèches familiales, établissements agréés par l'ASE) conduit, au regard des entités « concurrentes » ne bénéficiant pas des mêmes facilités, à des distorsions de prix de revient, qui ne sont pas incitatives à une bonne gestion et qui ne facilitent pas la mission de contrôle des tutelles.

- La gratuité et le tarif

L'Inspection Générale avait déjà préconisé (rapport 02-12 bis de juillet 2003 relatif à l'audit de la mise à disposition de locaux et prestations par la Ville de Paris) la mise en œuvre d'un processus de régularisation des mises à disposition de locaux par adoption d'une délibération du Conseil de Paris fixant des tarifs de référence.

Cette proposition n'a pas été mise en œuvre. Elle intervenait à la mise en place des MDA pour lesquelles le principe de gratuité avait été clairement posé, et aurait créé des difficultés de fonctionnement pour les mairies d'arrondissement, qui gèrent l'essentiel des salles mises à disposition ponctuelle des associations.

Le principe actuel étant la gratuité, une tarification nécessiterait un dispositif de gestion plus précis et plus lourd que le mode actuel, qui est très - voire trop - simple.

Une grille tarifaire n'empêche toutefois nullement de gérer, légalement et en toute transparence, des cas de gratuité ou plutôt d'exonération. Ceci permet aussi de faire connaître au bénéficiaire de manière chiffrée, l'avantage qui lui est consenti, et à la collectivité de pouvoir évaluer, sur des bases homogènes, l'effort qu'elle consent. En effet au travers de réduction de loyer, de subventions compensatrices, de mise à disposition gratuite de locaux, elle peut se trouver aider de manière très significative certaines associations, sans que ce soutien soit clairement appréhendé, à raison de la multiplicité de ses sources (liens contractuels, délibération, décisions locales...).

Les risques encourus par la collectivité dans l'état actuel du dispositif de mise à disposition de locaux aux associations sont de plusieurs types :

- risque juridique

Ce risque pèse sur la collectivité au titre de l'application des textes concernant l'information à délivrer sur les avantages consentis (notamment le décret 2006-887 du 17 juillet 2006, qui exige une information exhaustive et chiffrée sur les aides consenties indirectement (garanties d'emprunt ; rabais ; prestations en nature).

- risques financiers

La collectivité dispense au travers de mécanismes divers, et par différentes actions, des avantages d'un montant très significatif, mais mal appréhendés.

- risque économique

La diversité des situations, acquises à des époques différentes par des associations opérant dans le même secteur, conduit à des disparités de traitement qui, pour celles dont l'activité s'exerce sur le marché, peuvent constituer des atteintes à la concurrence.

- risque démocratique

Le caractère parcellisé des dispositifs d'attribution, l'absence d'exhaustivité ou de réelle fiabilité des données collectées sur les aides en nature (gratuité mais surtout rabais sur le prix du marché) ne permet pas au Conseil de Paris, ni au citoyen, d'avoir une vision précise de l'effort consenti par la collectivité pour le secteur associatif.

La Ville de Paris n'est pas restée inerte face aux défis que représente le traitement de ces risques.

*La DDATC dans le cadre de la procédure contradictoire fait observer qu'« elle a entrepris de se doter – ou plus exactement de doter les services de la Ville dans leur ensemble – de moyens permettant un recensement efficace des prestations offertes aux associations, avec la mise en chantier et la réalisation de l'application informatique dite « SIMPA » (Système d'information multiservices du partenariat associatif).*

*Cette application a pour objet de constituer un dossier d'identification pour chaque association en relation avec la Ville. Ce dossier unique d'associations peut se voir rattacher toutes les informations gérées par les services de la Ville à raison de leurs relations avec les associations.*

*En permettant à l'ensemble des directions de la Ville d'accéder aux comptes des associations avec lesquelles elles sont en relation et de relier à cette base les données des télé-services opérationnels, l'application SIMPA constitue l'amorce d'une réponse aux besoins de recensement de l'ensemble des prestations offertes à toutes les associations parisiennes.*

*Partant de là, la mise en place effective d'un système d'évaluation de l'effort global de la Ville de Paris au profit des associations sera possible.*

*Cependant, comme on l'a vu au travers de l'exemple de l'application ASTRE, un système d'information ne rendra les services que l'on attend que s'il est utilisé par l'ensemble des directions concernées ».*

## 6. PRECONISATIONS

Dans le souci d'une meilleure transparence et de favoriser l'application des dispositions légales concernant la valorisation des contributions en nature des collectivités aux associations, il apparaît nécessaire de donner plus de force et de rigueur à l'évaluation des valeurs des biens mis à disposition. Les rapporteurs préconisent à cet égard :

- Proposition n° 1

**Fixer en priorité la valeur locative des loyers consentis à titre gratuit. S'il s'avère que la valeur locative ne puisse intégralement être supportée par l'association, fixer un loyer à devoir par l'occupant le plus proche possible de la valeur locative et obliger l'association à valoriser dans sa comptabilité l'avantage ainsi consenti par la Ville.**

- Proposition n° 2

**A l'échéance du bail ou de la convention d'occupation, procéder à l'évaluation de la valeur locative des baux consentis à titre onéreux et effectuer la révision du loyer en conséquence.**

- Proposition n° 3

**Toute occupation d'un bien appartenant à la Ville par une association doit s'accompagner systématiquement d'un bail ou d'une convention d'occupation du domaine. Rappeler cette obligation aux Directions notamment à la DJS et au CASVP.**

Au regard des trois préconisations ci-dessus, la Direction de l'urbanisme a souligné que, selon les modalités retenues (périodicité des évaluations) la charge de travail pourrait ne pas être absorbée par le service évaluateur dans son dimensionnement actuel. Cet aspect est à approfondir et à traiter en temps utile.

\* \*  
\*

Certains biens atypiques posent des problèmes d'évaluation. Il est en tous cas nécessaire de donner une cohérence à la méthodologie d'évaluation – ne serait ce que pour intégrer aux études comparatives la portée réelle de l'aide municipale. Le problème existe spécialement dans le domaine des théâtres :

- Proposition n° 4

**Unifier la doctrine de fixation des loyers pour tous les théâtres.**

\* \*  
\*

Certaines mises à disposition gratuites constituent des ruptures d'égalité entre catégories d'usagers qui ne peuvent perdurer (mise à disposition gratuite de locaux au bénéfice d'une mutuelle, cf. préconisation détaillée du rapport 04-31 de mai 2005 audit des relations entre la Ville de Paris et les mutuelles).

- Proposition n° 5

**Régulariser immédiatement les situations constitutives de rupture d'égalité entre catégories de bénéficiaires.**

\* \*  
\*

La politique des subventions compensatrices de loyers apparaît brouillée par des ajustements successifs ou des régimes d'exception. Il convient de leur donner plus d'évidence.

- Propositions n° 6

**A l'intérieur de catégories homogènes d'associations (exemple : crèches familiales...), harmoniser la politique de compensation de loyer (gratuité ou subvention compensatrice) de manière à maintenir une égalité de traitement et une comparabilité du service rendu. En cas d'option pour la gratuité, donner indication de la valeur locative actualisée à l'association et s'assurer de la prise en compte de l'avantage dans sa comptabilité.**

\* \*  
\*

Concernant les mises à disposition ponctuelles de salles de réunions dans les mairies, les équipements publics spécifiques des arrondissements, les équipements privés subventionnés, le dispositif mis en place ne permet pas d'apprécier l'effort consenti vis-à-vis des associations.

- Proposition n° 7

**Relancer une réflexion sur la tarification des mises à disposition occasionnelles de locaux qui doivent donner lieu à une convention et être affectés d'un prix de référence, même si la question des exonérations reste ouverte (cf. préconisation détaillée du rapport de l'Inspection Générale 02-12 de juillet 2003 sur les mises à disposition de prestations au bénéfice d'organisations ou administrations extérieures).**

- Proposition n° 8

**Réexaminer la politique de subventionnement à des organismes privés gérant des salles de réunion de manière, à la lumière du calcul du coût unitaire par manifestation bénéficiant des réductions contractuelles, à l'harmoniser par rapport aux salles en gestion municipale directe.**

**Le nouveau dispositif, à élaborer rapidement, doit viser la simplification de la grille de réductions, l'harmonisation du taux de subventionnement des opérateurs aidés et assurer un lien étroit avec le service réellement rendu aux associations bénéficiaires finaux. Dans cette optique, poser la question du maintien de ce dispositif par rapport au système classique de subventionnement direct.**

- Proposition n° 9

**Doter les mairies d'arrondissement d'un progiciel de gestion des salles mises à disposition des associations qui soit ergonomique, et permette de restituer l'intensité d'utilisation des équipements publics (et de valoriser de manière pertinente le concours de la collectivité aux diverses associations).**

- Proposition n° 10

**Appliquer l'obligation de mettre en ligne la liste des aides attribuées aux associations sous forme monétaire ou sous forme d'une garantie ou d'un avantage en nature, mise en ligne prévue par le décret 2006-887 du 17 juillet 2006.**

\* \*  
\*

Concernant la commission d'aide à la recherche de locaux associatifs.

- Proposition n° 11

**Associer en amont la DDATC aux décisions de recevabilité des demandes émises par le Secrétariat Général, le bureau des subventions aux associations pouvant être sollicité, comme il l'est sur l'octroi de subventions.**

## Liste des personnes rencontrées

### **Conseil de Paris**

Mme Marie-Pierre de la GONTRIE                      Adjointe au Maire chargée de la démocratie  
locale et des relations avec les  
associations

M. ...Directeur du cabinet de l'Adjoint au Maire

### **Direction de la décentralisation et des relations avec les associations, le territoire et les citoyens**

M. ...Directeur

M. ...Sous-Directeur des ressources et de l'évaluation

M. ...Sous-Directeur de la vie associative

Mme ...Sous-Directrice de la décentralisation

Mme ...Chef du bureau de la vie associative

Melle ...Directrice de la MDA du 13<sup>ème</sup> arrondissement

Melle ...Directrice de la MDA du 19<sup>ème</sup> arrondissement

M. ...Directeur Général des Services de la mairie du 3<sup>ème</sup> arrondissement

### **Direction du logement et de l'habitat**

M. ...Directeur

M. ...Sous-Directeur de la politique du logement

### **Direction de l'urbanisme**

Mme ...Sous-direction de l'action foncière

M. ...Sous-direction de l'action foncière

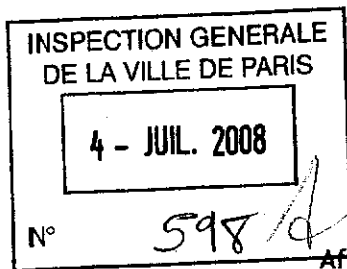
Mme ...Commission d'aide à la recherche de locaux associatifs



## **PROCEDURE CONTRADICTOIRE**

Courrier des directions en réponse au rapport provisoire adressé le 12 juin 2008.

- Courrier en date du 3 juillet 2008 de la Directrice de l'urbanisme.
- Courrier en date du 31 juillet 2008 du Directeur de la décentralisation et des relations avec les associations, les territoires et les citoyens.
- Courrier en date du 8 août 2008 du Directeur du logement et de l'habitat.



N/Ref : JYD/DIRDAU/D/2008-17

Affaire suivie par : 01 42 76

Paris, Le 03 JUIL. 2008

**NOTE à l'attention de :** Madame  
Directrice de l'Inspection Générale

**Objet :** remarques de la direction de l'urbanisme sur le rapport provisoire d'audit des locaux municipaux à disposition d'associations

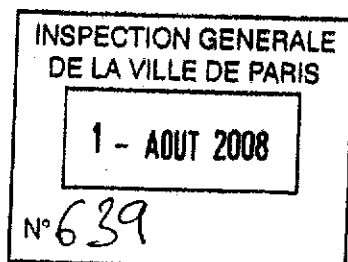
Vous m'adressiez le 12 juin le rapport provisoire de l'Inspection sur les locaux municipaux à disposition d'associations, en souhaitant recueillir avant le 9 juillet les remarques de la direction de l'urbanisme sur ce document.

La direction de l'urbanisme n'est concernée que par deux aspects relatifs au sujet audité : l'activité de la CARLA (pages 21 à 23 du rapport) et les estimations de valeur locative des locaux attribués (page 33 du rapport) ; le deuxième aspect se retrouve dans les 3 premières propositions de l'Inspection.

Les éléments portés au rapport sur ces deux aspects n'appellent aucune remarque particulière ; la direction de l'urbanisme souligne simplement les deux points suivants :

- L'importance d'une implication effective et constante de la DDATC, bien sûr en séances de CARLA, mais aussi le plus en amont possible, au niveau de la validation des demandes émanant du Secrétariat Général.
- Les propositions 1 à 3 de l'inspection conduisent à prévoir une augmentation du nombre d'évaluations locatives demandées à la direction de l'urbanisme ; selon les modalités qui seront retenues (périodicités notamment) la charge de travail pourrait ne pas être absorbable par le service évaluateur dans le cadre de son dimensionnement actuel.

La Directrice de l'Urbanisme



Paris, le 31 juillet 2008

**Objet :** Rapport provisoire de l'Inspection générale (07-13) relatif  
aux locaux municipaux mis à la disposition des associations

**Réf :** Votre note n° 809 du 12 juin 2008

**Note à l'attention de :** Madame  
Directrice de l'Inspection générale de la Ville de Paris

Vous avez souhaité recueillir mes remarques sur le projet de rapport cité en objet.

Je souhaite, en premier lieu, remercier les auteurs du rapport du travail très précis qui a été fourni. Il met en évidence les engagements financiers considérables que la Ville consent d'ores et déjà en faveur du monde associatif. Je note, en effet, qu'une première estimation de l'avantage consenti aux associations logées par la Ville s'établit dans une fourchette de 33 à 66 millions d'euros.

Ce rapport met donc en évidence l'importance du patrimoine mis à disposition des associations parisiennes par la Ville, sous des formes très diverses. Je partage donc pleinement les constatations générales du rapport, qui déplore à plusieurs reprises l'absence de vision d'ensemble des services de la Ville.

J'aurais cependant, de manière plus précise, un certain nombre d'observations à formuler.

**1. Le rôle de la direction de décentralisation et des relations avec les associations, les territoires et les citoyens.**

Je partage avec les auteurs du rapport l'intérêt essentiel qui s'attache, pour la Ville de Paris, à pouvoir évaluer l'effort qu'elle consent au bénéfice des associations. J'approuve donc, au fond, la nécessité impérieuse de se doter des moyens de procéder à cette évaluation, en particulier s'agissant des conditions de mise à disposition de locaux aux associations.

Je suis donc un peu surpris de découvrir, en guise de réponse à mes propres interrogations, une critique expresse et récurrente (pages 3, 26, 28, 31 et 35) des insuffisances de ma direction, présentées comme l'une des origines de la méconnaissance qu'elle avait elle-même soulevée.

... / ...

En particulier, dès la page 3 du rapport, la DDATC est présentée comme la direction « à qui il revient d'établir la synthèse des actions associatives afin de permettre l'orientation et la conduite des politiques municipales en la matière ».

Cette présentation « globalisante » de la mission de la DDATC à l'égard du monde associatif, repose sur une vision que je ne partage pas, non seulement de la réalité des relations entre la Ville de Paris et les associations, mais également des possibilités d'action de la DDATC.

C'est précisément parce qu'elle ne se sentait pas en mesure d'appréhender l'information relative aux locaux associatifs, et encore moins de piloter une démarche d'évaluation, que la DDATC a proposé au Maire de diligenter une analyse de cette question, qu'elle ressent comme très mal traitée actuellement.

Cette observation vaut en ce qui concerne le propos introductif du rapport (« DDATC direction de référence de la vie associative » « à qui il revient établir la synthèse des actions associatives ») que la critique implicite de la page 26 :

« il est **extrêmement regrettable** que ni les mairies ni la DDATC ne disposent d'un instrument de mesure de la charge effective que celles-ci représentent » ( la DDATC en convient bien volontiers ),

ou encore l'appréciation figurant à la page 28 :

« il n'existe pas de document de synthèse à la DDATC permettant d'appréhender l'intensité d'utilisation des équipements ? ni d'évaluer le nombre réel d'associations concernées » (même observation),

ou la critique portée à la page 31

« les services de la DDATC consultés par les rapporteurs n'ont pas été aptes à fournir des renseignements sur la méthode de collecte des données »,

ou enfin la critique figurant à la page 35

« son appréhension du dossier immobilier des associations est loin d'être exhaustive » (c'est précisément ce qu'elle déclare et déplore) « il fut ainsi impossible au rapporteur d'obtenir une extraction du fichier ASTRE mettant en évidence les associations logées dans le patrimoine parisien bénéficiant d'une subvention compensatrice de loyer ».

Si les rapporteurs avaient interrogé les responsables de la DDATC sur les raisons pour lesquelles cette extraction du fichier ASTRE n'a pas été possible, ces derniers auraient pu préciser que les directions n'utilisent pas le logiciel ASTRE, malgré plusieurs rappels du Secrétaire Général, intervenus en 2006 et qui sont demeurés lettre morte...

Il faut rappeler en outre que la quasi-totalité des directions entretiennent, parfois de manière immémoriale, des relations avec les associations qui, dans de nombreux cas, conservent un caractère strictement bi-latéral.

En regard de cette situation, la mission confiée à la DDATC n'a jamais pris, ni pu prendre jusqu'à présent, le caractère totalisant évoqué par le rapport, même si, effectivement, le développement d'une mission de cette nature est toujours apparu comme utile.

Les missions expressément confiées à la DDATC - et non moins expressément prises en charge comme priorité par cette dernière - sont pour l'essentiel des missions de prestataires de services au monde associatif. Il s'agissait, en 2001, de mettre à la disposition des associations, des moyens nouveaux (les Maisons des associations, le Carrefour des associations parisiennes, des panneaux d'affichage associatif, ainsi que des possibilités de recours à des structures d'appui aux associations.)

Ces observations suscitent au total une interrogation : les auteurs du rapport estiment-ils utile de renforcer la visibilité de cette politique de mise à disposition de locaux ? Si tel est le cas, je regrette qu'aucune préconisation ne soit formulée en ce sens, quel qu'en soit le service responsable.

## 2. Sur l'inventaire des locaux mis à disposition.

Indépendamment des locaux mis à disposition de manière temporaire par les mairies d'arrondissement, le mode de recensement des locaux mis à disposition directement par les directions aux associations qui sont leurs partenaires, a consisté en une circularisation de questionnaires.

Ce travail s'est heurté à la difficulté dans laquelle se trouvent un certain nombre de directions pour recenser les locaux qu'elles gèrent, quelle qu'en soit l'utilisation, mais également à l'intérêt inégal que portent un certain nombre d'entre elles à réaliser un tel recensement et à en communiquer les résultats. Ainsi, le rapport lui-même fait mention du caractère incomplet de bon nombre de données fournies (pas de superficie connue, pas de bail).

Il insiste sur la fragilité des données fournies et s'étonne par ailleurs (page 3) de l'incapacité de mes services à valider des données que la DDATC est supposée fournir pour la confection d'un document de synthèse sur les locaux mis à disposition.

Je souhaite que le rapport soit corrigé sur ce point, car mes services ne disposant pas de ces informations, n'en assurent ni la diffusion, ni la rétention...

Les données chiffrées, fournies à propos du nombre de locaux mis à disposition de manière permanente par les directions (459), doivent être considérées avec un certain recul. Ainsi, le nombre des locaux faisant l'objet d'une subvention compensatrice est évalué à 11 par le rapport...

Il semble utile de souligner que les conclusions extraites de ces données chiffrées, et particulièrement du tableau de synthèse figurant à la page 8, doivent être appréciées en prenant en compte les limites qui résultent de la méthode employée.

J'aurais pensé que les difficultés rencontrées pour recenser le parc auraient incité les auteurs du rapport, ainsi que l'indiquait la lettre de mission, à faire des préconisations sur les outils nécessaires pour parvenir à une connaissance exhaustive des locaux mis à disposition. Je suggère que les auteurs du rapport puissent le compléter sur ce point.

## 3. Sur le cadre juridique de la mise à disposition.

Le rapport aborde la question des compétences respectives des commissions mixtes paritaires, du Maire de Paris et des Maires d'arrondissement .

Il est utile de rappeler que, jusqu'à présent, les commissions mixtes paritaires ont été constituées exclusivement pour statuer sur les règlements applicables aux Maisons des Associations.

La répartition des rôles, en matière de réglementation des attributions de locaux, reste donc une question entière.

Quant à savoir si un local situé au sein d'un équipement de proximité, ou encore un local isolé affecté à une association, est en soi un équipement de proximité, demeure une question complexe dont il n'apparaît pas qu'elle soit épuisée par l'analyse figurant dans le rapport.

Par ailleurs, je m'interroge sur l'exhaustivité de l'analyse faite en page 6, selon laquelle il revient au Maire de Paris de « statuer sur les demandes individuelles de salles sur la base du règlement établi par la commission mixte. » L'article L.2511-16 du CGCT dispose en effet que le Conseil d'arrondissement gère les équipements de proximité. La commission mixte compétente me semble donc disposer de la base légale suffisante<sup>f</sup> pour confier, si elle le souhaite, l'attribution des salles à une autre autorité. La loi spéciale que constitue l'article L.2511-16 me semble ouvrir plus de possibilités que ne l'indique le rapport, dans le respect des principes posés par l'article L.2144-3 du même code.

... / ...

#### 4. Sur la commission d'aide à la recherche des locaux associatifs.

En ce qui concerne la Commission d'aide à la recherche des locaux associatifs, une réflexion de fond est d'ores et déjà engagée à ce sujet sous le pilotage du Cabinet du Maire et de l'Adjoint chargé de la vie associative.

Pour ce qui est du rôle joué jusqu'à présent par la DDATC dans cette commission, il faut souligner que celui-ci se limite aux informations dont la DDATC dispose, c'est-à-dire en l'occurrence, que la SDVA communique à la commission l'existence ou non de dossiers de subventions au profit de l'association.

Les préconisations du rapport en cette matière rappellent, de fait, le rôle d'ores et déjà assigné aux personnels des maisons des associations : communiquer et conseiller.

Par ailleurs la préconisation du rapport, en ce qui concerne le rôle à jouer dans le futur par la DDATC, vise à juste titre à un traitement homogène entre les subventions en espèces et les subventions en nature : il semble en effet de la vocation naturelle du Bureau des subventions aux associations de se prononcer sur la recevabilité d'une demande de local.

#### 5. Sur les maisons des associations

Les rédacteurs évoquent (p.25) la faible incidence de l'ouverture des maisons des associations sur un éventuel transfert des associations depuis les Mairies d'arrondissement vers les MDA.

Il faut observer à ce sujet que dans la plupart des cas, et particulièrement dans les arrondissements où les MDA ont au moins deux ans d'existence, des habitudes de travail en commun ont été prises entre ces équipements nouveaux et les Mairies d'arrondissement. Ce n'est donc pas principalement dans une absence de communication entre Mairies et Maisons qu'il faut rechercher les raisons d'une absence de transfert.

Les Maisons des associations n'offrent pas aux associations le même type de prestations que les Mairies d'arrondissement dans lesquelles elles sont - souvent de longue date - implantées. Les MDA ne proposent ni mise à disposition permanente, ni locaux d'activité. Leur prestation n'intéresse donc pas les associations qui disposent de locaux à l'année dans les mairies d'arrondissement, locaux que d'ailleurs, sous réserve du respect des conditions de sécurité, elles utilisent à leur guise.

En ce qui concerne la difficulté rencontrée par les services des Mairies d'arrondissement pour établir et tenir à jour un document de synthèse relatif aux mises à disposition, le tableau qui figure à la page 27 du rapport montre clairement la dichotomie existante entre l'autorité qui prend la décision (le Maire d'arrondissement ou son cabinet) et les services qui assurent la gestion logistique de la Mairie (le DGS et ses collaborateurs). La gestion du planning apparaît dans un certain nombre de cas comme une prérogative de l'autorité décisionnaire en opportunité. Cette autorité se détermine au jour le jour en fonction du planning, et entend donc le maîtriser directement. Cette circonstance peut rendre difficile l'intervention du DGS et de ses services sur ce type de document.

À la page 26, le rapport observe que l'ouverture de MDA n'a pas permis le report de la pression exercée sur les mairies par les réunions associatives.

L'ouverture des MDA est effectivement apparue pour les associations comme « un plus », et leur a d'ailleurs été explicitement présentée comme telle. Les associations n'auraient probablement pas compris que cette prestation « nouvelle » se réduise en définitive à une solution substitutive à une autre prestation retirée.

... / ...

Mais surtout, comme le souligne le rapport lui-même, les Maisons des associations n'ont pas été créées pour remplir les mêmes fonctions que celles des salles mises à disposition dans les Mairies d'arrondissement. S'il faut observer que, contrairement aux termes du rapport, les MDA peuvent être utilisées sans difficulté pour les assemblées générales de la quasi-totalité des associations, inversement elles n'ont pas vocation à accueillir des activités festives, culturelles ou d'accueil du public.

#### 6. Sur le recensement des concours en nature.

A titre liminaire, on peut s'interroger sur les raisons pour lesquelles les utilisations de locaux pour les associations sont recensées uniquement auprès de la DASCO, de la DDATC, du Secrétariat Général et de la DALIAT, alors que, comme on l'a vu, un grand nombre de directions mettent des locaux à disposition, locaux dont elles sont seules à connaître et à pouvoir communiquer les caractéristiques et les attributaires.

En conséquence, s'il est bien évidemment souhaitable de rendre ce recensement à la fois rigoureux et exhaustif, il paraît nécessaire, pour ce faire :

1° / que des instructions précises soient édictées au niveau central de la Mairie, et que ces instructions distinguent les différentes catégories et circonstances de mise à disposition ;

2° / que toutes les directions de la Ville de Paris (et pas seulement la DASCO la DDATC et la DALIAT ) soient saisies de cette demande et de ces instructions.

À la page 35 du rapport, un des paragraphes conclusifs avance (sous la forme d'une simple incise) que le recensement des locaux associatifs serait partie intégrante de la mission de la DDATC. Il semble bien qu'une telle affirmation, présentée comme une vérité d'évidence, fasse bon marché d'une réalité beaucoup plus complexe.

Nul n'ignore, en effet, qu'il ne suffit pas d'affirmer qu'une direction doit remplir une mission donnée : encore faut-il qu'elle dispose expressément de la compétence d'attribution, et des moyens pour y satisfaire.

De cette simple observation, il ne faut pas inférer que la DDATC récuse sa légitimité en cette matière : elle estime en effet que cette mission peut relever assez naturellement de sa compétence. Elle observe simplement que, depuis la constitution en son sein d'une sous-direction chargée de la vie associative, cette sous-direction n'a jamais été ni explicitement ni implicitement investie de ladite mission. Bien au contraire, lorsqu'il s'est agi de traiter de manière centrale la question de la recherche de locaux associatifs, c'est sous l'égide de la direction de l'urbanisme (en considération de sa compétence en matière de recherche foncière), qui en a été chargée.

Il faut en outre observer que même si la sous-direction de la vie associative s'était vue confier cette mission, elle n'aurait pas été en mesure de la remplir.

On rappellera à ce sujet que les effectifs centraux du Bureau de la Vie associative se résument à 8 postes budgétaires dont 3 de cadres.

Il n'en demeure pas moins que la DDATC a, depuis 2006, entrepris de se doter - ou plus exactement de doter les services de la Ville dans leur ensemble - de moyens permettant un recensement efficace des prestations offertes aux associations, avec la mise en chantier et la réalisation de l'application informatique dite « SIMPA » « système d'information multiservices du partenariat associatif ».

Cette application a pour objet de constituer un dossier d'identification pour chaque association en relation avec la Ville. Ce « dossier unique d'associations » peut se voir rattacher toutes les informations gérées par les services de la Ville à raison de leurs relations avec les associations.

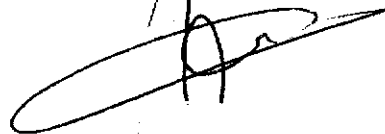
En permettant à l'ensemble des directions de la Ville de Paris d'accéder aux comptes des associations avec lesquelles elles sont en relation, et de relier à cette base de données des télé-services opérationnels, l'application SIMPA constitue l'amorce d'une réponse aux besoins de recensement de l'ensemble des prestations offertes à toutes les associations parisiennes.

Partant de là, la mise en place effective d'un système d'évaluation de l'effort global de la Ville de Paris au profit des associations deviendra possible.

Cependant, comme on l'a vu au travers de l'exemple de l'application ASTRE, un système d'information, si efficace soit-il, ne rendra les services que l'on en attend que s'il est utilisé par l'ensemble des Directions concernées. La DDATC, qui jouera le rôle d'administrateur de la base de données, ne sera pas davantage en capacité dans l'avenir qu'elle ne l'est aujourd'hui de se substituer aux détenteurs des informations nécessaires pour nourrir le système.

Telles sont les observations qu'appelle de ma part le rapport que vous m'avez communiqué pour examen.

Le Directeur de la Décentralisation  
et des relations avec les Associations,  
les Territoires et les Citoyens





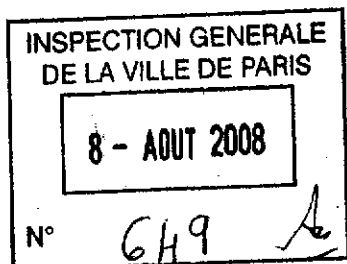


LE DIRECTEUR DU LOGEMENT  
ET DE L'HABITAT

Votre référence : votre transmission du 12 juin 2008

Paris, le : 08 AOUT 2008

Note à l'attention de : Madame  
Directrice de l'Inspection Générale



Objet : Observation sur le rapport provisoire relatif aux mises à dispositions de locaux aux associations

PJ : Copies de deux notes du 20 avril 2005 et du 18 avril 2006.

Vous m'avez communiqué le rapport établi par l'inspection générale sur la mise à disposition de locaux à des associations. Ce rapport appelle de ma part les observations suivantes.

**1/ L'état des lieux dressé par ce rapport ne tient pas compte des procédures en vigueur depuis 2005 et 2006 en application de deux notes du Secrétaire général du 20 avril 2005 (mise à disposition de locaux municipaux ; doctrine et procédure) et du 18 avril 2006 (prescription aux différentes directions de soumettre toute mise à disposition ou renouvellement de mise à disposition de locaux à des associations à l'avis du conseil du patrimoine). Vous trouverez à nouveau copie de ces notes en pièces jointes.**

Pour autant que ces nouvelles procédures sont bien appliquées, de nombreux constats relatés par l'inspection générale me semblent se rapporter aux pratiques antérieures. Il en est ainsi par exemple des conditions d'appréciation de la valeur locative de marché pour lequel l'abattement de 30 % est désormais strictement réservés aux mises à dispositions comportant une clause de précarité alors la consultation du conseil du patrimoine permet de contrôler l'estimation des valeurs locatives sur la base des évaluations réalisées selon les cas par les services municipaux, France Domaine voire des experts privés. De même, l'encadrement des aides en natures sous forme de réduction de loyer ou redevance sont maintenant soumises à l'autorisation du Conseil de Paris dans les mêmes conditions que les subventions sur la base d'une délibération préparée par la direction de tutelle.

Il est vrai toutefois que ce nouveau cadre ne s'applique pas à la plupart des mises à disposition anciennes, la procédure de « régularisation du stock » prévue à la fin de la note du 20 avril 2005 ayant eu peu de suite jusqu'à présent. Les constats de l'inspection générale ne sont donc pleinement pertinents qu'en ce qui les concernent.

**2/ La rédaction du rapport concernant les locaux mis à disposition d'associations culturelles me semble devoir être clarifiée.**

La présentation (page 13) de l'arrêt du 18 novembre 1994 semble indiquer que le Conseil d'Etat regarderait avec mansuétude la mise à disposition de presbytères à des associations culturelles à un loyer inférieur à la valeur locative. En constatant qu'au cas particulier rien n'établissait que le loyer pratiqué soit inférieur à cette valeur locative, la haute juridiction a pourtant bien confirmé en l'espèce a contrario que les locations consenties à ces associations doivent être consenties à la valeur locative de marché en application de l'interdiction de subventionner les cultes posée par la loi de 1905.

D'autre part, les « nuances » apportées par le rapport provisoire (page 14) aux conclusions de la note de la DLH du 13 décembre 2004 sur les conditions de locations des presbytères à Paris ne me paraissent pas fondées. Il est en effet incontestable, et non contesté par cette note de la DLH, que la taxe foncière et les travaux de grosses réparations sont, légalement et sauf dispositions

contractuelles contraires, à la charge du propriétaire. Cette note met simplement en évidence que les loyers pratiqués étant très inférieurs à la valeur locative, il en résulte une aide en nature illégale évaluée à 5 M€ par an. Le tableau de rapprochement des recettes et des dépenses se rapportant à ces immeubles qui figure dans cette note n'a pour objet que d'illustrer le caractère extrême de cette sous évaluation qui conduit à un déficit net qu'aucun propriétaire ne pourrait normalement admettre.

### 3/ Un certain nombre d'erreurs ponctuelles se sont glissées par ailleurs dans le rapport ou son annexe.

Mes services ont ainsi noté :

p13/40 : l'association de l' [ ] occupe un local au [ ] rue du faubourg saint Denis et non au [ ] rue du Faubourg Saint Martin. Les loyers et surfaces mentionnés sont par ailleurs erronés.

P. 14/40 : l'association [ ] occupe sans titre un terrain de 3 000m<sup>2</sup> et non un local de 506 m<sup>2</sup> (qu'elle a édifié elle-même à ses frais sur ce terrain). Une redevance de 49 960€ annuelle était prévue dans la convention d'occupation que l'association n'a jamais retournée signée.

p. 14/40 : la communauté [ ] de Belleville a une convention pour le [ ] rue de Belleville. Seul le [ ] de la même rue est occupé sans titre.

p. 21/40 :  
l'association " [ ] " n'occupe pas le 3 place du Tertre,  
l'association " [ ] " n'occupe  
pas le [ ] place du Châtelet  
la fondation " [ ] " n'occupe pas le [ ] rue du Moulin vert

p. 14 de l'annexe 2 : la permanence de [ ] au [ ] rue Vésale : [ ] et  
non sans titre; il ne s'agit pas d'une association.

p. 16 de l'annexe 2 : la [ ] et [ ] apparaissent pour la deuxième fois  
dans le tableau (déjà présent à la page 12

p. 1 de l'annexe 3 :  
le [ ] rue saint Georges est occupé par le [ ] et non l'association [ ] ;  
le [ ] rue du Faubourg Saint Denis est occupé par l' [ ] et non  
l'association de l' [ ]

p. 3 de l'annexe 3 :  
le [ ] rue des Barres est occupé par l'association [ ] et non l'association [ ]

le [ ] rue du Perche est occupé par l'association [ ] et non [ ]

p. 4 de l'annexe 3 :  
le [ ] rue Lassus est occupé par l'association [ ] et non la [ ]

p. 6 de l'annexe 3 :  
le [ ] rue Raynouard est occupé par l'association [ ] et non la société [ ]

p10 de l'annexe 3 :

le [ ] rue Euryale Dehaynin est occupé par la [ ] et non l'association [ ]  
le [ ] avenue de Versailles est occupé par l' [ ] et non l'association [ ]  
le [ ] rue François Miron est occupé par [ ] et non l'association [ ]

De nombreuses incohérences se sont également glissées dans l'annexe 4.

Ainsi :

le rue Euryale Dehaynin est occupé par la et non par : , la  
permanence du n'occupe pas le place Dupleix mais le rue Castagnary...

Et de même dans l'annexe 5 :

n'occupe pas le ue d'Armaillé mais le avenue de Versailles  
Le n'occupe pas le avenue du Maine mais le avenue Félix Faure...

Une relecture attentive de ces annexes me paraît donc nécessaire avant publication du rapport.

P/

~~Le~~ ~~Sous-Directeur~~ de la ~~Politique~~  
~~Du~~ ~~Logement~~

~~Directeur~~ du Logement et de l'Habitat



DATE: 19 AVR. 2006		N° 1025		
DESTINATAIRES	P/R	P/S	P/E	P/A
DIRECTEUR				
CHARGES DE MISSION				
S.C.				
S.D.P.L.		2		
S.D.H.				

8511

18 AVR. 2006

Paris,

Note à l'attention de : Mesdames et Messieurs les Directrices et Directeurs  
de la Ville de Paris

Objet : Attributions du Conseil du Patrimoine  
P.J : Arrêté du 2 octobre 2001, publié au BMO du 5 octobre 2001

Le conseil du patrimoine, dont la Direction du Logement et de l'Habitat est le principal correspondant, a vu ses fonctions prorogées par l'arrêté du 02 octobre 2001, dont vous trouverez copie jointe. Cet organe consultatif composé de magistrats et de spécialistes de l'immobilier (cf. composition jointe) a pour objet de conseiller la Ville de façon indépendante sur des questions immobilières souvent très sensibles et complexes techniquement.

Ses conseils portent à la fois sur le respect du droit, les procédures et les choix d'affectation les plus conformes aux intérêts de la Ville, ainsi que l'évaluation des immeubles, loyers et redevances d'occupation. Il est, notamment, compétent pour donner un avis avant toute location ou mise à disposition de locaux à des associations, quelle que soit la direction gestionnaire de ces locaux.

La DLH prévoit déjà systématiquement, à ma demande, la consultation du conseil du patrimoine sur toutes affectations associatives nouvelles ou renouvellement concernant les immeubles placés sous sa responsabilité. Une telle saisine peut, toutefois, concerner également votre direction :

- pour les mises à dispositions de locaux affectés à la DLH comportant une aide indirecte qui est soumise à l'approbation du conseil de Paris par un projet de délibération préparé par vos services (selon la procédure prévue par ma note du 20 avril 2005) : il convient de s'assurer que le conseil du patrimoine est bien saisi préalablement à l'introduction de la délibération dans ALPACA, en communiquant à la DLH tous les éléments utiles en votre possession pour cette saisine ;
- pour les mises à dispositions et les renouvellements de conventions de mise à disposition ou de bail portant sur des locaux affectés à votre direction : vos services doivent, dans ce cas, saisir la DLH pour que celle-ci inscrive le dossier à l'ordre du jour de la prochaine réunion du conseil du patrimoine.

Les questions sur lesquelles le conseil du patrimoine donnera plus particulièrement son avis sont :

- l'appréciation de l'intérêt public parisien de l'activité de l'association, qui justifie éventuellement une réduction du loyer ou de l'indemnité d'occupation par rapport à la valeur du marché,
- l'appréciation de la valeur du marché à laquelle doit être fixé le loyer ou l'indemnité d'occupation en l'absence d'aide indirecte soumise à l'approbation du conseil de Paris ou, dans ce dernier cas, par rapport à laquelle le montant de l'aide indirecte peut être calculé.

Le conseil du patrimoine pourra également examiner les conditions juridiques et économiques de la location. Il pourra, enfin, donner son avis sur les usages alternatifs qui peuvent être envisagés pour l'immeuble considéré (vente y compris).

La saisine du conseil du patrimoine s'effectue sur la base d'une fiche synthétique et d'un dossier transmis la semaine précédente. La fiche rédigée par la direction d'affectation devra présenter :

- les caractéristiques du local considéré et, le cas échéant, un court historique de sa possession par la Ville ainsi que des projets le concernant,
- l'association considérée et les activités devant être exercées dans le local (afin que le conseil puisse vérifier l'intérêt local parisien),
- les conditions de locations envisagées (notamment durée et clauses de précarité),
- le niveau de loyer normal par rapport auquel l'aide indirecte est estimée et le niveau de loyer proposé.

Il convient de noter que la saisine du conseil du patrimoine s'effectue sur la base d'une proposition de la Ville (en conclusion de la fiche ci-dessus). La mise en œuvre de toute proposition qui aurait reçu un avis défavorable du conseil du patrimoine, devra faire l'objet d'un arbitrage du Cabinet du Maire.

Je tenais à vous communiquer ces informations pour lesquelles toutes précisions utiles peuvent être obtenues à la DLH auprès de \_\_\_\_\_ Sous-Directeur, et \_\_\_\_\_ Chef du Service d'Administration d'Immeubles.

Arrêté n° 01-16710 instaurant la règle du stationnement gênant dans la cour des Petites Ecuries, à Paris 10<sup>e</sup> (Arrêté du 28 septembre 2001).

Adresse d'un immeuble en péril faisant l'objet d'un jugement du Tribunal Administratif de Paris.

Communiqués relatifs à la levée de servitude d'immeubles en péril.

Liste d'immeubles faisant l'objet d'un arrêté de péril pris au titre des articles L. 511-1 à L. 511-6 du Code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction résultant de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Avenant n° 1 à la Convention du 22 novembre 2000 relative aux modalités de collaboration opérationnelle entre le Comité Départemental des Secouristes Français Croix Blanche de Paris et la Préfecture de Police (Avenant du 19 septembre 2001).

#### COMMUNICATIONS DIVERSES

Préfecture de Police. — Avis relatif à l'ouverture d'un concours sur titres pour l'admission à l'emploi de médecin suppléant au service médical de la Préfecture de Police.

Préfecture de Police. — Avis relatif à l'ouverture de l'examen professionnel pour l'accès au grade d'assistant technique, dans le corps des techniciens de travaux, à la Préfecture de Police.

Direction des Ressources Humaines. — Avis d'ouverture d'un concours public et d'un concours interne pour l'accès au corps des agents de la surveillance spécialisée des musées de la Commune de Paris.

Direction des Ressources Humaines. — Avis d'ouverture d'un concours public sur titres pour l'accès à l'emploi d'éducatrice ou d'éducateur de jeunes enfants de la Commune de Paris. — Avis modificatif. — Rappel.

Direction des Ressources Humaines. — Avis d'ouverture d'un concours public sur titres pour l'accès à l'emploi d'éducateur de jeunes enfants de la Commune de Paris. — Dernier rappel.

Direction du Patrimoine et de l'Architecture. — Avis d'appel public à la concurrence.

Direction de l'Aménagement Urbain et de la Construction. — Avis aux constructeurs relatif au respect du délai d'instruction des déclarations de travaux.

Urbanisme. — Liste des demandes de permis de construire déposées entre le 17 septembre et le 23 septembre 2001.

Urbanisme. — Liste des demandes de permis de démolir déposées entre le 17 septembre et le 23 septembre 2001.

Urbanisme. — Registre des déclarations de travaux déposées entre le 17 septembre et le 23 septembre 2001.

Urbanisme. — Liste des permis de construire délivrés entre le 17 septembre et le 23 septembre 2001.

Urbanisme. — Liste des permis de démolir délivrés entre le 17 septembre et le 23 septembre 2001.

Urbanisme. — Liste des permis de construire ayant fait l'objet d'un certificat de conformité entre le 17 septembre et le 23 septembre 2001.

Urbanisme. — Liste des permis de construire ayant fait l'objet d'un refus de conformité entre le 17 septembre et le 23 septembre 2001.

Secrétariat Général de la Ville de Paris. — Avis de vacance d'un poste de catégorie A (F/H).

Direction des Affaires Culturelles. — Avis de vacance d'un poste d'agent technique contractuel de catégorie III.

Direction de l'Action Sociale, de l'Enfance et de la Santé. — Avis de vacance d'un poste de catégorie A.

Direction de l'Action Sociale, de l'Enfance et de la Santé. — Avis de vacance d'un poste d'agent informatique cadre supérieur au bureau de l'informatique et de l'ingénierie (services généraux).

Direction des Parcs, Jardins et Espaces Verts. — Avis de vacance d'un poste de catégorie C.

#### ANNONCES

### VILLE DE PARIS

Reconduction et changement de dénomination du conseil du patrimoine privé de la Ville de Paris.

Le Maire de Paris.

Vu l'arrêté du 28 février 1996 portant création du conseil du patrimoine privé de la Ville de Paris,

Arrête :

Article premier. — Le conseil du patrimoine privé de la Ville de Paris est dénommé : « conseil du patrimoine ».

Art. 2<sup>er</sup>. — Le conseil du patrimoine dispose d'une compétence générale sur toute question relative au domaine immobilier de la Ville de Paris non affecté à une mission de service public.

Dans ce cadre, le Maire de Paris peut le saisir de toute question relative au domaine susmentionné afin de recueillir son avis et il peut lui-même se saisir de toute question entrant dans son champ de compétence.

Art. 3. — Le conseil du patrimoine veille notamment à la mise en œuvre des orientations approuvées par le Conseil de Paris en sa séance des 24 et 25 septembre 2001.

Il examine le classement exhaustif et détaillé des immeubles et lots du domaine établi par l'administration aux fins de vente ou de transfert aux bailleurs sociaux ou aux organismes visés par l'article L. 252-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est consulté sur le programme général et le calendrier des cessions et transferts aux bailleurs sociaux proposés par les services communaux compétents.

Il émet un avis sur chaque programme de vente soumis au Conseil de Paris, tant sur la procédure proposée que sur les conditions d'estimation des biens en cause.

Il est consulté sur les actes préparatoires à la mise en œuvre des différentes procédures de préparation à la vente, notamment les projets de baux de sortie de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 et des programmes de notification des congés pour vendre.

Il émet un avis sur les conditions juridiques et financières de chaque projet de transfert aux bailleurs sociaux et organismes visés au second alinéa du présent article.

Il procède à un examen exhaustif des concessions en cours afin que la Ville de Paris puisse reprendre possession des terrains et immeubles inutilisés.

Il se prononce sur les conditions et objectifs de gestion des éléments résiduels du domaine destinés à demeurer durablement dans le domaine municipal.

Art. 4. — Le conseil du patrimoine établit un rapport annuel adressé au Maire de Paris. Ce rapport fait notamment état de l'avancement des procédures de vente et de transfert aux bailleurs sociaux et comporte, le cas échéant, des recommandations en vue de remédier aux difficultés constatées.

Art. 5. — Le conseil du patrimoine est composé d'un président et de sept membres nommés pour cinq ans, ainsi que de leurs suppléants et d'un rapporteur, par arrêté du Maire de Paris. L'un des membres du conseil du patrimoine est désigné comme vice-président.

Lorsqu'un membre ou un suppléant est remplacé au cours de son mandat, son successeur est nommé pour une durée expirant au terme du mandat initial de cinq ans.

Art. 6. — Le conseil du patrimoine se réunit à l'initiative de son président qui en dirige les travaux.

Art. 7. — Le conseil du patrimoine peut entendre toute personne susceptible d'éclairer sa réflexion ou de l'aider dans ses travaux.

Il dispose, pour l'accomplissement de sa mission, du concours des services communaux compétents et a accès à tout document utile.

Art. 8. — Le présent arrêté sera publié au « Bulletin Municipal Officiel de la Ville de Paris ».

Fait à Paris, le 2 octobre 2001

Bertrand DELANOE

### Désignation des membres du « conseil du patrimoine » de la Ville de Paris.

Le Maire de Paris,

Vu l'arrêté en date du 2 octobre 2001 portant reconduction du conseil du patrimoine de la Ville de Paris, notamment son article 5,

Arrête :

Article premier. — A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2001, le conseil du patrimoine de la Ville de Paris est ainsi composé :

*Président* : M. Jean-Pierre AUBERT, conseiller d'Etat.

*Vice-Président* : M. Bernard HATOUX, conseiller honoraire à la Cour de Cassation.

*Membres* : MM. Jean-François DEBAT  
Denis DEBUS  
Christian JACOTEY  
Marcel LAIR  
Maurice MAHAUT  
Jean-Marc POISSON.

Il sera assisté de M. Pierre COLLIN, Maître des requêtes au Conseil d'Etat, en qualité de rapporteur.

Art. 2. — Le présent arrêté sera publié au « Bulletin Municipal Officiel de la Ville de Paris ».

Fait à Paris, le 2 octobre 2001

Bertrand DELANOE

### Désignation d'un suppléant au sein du comité technique paritaire de la Direction de la Vie Locale et Régionale.

Le Maire de Paris,

Vu la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires, ensemble la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale, notamment son article 118;

Vu le décret n° 94-415 du 24 mai 1994 modifié portant dispositions statutaires relatives aux personnels des administrations parisiennes;

Vu le décret n° 82-452 du 28 mai 1982 modifié relatif aux comités techniques paritaires;

Vu le décret n° 85-565 du 30 mai 1985 modifié relatif aux comités techniques paritaires des collectivités territoriales et de leurs établissements publics;

Vu la délibération DRH 97-12 en date des 24 et 25 mars 1997 instituant notamment des comités techniques paritaires de direction et de service;

Vu l'arrêté du 1<sup>er</sup> septembre 1999 désignant les représentants de la Ville de Paris pour siéger au sein du comité technique paritaire de la Direction de la Vie Locale et Régionale;

Vu la délibération DRH 2000-48 des 27 et 28 novembre 2000 réorganisant certains comités techniques paritaires et comités d'hygiène et de sécurité,

Arrête :

Article premier. — Pour la séance du 4 octobre 2001 du comité technique paritaire de la Direction de la Vie Locale et Régionale, Mme Marie-Christine BLANC, Responsable de la Mission Politique de la Ville, est désignée pour suppléer M. TRENTADUE, Sous-Directeur de l'Administration Locale.

Art. 2. — Le Directeur de la Vie Locale et Régionale est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Paris, le 2 octobre 2001

Pour le Maire de Paris  
et par délégation,

Le Directeur de la Vie Locale et Régionale

Antoine JOLY

### Direction des Ressources Humaines. — Affectation d'une sous-directrice de la Commune de Paris.

Par arrêté du Maire de Paris en date du 18 septembre 2001,

— Mme Anne-Marie IMBERT-TABASTE, sous-directrice de la Commune de Paris, est affectée à la direction des affaires juridiques, à compter du 17 septembre 2001, et désignée en qualité de chargée de mission auprès du directeur.

Mme Anne-Marie IMBERT-TABASTE est maintenue, en tant que de besoin, à disposition du Département de Paris, pour y exercer les fonctions départementales qui lui seront confiées.

### Direction des Ressources Humaines. — Maintien en détachement d'une administratrice de la Ville de Paris.

Par arrêté du Maire de Paris en date du 23 septembre 2001,

— Mme Marie-Christine LABOURDETTE, administratrice de la Ville de Paris est maintenue en position de détachement auprès de l'établissement public de l'Académie de France à Rome, en qualité de secrétaire général, pour une période de trois ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2002.

### Direction des Ressources Humaines. — Ouverture d'un concours public et d'un concours interne pour l'accès au corps des agents de la surveillance spécialisée des musées (F/H) de la Commune de Paris.

Le Maire de Paris,

Vu la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires, ensemble la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale, notamment son article 118

Vu la loi n° 84-16 du 11 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique de l'Etat, notamment son article 20;

Vu le décret n° 85-1229 du 20 novembre 1985 modifié relatif aux conditions générales de recrutement des agents de la fonction publique territoriale;

*Le Secrétaire Général*  
9112

DIRECTION DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT				
DATE : 29 AVR 2005	N° 1039			
DESTINATAIRES	P/R	P/S	P/E	P/I
DIRECTEUR				X
CHARGES DE MISSION				
S.C.				
S.D.PL.		X		
S.D.H.				

Paris, le

20 AVR. 2005

## NOTE

A l'attention de Mesdames et Messieurs les Directrices et Directeurs,  
Madame et Messieurs les Délégués Généraux de la Ville de Paris

\*\*\*

### Objet : mise à disposition de locaux municipaux ; doctrine et procédure

Dans la continuité de la démarche engagée pour promouvoir à Paris une gestion immobilière active et rationalisée, dont la circulaire du 22 avril 2004 constituait une première étape, vous trouverez ci après les instructions relatives aux conditions d'occupation des locaux municipaux par des tiers. La présente note expose et précise successivement :

- le cadre juridique et financier ;
- les procédures administratives qui en découlent en matière de passation de conventions d'occupation précaire ou de baux locatifs;
- la régularisation progressive des situations non-conformes (stock).

#### 1°) cadre juridique et financier

La collectivité parisienne n'est fondée à accorder des droits d'occupation de son domaine privé ou public qu'en contrepartie d'une redevance calculée en référence des prix du marché, en veillant à l'égalité d'accès à la ressource publique. Seules les conventions d'occupation précaire peuvent être assorties, en contrepartie de leur précarité de nature, d'une décote de 30% sur la valeur vénale.

Toutefois, une aide à la location peut être accordée par la Ville dans certains cas. Celle-ci peut prendre la forme soit d'une subvention directe (subvention compensatrice de loyer), soit d'une aide indirecte sous forme de réduction du loyer ou de la redevance d'occupation. Le cadre juridique applicable aux aides indirectes est le même que celui régissant les subventions. Elles doivent donc faire l'objet d'une délibération du conseil de Paris et ne peuvent être accordées qu'aux organismes à but non lucratif lorsque leur activité présente un intérêt public local au bénéfice direct des administrés de la collectivité locale. Ces aides doivent faire l'objet d'une convention si leur montant annuel dépasse 23 000 € et les obligations financières et comptables habituelles s'appliquent aux bénéficiaires. Enfin, les aides indirectes aux associations doivent être listées en annexe aux documents budgétaires.

Le Maire est compétent (par délégation du Conseil de Paris) pour signer les conventions de location. En revanche, le Conseil est seul compétent pour déterminer l'aide directe ou indirecte accordée au preneur, son montant, sa durée, ses conditions et ses contreparties. Le projet de délibération qui lui est soumis doit précéder la signature de la convention ouvrant droit à l'entrée dans les lieux.



## **2°) procédure à suivre**

### **2.1 La direction gestionnaire rédige la convention d'occupation ou le bail civil.**

La direction gestionnaire est celle à laquelle le bien est affecté au moment de la décision. C'est le plus souvent la direction du logement et de l'habitat, gestionnaire du patrimoine intercalaire. La DLH apporte également son concours rédactionnel aux autres directions en situation de gestionnaire qui le lui demandent.

**2.2 La direction de projet rédige le projet de délibération qui fixe, le cas échéant, le montant et les modalités de l'aide de la collectivité. La direction de projet est celle qui exerce la tutelle sur l'organisme bénéficiaire ou qui assure l'activité d'intérêt local à laquelle le bénéficiaire apporte un concours justifiant l'octroi d'un local et d'une aide.**

### **2.3 Choix entre aide directe et aide indirecte**

La variété des situations rencontrée impose de choisir, au cas par cas, entre aide directe ou aide indirecte. Cette dernière sera cependant privilégiée, car elle présente l'avantage de limiter les mouvements financiers croisés, de ne pas gonfler artificiellement les enveloppes de subvention et d'être moins coûteuse en gestion.

### **2.4 Instruction du projet de délibération**

Le projet de délibération sera soumis aux visas de la direction des affaires juridiques, qui vérifiera l'existence d'un intérêt local, du bureau des subventions aux associations et, enfin, de la direction des finances. Ces visas successifs ont pour but de garantir la sécurité juridique de la décision proposée et de protéger les intérêts patrimoniaux et financiers de la collectivité. En effet, toute réduction de loyer ou de redevance constitue une charge budgétaire sur plusieurs années exactement équivalente à une dépense directe récurrente pour la durée de la convention. La direction des finances pourra ainsi assortir son visa d'une mesure de gel en tout ou partie de l'enveloppe de subvention ou de fonctionnement correspondante, sur le budget de la direction pétitionnaire.

### **2.5 Mises à disposition ponctuelles de salles et de locaux municipaux**

La direction des finances préparera une délibération cadre, fixant les tarifs de référence au mètre carré de surface en fonction de la durée d'occupation ainsi que les dérogations limitativement énumérées, sur la base du projet soumis en 2003.

## **3°) régularisations à opérer sur le stock**

Un certain nombre de locations existantes doivent être réétudiées. A partir d'un examen de la liste jointe, vous me ferez part de votre avis sur celles qui relèvent de votre compétence par référence aux principes ci-dessus. Le conseil du patrimoine sera ultérieurement appelé à se prononcer sur les propositions qui seront faites à l'issue de cet examen.

Je vous remercie de diffuser les présentes instructions qui sont d'application immédiate et de me faire part de toute difficulté d'application.

# ANNEXES

## LISTE DES ANNEXES

[....]

*Les annexes ont été occultées conformément aux dispositions de la loi du 17 juillet 1978 relative à l'accès aux documents administratifs.*

- Annexe 1 Associations logées par la Ville et bénéficiant d'une subvention compensatrice de loyer
- Annexe 2 Locaux mis à disposition gratuitement aux associations
- Annexe 3 Locaux mis à disposition moyennant un loyer inférieur à 10 € le m<sup>2</sup>
- Annexe 4 Locaux mis à disposition moyennant un loyer compris entre 10 € et 100 € le m<sup>2</sup>
- Annexe 5 Locaux mis à disposition moyennant un loyer supérieur à 100 € le m<sup>2</sup>
- Annexe 6 Locaux mis à disposition des associations dont la surface n'est pas précisée