CHAIRE AMENAGER le GRAND PARIS

Les entretiens de la Chaire

10 décembre 2023

TROIS QUESTIONS À TAOUFIK SOUAMI SUR L'AMÉNAGEMENT URBAIN

Taoufik Souami est Professeur à l'École d'Urbanisme de Paris et chercheur au LATTS, co-titulaire de la Chaire Aménager le Grand Paris et spécialiste de l'aménagement durable. Il porte la publication du dossier « Aménagement urbain : état des lieux du financement » à paraître dans le numéro de décembre 2023 Opérations Immobilières - Le Moniteur. Cette publication fait suite à la conférence-débat organisée par la Chaire le 11 mai dernier sur le financement de l'aménagement, au Pavillon de l'Arsenal.

Taoufik Souami ouvre ce dossier par cette question : « Comment va l'aménagement et comment se porte l'économie de l'aménagement ? ». Dans un contexte de raréfaction du foncier disponible en métropole et avec l'épée de Damoclès du Zéro artificialisation nette (ZAN), on pourrait penser que la réponse serait tout simplement négative. Mais le secteur de l'aménagement explore de nouvelles voies en mobilisant autrement l'existant. Il invite à bien distinguer l'économie de l'aménagement et l'économie immobilière, afin de mieux comprendre la réorganisation en cours des acteurs de la fabrique urbaine.

En quoi les logiques de l'aménagement diffèrent de celles de l'immobilier et quelles relations les économies de l'aménagement et de l'immobilier entretiennent-elles ?

© François Follet

« L'économie de l'aménagement est perpendiculaire et anticyclique par rapport à l'économie immobilière » : cette formule résume le message du dossier. L'aménagement n'est pas un rouage de l'immobilier qui l'alimente en foncier pour son bon fonctionnement. Il produit une organisation des décisions collectives qui fabriquent et font fonctionner les espaces et les biens publics, les activités et des territoires urbains. Avant de croiser l'immobilier, l'aménagement produit l'image d'un quartier ou d'un secteur urbain, l'assemblage des décideurs et des parties prenantes autour de sa transformation, la mobilisation de leur pouvoir de décision et de leurs moyens d'action. Après l'immobilier, il produit les conditions d'exploitation des lieux de vie et des lieux aménagés.

Quand l'immobilier ne va pas, l'aménagement peut aller très bien car son économie n'est pas fondée exclusivement sur la monétisation des biens construits ou de leurs services. Pour un aménageur, l'échec est d'abord l'absence de réalisation des aménagements, et non pas le déficit financier de son opération.

Celui-ci est un problème à résoudre par la recherche de solutions internes ou externes à l'opération (densification, subventions…).

Dans la crise actuelle, que peut l'économie de l'aménagement pour l'économie de l'immobilier ?

L'économie de l'aménagement peut être le moteur pour faire bifurquer l'économie de l'immobilier et activer le retournement de ses modèles et logiques vers la réalité d'une fabrique de la ville sur la ville inscrite dans la transition écologique.
La construction nouvelle et les rénovations lourdes constituent encore l'aiguillon des activités immobilières, malgré la réalité qui s'impose. Le virage tarde.
L'économie de l'aménagement peut imposer un changement de raisonnement dans les modèles économiques de la filière immobilière. Il s'agirait de raisonner sur les valeurs produites non seulement par la construction d'un bâtiment, mais aussi sur celles de l'ensemble des services et des aménités - monétisés ou non - que ce bâtiment contribue à produire. L'économie de l'aménagement peut ainsi sauver l'économie de l'immobilier.

© François Folliet

Comment l'économie de l'aménagement traite-t-elle aujourd'hui le foncier et plus généralement le cadre bâti existant ?

« Le peak oil foncier » est une image qui me semble bien illustrer la représentation collective de la question foncière dans le monde de l'aménagement. Un mur se dresserait devant lui. L'économie de l'aménagement est prise entre, d'une part, son propre modèle datant des années 1950-1960 centré sur la fabrication en grand nombre de quartiers neufs et de villes nouvelles en consommant terres agricoles et naturelles, et d'autre part, de sa réalité actuelle faite principalement de la « reprise » de quartiers et de secteurs urbains existants. La distorsion atteint son paroxysme maintenant.

Retrouvez le dossier complet dans le dernier numéro **Opérations Immobilières - Le Moniteur**