

## “Financiarisation et capture de la valeur urbaine”

### Session ouverte n°29

organisée par l'INTA en partenariat avec l'IAU Ile de France

22 November 2018 14:30-17:30

### Africités 2018

“La transition vers des villes et des territoires durables:  
le rôle des collectivités territoriales d'Afrique”

## Recommandations

### 1 – Réguler les marchés

Les marchés fonciers et immobiliers nécessitent une régulation pour une meilleure allocation des ressources financières au service du développement durable. La production de la ville peu intense (logements et bureaux inoccupés) coûte cher aux autorités publiques dans l'investissement pour des infrastructures et la gestion de services urbains (opération et maintenance). L'hyper spéculation des centres-villes, la production de villes nouvelles spéculatives excluent de grandes parts de la population des espaces centraux des villes et mobilisent d'énormes ressources publiques au détriment de l'aménagement de quartiers dégradés, informels et sous équipés. Des mesures doivent inciter à intensifier (population, emplois) l'occupation de la ville produite afin de limiter la consommation des ressources naturelles (eau, matériaux, énergie) et réduire les coûts d'infrastructures.

### 2 – Renforcer / optimiser la fiscalité locale

Les mesures fiscales jouent un rôle central dans la meilleure allocation des ressources financières, limitant les effets de la spéculation foncière et immobilière en décourageant les investissements inutiles (logements et bureaux vides). Les Etats doivent prendre des mesures fiscales visant à renforcer l'efficacité de la production urbaine, plus intense, moins coûteuse. Les Etats doivent attribuer plus de compétences et de capacités techniques aux collectivités locales pour renforcer leur capacité d'agir dans les domaines de la fiscalité locale afin de leur donner les moyens de mieux réguler les marchés fonciers et immobiliers et financer l'aménagement urbain.

### 3 – Contrôler les investissements

Les Etats doivent renforcer le contrôle sur les circuits financiers, notamment sur l'origine des investissements. Des investissements d'origine douteuse sont fréquemment blanchis dans les

projets immobiliers. Ces investissements sont conduits sans rationalité avec les besoins de développement social et de développement économique (habitat, activités).

#### **4 – Développer la planification urbaine**

La planification urbaine permet un meilleur contrôle du territoire dans les fonctions, les densités et la qualité des espaces urbains produits en mettant en relation la production urbaine et la demande sociale et économique. Elle permet aussi de limiter les investissements non adéquats par la réglementation et la maîtrise des grandes opérations d'aménagement urbain.

Les villes doivent être en mesure d'offrir un cadre clair de planification et développer des opportunités qui favorisent l'investissement dans des projets urbains intégrés et inclusifs. Ces projets émergent quand les collectivités locales disposent de véritables capacités techniques de planification. Les Etats doivent renforcer les moyens budgétaires, techniques et humains des collectivités locales dans le domaine de la planification urbaine. Les Etats et les collectivités locales doivent mettre en place ces entités techniques pour définir leurs stratégies de façon concertée et développer les outils opérationnels adéquats sous la forme d'agences d'urbanisme territoriale. Le réseau mondial des agences d'urbanisme (MTPA.org) peut apporter son appui à la création et au renforcement des agences d'urbanisme en Afrique.

#### **5 – Evaluer et développer les outils de financement**

Une évaluation des outils de financement des services urbains par des opérateurs financiers doit être effectuée. Les partenariats publics-privés sont la conséquence de la réduction de la place des Etats et des collectivités locales. Ils sont par nature plus coûteux que les projets financés par les collectivités locales car il faut rémunérer les actionnaires, les emprunts des acteurs privés sont effectués à des taux plus élevés que ceux de la puissance publique. Un renforcement des capacités financières des collectivités locales de pair avec une exigence de qualité et d'efficacité de service doit permettre de réduire les coûts des services urbains pour la population.

Les fonds d'investissement peuvent être d'un grand appui pour le développement des villes.

Le recours à l'émission d'obligation, encore très marginal en Afrique ; tout comme des modes plus innovants et/ou basés sur des moyens technologiques (financement participatif etc.) permettant de mieux capter l'investissement de la diaspora, aussi.

#### **6 - Prendre de conscience localement et connaître les acteurs**

Une coalition d'acteurs publics-privés de la chaîne d'assemblage d'actifs immobiliers se développe, des réseaux d'acteurs privés forment des coalitions avec des acteurs publics pour mener de nouvelles négociations. Trop d'acteurs publics sont encore peu au courant de l'ensemble des acteurs et intermédiaires participant à ces coalitions ainsi que d'autres agents de changements non conventionnels (fondations, diasporas...) alors que certains, aguerris attirent les investissements dans cette compétition mondiale. Il devrait être nécessaire d'appréhender mieux les marchés et l'ensemble de l'écosystème d'acteurs qui gravite autour, par la création d'observatoires qui allieraient production de connaissance sur le marché foncier

et immobilier, transparence et décryptage du jeu d'acteurs. Des formations et espaces d'échanges pourraient donner la capacité aux autorités municipales de comprendre les marchés fonciers et immobiliers (y compris, dans de nombreux cas, les marchés fonciers informels / coutumiers) (comme le réseau INTA qui regroupe des acteurs publics et privés pour échanger sur pratiques et savoir-faire autour des thématiques du développement urbain et territorial) et Il faudrait aussi donner la capacité aux groupes communautaires de tenir les administrations locales responsables de leurs opérations financières et à les pousser à la création de valeur alternative.

### **7 – Sensibiliser et internationaliser le débat autour de la financiarisation de la ville**

Les organismes multi latéraux devraient prendre en charge un débat international sur la Financiarisation de la ville afin d'en évaluer les conséquences au regard des engagements internationaux sur le développement durable (ODD, Climat, Nouvel agenda urbain).