



Commission Inclusion
Sociale, Démocratie
Participative et Droits
Humains de CGLU

**DECLARATION ADOPTEE DANS LE CADRE DE L'ÉVENEMENT PARALLELE DE LA CONFERENCE
PREPARATOIRE D'HABITAT III SUR LE FINANCEMENT DE L'URBAIN,**

« Équité et justice urbaine »

8 mars 2016

Financer le droit à la ville pour toutes et tous

Limiter les effets d'exclusion des marchés immobiliers

Le monde s'urbanise.

Les moyens financiers nécessaires pour que les villes, les aires métropolitaines répondent aux besoins, aux aspirations de leurs habitants en terme de services publics, de logements pour tous, d'accès aux droits fondamentaux (santé, culture, éducation) n'ont jamais été aussi importants. De la capacité des pouvoirs locaux à répondre à ces défis, que pour notre part nous caractérisons par « le droit à la ville » pour tous, se joue de manière importante l'avenir social, convivial et humain de notre planète urbaine. Dans ce contexte les finances locales, le financement de l'urbain, leurs maîtrises et leurs contrôles par les pouvoirs locaux avec participation des citoyens deviennent un enjeu démocratique pour le « bien-être » des habitants des villes.

Hors nous constatons trop souvent que les finances locales deviennent les variables d'ajustements des politiques d'austérités, d'ajustements structurels et que l'urbain n'est perçu, par certains, que comme un marché d'opportunités immobilières, de rentes foncières source d'enrichissement privé (comme l'a montré la crise des *subprimes* en 2008 qui a déstabilisé l'ensemble de l'économie mondiale), loin de l'intérêt général des villes et des habitants. Les risques sont l'approfondissement des exclusions sociales et spatiales notamment dans les aires métropolitaines. La financiarisation et la marchandisation des villes en détournent des richesses qui devraient revenir aux finances locales assurer mettre en places des politiques publiques au service du droit à la ville, c'est-à-dire de l'ensemble des droits urbains, sociaux, économiques, culturels, environnementaux et politiques.

Des propositions sont nécessaires pour que les pouvoirs locaux notamment ceux des territoires populaires disposent – autrement que sous forme de philanthropie - des finances nécessaires pour répondre aux besoins des populations et construire des politiques de développement individuel et collectif.

L'Agenda Mondial de l'Habitat qui sera défini à Quito lors du Sommet Habitat III ne peut faire l'impasse sur cette question.

Cela suppose :

- 1) **Des moyens publics** élevés amènent d'instaurer une réelle répartition des richesses :
 - au niveau mondial entre les pays qui font face avec peu de moyens à des taux de croissance urbaine très élevés et les pays les plus riches, par la création de fonds de solidarité internationale, notamment basés sur les mécanismes de financement de la lutte contre le changement climatique
 - au niveau national, en permettant une péréquation des richesses entre les territoires riches et les territoires les plus pauvres permettant à ces derniers de construire des dynamiques de développement local
 - local, en permettant aux gouvernements locaux de disposer d'outils fiscaux permettant de capter une partie pour percevoir les fruits de la valeur ajoutée créée sur leur territoire et de les réinjecter dans le développement de la ville pour toutes et tous

- 2) **Une réelle décentralisation politique** et financière avec des ressources, permettant aux collectivités, dans chaque contexte de pouvoir limiter les effets excluants du marché : la financiarisation de l'immobilier, la hausse des prix basée sur la spéculation immobilière, les processus de gentrification et la privatisation des services urbains... Les collectivités locales démontrent au quotidien leur capacité à expérimenter des solutions concrètes répondant aux besoins concrets de leurs territoires. Pour cela, elles ont besoin de moyens.

- 3) **Une gestion participative et transparente des ressources locales. Cela signifie :**
 - Une totale transparence dans la gestion des deniers publics : publication des comptes de la collectivité, déclaration de patrimoine des élus et hauts fonctionnaires locaux, mécanismes de contrôle renforcés des marchés publics et lutte contre la corruption à tous les niveaux de l'administration, des procédures de recours simplifiées pour les citoyens. par des mécanismes simplifiés de dénonciation.
 - Une participation active des citoyens à la décision financière, à travers à travers les budgets participatifs mais aussi des comités d'usagers des services publics, une représentation citoyenne dans les opérations d'aménagement. Positionner la population comme partie prenante de l'affectation des dépenses publiques, contribuent à renforcer le civisme des habitant-e-s.
 - Une lutte contre l'évasion fiscale et la corruption renforcée aussi bien au niveau international qu'au niveau local (marchés immobiliers informels, sous-déclaration de valeurs d'opération immobilières....)

- 4) **De reconnaître le rôle des gouvernements locaux pour promouvoir des politiques publiques de développement économiques justes et responsables et créatrices de richesses locales au profit de leurs habitants.** Les collectivités doivent pouvoir bénéficier de la valeur ajoutée créée sur leur territoire, directement en favorisant le retour en termes d'emplois et de richesses locales et à travers des mécanismes fiscaux

qui leur permettent de réinvestir dans le développement social de leurs territoires. Les impôts qui résultent de ces activités économiques doit servir à améliorer l'environnement urbain, les espaces publics et les équipements collectifs. De plus, les activités qui ont un impact négatif sur l'environnement (transports polluants, activités industrielles polluantes...) doivent faire l'objet de taxes spéciales prélevées par les collectivités au profit du développement durable.

- 5) **D'encourager la communalisation des biens comme l'eau et l'énergie** avec les compétences et les ressources nécessaires. Cela peut passer par une gestion directe en régie (municipalisation) ou par des coopératives. La gestion des biens communs doit se faire dans la transparence et avec la participation des citoyens. Cette communalisation doit favoriser une gestion des biens communs au profit de l'intérêt général, d'augmenter l'accès à ces ressources et leur gestion durable.

~~6)1) Une participation active des citoyens à la décision financière, à travers notamment des comités d'usagers des services publics, une représentation citoyenne dans les opérations d'aménagement, ou à travers les budgets participatifs, qui, en positionnant la population comme partie prenante de l'affectation des dépenses publiques, contribuent à renforcer le civisme des habitants.~~

~~7)1)~~

~~8)6) Une lutte contre l'évasion fiscale et la corruption renforcée aussi bien au niveau international qu'au niveau local (marchés immobiliers informels, sous-déclaration de valeurs d'opération immobilière).~~ Une maîtrise publique, citoyenne et durable de l'espace urbain foncier et immobilier. Un bon usage de la fiscalité et la planification permettra aux collectivités locales de lutter en grande partie contre la spéculation foncière et immobilière et de construire des villes polycentriques. Pour cela, sont nécessaires :

- a. **de véritables capacités de planification urbaine qui doivent ensuite pouvoir se décliner en opération d'aménagement des quartiers au profit de l'intérêt général et en priorisant les besoins des plus vulnérables.** Pour cela, les collectivités locales doivent disposer d'instruments juridiques et fiscaux adaptés à chaque contexte (cession de droit à construire, récupération de plus-values, requalification...)
- b. **des opérations d'aménagement et de réhabilitation qui privilégient le maintien des populations les plus vulnérables dans la ville. Cela suppose donc la régularisation des occupants sans titre,** qui permettra de plus de réguler le marché immobilier et de renforcer la base fiscale du territoire
- c. **la création d'une contribution de solidarité urbaine** à taux progressif pour financer 25% de logement sociaux à l'échelle de chaque quartier. Cela permettrait de limiter la crise immobilière. Les collectivités locales et les régions métropolitaines mettraient en œuvre cette taxe.
- d. **le contrôle des marchés fonciers et immobiliers** passe par la disposition de données fiables maîtrisées par les collectivités : l'adressage, la constitution de cadastres, l'observatoire des prix et des loyers par zone dans la ville.

| [97](#) **Des mécanismes redistributifs destinés à corriger les inégalités urbaines et métropolitaines.** Les revenus des quartiers les plus riches doivent permettre de financer les quartiers les moins dotés. Dans certaines agglomérations, l'écart entre la dépense publique par habitant entre les centres et les périphéries peut être de 1 à 10. Pour cela, il est absolument nécessaire d'harmoniser la fiscalité métropolitaine et de créer des mécanismes de péréquation basés sur les critères socio-économiques des populations, pour répartir les richesses entre les différents territoires.