

TRAVAIL PERSONNEL DU ESPACES COMMUNS



Session Immersive 6B – Mars 2024

Titre	Du transitoire au pérenne : Favoriser l'utilisation des outils existants et créer les cadres alternatifs pour (ré)inventer les communs avec les collectivités.
Chapô	Ce travail vise à faire état des instruments juridiques et financiers existants pour promouvoir la propriété collective et assurer la durabilité des espaces communs, en s'inscrivant dans la continuité du travail réalisé par Maxime ZAIT. Il contribue également à l'analyse des interactions entre le secteur public et des communs, en cherchant à identifier les pratiques à renforcer et à développer.
Exergue	<i>"Les collectivités doivent accepter qu'il y ait d'autres outils collectifs que les SPL, les SEM et les EPF".</i> Extrait de l'interview avec Mayeul Beaudet qui a particulièrement résonné en moi, avec l'idée et l'importance de (re)créer un imaginaire des possibles communs. A l'heure où il est peut-être temps de "réinventer l'Etat et la propriété" (Dupont et Jourdain, 2022).
Tags	#Foncier Culturel #Pérennisation des lieux #Foncière #Partenariat Public/Commun
Sources mobilisées	> Bail réel solidaire d'activité Ordonnance du 8 février 2023 vie-publique.fr > Une stratégie foncière pour les droits culturels? francetierslieux.fr > Le projet d'intérêt général (PIG) Outils de l'aménagement (cerema.fr) > Services d'intérêt économique général (SIEG) et obligations de services publics collectivites-locales.gouv.fr > Zait (Maxime), "Hacker le droit pour pérenniser nos lieux". TP Espaces communs : conception, mise en œuvre et gestion (ESCO), Université Paris Gustave Eiffel, 2022. > <i>Actes de la rencontre du foncier culturel</i>. La Main, Nov 2024. > Fredriksson (Sylvia), "Gouvernances collectives au prisme des communs, le cas du Partenariat Public Communs", L'Ecole du Terrain, Octobre 2022. > Dupont (Emmanuel) et Jourdain (Édouard), "Les nouveaux biens communs. Réinventer l'Etat et la propriété au XXIème siècle". Paris, Editions de l'Aube et Fondation Jean Jaurès, 2022. > Cornu (Marie), Orsi (Fabienne) et Rochfeld (Judith), "Dictionnaire des biens communs". Paris, Presses universitaires de France, 2017.

Apprenante : Céline Picot

Contact : celine.picot@proton.me - (+33) 6 51 91 59 19

Introduction

J'ai décidé de concentrer mon travail sur les outils existants, afin de faciliter la transition des occupations temporaires et transitoires vers des espaces durables. Je pars du constat que le modèle immobilier actuel ne répond pas de manière adéquate aux besoins émergents de l'économie sociale et solidaire, de l'économie circulaire, ou simplement à la création d'espaces communs visant à revitaliser les villes et les zones rurales.

Ce constat découle en partie de mon expérience en tant que membre d'un collectif en train de développer un projet d'espace commun à Marseille, où nous avons particulièrement travaillé sur la question du foncier dans l'optique de pérenniser notre projet à venir.

Ce travail s'inscrit dans la lignée de celui de Maxime Zait, qui a consacré son travail personnel en 2022 à la question du foncier. Son étude détaille les outils juridiques avec des exemples concrets, que vous pouvez retrouver dans ma bibliographie. Je recommande vivement aux lecteurs de se familiariser avec son travail en complément du présent rendu, afin d'obtenir une perspective plus complète. L'objectif est d'enrichir notre compréhension collective de la question foncière et de la pérennisation des espaces à travers des outils juridiques et financiers.

Par conséquent, j'ai choisi de centrer mon travail sur les collaborations et les leviers d'action à mettre en évidence auprès des collectivités. Je suis convaincue que ces dernières doivent jouer un rôle plus important dans la pérennisation des projets, sans pour autant imposer une approche descendante, mais plutôt en repensant nos pratiques collectivement. Mon jeune parcours en urbanisme a également influencé cette approche, car je souhaite contribuer, à mon échelle, à mieux les sensibiliser à cette question.

1) Des enjeux de financement relatifs aux outils existants et émergents

- **Difficulté de l'apport initial dans une économie traditionnelle inadaptée.**

Le contexte économique actuel, avec des taux d'intérêt et une spéculation immobilière élevés, impactent directement le coût d'acquisition et de rénovation des projets visant à pérenniser les espaces communs. L'exigence d'un apport initial, généralement équivalent à environ 20 à 25 % du coût total de l'opération auprès du secteur bancaire, représente un obstacle majeur pour les porteurs de projet rendant difficile l'accessibilité à la propriété collective.

Afin de faire levier auprès des partenaires privés (tels que les banques), les acteurs s'organisent autour de la levée de fond citoyenne.

- **La levée de fonds citoyenne est un outil efficace, mais limité.**

Il existe plusieurs façons de mise en œuvre de levée de fonds citoyenne, avec prise de participation ou selon le principe de dons.

Les grands principes :

- **Acquisition de parts sociales citoyennes au sein d'une SCIC**, qui réalise l'acquisition du foncier. **Le montant d'investissement du citoyen.ne donne le droit à une voix (1 personne = 1 voix) au sein de la structure et une adhésion permanente.**

Exemples de coopératives fonctionnant sur ce modèle : La Main, Bateau Ivre.



- **Apports en fond associatif (avec droit de reprise)** : Ce mécanisme opère comme un système de prêt, mais sans exiger de contrepartie ni d'intérêts. La somme empruntée est remboursée après une période préalablement définie.

En termes simplifiés, un apport en fonds associatif avec droit de reprise équivaut à une part sociale, pour une association.

L'exemple de la coopérative **Ecrevis**, à Annecy :



- Part sociale unitaire d'une valeur de 100€
- Chaque personne qui a acheté à minima une part devient adhérent permanent

Le fonctionnement en cas de demande de remboursement des parts est le suivant :

- La personne détenant une part sociale a la possibilité de la récupérer à tout moment, **mais au minimum un an après son acquisition.**
- Les remboursements sont **effectués selon l'ordre chronologique des demandes.**
- L'ECREVIS s'engage à rembourser le montant emprunté dans les plus brefs délais, **avec une limite maximale de 6 mois à partir de la demande.**
- Deux options sont prévues dans le contrat pour **étendre ce délai si nécessaire, notamment en cas de récupération simultanée de nombreuses parts sociales, afin d'assurer la durabilité des finances du projet.**

Dans cet exemple, la structure a décidé d'encourager les citoyen.nes **à contribuer en apportant des fonds associatifs en lien avec les défis de rénovation du bâtiment. Cela leur donne une voix dans l'élaboration du projet de rénovation et d'exploitation**, ce qui fait sens.

Adossé à l'association, Ecrevis a créé une SAS(U)* dont l'objectif est l'acquisition du foncier. Afin de limiter le risque spéculatif, l'association est la seule actionnaire de la société, ainsi que la présidente. Pour permettre aux citoyens de soutenir ce rachat, la structure a émis des obligations.

*Il s'agit d'une SAS avec un associé Unique.

- **Les obligations pour les SAS :** comme les apports en fonds associatif, les obligations s'apparentent à un système de prêt à la différence que les obligations peuvent donner lieu à une plus-value de 0% à 1,5%, voir plus comme c'est le cas du modèle Ecrevis (à hauteur de 3% par an) et quelles sont à destination des structures juridiques sous forme de SAS. Les obligations sont immobilisées sur une durée déterminée, afin de permettre à la structure de pouvoir les rembourser au terme, tout en lui permettant d'asseoir sa pérennité économique.

L'exemple de la coopérative Ecrevis, à Annecy :



- Un obligation = 500€ (pas de limite de prise d'obligation)
 - 3% d'intérêts sur le montant placé par an
 - Obligation de conserver les obligations pour une durée de 5 ans.
 - Remboursement du montant placé au terme des 5 ans.
-
- **Dons :** ne donne pas de droit ou d'accès à la gouvernance de la structure. Il s'agit d'un versement sans compensation, assorti d'une déduction fiscale de 66%.

Il existe également d'autres formes telles que les titres participatifs et les actions non cotées.

- **Les titres participatifs** : ce sont des titres financiers sans droit de vote. Ils donnent la possibilité à des personnes qui ne sont pas associées, d'apporter des fonds, sans limitation de montant. En contrepartie, ils bénéficient d'une rémunération compensatrice à déterminer et sont obligatoirement immobilisés à minima pendant 7 ans.

Ces titres concernent les coopératives. A l'inverse des obligations, les SAS ne peuvent émettre de titres participatifs.

- **Les actions non cotées** : sont des titres financiers, non rémunérés, mais bénéficiant d'une déduction fiscale de 20 à 25%. Ils sont obligatoirement immobilisés pendant 5 ans minimum.

L'exemple de Terre de Liens :



- Souscription maximum annuelle par personne de 15 000€
- Immobilisation de 7 ans des actions non cotées.
- En cas de retrait, Terres de Liens s'engage à restituer les fonds dans l'année en cours. Si une demande intervient en fin d'année, le remboursement sera effectif sur l'année suivante.
- Tout comme l'Ecrevis, **Terre de Liens dispose d'une option visant à garantir la stabilité financière du projet en cas de demande importante de remboursements simultanés.** En effet, *"le capital de la foncière ne peut descendre en dessous de 75% du montant du capital de l'exercice précédent. Si ces seuils venaient à être franchis, les demandes de remboursement seront reportées à l'exercice suivant"*.

Les avantages : Ce mécanisme implique les utilisateurs dans la conception du projet collectif et favorise la création d'une communauté engagée, sans recourir à des outils spéculatifs.

Les limites : Des implications politiques qui ne sont pas toujours en accord avec les valeurs portées par les espaces communs. La levée de fonds citoyenne exclut les personnes les plus fragiles économiquement, qui ne peuvent acquérir de parts sociales.

Outre les considérations politiques, il est important de noter que bien que la collecte de fonds citoyenne soit une méthode prometteuse, elle ne parvient pas toujours à répondre entièrement aux besoins financiers des projets. Par conséquent, il est nécessaire de rechercher et d'utiliser d'autres outils de financement pour compléter cette approche.

- **Des mécanismes traditionnellement associés au secteur privé employés dans le but d'atteindre la propriété collective.**

Actuellement, la mise en place de fonds de solidarité et de dotations est envisagée pour soutenir la pérennisation des lieux de manière indépendante. Les acteurs du secteur culturel s'inscrivent dans cette réflexion, comme en témoigne la récente journée du foncier culturel qui s'est déroulée au 6B en novembre dernier. Ces réflexions sont inspirées par des initiatives telles que le CLIP, le Mietshauser Syndikat et la fondation Antidote.

Faisant écho à l'introduction, si vous n'êtes pas familier avec les mécanismes de fonctionnement du CLIP, du Mietshauser Syndikat et de la fondation Antidote, je vous recommande de consulter le travail de Maxime Zait en complément.

Les réflexions en cours à la Main :



- **Structuration d'un fond de dotation mutualisé à l'échelle du secteur** : À l'image du CLIP, l'acquisition serait gérée par la structure locale à l'origine du projet et destinée à devenir propriétaire. La Main n'a généralement pas pour objectif de devenir propriétaire. Elle devient actionnaire dans la structure locale acquéreuse

en souscrivant des parts sociales, dont les modalités de remboursement (taux d'intérêt de 0 % ou 1,5 % par exemple) sont définies par les contrats. La volonté de la Main n'est pas d'influencer la gouvernance et l'utilisation des lieux, et elle aspire donc à n'intervenir qu'en tant qu'investisseur minoritaire dans les projets. L'objectif est que la Main demeure un outil conçu par et pour les lieux culturels.



Exemple du montage juridique d'acquisition du TWIST. © La Main

Les avantages : Consolider un apport initial aux lieux souhaitant acquérir le foncier et faire levier auprès d'autres financeurs. En s'associant à une coopérative, les porteurs de projets peuvent négocier avec les banques pour plusieurs initiatives, ce qui renforce leur poids et leur crédibilité.

Parallèlement à ce fonds de dotation, l'objectif serait de mettre en place un fonds de solidarité visant à établir une forme de réciprocité en matière de soutien financier mutuel.

- **Le principe des fonds de solidarité entre les lieux sociétaires :** chaque lieu sociétaire qui a réussi à acheter son lieu, contribue par le biais d'une contribution pour alimenter le fonds, une fois l'intégralité des prêts remboursés.

L'avantage : faciliter l'acquisition de nouveaux espaces.

Les limites du modèle : Les modèles de fonds de dotation et de solidarité suscitent également un intérêt, mais ils peuvent parfois ressembler à des prises de participations « traditionnelles » et commerciales, accompagnées d'emprunts sur le marché bancaire à des taux élevés. Cela peut entraîner des dérives potentielles et la formation de petits propriétaires, au détriment de la participation des usagers et du droit à l'autogestion des lieux.

De surcroît, ils reposent principalement sur des financements provenant de collectes de fonds citoyennes, ce qui soulève des questions politiques. Cela pose à nouveau des défis en termes d'exclusion des personnes les plus économiquement vulnérables, mais aussi sur le rôle des pouvoirs publics dans la construction du récit des communs.

Étant donné que les activités portées par les lieux sont liées aux domaines du travail social, des droits culturels, de l'émancipation citoyenne, voire plus largement de l'économie sociale, solidaire et écologique, les pouvoirs publics ont un rôle à jouer dans la pérennisation des espaces communs.

Leur devoir est de favoriser l'émergence et le développement de cette narration collective à créer, sans toutefois risquer de déséquilibrer les dynamiques et d'institutionnaliser les espaces communs.

II) Des obstacles et des freins émanant des collectivités qui doivent être dépassés

- **Les collectivités disposent souvent de ressources sous-utilisées ou méconnues pour soutenir la sécurisation des espaces communs**

- **Utilisation du droit de préemption urbain (DPU) :** cet outil permet aux pouvoirs publics d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier avant tout autre acheteur potentiel, dans le but de réaliser un projet d'intérêt public.

Les avantages :

- Pour le projet : gagner du temps afin de consolider son modèle et obtenir l'apport initial suffisant à l'acquisition à moindre coût;
- Pour la collectivité : il permet d'ouvrir un espace de dialogue avec la collectivité pour réfléchir aux options de pérennisation commune.

Limites : Si la collectivité décide d'écarter les usagers du projet de la gouvernance, voir même du projet. Cela peut se produire notamment lors d'appels à projets ou si les réglementations des marchés publics l'exigent.

- **Garantie de prêt :** ce système de garantie est particulièrement demandé par les acteurs du secteur bancaire, puisque cela se veut rassurant. Mais c'est un système également très utilisé par la Banque des Territoires, permettant d'avoir accès à des emprunts à des taux également intéressant en comparaison au secteur bancaire traditionnel.

Les avantages :

- Pour le projet : il permet d'accéder plus facilement à des emprunts en se portant garants en cas de défaillance de la structure acquiritrice.
- Pour la collectivité, cela offre un moyen de soutenir le projet sans mobiliser de fonds publics.

- **Utilisation du bail emphytéotique :** souvent méconnu ou sous-utilisé comme outil d'aménagement du territoire, il est pourtant un levier puissant au sein des collectivités.

Ce contrat passé entre le propriétaire (la collectivité) et un locataire (appelé l'emphytéote) offre le droit de posséder et d'utiliser un bien immobilier pour une longue durée, allant de 18 à 99 ans. Pendant cette période, le locataire a le droit de jouir du bien, de le louer, ou de le transmettre, sous réserve du respect des conditions du bail.

En échange, l'emphytéote paie une redevance annuelle, appelée canon emphytéotique. À la fin du bail, le bien revient au propriétaire, à moins qu'il ne soit convenu autrement dans le contrat.

Les avantages :

- Pour le projet : bénéficier des droits de propriété sur une très longue durée, permettant à la communauté d'usagers de réaliser les travaux nécessaires à la rénovation du bâti.
- Pour la collectivité : participer à la pérennisation des espaces communs tout en permettant à la collectivité de conserver son patrimoine.

Limites : Cela soulève la question de ce qui se passe après la fin des 99 ans, en particulier après que la structure des usagers ait investi dans la rénovation des bâtiments.

En effet, à l'expiration du bail emphytéotique, toutes les améliorations apportées par le locataire, y compris les constructions, deviennent la propriété exclusive du bailleur, sans qu'il y ait de compensation financière.

Le 6B par exemple est en cours de négociation d'un bail emphytéotique avec la CC de Plaine Commune.

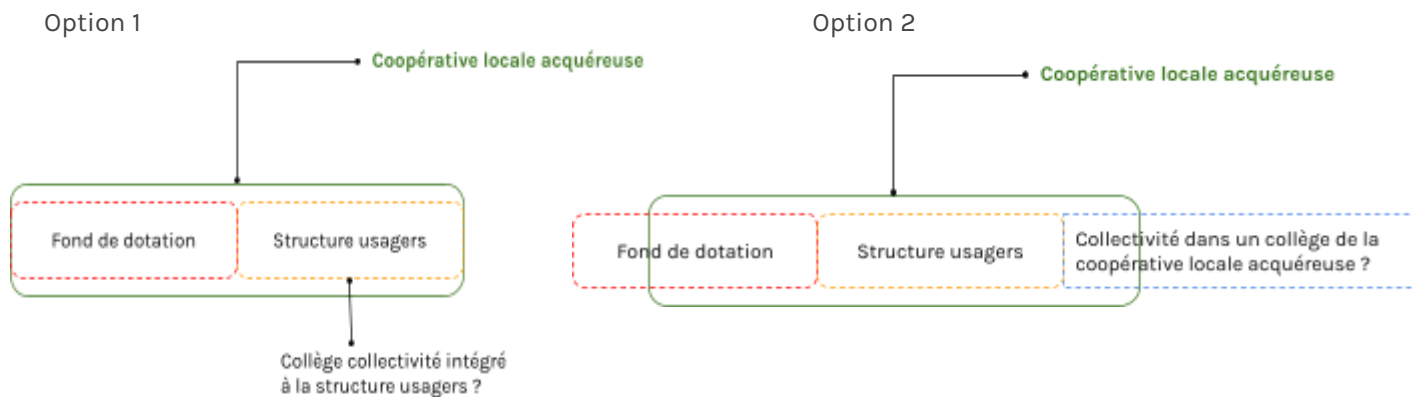
- **Des enjeux politiques qui freinent les collectivités à s'inscrire dans des coopératives**

- **Favoriser les coopératives locales et les liens de réciprocité :** Les collectivités peuvent être réticentes à ce que les communes voisines, avec lesquelles il existe potentiellement des conflits politiques, soient également membres de la coopérative chargée de l'acquisition d'un lieu. Il est important de noter que les différentes échelles administratives, telles que les communes, les intercommunalités et les départements, peuvent jouer un rôle dans la pérennisation des espaces communs, et chacune peut avoir des relations différentes les unes avec les autres.

C'est pourquoi, il peut être préférable d'encourager la création de coopératives locales, composées à la fois des usagers qui déterminent la gouvernance et les usages des lieux, avec la possibilité pour la collectivité d'y participer.

Cela n'empêchant pas un fond de dotation des lieux de venir s'y inscrire également, de manière minoritaire, en tant que sociétaires.

Exemples possibles :



Les avantages :

- **Pour le projet :** Parvenir à obtenir un soutien financier des pouvoirs publics pour les investissements, tout en évitant l'institutionnalisation des projets et en facilitant l'attrait d'autres investisseurs.
- **Pour la collectivité :** permettre à la collectivité de venir s'inscrire en évitant les conflits politiques potentiels.

La coopérative offre de nombreux avantages pour envisager des formes de gouvernance et de gestion plus ouvertes et horizontales. Cependant, **il est essentiel d'approfondir la réflexion pour définir des règles communes et partagées au sein de la coopérative, garantissant ainsi son bon fonctionnement et le maintien de l'équilibre des pouvoirs.**

- **Envisager des tickets d'entrées toujours minoritaires ou bloqués à un % maximum par acteur** pour éviter de déséquilibrer la gouvernance ou le modèle financier de la structure si un acteur se retire. Que ce soit avec la Main, la collectivité ou d'autres investisseurs privés, l'objectif est de confier la gouvernance aux porteurs de projets et aux utilisateurs des lieux.
 - **La mise en place d'un système de collège** en complément du système "une voix, une personne/structure" dans les coopératives est intéressante du point de vue de l'équilibre de la gouvernance car elle permet de garantir une représentation équitable et diversifiée des parties prenantes impliquées dans la coopérative. Avec le système "une voix, une personne", chaque membre a le même poids dans les décisions, ce qui peut parfois favoriser la domination d'un groupe sur les autres, surtout si certains membres détiennent une part importante du capital. En introduisant un système de collège, où les membres sont regroupés en fonction de leurs intérêts ou de leurs contributions spécifiques, on assure une représentation équilibrée des différentes perspectives et une prise de décision plus inclusive. Cela permet également de favoriser la participation des membres moins influents ou moins aisés, renforçant ainsi la démocratie interne de la coopérative.
- **La Complexité des Projets Partenariaux dans les Collectivités : une Pluralité de Services à associer**
 - **Une nécessité à créer des espaces de dialogue** pour co-designer les projets de propriété collective. Il existe un réel enjeu à acculturer les collectivités mais aussi à améliorer la compréhension mutuelle afin de dialoguer et de favoriser les développement de partenariat public/commun plus systématique.

Explorer cette thématique en collaboration avec les collectivités pourrait être enrichissant. Ce travail pourrait constituer une extension de la recherche actuelle.

De même, approfondir les conditions et les possibilités de mise en œuvre d'outils complémentaires pour encourager la création ou la recréation d'un imaginaire commun des possibles semble pertinent à l'heure où il est peut-être temps de "réinventer l'Etat et la propriété" (Dupont et Jourdain, 2022).

Ouverture : Vers une nouvelle façon de faire communs à explorer

- **Emission de parts sociales suspendus par la collectivité**, qui viendrait rétablir la notion d'équité sociale entre tous.
- **Prise de participation de la collectivité à hauteur de l'investissement citoyen** : 1€ citoyen = 1€ de la collectivité.
- **Dons ou legs de foncier** : de la part des collectivités vers les coopératives.

Enjeux :

- Quels critères pour la sélection des projets ?
- Quelles conditions de mise en œuvre ?

- **Étendre le principe du Bail Réel Solidaire d'Activités (BRSA) à la mise en œuvre d'un Bail Réel Solidaire des Communs (BRSC) ?**

Le Bail Réel Solidaire (BRS) constitue un mécanisme de démembrement de la propriété, utilisé pour la création de logements abordables. Pour une exploration approfondie des principes de démembrement et du fonctionnement du BRS, je vous recommande de consulter le travail de Maxime Zait, qui les détaille dans son étude.

- Plus récemment, **le BRS a été étendu par la loi du 21 février 2022 pour inclure la création de baux réels solidaires d'activités pour les microentreprises, connus sous l'acronyme BRSA.**

Il vient compléter le rôle des organismes de foncier solidaire (OFS) en leur permettant de réaliser et de céder des locaux d'activités sur les terrains qu'ils acquièrent pour la construction de logements, selon des modalités similaires à celles du bail réel solidaire (BRS).

Cela répond à **un besoin réel de revitalisation des rez-de-chaussée en favorisant une mixité verticale et fonctionnelle des projets**, en permettant l'installation d'activités à des loyers modérés.

Après avoir visité le projet de La Serre à Bruxelles, porté par Communa, un activateur de lieux similaires à YesWeCamp ou PlateauUrbain en France, ce dispositif m'a immédiatement interpellé. En octobre 2023, La Serre avait reçu une notice de fin de convention d'occupation, car le bâtiment devait être racheté par le Community Land Trust (comparable à une OFS en France) pour la création de logements sociaux à tarif abordable, selon le principe du démembrement de la propriété du sol et du bâtiment (BRS).

Il était prévu que certaines des activités initiées par La Serre soient maintenues au rez-de-chaussée, mais après la rénovation, les prix d'achat se sont révélés inabornables pour les associations. Depuis lors, le projet a trouvé un moyen de perdurer en se coordonnant avec la collectivité, et les associations seront hébergées dans un local situé à 300 mètres du lieu initial pendant les travaux. Cet exemple illustre toutefois la problématique des acteurs des communs et de l'ESS face aux prix du marché traditionnel après la rénovation des lieux.

Ainsi le BRS d'activité vient apporter un élément de réponse complémentaire qui répond à un vrai besoin. Toutefois, cela n'est pas pleinement satisfaisant puisqu'il s'adresse uniquement à des micro-entreprises.

Limites :

- Pas de prise en compte des associations et autres entités qui jouent également un rôle important dans la programmation locale et les activités de proximité. On retrouve une prédominance de l'entreprise individuelle au détriment de la notion de commun.
- De plus, les activités souvent précarisées, telles que celles menées par les artistes et les acteurs du champ social et culturel, qui ont également un besoin crucial de loyers abordables, sont complètement exclues du BRSA. Étant donné leurs statuts principalement associatifs ou d'artistes indépendants, ils ne sont pas éligibles à ce dispositif.
- Le principe du BRS comme du BRSA se limite à l'acquisition en excluant la possibilité de location des espaces.

- Ce modèle, similaire au Bail Réel Solidaire pour les logements, soulève la question de la durée : allant de 12 ans à 99 ans, quelle serait la continuité au-delà de cette période ?

En outre, étant donné que de nombreux acteurs du secteur de l'artisanat et de l'économie circulaire, sont principalement constitués en entreprises individuelles ou EPE, le BRSA reste tout de même pertinent. Il serait toutefois intéressant d'envisager la possibilité de négocier avec l'OFS une mutualisation des locaux pour permettre à une diversité de micro-entreprises de s'installer collectivement. Les artisans ayant souvent besoin d'équipements coûteux, où des investissements mutualisés seraient pertinents et viendraient soutenir ces logiques de mise en commun.

- Vers **une reconnaissance des espaces communs comme "Projets d'Intérêt Général" (PIG) ou "Services d'intérêt économique général (SIEG)** par les institutions ?

Bien que les textes européens évoquent les **services d'intérêt général**, aucun ne propose une définition précise de ces services. Cependant, ce statut offre la possibilité de bénéficier de compensations financières importantes, ce qui serait bénéfique pour les projets d'espaces communs en vue de leur pérennisation. Il est à noter que Terre de Liens a réussi à obtenir ce statut, ce qui lui confère le même statut juridique que celui d'un passage ferroviaire dans le droit français. Cette double caractéristique en fait un élément d'intérêt particulier.

Les Projets d'Intérêt Général (PIG) sont des outils facilitant la mise en œuvre de projets d'ouvrages, de travaux ou de protection jugés d'utilité publique. Pour être qualifiés de PIG, ces projets doivent répondre à **deux conditions principales** :

1. "Être destinés à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou à faibles revenus, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles, à l'aménagement agricole et rural ou à la préservation ou à la restauration des continuités écologiques.
2. Avoir fait l'objet soit d'une décision émanant d'une personne ayant le pouvoir d'exproprier, définissant le principe et les conditions de réalisation du projet et rendue publique, soit d'une inclusion dans un document de planification approuvé par l'autorité compétente et publié".

Par ailleurs, certains projets peuvent également être qualifiés de PIG selon les conditions et modalités stipulées par le code de l'urbanisme. Cette qualification est décidée par arrêté préfectoral, suivi d'un délai de trois ans pour son renouvellement à partir de la notification de cet arrêté. Les projets d'espaces communs pourraient ainsi potentiellement bénéficier de ce statut.

Limite : des procédures lourdes et longues pour un avantage limité. (Inscription aux documents d'urbanisme PLU, SCOT) ou demande à faire au préfet.

- **Du droit de propriété privé à la notion de propriété collective inscrite dans le droit français ?**

Se fondant sur l'essai d'Emmanuel Dupont, spécialiste de la transformation de l'action publique, et d'Edouard Jourdain, chercheur en théorie politique avec une spécialisation dans la pensée politique, les auteurs nous invitent à repenser la notion de propriété et des communs, dans le but de les redéfinir. En effet, confrontés à la surprivatisation des ressources collectives, y compris immobilières, à l'inefficacité de la gestion étatique et aux aspirations des citoyens à agir et à se réapproprier les espaces, il semble essentiel, comme le soutiennent notamment Dupont et Jourdain, de développer de nouveaux cadres conceptuels pour faciliter le dialogue entre les acteurs publics et les acteurs communs.

- **Une grille d'analyse de l'échelle de la communalité**, formalisé dans les récents travaux de juristes de Judith Rochfeld, la grille permet de déterminer le caractère collectif d'une ressource à travers deux dimensions :
 - **L'étendu du cercle de ses usagers-bénéficiaires**
 - **Le degré d'inclusivité du cercle de ses gestionnaires.**

Plus les degrés d'étendue et d'inclusivité sont élevés, plus la ressource peut être qualifiée de "communalisée". Ce cadre fournit des pistes pour revoir le cadre juridique de l'action publique afin de le transformer en un code des biens communs plutôt qu'en un code général de la propriété des personnes publiques.

Cette échelle pourrait également faciliter la détermination, de manière partagée, de la nécessité de la participation de la collectivité à l'émission de parts sociales suspendues ou à la prise de participation proportionnelle à l'investissement citoyen lors de levées de fonds citoyennes. De même, elle pourrait aider à décider des possibilités de legs ou non à travers ce cadre.