

- Groupe **C.1** –

“ Qui paie le ville ? A qui profite la Ville “.

Par Jean-Louis Cardahi, Jbeil – Bybos.

Le 30 Juin 2000.

La valorisation d'un bien immobilier dépend de plusieurs facteurs : le marché, mais aussi la localisation (lieu, environnement, équipements)

Or pour pouvoir gérer les infrastructures nécessaires à la mise en valeur d'un site et contrôler le développement favorable de son environnement une politique locale, de proximité et cohérente doit être mise en place. Les municipalités se retrouvent, de fait la plate-forme naturelle, pour mener cette politique qui implique :

- Des financements
- Une législation adéquate
- Une politique nationale qui encadre la politique locale
- - Un contre-pouvoir légal ou à travers la société civile pour prévoir les abus.

Par ce fait les municipalités peuvent être responsabilisées et amenées à contrôler et gérer le développement de leur “cité”.

L'infrastructure d'une ville comporte des éléments d'équipement tels que:

- L'eau,
- L'électricité,
- Le téléphone,
- Les égouts,
- Les routes,
- Les écoles,
- Les lieux publics.

Or ces équipements constituent un coût pour l'Etat mais aussi pour les collectivités locales.

Il est donc impensable que ces équipements qui participent à la revalorisation foncière ne rapporte pas à la municipalité si celle-ci doit être amenée à assurer l'infrastructure de son développement et la gestion de son infrastructure actuelle.

Actuellement les ressources d'une municipalité provient des taxes directes prélevées sur les éléments bâtis (taxe d'habitation) et indirectes prélevées en pourcentage des factures de consommation d'eau, d'électricité de téléphone.

L'ensemble de ces taxes constitue des revenus pour la municipalité nécessaire à la gestion et l'entretien du statut existant, c'est à dire du bâtis déjà construit.

Le développement de nouveau secteur dans la ville, nécessitant de nouvelles infrastructures mais aussi générant une valorisation foncière doit être autosuffisant financièrement. C'est à dire que les propriétaires foncières doivent participer à travers la taxe d'amélioration foncière, déjà existante, ou à travers des équipements, aux coûts produisant l'effet d'une plus value immobilière.

La DGU devrait mettre en place des mécanismes permettant aux collectivités locales de gérer ce type de développement.

Par exemple la mise en place d'un schéma directeur global et donner aux municipalités la possibilité de créer des ZAC (Zone d'aménagement Concertées).

La mise en place d'une telle politique de gestion de l'espace territorial, nécessite une nouvelle organisation des processus de décision, notamment à travers l'adoption d'une réelle politique de décentralisation.

- L'état à travers la D.G.U. se contentera de mettre en place les schémas directeurs globaux, la vision d'ensemble de l'espace Libanais dans le cadre d'une vision futuriste et superviser les fonctionnements locaux.
- L'état devra légiférer pour créer les outils légaux permettant la gestion du territoire à deux niveaux : local par une gestion des plans d'occupation des sols et national par une politique directrice d'encadrement.
- Les régions doivent contrôler les budgets d'infrastructures par la mise en place des "conseils de région" et recevoir les taxes locales ou régionales dans une plus grande proportion.
- Les Fédérations de municipalités peuvent représenter l'exécutif local au niveau des régions.
- Les municipalités dans le développement de leurs secteurs doivent alors mener les concertations adéquates.

Finalement, il importe de mentionner que le Liban ne peut se maintenir ou mieux se développer, sans des changements structurels conséquents et importants. La décentralisation avec ses conséquences socio-économiques, légales et politiques est certainement la clé d'une meilleure gestion de notre espace vital dans l'avenir.

# Fiche de groupe de travail **C.1**

## **ATELIER C**

### **ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE ET POLITIQUES FONCIÈRES**

#### **GROUPE DE TRAVAIL C.1**

#### **ECONOMIE ET AMENAGEMENT :**

#### **« QUI PAIE LA VILLE ? A QUI PROFITE LA VILLE ? »**

Animateur du groupe de travail : **M. Jean-Louis Cordahi,**

Président du Conseil Municipal de Jbeil

Rapporteur : **M. Jamal Abed,** architecte-urbaniste, Université Libanaise

#### **PROBLEMATIQUE**

L'aménagement urbain met en relation plusieurs partenaires : l'Etat, la Municipalité, les habitants-consommateurs et usagers, les propriétaires fonciers, ... Aucune approche synthétique ne permet aujourd'hui d'évaluer pour chacun d'eux les coûts supportés (coûts directs d'équipement et de fonctionnement et coûts indirects en termes de nuisances et d'externalités négatives) ni les avantages recueillis (utilités ou avantages pécuniaires). Pourtant les conflits sont multiples et les blocages qui entravent un grand nombre de réalisations ou les pressions qui en favorisent d'autres sont nombreux.

Une meilleure connaissance du bilan économique de l'urbanisation est nécessaire à une gestion lucide. Les propositions concrètes, financières, fiscales, réglementaires, administratives et surtout informationnelles permettant d'internaliser les coûts et avantages externes semblent nécessaires pour que le jeu des intérêts privés et collectifs devienne plus rationnel et mieux équilibré.

#### **INTERVENTION (20 minutes)**

**"Qui paie la ville? À qui profite la ville? : A la recherche d'un équilibre nécessaire"**

par M. Jean-Louis Kordahi

#### **THÈMES À ABORDER (dans l'ordre)**

##### A - Critiques positives et négatives sur la situation actuelle (10 minutes)

- Qui paie l'aménagement (structure finale des taxes locales, services payants ou services gratuits, rôle de la Caisse Centrale des Municipalités, du contribuable) ?
- Qui bénéficie directement et indirectement des services et de la revalorisation foncière
- L'équilibre des finances locales (assiette des recettes et étendue des bénéficiaires paie, qui est servi) est-il possible, à quelles conditions ?
- Coût d'aménagement et de fonctionnement et rentes foncières, la valorisation foncière résultat souhaitable de l'urbanisation mais frein essentiel
- Une gestion de l'aménagement par anticipation est-elle possible, avec quels appuis et face à quelles pressions ?
- Rôle de la DGU, enjeux pratiques des POS et conditions de l'équilibre du débat ?

##### B - Propositions d'amélioration et/ou de réformes (50 minutes)

- Entre d'une part le dénigrement unanime de l'état de la ville, des équipements et de l'environnement et d'autre part, la réclamation unanime d'une constructibilité et d'une viabilisation maximales, quels groupes

peuvent-ils être mobilisés pour faire équilibre, avec quels slogans et en fonction de quelles règles de partage des compétences et des responsabilités ?

- Une plus grande autonomie au niveau local avec, en contrepartie, des règles du jeu plus restrictives entre les parties, est-elle possible, est-elle souhaitable ?
- A quelles conditions l'Etat, notamment à travers la DGU, et les autres instances (CDR, Ministères,...) peut-il devenir capable d'épauler les collectivités locales dans le sens d'une gestion plus équilibrée et à plus long terme de l'espace ?
- L'aménagement réglementaire est-il suffisant pour cela, ou bien faut-il mettre en action des mécanismes d'intervention souples et équilibrés, et alors lesquels et par qui ?
- La fiscalité (locale et nationale), et l'aménagement (charges et initiatives), peuvent-ils être rendus complémentaires, à quelles conditions et sous quelles formes, pour responsabiliser les divers acteurs de l'aménagement ?
- Quelles modifications apporter à la législation des municipalités permettant une plus grande participation, une plus grande responsabilisation ?
- Quelles procédures de concertation/consultation de la population et des associations mettre en place lors de définition d'orientations d'aménagement sur le domaine public ?

#### C - Recommandations du groupe de travail: (30 minutes)

- . Quels sont les objectifs à donner à la gestion de l'urbanisation :
  - En termes de critères d'évaluation,
  - En termes de mobilisation des groupes d'intérêt,
  - En termes de compétences et de responsabilités
- . Quelles sont les priorités à donner dans les propositions d'amélioration des lois sur l'urbanisme, les municipalités, la législation fiscale?
- . Quelles actions immédiates mettre en œuvre, notamment par la D.G.U. ?
- . Quelles sont les études à réaliser à court terme pour aboutir à une réforme qui réponde à ces objectifs ?

