



LYON Le 07/11/08

Droit au logement opposable :  
Préconisations détaillées du Collectif  
Logement Rhône  
(Complément à la lettre du Collectif Logement  
Rhône aux Elus)

## Sommaire

**FICHE 1 : Faciliter la saisine de la commission de médiation**

Page 2

**FICHE 2 : Optimiser le fonctionnement de la COMED et le suivi de ses décisions**

Page 3

**FICHE 3 : Améliorer les possibilités d'hébergement et de logement suite à la saisine du préfet**

Page 4

**FICHE 4 : Agir en amont de la saisine de la commission de médiation en optimisant les dispositifs de prévention des expulsions et de lutte contre l'habitat indigne**

Page 5

**FICHE 5 : Agir sur la transparence et l'harmonisation des modalités d'attribution et de saisine du logement social et favoriser la fluidité des parcours dans le parc social**

Page 6

**FICHE 6 : Articuler les politiques urbaines et de l'habitat**

Page 8

Le Collectif est composé des associations : ACAL, AILOJ, ALPIL, ARALIS, ASLIM, AVDL, CLLAJ Lyon, Companio, Fnars Rhône, FJT Rhône, Forum réfugiés, Habitat & Humanisme Rhône, Pact Arim du Rhône, Régie Nouvelle, Résidence.

Contact : Collectif Logement Rhône  
site : [www.collectif-logement-rhone.net](http://www.collectif-logement-rhone.net)  
mail : [collectiflogementrhone@gmail.com](mailto:collectiflogementrhone@gmail.com)  
Tèl : 04 78 72 64 49  
9 rue Mathieu Varille 69 007 Lyon

**FICHE 1 :****Faciliter la saisine de la commission de médiation (COMED) en améliorant l'information sur le DALO et l'accompagnement des ménages concernés :****- L'Etat doit prendre en charge l'information et l'accompagnement des ménages pouvant saisir la commission de médiation ou déléguer cette mission et y allouer des moyens financiers**

Le recours amiable devant la commission de médiation est complexe, ce qui peut dissuader un certain nombre de ménages relevant du DALO de faire valoir leur droit au logement. Cette difficulté de saisine pourrait expliquer l'écart entre l'estimation du nombre de ménages relevant du DALO et le nombre de ménages l'ayant effectivement saisi.

Pourtant l'article 5 de la loi donne au préfet obligation d'organiser l'information des publics concernés. Aujourd'hui cette mission d'information est faite a minima et aucun moyen supplémentaire n'est alloué aux administrations ou aux associations pour informer et accompagner les personnes relevant des catégories Dallo.

**Ne pas se donner les moyens d'informer et d'accompagner ces ménages, c'est refuser l'accès au droit au logement aux plus fragiles.**

**- Cette possibilité d'information et d'accompagnement doit couvrir l'ensemble du département du Rhône**

La COMED devrait être saisie par des ménages hébergés ou mal logés sur l'ensemble du département. Or près de 80% des demandes actuelles sont localisées sur deux communes : Lyon et Villeurbanne.

**L'information et l'accompagnement en lien avec le DALO doivent pouvoir couvrir l'ensemble du territoire sous la responsabilité de la commission de médiation, c'est-à-dire tout le département du Rhône.**

**FICHE 2 :****Optimiser le fonctionnement de la COMED et le suivi de ses décisions****2.1 Optimiser le fonctionnement de la COMED :****- Renforcer les moyens humains du secrétariat de la COMED :**

Le secrétariat a en charge l'instruction des dossiers, la rédaction des décisions et des PV de la commission. Les moyens actuels ne permettent pas un fonctionnement optimal et pourrait mettre en difficulté la commission de médiation dans le respect des délais impartis par la loi pour étudier les saisines.

**Renforcer les moyens humains du secrétariat c'est améliorer la pertinence des décisions prises par la commission de médiation et lui permettre d'étudier les demandes dans les délais impartis.**

**- Redéfinir la notion de logement de transition en partant du statut des personnes et non du statut de la structure gestionnaire**

Le logement de transition remplit une fonction de passerelle vers un logement de droit commun. Il permet de faire face aux difficultés croissantes d'accéder à un logement de droit commun et de répondre de façon adaptée aux besoins des ménages accueillis.

**Les personnes hébergées depuis plus de 18 mois dans un hébergement de transition font partie des catégories pouvant saisir la commission de médiation et être reconnues comme prioritaire pour accéder à un logement.**

**Malheureusement, il n'existe aucune définition claire de ce qu'est un logement de transition.** Aujourd'hui, la définition empirique utilisée par la commission de médiation entraîne une définition restrictive du logement de transition (seules les dispositifs de sous location seraient concernés) et, de fait, assimile un certains nombres de dispositifs à du logement pérenne. Ainsi une chambre en foyer de jeunes travailleurs est considérée comme du logement et non comme du logement de transition, une résidence hôtelière à vocation sociale dont le contrat stipule que la durée de prise en charge ne peut dépasser 2 ans est considérée comme du logement pérenne etc.

**Il faut donc entamer une réflexion autour de la notion de logement de transition qui soit plus satisfaisante.** Lors du comité de suivi DALO du 24/06/08, la FAPIL et le Haut comité au logement des personnes défavorisées ont fait des propositions dans ce sens.

**- Encadrer de mesures particulières et spécifiques la requalification de la demande de logement en demande d'hébergement :**

La loi permet à la commission de médiation de « requalifier » une demande de logement en demande d'hébergement lorsqu'elle estime que l'attribution d'un logement n'est pas adaptée à la situation.

**S'il ne s'agit pas de contester cette possibilité, une vigilance particulière doit être exercée sur cette possibilité de requalification :**

- **Entretien systématique avec le ménage avant toute décision afin de vérifier la pertinence d'une requalification**
- **Si un accès à un logement autonome ne paraît pas envisageable, privilégier des solutions de logement transitoire (dispositif ALT, FTM par exemple) plutôt qu'un hébergement**
- **En cas de requalification, motiver particulièrement la décision de la commission de médiation.**

**2.2 Optimiser le suivi des décisions de la COMED :**

**La commission de médiation doit être en capacité d'être régulièrement informée du nombre d'hébergements et de logements effectivement attribués par le préfet suite à la reconnaissance du caractère urgent et prioritaire de la demande.** Un rendu trimestriel, quantitatif et qualitatif, devrait lui être fait sur les hébergements et les relogements effectués via le SIAL et la Ddass. Ces bilans devraient faire l'objet d'un rapport annuel rendu public.

**FICHE 3 :****Améliorer les possibilités d'hébergement et de logement suite à la saisine du préfet :****3.1 La réponse à la crise du logement et de l'hébergement passe avant tout par un engagement financier et politique de la part de l'Etat à construire plus de logements abordables et à renforcer les capacités d'hébergement et de logement de transition**

- **Appliquer la loi SRU** de manière effective et volontaire
- **Construire des logements sociaux adaptés à la demande**, en terme de loyers et de typologie,
- **Dégager des moyens financiers pour qu'une partie du parc privé retrouve sa vocation sociale et renforcer les moyens alloués aux dispositifs de captation.**
- **Améliorer le financement des structures d'hébergement ainsi que leur capacité en nombre d'hébergés** pour un accueil digne et tout au long de l'année, conformément aux engagements pris en ce domaine
- **Améliorer le financement des dispositifs de logement transitoire** (sous locations, baux glissants, ALT...)

**3.2 Renforcer les dispositifs en aval de la commission de médiation pour la mise en œuvre d'un droit effectif à l'hébergement et au logement :**

- **Améliorer la coordination du dispositif d'hébergement et l'orientation des ménages par la mise en place et le financement de la « Maison de la veille sociale » :**

La Maison de la veille sociale, dispositif expérimental porté par des associations locales en vue de permettre une cohésion dans le dispositif d'hébergement et une adéquation avec les besoins des ménages, doit se voir pérenniser et financer par l'Etat.

Un bilan annuel de son activité (nombre de personnes reçues, quel type d'orientation a été préconisé, nombre de refus...) devra être effectué pour permettre, en toute transparence, d'évaluer son efficacité.

- **Renforcer le contingent préfectoral de logements réservés :**

Dans le Rhône, le parc de logements affecté au relogement des ménages considérés comme prioritaires par la commission de médiation est géré par le SIAL. Environ 10% de ce parc (soit une disponibilité de 100 à 150 logements par an) est « non répertorié » : l'Etat est dans l'incapacité de le mobiliser car il ne sait pas précisément où, dans le parc social, il se trouve.

**L'Etat doit trouver un accord avec les bailleurs sociaux pour que ces 10% manquants du parc réservé soient effectivement affectés aux besoins du Sial.**

- **Impliquer tous les réservataires de logements sociaux à contribuer au logement des ménages reconnus prioritaires par la COMED** ou, le cas échéant, à contribuer au logement des ménages reconnus prioritaires dans d'autres dispositifs (commissions « urgence », accords collectifs etc.)

- **Créer un parc ALT, spécifiquement prévu pour rendre effectif le droit au logement et permettre à l'Etat d'apporter une réponse adaptée et temporaire à certaines catégories relevant de la loi DALO** : ménages en procédure d'expulsion, ménages aux ressources faibles ne permettant pas le paiement d'un loyer plein.

- **Obliger le bailleur à faire une proposition alternative et équivalente sur son parc lorsqu'il refuse un logement à un ménage proposé par le SIAL dans le cadre du DALO**

**FICHE 4 :****Agir en amont de la saisine de la commission de médiation en optimisant les dispositifs de prévention des expulsions et de lutte contre l'habitat indigne :**

Les personnes menacées d'expulsion sans solution de relogement ainsi qu'une partie de celles vivant dans des logements insalubres et indécents peuvent être reconnues prioritaires par la commission de médiation. Renforcer les politiques de prévention ainsi que de maintien dans ces domaines permettrait d'alléger les obligations de relogement du préfet.

**4.1 Optimiser les dispositifs de prévention des expulsions :**

- **Mise en place de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, prévue par le décret du 25/02/08**
- **Donner la possibilité au préfet de missionner un organisme tiers pour assurer le maintien dans les lieux des ménages menacés d'expulsion** en prenant à bail leur logement
- **Suspendre l'expulsion et le concours de la force publique lorsque la COMED est saisie** et jusqu'à réponse de cette dernière sur le bien fondé de la demande
- **Refuser d'accorder le concours de la force publique lorsqu'il y a eu refus du bailleur ou du mandataire d'accepter l'intervention du FSL maintien.**
- Avant toute expulsion effective, **le préfet doit proposer une solution d'hébergement au ménage concerné**
- **Evaluer l'application par les bailleurs sociaux de la charte de prévention des expulsions qu'ils ont signée** et prévoir un mécanisme de sanction en cas de non respect de la charte
- **Entamer une réflexion concernant les personnes ayant reçu un congé pour vente ou reprise et sans solution de relogement.** En effet, actuellement elles ne seront considérées comme prioritaire par la commission de médiation que si elles se maintiennent dans leur logement au delà des délais accordés et qu'une procédure d'expulsion est engagée contre elles...

**4.2 Optimiser les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne :**

- **Renforcer les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, indécence)**
- **Exécuter les travaux à faire, en cas de mise en demeure officielle du propriétaire de réaliser les travaux et de défaillance de la part de ce dernier. En effet, actuellement, les services compétents communaux ne font souvent que des constats et ne prennent jamais l'initiative de travaux, malgré la défaillance constatée du bailleur** Cette absence de sanction effective peut avoir pour conséquence de conforter le propriétaire indélicat dans ses pratiques et aussi pourrait, dans certaines situations, entraîner la mise en cause civile et pénale de la municipalité.
- **Entamer une réflexion pour pouvoir engager la responsabilité civile d'un administrateur de biens, lorsqu'il loue un logement indécents en toute connaissance de cause.** Aujourd'hui, seule sa responsabilité pénale peut être engagée, ce qui rend plus aléatoire la sanction.

**FICHE 5 :****Agir sur la transparence et l'harmonisation des modalités d'attribution et de saisine du logement social et favoriser la fluidité des parcours dans le parc social :**

Toute action sur la transparence et l'harmonisation des procédures de sélection dans le logement social permettra une optimisation de sa gestion dans le contexte de crise de logement actuel. Il en va de même d'une action en faveur de la fluidité des parcours résidentiels.

**5.1 Agir sur la transparence et l'harmonisation des modalités d'attribution et de saisine du logement social (accès direct et accès réservataires) :**

- **Simplifier, unifier les parcours de demande de logement** : mise en place d'un dossier de demande de logement social commun à tous les bailleurs, harmonisation des pièces à joindre au dossier, fichier commun (bailleurs et réservataires) de l'ensemble de la demande. **Dans cette optique, l'Etat, le Département et les réservataires doivent s'impliquer dans la mise en œuvre du projet "Fichier commun de la demande de logement social" piloté par le Grand Lyon.**

- **Objectiver les étapes de la sélection des ménages** : création d'instances de validation de la sélection des candidats proposés à l'attribution s'appuyant sur des procédures écrites et vérifiables de sélection, mise en place d'une grille de hiérarchisation des demandes permettant une transparence dans les critères de sélection, rédaction d'une charte locale d'attribution.

- **Travailler sur le fonctionnement des Commissions d'Attribution Logement (CAL) :**

- Motivation des décisions négatives,
- Rédaction de compte rendu publics,
- Ouverture de la composition de la CAL à un représentant de l'Etat et lui donner une voix délibérative ainsi qu'aux associations, assouplissement de la politique de réservation qui permette de responsabiliser la commission en la sortant d'un rôle de sélection des candidats pour devenir force de proposition. En contrepartie, un contrôle du respect des critères a posteriori pourrait être mis en place avec le cas échéant sanctions des organismes défaillants...

- **Informé le demandeur des critères et catégories prioritaires d'attribution des logements des bailleurs (accès direct) et des réservataires (sial, 1%, agglomération, commune...)**

- **S'entendre sur la notion de mixité sociale** et prévoir une procédure spécifique de proposition alternative en cas de refus motivé au nom de la mixité sociale : nouvelle proposition équivalente (en terme de localisation typologie, état de l'appartement) dans un délai inférieur à trois mois

- **Encadrer les enquêtes sociales** afin de garantir le sérieux et l'objectivité des éléments pris en compte ainsi que le respect du principe du contradictoire.

- **Faire en sorte que tout demandeur puisse bénéficier de 2 à 3 offres de logement locatif social sans que son rang de priorité en soit pénalisé.** La possibilité du choix ne nécessite pas un doublement de l'offre de logement mais un investissement en terme de gestion de cette offre. Ce choix proposé (en opposition au logement « imposé ») conduirait certainement le locataire à une meilleure appropriation de « son » logement.

## **5.2 Favoriser la fluidité des parcours :**

- **Travailler sur la question des mutations bloquées** afin d'optimiser l'utilisation du logement social :

- Mise en place d'une bourse au logement inter-bailleurs
- Etudier la possibilité d'échanges de baux entre locataires

- **Autoriser le déclassement et le reclassement des logements** entre les différentes catégories de loyers en fonction des ressources des occupants.

## FICHE 6 :

### Articuler les politiques urbaines et de l'habitat.

L'articulation entre les outils de planification est stimulée par la convergence des problématiques : le prix du logement est devenu un frein à la mobilité professionnelle et à l'installation des entreprises. En ponctionnant le pouvoir d'achat des ménages, le coût de l'immobilier pénalise lourdement l'économie de proximité (la part du logement dans le revenu disponible des ménages a augmenté de 35% depuis 1995). L'étalement urbain chaotique, conjugué à la hausse durable du prix de l'énergie, devient une composante de la crise.

1000 à 1200 ha ont été artificialisés chaque année dans l'aire urbaine entre 2000 et 2005, dont deux tiers pour l'habitat.

La distance moyenne domicile/travail a doublé entre 1975 et 2005 (ce qui favorise la ségrégation socio spatiale).

74 000 logements ont été lancés dans l'inter-scot entre 2002 et 2005. La moitié sont des maisons individuelles, qui s'étalent sur 5700 ha. C'est une bombe à retardement écologique, sociale, de qualité de vie. Il y a un enjeu foncier à travailler sur les communes périphériques et rurales.

#### 6.1 Un développement urbain solidaire :

##### A. Clarifier les grandes orientations du développement urbain : attractivité, solidarité, mobilité

### Repenser l'attractivité de la métropole

Deux niveaux d'attractivité sont à considérer :

- l'échelle régionale où des complémentarités sont à trouver en terme de grands équipements et d'implantations des fonctions supérieures
- l'échelle de l'agglomération (ou aire métropolitaine) où la complémentarité entre ville centre et pôles secondaires périphériques s'inscrit dans les échanges quotidiens de populations et d'activités.

A ces deux niveaux, il s'agit de créer **un réseau solidaire d'implantation** (économie, population, formation, recherche, équipements sociaux et culturels, universités, etc.) **renforçant l'attractivité globale du territoire** dans le contexte de rivalité économique croissante entre les grandes métropoles européennes.

Concrètement, **les SCOT devraient définir des objectifs quantifiés d'emplois et de logements**, par grand secteur géographique. L'intérêt d'objectifs quantifiés est ensuite de contraindre plus précisément les PLU à décliner les objectifs des SCOT de manière cohérente.

### Pas d'attractivité sans solidarité

L'attraction des milieux aisés et de l'emploi génère une force gravitationnelle sur les ménages pauvres, étrangers, etc. **Il est essentiel de corriger les phénomènes de gentrification constatés de puis vingt ans.** Ce n'est pas seulement un enjeu moral ; c'est aussi une condition du bon fonctionnement des villes. Les zones les plus tendues en France connaissent de graves dysfonctionnements liés à la spécialisation sociale des territoires (concentrations de pauvreté, pénurie de main d'oeuvre, vieillissement,...)

### **Adapter automatiquement la politique de transports en commun aux besoins**

Créer un indice de besoin (population desservie, taux d'équipement en transports individuels, distance au travail, aux services,...), à l'intérieur des bassins d'habitat. Pour les réseaux inter villes, la politique de transports en commun doit être liée aux objectifs de développement. Dans le mouvement durable d'énergie chère qui émerge, la réduction de la distance entre travail et emploi, ainsi que le développement des transports en commun (qui permet également de décroiser les quartiers populaires) doivent devenir une priorité absolue. Dans ce cadre, les points d'accès au réseau de transports en commun en site propre constituent des lieux privilégiés de développement de l'urbanisation (densification).

### **Inscrire, par la qualité, le développement dans la durée**

La recherche de la **qualité des logements**, en particulier l'intégration de normes environnementales conformes au développement durable, et de la **qualité urbaine** - articulation entre l'offre de logements et les équipements publics, les services, les commerces... nécessaires à la vie sociale, lien avec la desserte transport - constituent autant d'exigences de base pour la production de logements, quels qu'en soient les occupants.

### **B. Conjuguer développement urbain et solidarité dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) :**

Il s'agit de conjuguer **une utilisation économe de l'espace** à l'échelle de l'aire métropolitaine et rechercher la satisfaction des besoins en logements pour tous. Cela pose la question d'une **densification de certains espaces** (centralités, points d'accès aux transports en commun), en même temps qu'est soulignée **la nécessité d'une « véritable armature verte »** (espaces naturels et agricoles), contribuant à structurer les paysages urbains.

### **Inscrire un objectif de réduction de 30% des zones agricoles dans le Grand Lyon**

Cette diminution mérite d'être accompagnée d'une reconstitution dans les territoires périphériques, pour limiter le mitage et l'étalement urbain, (dans un contexte de mutualisation des ressources issues de la taxe professionnelle, sinon, cela paraît difficile...). La DTA préconise de préserver des zones agricoles et naturelles en périphérie des agglomérations pour lutter contre le mitage périurbain. Mais dans un contexte où l'aire urbaine couvre un territoire plus vaste que celui maîtrisé dans les documents d'urbanisme du Grand Lyon, la protection d'espaces inconstructibles à l'intérieur du Grand Lyon produit l'effet inverse aux recommandations : au lieu de se concentrer dans le centre ou les pôles périphériques, l'habitat se développe de manière.

### **Augmenter la hauteur des immeubles de manière significative dans les 3<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup>, 6<sup>o</sup> et 7<sup>o</sup> arrondissements de Lyon**

Il est nécessaire de répondre à la demande de centralité. Mais **une telle mesure doit être corrélée avec une politique foncière** : sans cela elle ne produit qu'un accroissement des prix fonciers, en renforçant l'attractivité de l'hyper centre. Les ambitieux projets de la Part Dieu, de Confluence, du Carré de la Soie, comme les projets de transports Lea-Leslie ou A 45 trouveront une pertinence accrue dans le cadre d'un projet urbain mieux précisé à l'échelle de l'aire urbaine. Le PLU peut avoir une cohérence interne, mais les évolutions morphologiques de l'aire urbaine imposent de valoriser cette cohérence interne par une plus forte articulation avec les stratégies plus larges.

Par ailleurs, une réflexion mérite d'être engagée sur la consommation d'espace respectivement entre bureaux et logements, dans les zones les mieux desservies par les transports en commun, qui supporteraient une densité plus forte que celle que nous connaissons.

**Doubler systématiquement le Coefficient d'Occupation des Sols, à chaque révision du PLU, pour toute commune en infraction à l'objectif triennal lié à l'article 55 de la Loi SRU.**

Ce doublement serait valable sur l'ensemble de son territoire. Le principal argument des communes récalcitrantes est l'absence de foncier disponible. Soit, densifions....

En dehors de cette "pique foncière", il est surtout indispensable que les collectivités témoignent de **volontarisme politique à travers les outils juridiques disponibles** (droit de préemption urbain, réserve foncière, ZAC, déclarations d'utilité publique,...) pour mettre les outils d'urbanisme au service de l'impératif du droit au logement. Le PLH du Grand Lyon donne un exemple intéressant de déclinaison des objectifs, qui pourrait être reproduit sur les autres PLH de l'aire métropolitaine.

**Compte tenu des soubresauts excessifs des prix, il est essentiel de revitaliser la logique de ZAD** (zone d'aménagement différée), qui a été un dispositif anti-spéculatif utile sur le foncier attractif. Ce type de dispositif n'est pas un repoussoir pour les investisseurs ; il tempère simplement les excès du marché. La ZAD n'est pas une contrainte, mais un outil de mise en visibilité de l'avenir, qui permet aux agents économiques d'équilibrer leurs interventions entre projets à risques et projets maîtrisés.

**Introduire des servitudes sociales parmi les contraintes d'urbanisme**

Les servitudes sociales peuvent notamment prévoir un volume de logements sociaux sur un terrain à bâtir. Quelle que soit l'opération future, elle devra intégrer ce volume de logements sociaux pour ne pas être en contravention au PLU. Les équipements d'intérêt général (crèches, etc) mériteraient également d'être prévus par les documents d'urbanisme, pour assurer la population d'équipements conformes aux besoins, tout en permettant aux collectivités locales de ne pas avoir à courir financièrement après le marché pour les réaliser.

Pour que ces outils trouvent toute leur pertinence, il est important de disposer d'évaluations simples à partager sur l'état des besoins, l'état de l'offre, l'impact des politiques publiques sur les décalages constatés.

**Définir des emplacements réservés au logement social**

Ces emplacements réservés méritent d'être définis sur toutes les zones PLU, dans les communes où le taux de logement social est inférieur à 50%. L'objectif est de permettre à toutes les échelles une mise en œuvre de la mixité sociale.

**Logement social : indexer la participation des collectivités et les fonds propres des bailleurs sur la valeur foncière relative du territoire d'implantation**

La valeur du patrimoine à terme est proportionnelle à l'effort initial consenti, lié au degré d'attractivité. Dans une optique de promotion de la mixité sociale, l'implication de la collectivité doit être plus forte dans les zones tendues ; une production mieux répartie améliore à terme les actifs des bailleurs, donc les marges de manoeuvres futures.

Dans cette optique, il serait nécessaire de **créer un indice de valeur théorique**, en s'appuyant sur la connaissance des marchés fonciers, à une échelle infra communale, pour déterminer l'effort demandé à la collectivité et aux bailleurs.

Par ailleurs, le **portage du foncier par la collectivité** correspond finalement à une neutralisation des différences de coût d'acquisition pour le bailleur. Ce montage est aujourd'hui valorisé sur l'agglomération lyonnaise, reste à le systématiser et à trouver les moyens de le reproduire à l'échelle de l'aire urbaine.

**Développer et mettre en cohérence la participation des différentes collectivités à l'effort de production de logements sociaux adaptés aux besoins.**

La constitution d'un stock de logements sociaux adaptés aux besoins est une condition d'accomplissement de certaines missions des départements et de la région (vieillesse, protection de l'enfance, insertion, équilibres territoriaux,...). Il est donc légitime que les collectivités territoriales concernées participent à cette production de manière significative. Compte tenu des contraintes actuelles qui pèsent sur la production, notamment en termes de coût, cette implication est nécessaire, en plus d'être judicieuse.

**Indexer la participation des collectivités au "degré de satisfaction des besoins".**

La participation des collectivités aux opérations de logement social pourrait être fonction du décalage entre demande exprimée et demande satisfaite, par nature de produit, type de logement, territoire d'implantation, etc.

**Exiger que le coût global des loyers appelés par les bailleurs sociaux soit plafonné au coût de l'équivalent en PLUS**

Si les bailleurs ou les collectivités souhaitent faire du PLS, pourquoi pas, mais à condition de produire en compensation des logements peu chers, ou de baisser les loyers sur le parc existant.

Pour éviter le décrochage de franges dégradées du parc social, par rapport au stock récent attractif, cette mesure mérite d'être appliquée à une échelle restreinte (au plus large, à celle de la commune).

Ce raisonnement d'équilibre sur le parc est en tout état de cause appelé par le développement annoncé du "conventionnement global" auquel seront soumis les bailleurs sociaux.

## **6.2 Une action foncière anticipatrice : une première nécessité, la mise en place d'un Etablissement Public Foncier**

### **Un Etablissement Public Foncier**

En matière foncière, l'enjeu est de disposer de terrains en quantité suffisante et à un prix permettant la production de logements sociaux. **La politique foncière, pour répondre à cet objectif, a besoin de continuité, de systématisation et de professionnalisme.**

La politique foncière entièrement internalisée tend à rechercher les moyens de mettre en oeuvre des décisions politiques, alors qu'un outil autonome tend à créer en amont des marges de manoeuvre dont le politique peut se saisir. Le Rhône est entièrement environné d'outils fonciers, mais la différence de nature des interventions ne facilite pas la convergence des politiques de développement urbain. Aussi, **la mise en place d'un Etablissement Public Foncier est une priorité.** Il est urgent et impératif de

développer une politique foncière efficace et ambitieuse pour atteindre les objectifs publics, à moyen et long terme, exprimés par le SCOT. Cependant les questions du développement métropolitain dépassant largement le périmètre du Scot, c'est à une échelle plus vaste (par exemple, territoire de l'InterScot ou aire urbaine au sens Insee) que devrait être mis en place un tel outil.

Un EPF, outre ses ressources propres, devrait pouvoir s'appuyer sur des ressources complémentaires telles que **la (re)création d'un mécanisme de prêt à 0% par l'Etat aux collectivités**, par le biais de la Caisse des Dépôts et Consignations, et des collecteurs du 1%, sur la création de réserves foncières. Dans l'attente, **un système de prêt équivalent pourrait être mis en place par la Région** à destination de l'EPF pour le compte des communes, EPCI et départements et cibler les réserves destinées au logement social

Ses interventions devraient en particulier concerner :

#### **Les "zones de développement de l'aire urbaine"**

Sur ces zones 50% du foncier disponible à la vente serait acquis systématiquement, en prévision d'implantation d'équipements d'intérêt général, de logements sociaux.....

#### **L'acquisition systématique de 25% du terrain sur toutes les ZAC,**

Dans la mesure où l'aire métropolitaine ne se superpose pas aux contours des collectivités territoriales compétentes, il est essentiel de créer un outil foncier coordonné, en plus des dispositifs existants.

#### **L'acquisition et conservation systématique du foncier sur les démolitions du parc social**

La privatisation mitée de l'espace public crée les difficultés de réalisation de projets urbains pour les prochaines décennies sur ces quartiers, aujourd'hui en transformation justement parce que l'autorité publique maîtrise l'espace et les opérateurs qui y interviennent.

### **6.3 La fiscalité au service des politiques publiques :**

Les politiques fiscales sont un nerf de la guerre en matière de développement urbain et de stratégies de peuplement. C'est par exemple le pari des zones franches, en matière économique. Concernant l'habitat, **il est urgent de réformer des outils fiscaux caduques comme la taxe d'habitation**, pour la rendre plus équitable territorialement. A titre d'exemple, les Pays-Bas utilisent l'équivalent de la taxe d'habitation comme une taxe sur l'attractivité, pour rééquilibrer la spécialisation des quartiers. Les adaptations nécessaires, y compris à l'échelle nationale, ne viendront que d'une **mobilisation coordonnée des échelons locaux** sur ce thème.

Différentes pistes existent, notamment à partir d'exemples européens d'utilisation d'outils fiscaux pour réguler les marchés et équilibrer les territoires, les formes bâties, etc. Pour l'instant, **c'est une perspective politique qu'il s'agit d'affirmer.**

**Les contraintes fiscales doivent viser à la stabilité des prix de l'immobilier**, ou au moins à éviter les décalages entre l'offre et les moyens de la demande, comme les décalages territoriaux trop importants à l'échelle de l'aire urbaine, créant une spécialisation préjudiciable à la fluidité des marchés locaux.

Par ailleurs, compte tenu de l'amélioration massive du stock de logements, **les aides fiscales en faveur du logement doivent dans tous les cas être systématiquement assorties d'engagement des bénéficiaires** quant aux ressources des occupants des logements et, s'il s'agit de location, des loyers pratiqués, et s'il s'agit d'accession, de règles précises quant aux conditions futures de ventes des logements et d'appropriation de l'éventuelle plus-value.