

Les grands projets de développement urbain et le développement territorial

Olivier Crevoisier

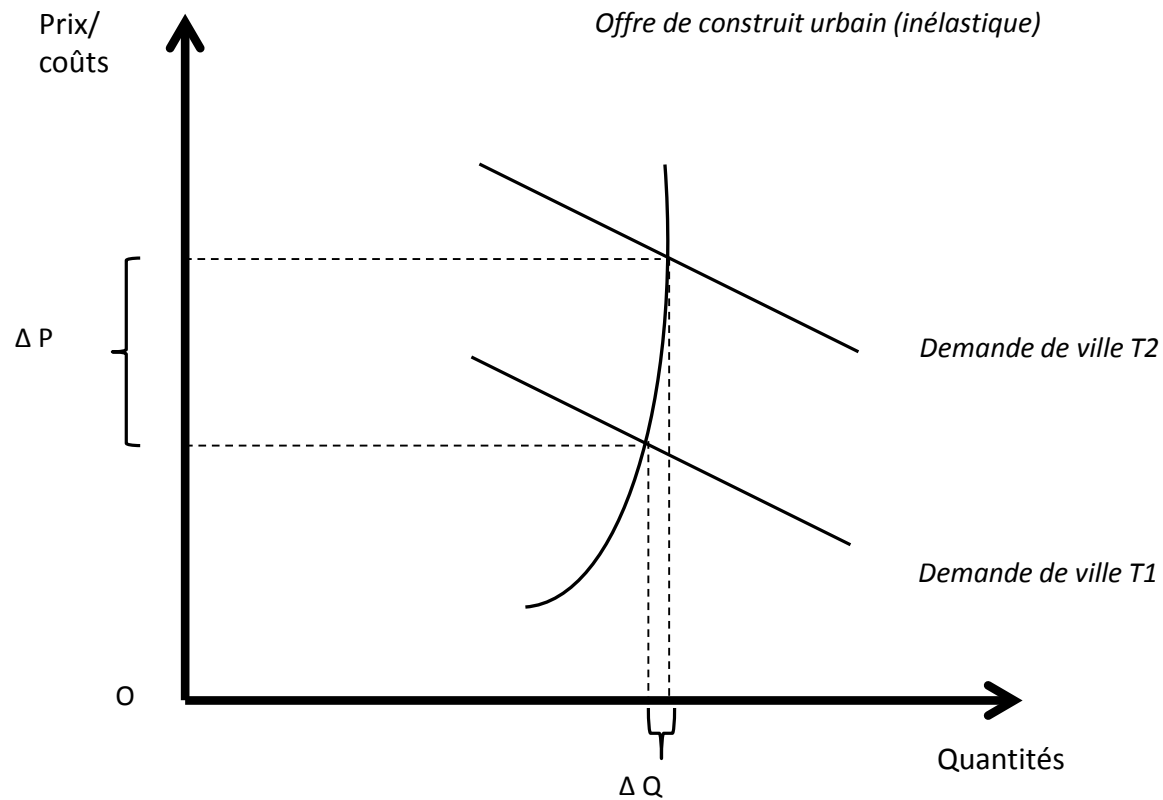
*Groupe de recherche en économie
territoriale, Université de
Neuchâtel*

Patrick Rérat

*Institut de géographie et durabilité,
Université de Lausanne*

Les journées du territoire, UNINE et HEG, le 27 octobre 2017

LES CARACTÉRISTIQUES DE L'IMMOBILIER ET LA CRÉATION DE RENTES: INÉLASTICITÉ DE L'OFFRE ET «DEMANDE POUR LA VILLE»



Source: d'après Camagni R. 2005

QU'EST-CE QUE LA «RENTE URBAINE» ?

RENTE / VALEUR URBAINE / RARETE DE LA VILLE

Externalités

Insertion de
la ville dans la
globalisation



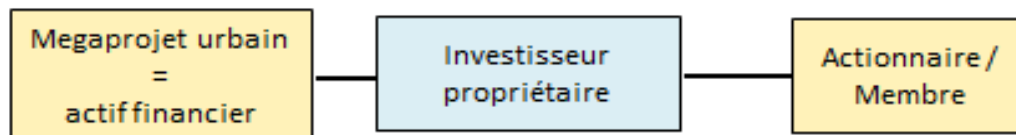
*Effets
redistributifs*

L'état actuel et
la propriété du
parc immobilier
de la ville

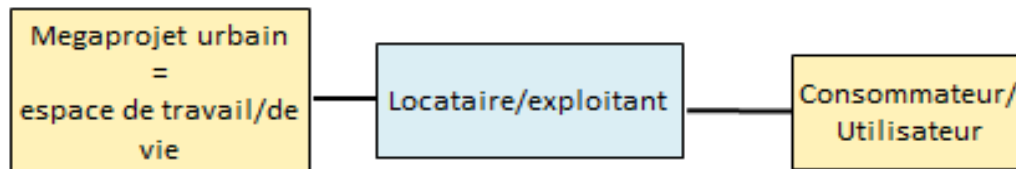
LES PRINCIPALES DEMANDES POUR LE CONSTRUIT URBAIN

DEMANDE

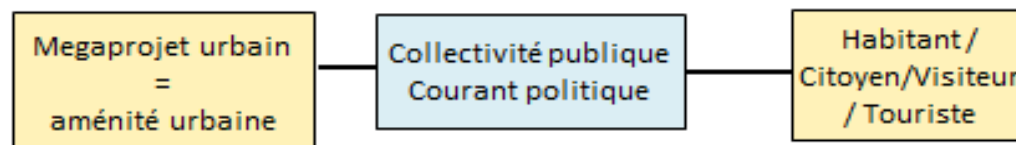
Logique financière



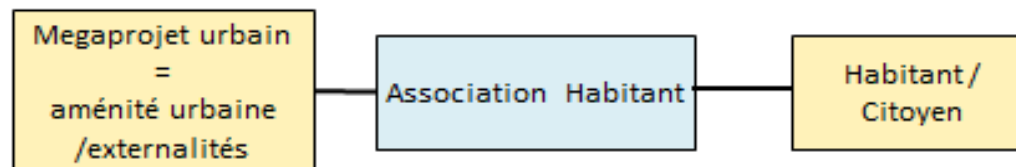
Logique économique



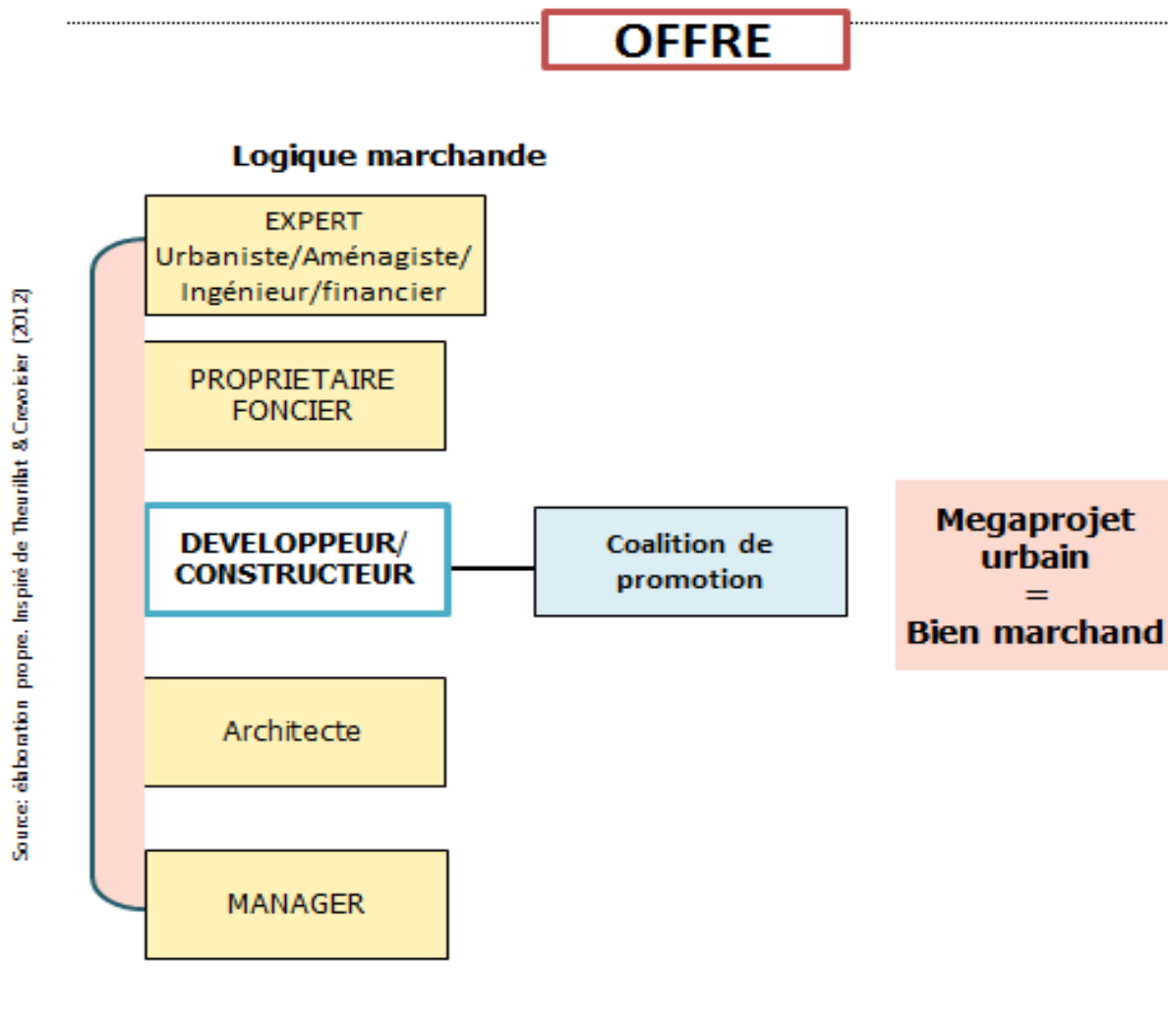
Logique Politico-administrative



Logique civique



L'ORGANISATION DE L'OFFRE DE GRANDS PROJETS



L'ORGANISATION DES GPDU DANS LA VILLE

Groupes de développement construction: HRS, Steiner, Losinger, Implenia.

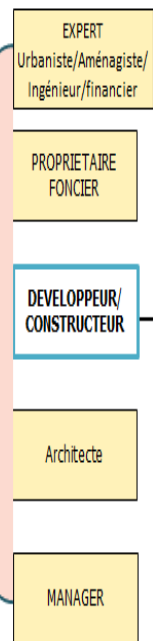
Grandes institutions financières: fonds immobiliers du CS et UBS; sociétés immobilières SPS et PSP; Publica

Groupes de distribution: Coop et Migros; chaînes de l'habillement; hôtellerie, etc.

OFFRE

DEMANDE

Logique marchande



Megaprojet urbain = Bien marchand

Démarchage local
Communication
↔
Développement
Construction

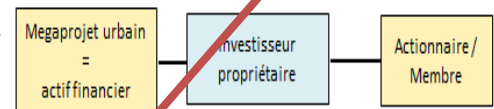
Enjeux territoriaux de durabilité, rentabilité, aménité, croissance...
↓
Négociations + innovations = conventions de durabilité/rentabilité/profit

Valorisation

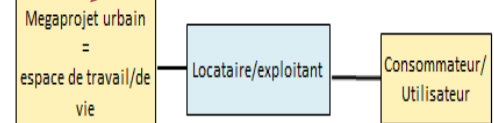
Création de la rente urbaine financiarisée et des (nouvelles) valeurs urbaines

Financement et retour sur investissement
↔
Exploitation et usage

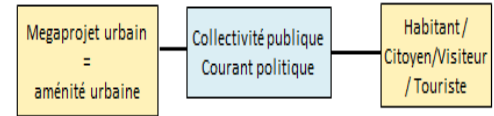
Logique financière



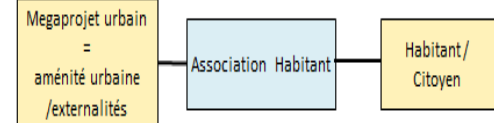
Logique économique



Logique Politico-administrative



Logique civique



Source: élaboration propre. Ins. pié de Theurillat & Crevoisier (2012)

Source: A partir de Theurillat & Crevoisier (2012)

LE RÔLE DES COLLECTIVITÉS LOCALES

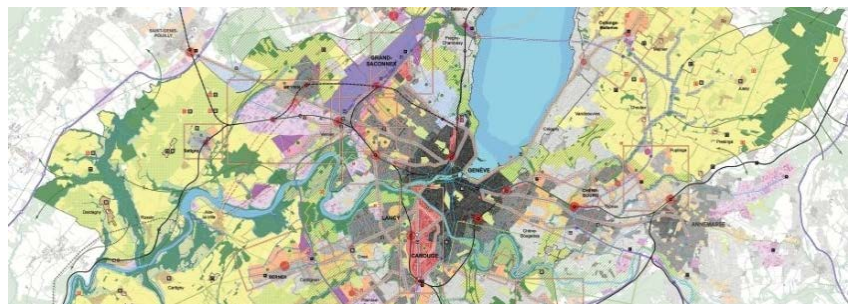
- 1. La ville régulationniste**
- 2. La ville entrepreneuriale**
- 3. La ville négociée**

Sources: Rérat 2010; Theurillat 2011; Theurillat, Vera-Büchel & Crevoisier 2016

LA VILLE RÉGULATIONNISTE

Outils de l'AT

- Plan directeur et objectifs d'aménagement
- Plans d'aménagement et règlements (densité, affectation)



Conditions cadres

Enjeux

- Quelle redistribution de la rente?
- Quid de la qualité urbaine?



LA VILLE ENTREPRENEURIALE

Interventions sur le marché

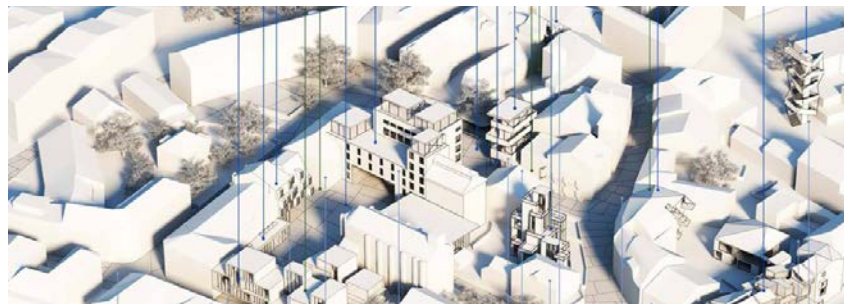
- Politique foncière (acquisition, échange ou mise à disposition de terrain)
- Politique immobilière



Conditions cadres et spécifiques

Enjeux

- Un moyen de répondre à des demandes sociales?
- Comment créer de l'urbanité à toutes les échelles?



LA VILLE NÉGOCIÉE

Médiation et négociation

- Acteurs du marché immobilier
- Habitants-citoyens-usagers

Conditions cadres et spécifiques, projet et processus

Enjeux

- Un nouveau rôle de la Ville?
- De nouvelles compétences?
- Une qualité urbaine partagée?



CONCLUSION

LE RÔLE DES COLLECTIVITÉS LOCALES

Les grands projets de développement urbain, et dans une certaine mesure tout projet de densification, posent la question du rôle des villes en termes de:

- Postures (régulatrice / entrepreneuriale / médiatrice)
- Connaissances du fonctionnement des autres acteurs (différents marchés immobiliers p. ex.)
- Processus (information, discussion, concertation, participation, etc.)

→ Développer des capacités locales de négociation

CONCLUSION

LES GRANDS PROJETS ET LE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Bien pilotés, les grands projets de développement urbain sont un véritable outils de développement territorial:

- Attractivité accrue (résidents, consommateurs, touristes,...)
- Mise en place d'infrastructures et d'équipement publics (stades, gares, prisons, écoles,...) et privés (multiplex, parkings, centres commerciaux,...)
- Apport de revenus extérieurs et complexification/diversification des flux internes à la ville et à la région.
- Intégration des préoccupations environnementales et sociales (logements sociaux, espaces publics, espaces culturels,...).

➔ La principale limite, mais qui est aussi la force de ces projets: la complexité!