

PROJET ANNUEL 2017

Nouvelles approches pour le financement des villes du Sud



Février 2017



URBANISTES DU MONDE

TABLE DES MATIERES

1. CONTEXTE	3
2. PROBLEMATIQUES ET AXES DE REFLEXION	5
Axes de réflexion.....	5
Exemple de projets pour chaque axe.....	6
Axe 1 : le financement par les politiques d’attractivité.....	6
Axe 2 : Le financement par la valorisation du foncier	8
Axe 3 : Le financement par l’appel aux acteurs privés	9
4. PROPOSITION DE GRILLE.....	12
5. LE STAGE URBANISTES DU MONDE.....	13
Intérêt :	13
Déroulement :	13
Comment candidater ?	14

1.

CONTEXTE

La thématique du financement des villes apparaît dans un contexte :

- De **croissance urbaine rapide** : Plus de 50% de la population mondiale vit dans des villes et cette proportion sera de 60% en 2030 selon les projections des Nations Unies. De plus, 90% de cette croissance urbaine se produit dans les pays en développement. Des villes comme Karachi, Jakarta, Shanghai, Beijing, Delhi, Dhaka ou Manille ont connu des gains de 5 à 9 millions d'habitants entre 2001 et 2011. Avec ce phénomène de métropolisation, ces villes font face à des besoins financiers colossaux pour fournir à leur population les infrastructures et services urbains requis.
- De **globalisation de l'économie** qui met les **villes en compétition croissante** : l'enjeu pour villes est d'être à la hauteur des fonctions rares que l'on cherche à assurer, d'où une course aux investissements et aux projets de « prestige ». On observe ainsi l'émergence d'un urbanisme de plus en plus sélectif qui met hors-jeu des pans entiers de l'espace urbanisé : d'une part des villes sont en décroissance, d'autre part, au sein des métropoles, les centres villes sont souvent privilégiés par rapport aux périphéries, en décrochage. Cela s'accompagne d'un **phénomène de financiarisation** à travers lequel « industrie de la finance et du conseil » – qui englobe les principales banques d'investissement, fonds privés d'investissement, agences de notation, cabinets comptables et sociétés de conseil a acquis un poids sans précédent dans la gestion des affaires urbaines via l'apparition des montages en dette, la complexification des partenariats publics privés par exemple. Ce phénomène touche d'abord les villes du Nord mais aussi les villes du Sud où les clients solvables sont de plus en plus nombreux.
- **D'autonomisation croissance des villes** : avec les politiques de décentralisation et le désengagement de l'Etat, les leviers habituels de l'action publique ne suffisent plus et les villes doivent innover pour trouver des financements. Cela implique souvent de faire appel aux

acteurs privés, d'autant plus dans les pays du Sud où le recouvrement de la fiscalité est faible.

D'autre part, cette thématique représente **un enjeu majeur de la troisième conférence des Nations-Unies sur le logement et le développement urbain durable** (Habitat III) qui s'est déroulée à Quito (Equateur) en octobre 2016, qu'il convient **d'opérationnaliser**.

Si le nouvel agenda urbain (NAU) 2016-2030 adopté lors de la conférence a permis un compromis que certains considèrent « d'historique » sur la question du droit à la ville (qui suggère que les villes et les établissements humains doivent être accessibles à tous, impliquant le droit à logement abordable, l'accès à une mobilité urbaine pour tous, la gestion des catastrophes en prenant en compte la résilience, etc.), la mise en œuvre du NAU, texte non contraignant et du modèle de « ville solidaire » qu'il promeut dépendra beaucoup des **actions concrètes pour le financement du développement urbain** qui seront entreprises.

2.

PROBLEMATIQUES ET AXES DE REFLEXION

L'ambition du projet Urbanistes du Monde est double. Il s'agit :

- *D'une part, d'une part, d'analyser les **dispositifs et outils de financements innovants** qui se font jour dans les villes du Sud, que ce soit dans le but de fournir à leurs résidents les services et logements dont ils ont besoin ou dans une perspective d'attraction de capitaux et d'habitants, en compétition avec d'autres villes*
- *D'autre part, d'analyser l'impact de ces nouvelles approches tant au plan socio-spatial qu'en termes de gouvernance des politiques publiques. On cherchera à montrer dans quelle mesure ces approches permettraient vers un modèle de ville plus inclusif, tel que celui que promu par le NAU.*

AXES DE REFLEXION

Trois axes de réflexions pourront être proposés aux étudiants afin de les guider pour le choix de leur sujet :

Axe 1 : le financement par les politiques d'attractivité

Dans un contexte où la concurrence entre les territoires et leur attractivité est perçue comme un enjeu prédominant, on observe aujourd'hui une transformation des politiques urbaines via plusieurs outils, parmi lesquels : l'élaboration de document de planification stratégique (à Mumbai, au Caire, à Alger, Casablanca, etc.) souvent adossés à des politiques de « city branding » (voir projet 1), l'organisation d'événement internationaux (projet 2), la mise en place de clusters, etc. Ces politiques sont des instruments incontournables pour le financement des villes, à travers l'effet de levier qu'ils sont censés produire pour attirer capitaux et populations.

Axe 2 : le financement par la valorisation du foncier

Aujourd'hui, alors même que bien des contextes urbains sont dans des situations d'épuisement du foncier disponible, le coût du foncier devient un obstacle à la réalisation de nombre de projets urbains, du logement abordable (projet 3) à l'agriculture urbaine (projet 4). Pourtant, certains mécanismes permettent de contourner cet obstacle, avec des expériences intéressantes dans les villes du Sud. Par ailleurs, certains montages comme le tiers-associé au Maroc, peuvent permettre d'assurer la construction de logement pour un coût nul pour le bénéficiaire à travers la valorisation du foncier (voir projet 5).

Axe 3 : le financement par l'appel aux acteurs privés

Dans le contexte actuel de financiarisation et de montée en puissance des acteurs privés dans la gestion des affaires urbaines, les villes sont tentées de recourir à de nouveaux instruments de recours à l'épargne pour financer leur développement, par exemple : en recourant à des émissions obligataires comme au Sénégal (projet 6) ; en faisant contribuer les propriétaires d'un quartier (projet 7).

EXEMPLE DE PROJETS POUR CHAQUE AXE

Axe 1 : le financement par les politiques d'attractivité

Projet 1 : WeCasablanca : le marketing territorial (ou city branding) à Casablanca (Maroc)

Il apparaît comme un élément incontournable des politiques urbaines d'aujourd'hui. Il vise à produire une image qui met en valeur les avantages comparatifs d'un territoire (en particulier en affirmant son caractère sinon mondial, du moins régional) afin d'attirer des capitaux et du capital humain et ainsi de permettre le financement du développement urbain. Des villes comme New-York, Singapour, Lyon ou Amsterdam s'en sont fait une spécialité.

A l'origine un concept du Nord, ces politiques se sont de façon récente développées au Sud, par exemple à Casablanca au Maroc qui a créé en octobre 2016 la marque « WeCasablanca » (une première au Maroc et en Afrique) et a réalisé dans le même temps un diagnostic de l'attractivité de la ville. L'enjeu de ce projet serait donc de remédier au peu d'informations disponible aujourd'hui sur ces politiques dans les villes du Sud.

Références (indicatives) :

- Reda Bensaoud (24 octobre 2016) « Casablanca, la nouvelle marque de la métropole », *Challenges.ma*. Lien : <http://www.challenge.ma/wecasablanca-la-nouvelle-marque-de-la-metropole-72725/>
- Site web : <http://wecasablanca.com/>
- Meyronin, Benoit, Gayet, Joël & Collomb, Gérard (2015) *Marketing territorial : enjeux et pratiques*, 3^e édition, Vuibert.
- Dinnie, Keith (2011) *City Branding : theory and cases*, Palgrave Macmillan.

Projet 2 : Les grands événements comme outils de financement de la ville à Rio de Janeiro (Brésil)

L'organisation d'événements internationaux tels que des rencontres sportives – Jeux olympiques, coupes et championnats mondiaux – ou de grandes manifestations culturelles – capitales européennes de la culture – donne lieu à une concurrence acharnée entre régions métropolitaines. Des investissements importants sont consentis pour mettre à niveau les infrastructures et équipements (aéroports, réseau de transport, capacités hôtelières, etc.), notamment de l'Etat qui cherche à promouvoir son « champion national ». Ces grands événements sont à l'origine l'apanage des villes du Nord, mais sont de plus en plus présents au Sud.

2010 a ainsi marqué l'avènement des villes du Sud : cette année-là, l'Afrique du Sud a organisé la coupe du Monde, New Delhi les jeux du Commonwealth et Shanghai l'exposition universelle. De plus, une ville comme Rio de Janeiro a mis l'organisation de grands événement au cœur de sa stratégie. L'enjeu de ce projet serait donc de mieux comprendre les comment ces événements s'insèrent dans la politique d'attractivité d'une ville et participent ainsi à son financement.

Références (indicatives) :

- Konrad Adenauer Stiftung (2016) *Sustainable Mega-Events in Developing Countries*. Link : http://www.kas.de/wf/doc/kas_29583-1522-1-30.pdf?120124104507
- Chetry, Michaël & Legroux, Jean (2014) « Rio de Janeiro dans le contexte des méga-événements : le rôle des pouvoirs publics dans la ségrégation urbaine », *Espace, Populations, Sociétés*, 2-3. Lien : <http://eps.revues.org/5809>

Axe 2 : Le financement par la valorisation du foncier

Projet 4 : Financer l'agriculture urbaine à Rosario (Argentine)

L'agriculture urbaine représente un levier intéressant pour garantir la sécurité alimentaire des citoyens pauvres et leur permettre de générer des revenus. Cependant, ce type de politique butte généralement sur le coût d'acquisition du foncier en milieu urbain, qui peut être prohibitif.

Pour la financer, la municipalité de Rosario (Argentine) a eu recours à un mécanisme intéressant : une ordonnance invitait les propriétaires de terrains à céder l'usage de leurs terres vacantes (situé à proximité des habitations précaires et des logements sociaux) pendant deux ans, en contrepartie d'une exemption fiscale sur les terres non utilisées pendant ladite période. Dans le même temps, la politique d'agriculture urbaine a permis d'apporter une formation et un soutien technique. L'enjeu de ce projet serait donc de voir comment la valorisation du foncier peut permettre de développer l'économie de la ville.

Références (indicatives) :

- *Commission Inclusion Sociale, Démocratie Participatives et Droits Humains de CGLU (2010) Agriculture urbaine et inclusion sociale à Rosario (Argentine). Lien : http://www.uclg-cisd.org/sites/default/files/Rosario_2010_fr_Final.pdf*

Projet 5 : Le financement du logement pour les ménages précaires à Casablanca (Maroc)

Dans un contexte où les pouvoirs publics n'ont pas de moyens suffisants pour financer le logement de ménages démunis, le recours au secteur privé a été utilisé pour financer le logement (en particulier dans les opérations de résorption de l'habitat informel). Cela peut consister en ce qu'une ou plusieurs familles s'associent avec une tierce personne (promoteur, investisseur, etc.) qui s'engage à assurer la construction d'un immeuble à plusieurs étages et de livrer un/plusieurs logements, tout en prenant en charge en partie le coût du foncier (l'autre partie étant prise en charge par l'Etat).

Cette forme de valorisation du foncier a été expérimenté au Maroc sous le nom de « tiers associé ». D'autres exemples de par le monde existent cependant : à Mumbai par exemple, où des investisseurs ont pu bénéficier de surfaces additionnelles en échange du financement de logements. L'objectif de ce projet serait donc d'analyser les techniques de financement du logement abordable via la valorisation du foncier.

Références (indicatives) :

- *Toutain, Olivier (2015) « Financer le relogement des bidonvilles au Maroc », Secteur Privé & Développement. Lien : http://www.proparco.fr/jahia/webdav/site/proparco/shared/PORTAILS/Secteur_prive_developpement/PDF/SPD19/SPD19_Olivier_Toutain_FR.pdf*

Projet 6 : Financement l'extension et le raccordement aux réseaux d'eau par les promoteurs immobiliers au Pérou

Axe 3 : Le financement par l'appel aux acteurs privés

Projet 7 : Le « sukuk » à Diamniadio : un outil « islamique » de financement du développement urbain au Sénégal ?

Le sukuk est une forme d'emprunt obligataire (issu de la finance islamique et donc compatible avec la charia). Il est de plus en plus utilisé pour la levée de fonds, notamment dans le financement du développement urbain.

Ainsi, le Sénégal a lancé en juin 2016 une opération de levée de fonds via des actifs Sukuk qui sont adossés en l'usufruit d'une partie de l'aérogare de l'aéroport international Léopold-Sédar-Senghor. Le nouvel emprunt obligataire servira au « financement de projets de développement économique et social de l'État incluant notamment pour le pôle urbain de Diamniadio : un programme d'adduction d'eau potable et un programme de réalisation du réseau de voirie et d'éclairage public.

Ce projet viserait donc à identifier les nouveaux instruments de financement via l'appel à l'épargne « islamique », en lien avec un projet de développement urbain donné.

Références (indicatives) :

- *Buckley, Michelle & Hanieh, Adam (2014) « Diversification by Urbanization: Tracing the Property-Finance Nexus in Dubai and the Gulf », International Journal of Urban and Regional Research, 38/1.*
- *Amadou Oury Diallo (23 juin 2016) « Finance islamique : le Sénégal lance un deuxième sukuk de 150 milliards de F CFA », Jeune Afrique. Lien : <http://www.jeuneafrique.com/336363/economie/finance-islamique-senegal-lance-deuxieme-sukuk-de-150-milliards-de-f-cfa/>*

- Mbaye Thiandoum (23 juin 2016) « Au cœur du Sukuk 2016-2026 : l'Etat va rembourser plus de 212 milliards pour 150 empruntés et devenir locataire de l'aéroport de Dakar », Jotay. Lien : <http://jotay.net/an-coeur-du-sukuk-2016-2026-letat-va-rembourser-plus-de-212-milliards-pour-150-empruntes-et-devenir-locataire-a-laeroport-lss-pendant-10-ans/>
- <http://www.sukuk-senegal2016.com/>

Projet 8 : Le « City Improvement District model » ou le financement participatif à Johannesburg (Afrique du Sud)

A l'heure d'un contexte financier difficile où les pouvoirs publics cherchent de nouvelles sources de financement, le financement participatif peut représenter une forme originale de développement urbain fondé sur la co-construction Etat-citoyens ou Etat-secteur privé, avec toutefois des limites qu'il convient de prendre en compte (privatisation de la ville, etc.)

A Hambourg par exemple, le projet du *Neighborhood Improvement District* a permis de soulever 4,1 millions d'euros auprès des propriétaires du quartier pour financer des opérations de renouvellement urbain. Ce type de projet, où le secteur privé gère des espaces publics, existe également dans des villes du Sud, comme à Johannesburg et au Cap. L'enjeu de ce projet serait donc de présenter plus en détail ce type de projets.

Références (indicatives) :

- Didier, Sophie, Peyroux, Elisabeth & Morange, Marianne (2012) « The spreading of the City Improvement District Model in Johannesburg and Cape Town: Urban Regeneration and the Neoliberal Agenda in South Africa », *International Journal of Urban and Regional Research*, 36/5, pp. 915-935.
- Fayeton, Jonathan, Mondange, Laure, Rahmouni, Fanny, Sabouret, Charlotte & Toix, Benjamin (2013) « La co-construction de la ville », *La Fabrique de la cité*. Lien : <http://webdocu.lafabriquedelacite.com/coconstruction/nid-hambourg.html>
- Laborey, Claire & Evreux, Marc (2015) *Mainmise sur les villes*, Arte France, Chamaerops Productions.

Projet 9 : Utiliser les nouvelles technologies de l'information et de la communication pour mobiliser la taxe communale à Nouakchott (Mauritanie)

Projet 10 : Collecter les taxes locales sur son téléphone mobile à Abidjan (Cote d'Ivoire)

Projet 11 : Le micro-financement pour financer l'habitat des populations vulnérables

Au Nigeria, l'AFD a apporté 5 millions d'euros à la banque locale de microfinance Lapo (Lift Above Poverty Organization) la première banque de microfinance du pays avec 900.000 clients. Un crédit logement a été mis en place et adapté à la capacité financière des ménages. Le montant moyen des prêts d'une durée de 2 ou 3 ans varie de 500 à 1.500 €. Les emprunteurs peuvent acheter des matériaux nécessaires chez les revendeurs locaux et bénéficier d'un accompagnement par Lafarge tout au long de leur projet grâce à des conseillers. La même chose a été réalisée en Indonésie, Philippines, Zambie...

4.

PROPOSITION DE GRILLE

Comme chaque année, nous chercherons à proposer une grille commune afin de dégager des comparaisons et des connexions entre des projets de grands événements à travers le monde. Nous pouvons ainsi proposer volets :

Volet objectifs du projet ou de la stratégie

- *Durabilité ?*
- *Cohésion sociale ?*
- *Développement économique ?*

Volet gouvernance

- *Parties prenantes, et rôle de chacune d'entre elles (financement, mise en œuvre, conception)*
- *Partage des rôles entre Etat central et collectivités locales*
- *Place des habitants*

Volet instruments de financement

- *Marketing urbain*
- *Fiscalité*
- *Montage financier*
- *PPP*
- *Crowdfunding*

Volet impact

- *En termes de fragmentation socio-spatiale*
- *En termes d'attractivité (investissements, résidents, etc.)*
- *En termes de développement durable (économie d'énergie, etc.)*

5.

LE STAGE URBANISTES DU MONDE

INTERET :

Une expérience humaine :

Ce stage ne se déroule pas en entreprise, il s'agit d'une démarche de recherche, personnelle, **encadrée par un référent sénior d'Urbanistes du monde et un ou plusieurs partenaires.** Le stagiaire est accueilli dans la majorité des cas par un correspondant de l'association à l'étranger.

Une immersion à l'étranger :

Pour entreprendre un stage Udm, il faut être autonome et curieux. Les étudiants partant à l'étranger doivent avoir des connaissances de la langue du pays.

Un stage reconnu et rémunéré

Le stagiaire bénéficie d'une convention avec son université d'origine. Udm offre une indemnité de 500 € par étudiant.

DEROULEMENT :

Avant de partir (avril-juin)

Une fois que le projet est accepté, nous accompagnons le stagiaire dans la construction de son projet. Pendant les mois qui précèdent le départ sur le terrain, une ou **plusieurs réunions d'information et de travail sont proposées.**

Sur place (juin-août)

Le stagiaire effectue une enquête, appuyée par une bibliographie et des entretiens sur le terrain avec des acteurs locaux, des universitaires et des citoyens (**un mois sur le terrain minimum**).

Au retour (août-octobre)

Les étudiants restituent leurs résultats lors du **forum annuel** de l'association. Il préparent deux rendus : **un dossier de 10-20 pages** (incluant une grille commune) et un **support visuel (PPT)**. Utilisation de la vidéo encouragée.

COMMENT CANDIDATER ?

Envoyer son CV et préciser la ville choisie, vos motivations et une ébauche de votre projet (2 à 4 pages) **avant le 19 mars** à l'attention du secrétariat de l'association : contact@urbanistesdumonde.com