



CHAIRE DE RECHERCHE DU CANADA EN
DROIT DES BIENS TRANSSYSTEMIQUE ET
COMMUNAUTÉS DURABLES



LES COMMUNS URBAINS SAISIS PAR LE DROIT

LE 29 OCTOBRE 2021 - EN LIGNE

INSCRIPTIONS : [CUTT.LY/YEJKC06](https://cutt.ly/yezkc06)

Descriptif de l'événement

La notion de communs prend de plus en plus d'importance en droit contemporain. Si les communs fonciers ont d'abord retenu l'attention, les communs urbains se développent de plus en plus à travers le monde, d'abord en Italie (Bologne, Naples), mais aussi en Espagne (Barcelone), en Belgique (Gand), en France (Paris, Saint-Etienne) et au Canada (Montréal, Vancouver) et la notion de commun s'adapte au contexte spécifique de la ville, sous la dénomination des communs urbains.

Les exemples de communs urbains ne manquent pas, qu'il s'agisse de bâtiments vacants inoccupés d'anciens immeubles historiques ou de friches urbaines laissés à l'abandon puis réappropriés par des mouvements citoyens, de ruelles transformées en ruelles vertes, de cohabitats, de quartiers ou de milieux de vie aménagés autour de nouveaux usages, de plateformes de partage de moyens de transports (vélo, remorques, automobiles), de mobilier urbain, de squares, de parcs, de jardins, d'écoles, ou encore de communs souterrains transformés sous l'impulsion de nouveaux usages et d'une gestion participative des habitants.

L'objectif de ce séminaire est de rassembler des juristes (de droit privé ou publicistes) et des non-juristes (notamment des partenaires issus des milieux associatifs et communautaires, des urbanistes, des historiens, des géographes, des philosophes, etc.) autour de la problématique des communs urbains dans une perspective transsystémique – qui peut être décrite comme une approche comparative ouverte sur l'interdisciplinarité – sous un angle à la fois pratique et théorique. La réflexion devrait s'appuyer sur des exemples concrets de communs urbains et tenter de cerner les outils juridiques susceptibles d'être mobilisés pour mieux encadrer les communs urbains. Cette réflexion à partir des communs urbains devrait permettre de nourrir un questionnement sur la notion même de communs. En effet, le cadre juridique et législatif actuel n'est pas adapté aux communs et constitue même un frein à leur développement.

Au-delà de la mise à l'écart des schémas propriétaires par l'inappropriable et des techniques propriétaires susceptibles d'être remises en cause ou aménagées, pourront notamment être envisagées les techniques réglementaires, les partenariats public/communs, le zonage, la technique fiduciaire et l'affectation, les phénomènes d'occupation urbaine et la notion de possession, les copropriétés et coopératives, les techniques superficielles ou le partage de droits d'usages et de jouissance dans l'espace.

L'objectif général de la recherche est de développer les connaissances juridiques relatives à la pratique des communs urbains et de leur donner un cadre théorique novateur qui tienne compte des enjeux sociaux contemporains. Le projet s'appuiera notamment sur les travaux en urbanisme, en environnement, en histoire ou en théorie du droit. Il s'agit de faire une étude à la fois théorique mais aussi ancrée dans les enjeux concrets du droit et du droit à la ville.

Principaux axes de recherches :

- 1** - Notion de communs urbains (notion de communs ; spécificités des communs urbains ; le privé et le public, les limites du commun, exclusion/inclusion, exclusivité d'usage, etc.) et exemples pratiques de communs urbains (bâtiments, ruelles, quartier, milieu de vie, immeubles vacants, mobilier urbain, square, parc, jardin, immeuble historique, école, communs souterrains, etc.).
- 2** - Adaptation du droit aux exemples de communs urbains (par exemple : possession et occupation, propriété collective, fiducie, Community Land Trust, affectation, droits d'usages, superficie, emphytéose, convention d'occupation précaire, zonage, aménagement du territoire, partenariats public/commun, etc.).
- 3** - Réappropriation de l'espace public (possession et occupation, partenariats publics-communs, rôle des municipalités/gouvernements et des organismes communautaires/groupes citoyens, etc.).
- 4** - Protection du patrimoine (protection de bâtiments tels que des théâtres, des cinémas, des magasins généraux, etc. au bénéfice des citoyen.ne.s).
- 5** - La nature dans la ville (squares, parcs, jardins, friches, ruelles réinvestis et co-gérés par les citoyens, etc.)
- 6** - Le bâti et le logement (coopératives d'habitations, organismes à but non-lucratif, cohabitats, etc.).
- 7** - La gouvernance des communs urbains.

Il est possible de traiter un seul de ces axes ou plusieurs axes dans la même proposition.

Directrices de projet :

Yaëll Emerich (Université McGill) & Marie Cornu (CNRS, Paris Saclay)

Comité scientifique :

Marie Cornu (Université Paris-Saclay)

Yaëll Emerich (Université McGill)

Jonathan Durand Folco (Université Saint-Paul)

Michela Barbot (Ecole Normale Supérieure, Cachan)

PROGRAMME

09h00 - 09h15

Mot de bienvenue : **Yaëll Emerich / Marie Cornu**

09h15 - 11h15

Panel n°1 : Notion de communs urbains et développements historiques

Sylvio Normand (Université Laval) - Modérateur

Panélistes :

Daniela Festa (Université de Bologne) - Habiter le commun
Le Cooper Square CLT dans le Lower East Side de New York

Pierre Chastang (Université Paris-Saclay) - Les communs urbains au
Moyen Âge : Pratiques communautaires, conscience urbaine et droit.
Autour du cas montpelliérain.

Michela Barbot (ENS, Paris-Saclay) - Les *Commons* urbains et le droit à
la ville au prisme de l'histoire des Communes

11h15 - 12h00

Pause

PROGRAMME

12h00 - 14h30

Panel n°2 : Les communs urbains à la confluence
du privé, du public et du collectif

Jaye Ellis (Université McGill) - Modératrice

Panélistes :

Yaëll Emerich (Université McGill) - Les communs urbains : entre
inappropriable, propriété collective et technique fiduciaire

Jonathan Durant Folco (Université Saint-Paul) - Transformer la ville
par les partenariats public-communs: une analyse du modèle de
Barcelone

Marie-Anne Marchand (Tiess) - Mise en pratique et enjeux relatifs aux
communs urbains: l'expérience du Tiess

Thomas Perroud (Université Paris 2) - La privatisation de l'espace
public et les libertés politiques : perspectives comparées (France,
Royaume-Uni, Allemagne, États-Unis)

14h30 - 14h45

Mot de conclusion : **Marie Cornu / Yaëll Emerich**

Habiter les communs urbains : le Cooper Square CLT dans le Lower East Side de New York

La contribution s'organisera en deux parties. La première partie portera sur la notion de commun urbain avec le propos d'offrir une définition en mesure de prendre en compte les nécessaires adaptations de la définition de communs lors que ces institutions sociales émergent dans le milieu urbain. La deuxième partie portera sur l'analyse d'une forme collaborative de gestion de l'habitat, le community land trust (CLT), tel qu'il a été développé aux États-Unis par une longue histoire d'activisme dans le but de contourner les barrières économiques, juridiques, sociales et 'raciales' qui compromettent l'accès au logement par les groupes les plus faibles. Le cas d'étude proposé est le Cooper Square CLT à New York, une des expériences les plus importantes aux US par son histoire (le processus qui a mené à la constitution de ce CLT se développe en réponse à un des projets de renouvellement urbain portés par l'urbaniste américain Robert Moses) et par sa localisation, le Lower East Side, au cœur de Manhattan où l'inaccessibilité des logements est particulièrement dramatique.

Note bio-bibliographique :

Daniela Festa juriste et géographe urbaine et sociale, spécialiste des communs urbains, s'est formée et travaille entre l'Italie et la France. Elle enseigne la Géographie politique et économique à l'Université de Bologne et a collaboré avec l'EHESS de Paris, l'École du Droit de Sciences Po, le Département de Sociologie de la Columbia University, la Maison des Sciences de l'Homme, Paris Nord.

Les communs urbains au Moyen Âge : pratiques communautaires, conscience urbaine et droit. Autour du cas montpelliérain.

À partir d'une étude de cas concernant une grande ville méridionale, la communication explorera la place que tiennent les communs au sein du laboratoire urbain médiéval, en portant une attention particulière à la manière dont cette question a été saisie par les praticiens du droit au Moyen Âge. On s'intéressera ainsi aux formes précoces de mobilisation de la notion de commun(s) par le droit savant pour penser les formes nouvelles de pratiques sociales et politiques apparues dans les villes et pour définir la place qu'elles tiennent dans un système de pouvoir marqué par la domination féodale. On s'interrogera ensuite, à partir d'un cas singulier, celui de la « commune clôture », sur la nature et de statut complexes de ces communs, qui sont des lieux, des choses, un ensemble de pratiques communautaires, mais également des institutions régies par cette forme du droit local que sont les statuts. Nous envisagerons enfin la place qu'il convient de réserver à ces communs dans la formation et la transmission d'une conscience urbaine et civique dans le contexte des communes médiévales.

Note bio-bibliographique :

Pierre Chastang est professeur d'Histoire médiévale à l'Université de Versailles-Saint-Quentin-en-Yvelines. Ses recherches sont consacrées à la culture médiévale de l'écrit aux XIe-XIVe siècles. Il a soutenu en 2011 une HDR dont l'inédit a été publié en 2013, aux Éditions de la Sorbonne, sous le titre *La ville, le gouvernement et l'écrit à Montpellier (XIIe-XIVe siècle). Essai d'histoire sociale.*

Les *Commons* urbains et le droit à la ville au prisme de l'histoire des Communes

Cette communication se propose de relire l'histoire des Communes en Europe occidentale en mettant en perspective la question des *Commons* avec un autre thème qui fait débat au sein des études urbaines : celui du droit à la ville. Partant de cas d'études français et italiens, il s'agira d'appréhender la polysémie du concept de « biens de la Commune » (*bona communis*, ou *bona communia*), d'interroger les régimes de propriété sous-jacents à la gouvernance de ces biens, ainsi que de mesurer les effets que les formes de leur appropriation ont produit sur l'inclusion sociale et l'accès aux ressources de la ville.

Note bio-bibliographique :

Michela Barbot est Chargée de Recherche au CNRS et Professeure Attachée au Département de Sciences Sociales à l'École Normale Supérieure Paris-Saclay. Situés au croisement de l'histoire économique et de l'histoire du droit, ses travaux portent sur l'histoire de la propriété et de la citoyenneté urbaine, sur l'histoire de la fiscalité locale et des justices de proximité, sur la pensée économique et juridique en matière de prix, de valeur et de contrats. Explorés à partir d'une comparaison entre la France, l'Italie et la Belgique entre époque moderne et contemporaine, ces thèmes ont fait l'objet de plusieurs publications, dont une monographie consacrée à l'histoire des propriétés « dissociées » ou « démembrées » et un ouvrage codirigé sur l'histoire des expropriations et des confiscations en Europe et dans ses colonies.

Les communs urbains : entre inappropriable, propriété collective et technique fiduciaire

Il est suggéré dans cette présentation que les communs urbains ont un contenu technique dont le régime juridique peut commencer à être précisé, à la frontière du droit public et du droit privé, entre inappropriable et appropriable. Une multiplicité de concepts et de techniques juridiques peuvent être utilisés ou remaniés pour organiser la gestion des communs urbains. En droit privé, les communs urbains interrogent à la fois l'inappropriable et la propriété, laquelle peut être remaniée pour mieux tenir compte des communs et plus généralement de la présence du collectif en droit des biens. Au-delà de certaines formes de propriété collective, le régime de l'administration du bien d'autrui applicable à la fiducie québécoise peut également être utilement mobilisé dans le cas du régime juridique des communs urbains, comme modèle alternatif à la propriété.

Note bio-bibliographique :

Yaëll Emerich est professeure à la Faculté de droit de l'Université McGill et titulaire de la Chaire de recherche du Canada en droit des biens transsystémique et communautés durables. Plusieurs de ses travaux portent sur la propriété, la possession et la fiducie, ainsi que sur l'adaptation du droit des biens aux enjeux environnementaux et sociaux. Ancienne directrice du Centre Paul-André Crépeau de droit privé et comparé, elle est membre titulaire de l'Académie internationale de droit comparé. Elle est l'auteure de la monographie *Droit commun des biens : perspective transsystémique* et a co-dirigé plusieurs ouvrages collectifs, incluant *Le public en droit privé* et *Accès à la terre et enjeux sociaux/Access to Land and Social Issues*.

Transformer la ville par les partenariats public-communs: une analyse du modèle de Barcelone

Dans un contexte marqué par les pressions du capitalisme néolibéral, la crise climatique et la montée des inégalités sociales, certaines villes ont développé des formes originales de partenariats entre l'administration municipale et les biens communs, aussi nommés partenariats public-communs (PPC). La Ville de Barcelone, sous le leadership d'Ada Colau et sa plateforme municipaliste Barcelona en Comú, a développé depuis 2016 une stratégie originale de PPC à travers la « gestion civique » de bâtiments, infrastructures et services publics. Dans cette présentation, nous analyserons les orientations, les mécanismes institutionnels et les défis liés à ces PPC, à travers quelques exemples de communs urbains comme Can Battló, la Comunicadora et Foment de Ciutat.

Note bio-bibliographique :

Jonathan Durand Folco est professeur adjoint à l'École d'innovation sociale Élisabeth-Bruyère à l'Université Saint-Paul, Ottawa. Ses travaux de recherche portent sur la démocratie participative, la politique municipale, les communs et la transition écologique. Il est l'auteur du livre *À nous la ville! Traité de municipalisme* (Écosociété, 2017), et a dirigé l'ouvrage *Montréal en chantier: les défis d'une métropole pour le XXIe siècle* (Écosociété, 2021).

Mise en pratique et enjeux relatifs aux communs urbains: l'expérience du Tiess

Cette présentation fera le partage de l'expérience du TIESS dans l'exploration et le transfert de l'innovation juridique qu'est la fiducie d'utilité sociale (FUS). Elle mettra en lumière le potentiel immense des FUS pour préserver et mettre en commun des ressources, pour servir des vocations aussi diverses que fondamentales telles que le logement social, la préservation écologique et celle du patrimoine bâti ou des données numériques. Cette présentation abordera également les défis de penser la gouvernance d'un véhicule juridique perpétuel, peu balisé par le cadre légal et dont les pratiques établies sont pour ainsi dire inexistantes. Sera enfin évoqué, le beau problème de faire face aux nombreuses demandes d'accompagnement de la part de groupes et de citoyens pour la création de fiducies d'utilité sociale.

Note bio-bibliographiques

Marie-Anne Marchand a soutenu et accompagné les entreprises collectives du secteur culturel pendant près de dix ans au sein d'une Corporation de développement économique et communautaire (CDEC), d'où elle a mis en œuvre des projets de préservation immobilière, dont des ateliers d'artiste abordables, le costumier de Radio-Canada devenu le Grand Costumier. La recherche de nouveaux outils de préservation foncière l'ont guidée jusqu'aux Fiducies d'utilité sociale. Elle en explore l'immense potentiel depuis trois ans au sein du TIESS et est l'autrice d'un guide sur le sujet.

La privatisation de l'espace publique et les libertés politiques. Perspectives comparées (France, Royaume-Uni, Allemagne, Etats-Unis).

La présente contribution s'intéresse à la façon dont divers systèmes juridiques résolvent une question commune. Face à la privatisation croissante des espaces publics des villes, comment les Etats réagissent-ils pour accepter ou, au contraire, refuser l'extinction des libertés politiques ? A cet égard, on constate des divergences très nettes entre les Etats. Nous terminerons par une proposition.

Note bio-bibliographique :

Thomas Perroud est professeur de droit public à l'Université Panthéon-Assas. Il sera Humboldt Fellow à partir de 2022 pour un projet de recherche sur les débats relatifs à la propriété de l'Etat en France, en Allemagne et aux États-Unis.

PARTENAIRES



McGill

Faculty of Law Faculté
de droit



McGill

Centre Paul-André Crépeau de droit privé et comparé
Paul-André Crépeau Centre for Private and Comparative Law

université
PARIS-SACLAY

Institut des
sciences sociales
du politique



Chambre
des notaires
du Québec