



CHAIRE
▽ MENAGER
le GRAND
P▽RIS



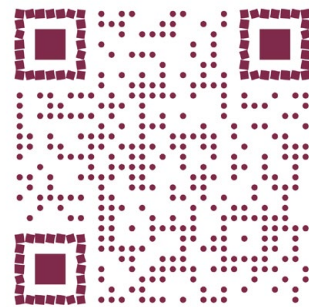
Le financement de l'aménagement en débat



**Jeudi 11 mai 2023
de 9h à 12h30**

**Pavillon de l'Arsenal
Salle de Projection**

**21 Boulevard Morland
75004 Paris
(Métro Sully - Morland)**



Évènement **gratuit** et sur [inscription préalable](#)
[obligatoire avec ce lien](#)
ou ce QR Code.

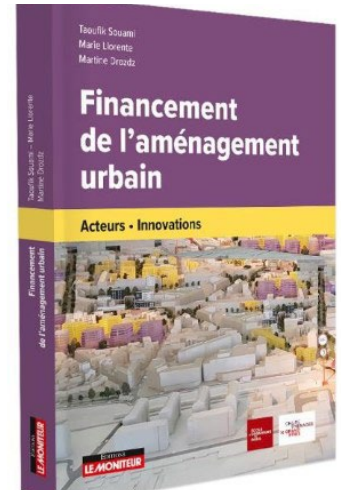
Pourquoi interroger le financement de l'aménagement ?

Tendance de fond ou phénomène conjoncturel, le financement des opérations d'aménagement par les investisseurs institutionnels est plus perceptible. Banques d'investissement, fonds souverains, compagnies d'assurances ou encore gestionnaires d'actifs sont sollicités ou s'invitent dans le montage d'opérations urbaines pour y jouer un nouveau rôle. Dépassant la simple acquisition de produits immobiliers lucratifs, ils seraient désormais des acteurs de la réalisation d'ensembles urbains, voire de quartiers.

Qu'en est-il réellement ? Quelles techniques et quels montages utilisent-ils ? Quels sont leurs effets sur le financement de l'aménagement ?

Chercheurs et opérationnels des opérateurs membres et partenaires de la Chaire *Aménager le Grand Paris* se sont réunis régulièrement depuis 2019 au sein du programme de recherche sur l'économie de l'aménagement.

L'ouvrage publié en août 2022 par l'équipe propose une synthèse sur ce thème. Il présente un paysage des investisseurs et de leurs stratégies ; les coulisses du travail de plusieurs d'entre eux dans des projets urbains. Analyses de chercheurs et d'experts, témoignages de professionnels et retours d'expériences s'y croisent pour éclairer les innovations portées par des organismes publics et privés pour financer les réalisations urbaines.



[Présentation en ligne de l'ouvrage](#)

Une conférence-débat au Pavillon de l'Arsenal le 11 mai 2023

Cette conférence organisée par la Chaire vise à partager, auprès d'un large public, les principaux résultats de ces travaux, et à mettre en débat avec les principaux acteurs de la fabrique urbaine, certains des phénomènes et des évolutions observés, au regard de l'actualité.

Un évènement en partenariat avec Le Moniteur, animé par Clément Plantureux (Editeur-Journaliste Le Moniteur). La rencontre sera filmée et mise en ligne sur le site de la Chaire.

Programme

- Café d'accueil (9h00 – 9h15)
- Mot d'accueil et introduction de la conférence (9h15 – 9h30)
- Première table ronde et échanges avec la salle (9h30 – 10h45)
- Pause (10h45-11h00)
- Deuxième table ronde et échanges avec la salle (11h00 – 12h15)
- Rapport d'étonnement (12h15)
- Conclusion (12h20)
- Moment de convivialité et buffet (12h30-13h15)

Première table ronde :

« Les investisseurs à l'amont de l'aménagement : trop taux ? »

Les investisseurs qu'on annonçait plus nombreux dans le financement de l'aménagement urbain, y demeurent peu présents à ce jour. Leur apparition à l'amont des projets urbains est pourtant révélatrice. Elle est moins le signe d'une financiarisation discrète et galopante, que celui d'une recherche tâtonnante d'alternatives au modèle français de financement de l'aménagement désormais à bout de souffle. Quand le foncier se fait plus rare et sa valorisation plus coûteuse, quand la domination des collectivités sur la décision urbaine est systématiquement contestée, quand les attentes des Urbains se font plus exigeantes pour leur santé ou leur environnement... la fabrique urbaine se retrouve au bord de l'asphyxie.

Au cours des années 2010, le modèle a trouvé un peu d'oxygène avec la baisse providentielle des taux d'intérêt et les financements qu'ils rendaient possibles. La remontée récente des taux raréfie ces possibilités.

Que révèlent les nouvelles stratégies des investisseurs sur l'aménagement et son financement ? Comment donner un sens à ce retournement de conjoncture et y desceller les futurs mécanismes de financement de l'aménagement en France ?

Deuxième table ronde :

« L'aménagement doit-il nécessairement toucher le fonds pour se financer ? »

Fait plutôt rare aujourd'hui, un consensus semble traverser tous les acteurs de la chaîne de l'aménagement et de l'immobilier : notre manière de concevoir et produire la ville n'est plus soutenable économiquement et met en péril la production de logements abordables, dans un contexte de quasi doublement des prix immobiliers au cours des vingt dernières années. Tous les maillons de la chaîne sont grippés sous l'effet conjugué de plusieurs facteurs. Le foncier urbanisable pour le logement comme l'activité devient plus rare et donc plus cher, les opérations se font de plus en plus en renouvellement urbain ou en recyclage de friches avec des coûts de remise en état des sols très importants, sans parler de la hausse des coûts de construction, de l'énergie ou en encore des taux d'intérêt.

Aujourd'hui, outre les subventions classiques qui viennent abonder les bilans d'aménagement, c'est le recours aux fonds ou aux dispositifs exceptionnels qui permet d'équilibrer les opérations (fonds friches, fonds vert, subventions de l'ANRU, de l'ANAH, ...). Ce constat invite naturellement à s'interroger sur la pérennité d'un tel modèle.

L'aménagement urbain est-il voué à dépendre de ces solutions palliatives ou un nouveau paradigme peut-il se dessiner ? Des approches alternatives sont-elles à l'œuvre, en termes d'ingénierie opérationnelle et financière, ou encore d'agencements organisationnels entre les acteurs de la chaîne ? Peut-on imaginer de nouvelles péréquations ?

Contacts :

- Chargé d'animation scientifique de la Chaire (guillaume.lacroix@univ-eiffel.fr)
- Chargé de communication de la Chaire (francois.folliet@u-pec.fr)

Intervenants :

- Martine DROZDZ (LATTS-CNRS)
- Raphaël FRETIGNY (GIE la Méta)
- Florence MENEZ (Adequation)
- Jean-Michel ROYO (Déclic Partners)

Animation

Taoufik SOUAMI
(Professeur Ecole d'Urbanisme de Paris - LATTS)

Intervenants :

- Patrick VITERBO ou Yann DOUBLIER (Brownfields)
- Vincent BOUGAMONT (SPLA MEL - La fabrique des quartiers)
- Loïc MADELINE (SOGEPROM)
- Nathalie TESSIER (Foncière Publique d'Île-de-France)

Animation

Marie LLORENTE
(Chaire AGP - MLL conseil et recherche)