

Le foncier et l'immobilier nouveaux outils de financement des infrastructures ?

Séminaire de restitution du projet
Financing Clean air

Mercredi 14 février 2024
à partir de 9h

Auditorium de l'Humathèque
Campus Condorcet
Cour des Humanités à Aubervilliers
Métro : Front populaire



anr[®]
agence nationale
de la recherche

Financer le transport par la captation des plus-values foncières et immobilières ?

Enjeux, instruments et effets des pratiques de captations des plus-values foncières (approche comparée)

Ce séminaire propose une restitution des résultats du projet de recherche Financing Clean Air. Ce projet a réuni de 2019 à 2023 des chercheurs d'Europe et de Chine afin d'étudier comment des mécanismes de "Land Value Capture" (LVC) peuvent être mobilisés pour améliorer la qualité de l'air dans les environnements urbains. Ce projet part du constat que les modèles financiers et les instruments de planification urbaine doivent s'adapter au changement climatique et se propose d'explorer le potentiel des mécanismes de captation de valeur foncière pour co-financer ces adaptations. Il compare les pratiques de LVC menées en Chine, en France, en Angleterre et aux Pays-Bas, et se concentre sur deux secteurs qui figurent parmi les plus gros contributeurs de la pollution de l'air urbain : le transport et le logement.

Dans le cadre de ce projet, les équipes françaises des laboratoires Géographie-Cités et du Lab'urba (financées par l'Agence nationale de la recherche) se sont intéressées au secteur des transports. Reposant sur des méthodes qualitatives, les travaux menés explorent en particulier les stratégies, outils et pratiques de captation des plus-values foncières mises en œuvre par les opérateurs de transport dans différents pays. Les enquêtes donnent à voir des convergences et des différences dans les pratiques de valorisation foncières et immobilières, en réponse aux enjeux croissants de financement des infrastructures, de production de logement et de transition environnementale. Les travaux éclairent ainsi les différences entre les outils mobilisés selon les pays, leurs ressorts, les modalités concrètes de leur mise en œuvre et permettent également de discuter des effets de ces pratiques sur le financement des infrastructures et les transformations urbaines à l'œuvre dans les grandes métropoles.

Ce séminaire vise à rendre compte et à discuter des résultats des travaux sur les différents terrains étudiés en Europe, mis en perspective avec d'autres cas d'étude en Asie et au Canada. Animée par Etienne Riot, la journée sera aussi l'occasion de discuter de ces résultats avec les acteurs publics du transport et de l'immobilier, dans le cadre d'une table-ronde conclusive.

Programme

8h45 : *Accueil*

9h15 : *Présentation du projet de recherche et de la journée*

Session 1. La captation des plus-values foncières : enjeux et outils

9h30-9h45 : *La LVC pour financer les infrastructures urbaines : concept et diffusion à l'échelle internationale* (Natacha Aveline-Dubach)

9h40-10h00 : *Des taxes à la valorisation du foncier : approche comparée des outils de captation des plus-values foncières* (Inès Delépine, Alex Lord, Juliette Maulat, Mathilde Pedro)

10h00-10h15 : *Coexistence d'instruments de captation de valeurs foncière à différents échelles d'intervention basés sur la fiscalité et sur l'aménagement dans le Grand Paris* (Juan Carlos Cuevas)

10h10-10h30 : *Discussion*

Session 2. Les stratégies de captation des plus-values foncières des opérateurs de transport

10h30-10h50 : *Les pratiques de macro value capture pour le transport en Asie du sud-est* (Natacha Aveline-Dubach)

10h50 -11h20 : *Transport for London : la diversification des outils de valorisation foncière en contexte d'austérité budgétaire* (Jean-Baptiste Frétigny, Juliette Maulat, Mathilde Pedro)

11h20-11h40 : *Les pratiques discrètes de captation des plus-values foncières de la Société du Grand Paris* (Natacha Aveline-Dubach et Juliette Maulat)

12h-12h30 : *Discussion*

12h30-14h : *Déjeuner*

Session 3. Des plus-values négociées ? Coopérations, rapport de force et transactions autour du partage de la valeur foncière

14h00-14h20 : *Le partage des plus-values foncières entre acteurs publics autour des gares du Grand Paris Express* (Sonia Guelton, Morgan Mouton, Philippe Poinsot)

14h20-14h40 : *Les multiples visages de la "valeur" : stratégies alternatives et négociations autour du foncier ferroviaire aux Pays-Bas* (Inès Delépine et Mathilde Pedro)

14h40-15h : *Développement financiarisé de la ville et dynamiques foncières : le cas du Réseau express métropolitain de Montréal* (Louis Gaudreau)

15h-15h30 : *Discussion*

Session 4. Des projets immobiliers singuliers ? Les logiques de maximisation des plus-values foncières face aux enjeux urbains, techniques et environnementaux

15h40-16h00 : *Les ateliers Vaugirard et le modèle ensemblier de la RATP : quand l'immobilier finance la maintenance* (Edouard Ledoux)

16h00-16h20 : *Le projet immobilier Issy-RER de la SGP : entre maximisation des plus-values, enjeux techniques et production de logement* (Valentin Bardez)

16h20-16h40 : *La valorisation alternative du foncier en secteur détendu : l'ajustement des projets de SNCF Immobilier dans les villes moyennes* (Inès Delépine)

16h40-17h10 : *Discussion*

17h30-19h00 : **Table ronde finale (animée par Etienne Riot)**

La gestion et la valorisation du foncier public des acteurs du transport dans le Grand Paris : entre enjeux de financement et transition écologique

avec **Antoine Bourguignon** (Société du Grand Paris), **Xavier Moreau de Bellaing** (SNCF Immobilier) et **Céline Tignol** (RATP)

Intervenants

Natacha Aveline-Dubach, CNRS, UMR Géographie-Cités

Valentin Bardez, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne

Antoine Bourguignon, Société du Grand Paris

Juan Carlos Cuevas, Université Paris-Est Créteil, Lab'Urba

Inès Delépine, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, UMR Géographie-Cités

Jean-Baptiste Fréty, Cergy Paris Université, Laboratoire PLACES, UMR Géographie-cités.

Louis Gaudreau, Université du Québec à Montréal

Sonia Guelton, Université Paris Est Créteil, Lab'urba

Edouard Ledoux, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne

Alex Lord, University of Liverpool

Juliette Maulat, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, UMR Géographie-Cités

Morgan Mouton, Institut national de la Recherche Scientifique (Canada)

Xavier Moreau de Bellaing, SNCF Immobilier

Mathilde Pedro, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, UMR Géographie-Cités

Philippe Poinot, Université Gustave Eiffel, Laboratoire Ville Mobilité Transport

Etienne Riot, PCA-STREAM et Laboratoire Ville Mobilité Transport

Céline Tignol, RATP

Organisation

Inès Delépine, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, UMR Géographie-Cités

Juliette Maulat, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, UMR Géographie-Cités

Mathilde Pedro, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, UMR Géographie-Cités

Inscriptions

<https://framaforms.org/seminaire-financing-clean-air-1402-1705414205>