

<http://asrdlf2014.org/>

### « LES MEGAPROJETS URBAINS: UNE VALORISATION NOUVELLE DE L'URBANITE ET DE LA RENTE IMMOBILIERE »

Nelson VERA-BÜCHEL

Université de Neuchâtel, Suisse

Fb de l'hôpital 27 CH-2000 Neuchâtel, Suisse

[nelson.vera@unine.ch](mailto:nelson.vera@unine.ch)

#### Résumé

Depuis une quinzaine d'années, les grands centres urbains en Europe et dans le monde ont connu d'importantes transformations tant dans leur structure socio-économique que dans leur environnement construit. Parmi les éléments les plus visibles de ces transformations se trouvent les opérations de régénération, de densification et de développement urbain. Ces opérations se traduisent très souvent par la construction de mégaprojets urbains nécessitant d'un montage technico-juridico-financier de plus en plus complexe et ayant d'importants impacts sociaux, environnementaux et politiques. Quelle est la substance de ces nouvelles formes d'urbanité émergentes ? Cette contribution nous invite également à repenser la manière dont se crée et s'exploite la rente urbaine en général et la rente immobilière en particulier.

#### Mots-clés

Projets complexes, gouvernance, marchés immobiliers et de la construction, expérience urbaine, financiarisation, ségrégation spatiale, rente urbaine.

#### Introduction

Depuis une quinzaine d'années, les grands centres urbains en Europe et dans le monde ont connu d'importantes transformations tant dans leur structure socio-économique que dans leur environnement construit. Parmi les éléments les plus visibles de ces transformations se trouvent les opérations de régénération, de densification et de développement urbain. Ces opérations se traduisent très souvent par la construction de mégaprojets urbains nécessitant d'un montage technico-juridico-financier de plus en plus complexe et ayant d'importants impacts sociaux, environnementaux et politiques

Cet article se veut exploratoire et cherche à lier deux champs de littérature en apparence éloignés. D'une part, un champ de littérature qui met l'accent sur la création de valeur via l'expérience urbaine et qui est basé essentiellement sur les motivations individuelles (la ville comme un espace de consommation). D'autre part, un champ de littérature qui insiste sur les liens entre finance, marché immobilier et politique urbaine (néolibérale). Il est centré sur la production de l'espace urbain comme seul fruit du jeu des marchés foncier, immobilier et financiers et des mécanismes liés aux (nouvelles) filières d'investissement. En effet, ces deux champs de littérature ne sont pas nécessairement opposés mais peuvent s'avérer complémentaires pour comprendre l'émergence du marché de mégaprojets urbains dans toute sa complexité.

Ce rapprochement permet en effet d'aborder de manière complémentaire les nouvelles formes d'urbanité et la complexité des mégaprojets urbains d'aujourd'hui. Il permet également de comprendre les mégaprojets et leur valeur économique en tant qu'espace de production et de consommation matérielle et immatérielle où le symbolique donne de la valeur économique (commerciale, financière) et institutionnelle (valorisation politique).

Enfin, ce rapprochement nous permet également de repenser la manière dont se crée et s'exploite la rente urbaine en général et immobilière en particulier.

La première partie présente le contexte général dans lequel évoluent les mégaprojets urbains aujourd'hui. La deuxième partie est consacrée à la notion d'expérience urbaine qui se trouve à nos yeux au cœur de la rente immobilière. La troisième partie aborde la question de valorisation économique de l'immatérielle par la rente immobilière. Ensuite, une tentative de déconstruction systémique de la rente immobilière est effectuée à partir des différents acteurs et logiques de mégaprojets. La cinquième partie présente l'émergence d'une nouvelle classe dite de « valorisateurs ». La dernière partie avance deux scénarios possibles pour les mégaprojets.

## 1. Contexte

### 1.1. *Mégaprojets et nouvelles formes d'urbanité.*

Flyvbjerg, Bruzelius et Rothengatter (2003) définissent un mégaprojet urbain comme étant *"a project of a significant cost that attracts a high level of public attention or political interest because of substantial direct and indirect impacts on the community, environment, and budgets."* (2003:2) Un grand projet urbain se caractériserait également par un budget conséquent et une taille dépassant la « norme ». Faute d'un consensus sur le prix et la taille, les mégaprojets urbains dépendent donc du contexte et du lieu de localisation. Ainsi, ce qui peut être catalogué de « méga » par une ville dite moyenne, n'est pas forcément le cas pour une ville dite globale (Flyvbjerg Bruzelius, Rothengatter, 2003:3).

Un mégaprojet implique d'autre part un degré d'impacts élevé sur les territoires hôtes et une prise de risque importante sur le plan de la planification et du management. Pour Gellert et Lynch (2003), ces derniers transforment rapidement les territoires et ceci d'une manière intentionnelle et profonde. Ils demandent une action coordonnée tant publique que privée. Strassman et Wells (1988) indiquent par ailleurs que ces grands projets, urbains ou non, requièrent d'importants moyens technologiques et divers soutiens financiers provenant des grands acteurs internationaux. Pour Goldman (2001), ces mégaprojets ne peuvent plus être mis en place sans l'appui de puissantes firmes de construction et d'ingénierie, sans le support économique des marchés financiers internationaux et sans diverses subventions publiques nationales. Gellert et Lynch (2003:16) distinguent quatre types de grands projets dans lesquels l'élément urbain s'intègre à différentes échelles. Il s'agit de la « infrastructure » (ports, autoroutes, voies ferrées, aqueducs), de « l'extraction » (mines, plateformes pétrolières et gazières), de la « production » (industries forestières, zones franches, parcs industriels et tertiaire, technopôle) et de la « consommation » (installations touristiques, centres commerciaux, parcs à thèmes, développements résidentiels et universitaires, etc.).

Toutefois, ces types de grands projets ne sont pas exclusifs et peuvent donc être combinés entre eux. Sykes (1998) complète d'une certaine manière cette typologie en avançant neuf caractéristiques essentielles qui définissent un grand projet et qui permettent de le distinguer d'un projet dit « conventionnel ». Il s'agit de la taille, du nombre d'acteurs impliqués, de l'opposition/adhésion de la population, de la temporalité, de la localisation, de l'impact économique sur le marché, des risques financiers particuliers, des difficultés de financement, la complexité des stratégies de management et de l'impopularité du projet.

Enfin, pour différencier un mégaprojet d'un projet dit conventionnel, Haynes (2002) met en avant la multitude de parties prenantes (grands et petits acteurs) qui peuvent individuellement ou collectivement ralentir, bloquer ou au contraire mener à bon port un mégaprojet. Cette complexité de planification et de gestion, inhérente à ces grands projets, conduit à une certaine forme d'hybridité pour chacun d'entre eux (Siemiatycki, 2005).

### 1.2. *Les mégaprojets : une approche territoriale.*

Les mégaprojets urbains, récemment construits, en cours ou projetés marquent désormais le paysage notamment des métropoles un peu partout dans le monde. Ils sont le résultat d'un processus socio-économique institutionnalisé et territorialisé qui évolue dans le temps et dans l'espace (Theurillat et Crevoisier, 2012). Ils répondent à plusieurs logiques : financière (actif financier); économique (espace de travail et de vie) ; politico-administrative (aménités urbaines) et civique (aménités, externalités, positionnement identitaire). Ces mégaprojets urbains sont multifonctionnels, denses, intenses et mixtes. Ils constituent une scène de production, de consommation, de réserve de valeur (rente) impliquant le dépassement de catégories traditionnelles de bien

privé - bien public tout autant que celle de production-consommation et celle de revenu-patrimoine (Boltanski 2002 ; Crevoisier 1999; Grabher, Ibert et Flohr 2008 ; Beckert et Aspers 2011).

Par leur importance sur l'organisation économique et spatiale de la ville, les mégaprojets sont situés à l'interface des marchés immobiliers et du développement urbain. En amont, ces grands projets s'inscrivent dans le cadre plus global des transformations socio-économiques et institutionnelles qui affectent l'organisation et la production de l'espace urbain (Moulaert et Sekia 2003 ; Aveline-Dubach, 2008). Ils sont donc le produit d'un contexte qui influence leur localisation, conception, utilisation et financement. Aujourd'hui, les mégaprojets complexes localisés dans les grandes villes intègrent de multiples fonctions urbaines, font l'objet de nouvelles formes d'interactions publiques-privées et articulent différentes échelles (commerciales, de loisirs, résidentielles ou de bureaux) au niveau national, voire international. En aval, les mégaprojets complexes façonnent jusqu'à un certain point la planification des fonctions urbaines et le développement urbain ainsi que l'organisation des marchés immobiliers et de la construction (Theurillat, 2011). Par ailleurs, les mégaprojets complexes se caractérisent par la multiplicité des acteurs « ancreurs » et des ressources qui doivent se combiner et qui peuvent individuellement ou collectivement ralentir, bloquer ou au contraire faire aboutir un mégaprojet sur le plan institutionnel (Haynes, 2002). Dans ce cadre, la complexité des mégaprojets est vue comme une construction sociale et spatiale dans laquelle les institutions jouent un rôle primordial non seulement dans l'organisation des projets mais aussi dans les manières de stabiliser les incertitudes inhérentes à tout projet (Theurillat et Crevoisier, 2012).

## 2. Le rente urbaine revisitée

*« Champ délaissé depuis les années 1970, la rente foncière aurait tout intérêt à être revisitée. L'amalgame actuel qui consiste à l'utiliser en lieu et place du « prix du sol » évacue totalement les implicites théoriques et méthodologiques sous-tendus ». (Démystifier le foncier, Etat des lieux de la recherche, ADEF, 2012, p.46).*

Dans ce papier, la notion d'innovation (à travers un mégaprojet par exemple) est associée à la notion de création de valeur. Elle se caractérise par un processus général de changement socio-économique (nouvelle demande, nouvelle problématique écologique, éthique, etc.) ou socio-technique (ex. nouvelle technologie, nouveau produit ou processus productif). D'autre part, la notion de rente est associée à la notion de captation de valeur. Elle se caractérise de manière générale par un processus de capitalisation (ou « retour sur investissement ») basé sur le contrôle ou la propriété d'un instrument productif (rente productive de type monopolistique ou compétitive), d'une infrastructure (ex. rente immobilière) ou d'un terrain (rente foncière).

Les théories industrielles de l'innovation associent le plus souvent de manière implicite la notion d'innovation et de rente. L'innovation est perçue comme un changement, à un moment donné, permettant à un entrepreneur ou un système de production de développer une position compétitive sur un marché. Cette position compétitive permettant de développer un processus industriel permettant un « retour sur investissement ». Cette vision est également applicable à l'innovation dans le domaine de l'immobilier à travers la construction de méga-bâtiments innovants, permettant ensuite aux investisseurs immobiliers de tirer un bénéfice sur l'usage marchand de cet objet.

Rente et innovation sont ainsi perçues de manière interdépendante : l'innovation permet de développer une position compétitive et de générer un retour sur investissement. Ce retour sur investissement peut ensuite être réinvesti dans la croissance d'un système industriel (innovation de processus et création d'emploi) ou réinvesti dans de nouvelles innovations de rupture (ex. investissement de recherche et développement).

Au niveau des territoires, innovation et rente sont également souvent perçues comme interdépendantes au sein d'une même région : l'innovation permet à une région d'être compétitive et de capitaliser sur l'innovation par la création d'emplois locaux et par la captation de revenus.

Aujourd'hui, la mobilité des capitaux (par exemple à travers le système financier global) permet d'investir de manière plus rapide et à plus longue distance dans différents projets innovants (projets technologiques, industriels, immobiliers, etc.). De plus, les innovations sont davantage soumises à des cycles de développement courts qui ne sont plus forcément industrialisés dans la région innovante d'origine.

Dans notre monde globalisé actuel, les processus de création de valeur par l'innovation et de captation de valeur sont devenus plus complexes et organisés de manière multi-locale. Dans le cas de mégaprojets qui nous

occupe, deux grands modèles de rente sont observés 2.1) le modèle de rente traditionnel et 2.2) le modèle de rente moderne

### *2.1. Le modèle traditionnel de rente*

La captation de la rente ou modèle traditionnel se base sur l'idée d'une mobilité surtout des biens et une mobilité limitée des facteurs. L'idée centrale développée est qu'une activité productive et donc exportatrice (agricole, industrie, finance, etc.) se développe à un endroit donné. L'exportation des biens/services entraîne une hausse des revenus dans la région. Cette hausse a différents effets sur la demande réelle, et par conséquent sur la rente. Elle peut être décrite en trois grandes étapes

- Une hausse de la demande pour des biens immobiliers, centraux, plus grands, etc. par les habitants/commerçant/entrepreneurs du lieu qui s'enrichissent.
- Une attraction de travailleurs extérieurs qui souhaitent venir travailler sur place afin de participer à l'essor des activités exportatrices.
- Une attraction limitée (les capitaux sont peu mobiles) de capitaux qui souhaitent investir de manière directe dans la région afin de profiter de la hausse généralisée des rendements (industriels et immobiliers)

Cette séquence -ceteris paribus linéaire- induit une hausse des prix immobiliers et produit des effets de rente pour les détenteurs initiaux des terrains et des immeubles. Ici, nous avons donc un processus qui se déroule en deux temps. Dans un premier temps, c'est le succès de la ville sur le marché national ou international qui fixe un montant global de revenu, en termes de croissance. Ce revenu global détermine dans un second temps une (re) distribution interne à la ville, différents acteurs locaux ayant bénéficié plus ou moins de la hausse de ce revenu. A titre d'illustration, les entrepreneurs exportateurs et les propriétaires en bénéficient directement, les maîtres d'école beaucoup moins, néanmoins, les maîtres d'écoles (locataires) doivent aussi faire face à la hausse des prix de l'immobilier, car c'est un phénomène général, qui produit des externalités.

En bref, nous avons une séquence comme suit : une activité exportatrice engendre une hausse du revenu régional, mais de manière différenciée dans la région. Cela entraîne une capitalisation sur le sol et les immeubles créant des effets d'augmentation de richesse pour certains, redistributifs négatifs du revenu pour d'autres.

### *2.1. Le modèle actuel de rente*

Dans le monde actuel centré sur la hyper-mobilité généralisée des capitaux, des consommateurs/habitants, et surtout des connaissances - scène symbolique, économie basée sur la culture, une nouvelle forme de captation de la rente a vu le jour.

Ainsi les projets immobiliers sont dès le départ conçus comme des acteurs de capitaux, de résidents et d'activités mobiles. Par conséquent, c'est l'ensemble du revenu de la région qui va dépendre du succès/échec de ces projets. Ils deviennent en eux-mêmes les facteurs d'attraction. Le succès à l'exportation et la capitalisation sur le sol serait donc une seule et même étape. Les effets redistributifs ont lieu dans le même temps, et non plus consécutivement, et c'est bien pour cela que le débat public n'est plus seulement un débat local, mais qu'il va mobiliser des registres de valeur qui s'adressent à la fois à la population locale et à une scène symbolique plus globale.

A présent, sur le plan démocratique, on voit qu'il y a des différences fondamentales. Dans le premier modèle, les enjeux sont essentiellement structurés dans le cadre de la société locale: certains s'enrichissent, on peut - ou non - les taxer, les laisser construire plus, etc.

Dans le second modèle, l'enjeu est avant tout d'attirer des capitaux, des résidents, des activités en activant des valeurs à portée plus large, mais aussi, dans un même temps, de veiller à ce que le tissu local ne soit pas

complètement destructeur par le parachutage de ces grands projets. Les cas de l'Espagne, ou encore – dans le cadre de grandes manifestations culturelles ou sportives (expositions universelles, coupe du monde, JO, etc.) sont tout-à-fait exemplaire de cet écrasement du territoire local sous l'atterrissage d'un système complètement déterminé par l'ailleurs (que ce soit pour les droits de transmission, les sponsors, les normes techniques des stades, des transports, des hôtels, les retransmissions relatives à la publicité du lieu, etc. tout est déterminé ailleurs – et justifié au nom de grandes valeurs universelles).

La question de la rente devrait ainsi être renouvelée à la lumière de la théorie de la valeur (Jorion, 2010 ; Orléan, 2011) et par la prise en compte des interactions entre valeur économique et représentations sociales. En d'autres termes, pour se renouveler, la théorie de la rente doit mener une réflexion de fond sur les rapports entre espace et valeur, et donc entre espace et représentations sociales (Boulay in Démythifier le foncier, Etat des lieux de la recherche, ADEF, 2012, pp.49-50)

### 3. L'expérience urbaine au cœur de la rente immobilière.

Le mégaprojet urbain peut être considéré comme étant l'expression concrète et permanente de « la ville culturelle ; de la ville festive/récréative » (pour approfondir ce concept voir Gravari-Barbas, 2009) et de « la ville événementielle » (Chaudoir, 2007). Ce qui compte aujourd'hui c'est faire événement. A ce titre, tout mégaprojet est un objet événementiel suite notamment à deux modifications majeures. Premièrement, son affectation et vocation ont profondément changé (usage multifonctionnel). Ensuite, sa filière d'investissement s'est complètement diversifiée/métamorphosée (ancrage du capital) entraînant l'émergence d'un nouveau type de jeux d'acteurs et de logiques d'action.

Ces deux modifications se sont renforcées via trois processus principaux à l'œuvre dans la ville contemporaine. D'abord, le débat sociétal autour du lien social et urbain. « Comme la ville, le mégaprojet articule les notions de représentation, de mise en scène, pour construire de l'identité individuelle et collective » (Fournier et al, 2009). Ensuite on constate que la marchandisation/financiarisation de l'espace s'étend dans le social. Enfin, quelque part entre ces deux processus en marche, une demande de (re) enchantement de l'urbain se fait sentir pour que la ville soit davantage esthétique et permette de réinventer les liens sociaux (Urbanet 2006). Les mégaprojets urbains deviendraient ainsi le résultat le plus visible de cette demande sociétale.

#### 3.1. *Objet d'urbanité, d'aménité et d'expérience marchandisée.*

Tout mégaprojet urbain est d'abord « l'analyseur » puis le catalyseur d'un renouveau du lien social. Il produit des espaces de rencontre, de confrontation des corps dans l'espace public, mais aussi des idées, des normes, de tout ce qui fait le social (Pryen, Rodriguez, 2005 : 220). Il est ainsi un véritable outil conçu plus souvent indirectement que directement pour créer -et parfois détruire- des liens sociaux. En outre, il est le résultat d'une demande avérée des habitants de la ville contemporaine (en Occident mais aussi ailleurs), qui éprouvent un besoin d'expérimenter l'urbanité, dans des espaces qui se prêtent à ce jeu, car « [l'espace est] aussi et surtout un contenu de l'expérience sociale » (Lussault, 2009 : 26). Ceci dessine le rôle du mégaprojet urbain à savoir celui d'« analyseur » et de « dynamiseur » de l'expérience urbaine.

Les principaux acteurs de mégaprojets (cf. Point 5) sont conscients de l'existence de ce besoin d'expérience. En plus de la recherche de création et d'exploitation de rente traditionnelle (loyer, revente, plus-value locative, etc.), ils y voient le moyen d'accaparer/drainer la consommation à travers la marchandisation/exploitation de ces lieux de consommation expérientielle. Cet attrait économique est d'ailleurs peut-être la principale raison de son émergence et de sa justification auprès des investisseurs financiers notamment.

Prenons par exemple le cas d'un grand centre commercial multifonctionnel (bureaux, commerces, loisirs, spectacles /le cas des grandes gares/aéroports). La diversité des sphères sociales et économiques qui s'y rencontreront n'est point le fruit du hasard. Le visiteur/locataire/employé est tout d'abord un consommateur potentiel ou avéré. Ainsi, les rapports sociaux qui se tissent dans ce « lieu expérientiel » sont surtout des rapports économiques basés sur le pouvoir d'achat.

A ce titre, un mégaprojet remplit une double fonction : il est à la fois un outil de production de liens sociaux et en même temps un outil de production économique. Il est désormais possible de vendre aux autorités des villes des capacités d'innovations conceptuelles et des qualités communicationnelles pour faire des villes une marque à vendre même internationalement. Ainsi, le système économique s'étend désormais aux sphères les plus

diverses. Il ne s'agit plus forcément de créer un bien, mais de le valoriser, le mettre en mot, le faire entrer dans l'imaginaire des gens, et de le vendre/exploiter. C'est le « branding » de la compétition territoriale.

#### 4. Valorisation économique de l'immatérielle par la rente immobilière.

Les mégaprojets permettent de situer, de localiser, d'encadrer, le besoin permanent de lien social. Mais cette expérience urbaine doit se soumettre à des contraintes économiques bien précises: taille, mixité, densité, centralité, accessibilité. De plus, « l'événement permanent » doit avoir lieu dans des cadres architecturaux à design démonstratif (centres commerciaux, musées, opéras, salle de conférences, gares, aéroports, places publiques, etc.).

L'architecture produit ainsi le (re)enchantement urbain, la révélation du cadre bâti d'une nouvelle façon. Le citoyen/consommateur demande une mise en condition afin de faire une expérience urbaine et le mégaprojet est l'outil le plus à même de la réaliser car celui-ci offre un support propice à cette sociabilité recherchée. Il offre en outre un cadre physique, construit (temporaire (expositions universelles/nationales par exemple) ou permanent) dans lequel l'individu a envie de découvrir, de favoriser la rencontre. Cette mise en scène matérialise une « théâtralisation et une commercialisation » du bâti (Zepf, 1999).

##### 4.1. Appropriation et valeur immatérielle.

L'appropriation et le réaménagement des lieux –via un mégaprojet- permettent d'y produire une ville créative, une ville « valorisée ». C'est un type d'aménagement, un urbanisme particulier pour répondre à la demande d'expérience urbaine. « Une bonne partie de la ville contemporaine serait ainsi construite pour satisfaire les besoins des citoyens/consommateurs pour plus d'urbanité, plus de convivialité, plus de rencontres, ceci dans un cadre qui s'inspire beaucoup des parcs à thème de la compagnie Disney » (Gravari-Barbas, 2000). Cette production est surtout esthétique, un urbanisme type. « Une nouvelle expression urbaine » (Gravari-Barbas, 2000) qui produit des espaces où se superposent commerces, culture, travail, loisirs, etc. Intérioriser les espaces, multiplier les scènes, les espaces marchands, etc. : tout est tenté afin de produire des nouvelles valeurs urbaines « capitalisables ».

L'immatériel a toujours été primordial dans le processus de création de la valeur. Celui-ci peut se comprendre comme étant un système idéologique, formé par les croyances, les valeurs, les savoirs, mais aussi par la conscience sociale, c'est-à-dire la notion d'appartenance au groupe, l'identité, et donc celle de la différence. Il s'agit d'une notion multidimensionnelle et complexe, qui se résume souvent comme étant du ressort de la culture. Aujourd'hui, « la ville est le lieu de stockage des immatériels » (Bernié-Boissard, 2004), où se cumulent savoirs et cultures.

##### 4.2. La rente immobilière comme valeur économique.

La valeur économique se voit désormais de plus en plus distante de la seule valeur matérielle car chargée davantage d'effets symboliques. Ces effets chargent donc l'urbain de nouvelles valeurs, surtout immatérielles. Sous le signe des pratiques événementielles, des valeurs s'élaborent à travers les espaces ou stages d'expériences. Ils donnent une dimension multiple au lieu entraînant, in fine, une valeur économique (Jeannerat, 2012). Les visiteurs/locataires sont d'abord des consommateurs, et ils consomment aussi (et surtout) des lieux. Les espaces acquièrent donc une valeur difficilement saisissable, qui est immatérielle. Cette valeur est d'ordre symbolique voire imaginaire.

Les mégaprojets, vecteurs de cet imaginaire, sont à ce titre les lieux les plus chargés de ces valeurs immatérielles et acquièrent par conséquent un prix très important. Or, ces valeurs sont difficilement quantifiables dans les sphères économiques. « De fait, c'est la rente foncière (et immobilière) qui s'en charge. La montée vertigineuse de la spéculation foncière dans toutes les métropoles donne à voir la prise en compte croissante du travail immatériel urbain par le capital financier dans un contexte de généralisation de la rémunération rentière » (Bertho, 2008 : 85).

En effet, les mégaprojets urbains représentent une « nouvelle » source de richesse parce qu'un grand changement s'est opéré à travers l'émergence et consolidation de l'idéologie néolibérale. Celle-ci cherche à

caractériser l'étape actuelle du développement du capitalisme post-fordiste, financiarisé et globalisé ou régime d'accumulation financiarisé (RAF) (Musso, 2007 : 83). Elle est basée sur 1) l'innovation au sens large ; 2) la prépondérance des technologies de l'information et de la communication, et 3) la financiarisation de l'économie (et de l'immobilier dans notre cas).

C'est ce trio du « secteur immatériel » qui a eu et a la plus forte croissance. Cette économie de l'immatériel monopolise donc un certain type d'acteurs en son sein, qui cherche à créer une valeur ajoutée immatérielle, c'est-à-dire porteuse de sens symbolique. D'une part, ce qu'ils vendent va au-delà de l'objet ; d'autre part, ils proposent des biens qui n'ont plus même d'objets, mais sont des produits directement immatériels (information, expérience, démonstration, valorisation patrimoniale, etc.).

Les mégaprojets urbains sont destinés à être « consommés ». De ce fait, ils ont besoin de « expérimenteurs ». En effet, un mégaprojet est le résultat d'un investissement monétaire élevé qui a de coûts de développement, de construction, d'entretien et d'exploitation. Le tout doit ainsi être amorti. Dans ce cadre, il existe désormais une « offre de gentrification » de la part de producteurs/exploitants de mégaprojets à l'image de ce que font les villes (Rousseau, 2010). Les coalitions de promotion/exploitation mettent ainsi en place des systèmes de promotion afin d'attirer des hauts revenus mais pas uniquement. En effet et à titre d'illustration, la mixité sociale -étant une nouvelle valeur sociale- doit être mise en place et « capitalisée ».

D'autre part, le contexte est favorable pour les porteurs de mégaprojets. Il y a une demande sociale pour vivre l'expérience urbaine (voir ci-dessus). Le système de captation de la rente via la consommation se met donc en place. Les villes en général et les grands projets en particulier doivent attirer les « plus solvables ». Ainsi, la gentrification est non seulement une volonté politique, mais c'est aussi une demande sociale (Smith, 1996). Pour les attirer, les mégaprojets font office de vecteurs de l'événementiel. En rénovant les centres, en prenant possession de ce qui entretient cette « nouvelle valeur ajoutée », les coalitions de promotion/exploitation accaparent de fragments de ville et par conséquent la rente urbaine.

## **5. Vers une déconstruction systémique de la rente immobilière.**

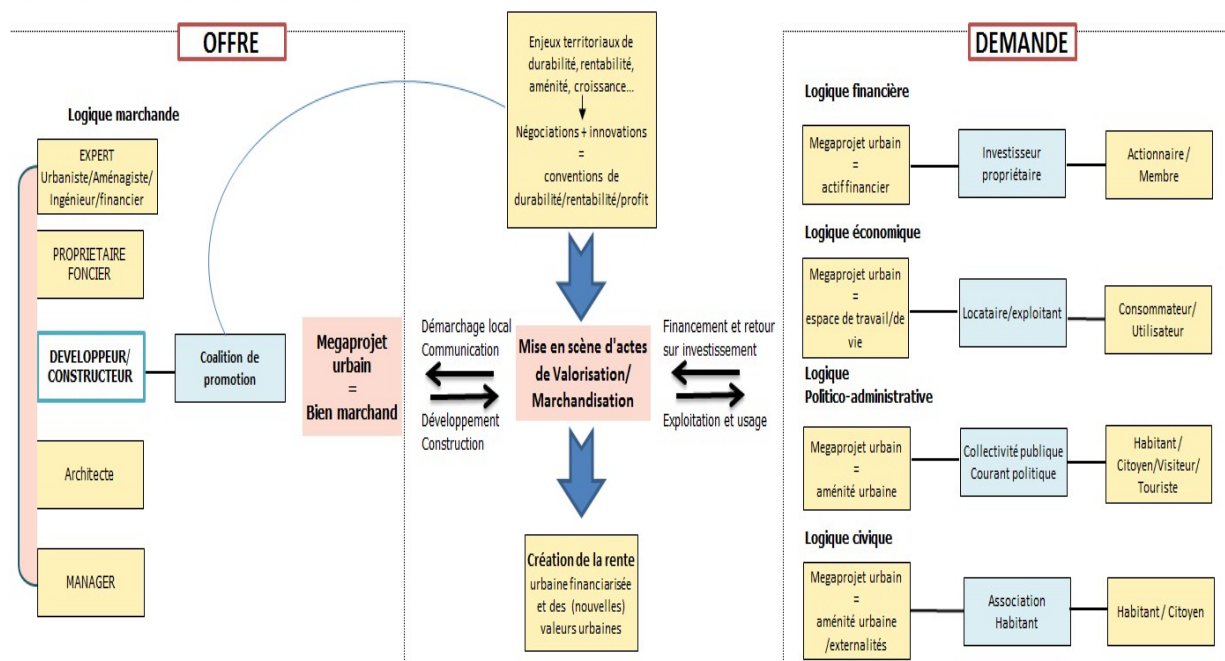
En amont, il y a donc l'élaboration d'une stratégie urbaine qui cherche à façonner la ville suivant une idéologie dominante. Mais il y a surtout des acteurs. Ils sont nombreux et dans des secteurs diffus, qui parviennent à s'approprier le contenu de l'expérientiel pour le traduire en termes monétaires. Ainsi, le rôle de ces acteurs est de construire un objet (mégaprojet), et de le charger de valeurs immatérielles issues de la demande sociale.

Les recherches de Richard Florida (2002) peuvent être pertinentes dans ce contexte. Il défend la thèse que la santé économique d'une ville dépend de l'attraction qu'elle opère sur la « creative class ». « A présent, pour Florida, le bouillonnement créatif passe au centre de la ville et de son activité. Il devient même le moteur de son développement économique » (Vivant, 2009). Bien que sa théorie soit critiquée et critiquable, le fait est que les villes mettent en place de politiques d'urbanisme inspirées de ses propos (Levine, 2004 ; Vivant, 2009). Or, le concept de classe créative reflète surtout une certaine hétérogénéité. Si on postule qu'un mégaprojet urbain (p.ex. éco-quartiers, centres commerciaux et de loisirs, stations touristiques, musées, opéras, etc) est destiné à attirer/retenir « la classe créative », il est en même temps l'œuvre de cette dernière. Cette classe créative, qui valorise davantage la ville, est donc hétérogénéité et se reflète à travers les différents intérêts, attentes de chaque acteur vis-à-vis d'un mégaprojet (logiques).

La figure 1 ci-dessous illustre le système de valorisation socio-économique de la rente urbaine en décrivant les différentes logiques autour d'un mégaprojet.

Figure1 : Système urbain de valorisation/marchandisation

Système urbain de valorisation/marchandisation



Source: Inspiré de Theurillat & Crevoisier (2012)

Du côté de l'offre, l'objet est clairement un bien marchand suivant une logique industrielle de construction, de commercialisation et d'exploitation. On y trouve très souvent un acteur central (grande entreprise totale de construction ou consortium d'entreprises totales; cf. Lorrain, 2002) qui va élaborer un projet (lorsqu'elle agit en tant que développeur) puis mettre en place une coalition de promotion dans le but bien précis de produire l'objet (méga-projet) pour le vendre (bien marchand). (Voir par exemple: Logan et Molotch 1987; Harvey 1989; Guy et Henneberry 2002; Peck et Theodore 2007;)

Du côté de la demande, cela se complexifie davantage. Les logiques se déclinent en fonction de l'acteur, de ses intérêts et des attentes futures (rentabilité, cadre de vie, aménités, profit, etc). Si nous prenons le premier acteur présenté dans le schéma ci-dessous, les investisseurs, ces méga-projets s'adressent en premier lieu à eux. En effet, ce sont les investisseurs (financiers en général) qui rendent possible que le projet aboutisse et sont présents très souvent dès le début du projet. Leurs motivations sont certes variées mais convergent sur la recherche d'un retour sur investissement élevé et surtout « monétarisé » (Cf. Renard 2008; Zeller 2008a,b; Weber 2010)

Mais il y a bien d'autres logiques. La logique commerciale quant à elle véhicule une idée d'exploitation et est souvent monopolisée par des grandes chaînes de distribution. La logique politico-administrative cherche à combler une demande ou une promesse politique ou tout simplement à engendrer des aménités dans la course à la concurrence/différentiation territoriale. Enfin, la logique civile se réfère à toutes les forces qui peuvent intervenir afin soit de légitimer ou de bloquer un projet.

Dans le processus de mise en place d'un méga-projet, on observe qu'en amont, il y a toute une série de négociations, des arrangements, de transactions, d'innovations, etc. qui reflètent des valeurs projetées par les différents acteurs impliqués. Cela donnera comme résultat une certaine forme de valorisation (monétaire, patrimoniale, sociale) qui engendra au cours du temps la rente urbaine. Cette « nouvelle » rente urbaine serait ainsi composée non seulement d'éléments matériels (mixité de fonctions/programmes/équipements en vue d'augmenter la rentabilité de l'objet) mais aussi -voire surtout- d'éléments immatériels chargés de « nouvelles »



valeurs urbaines (construction « verte », développement durable, mixité sociale, amélioration du cadre de vie, esthétisme, etc.). (Cf. p.ex. Nappi-Choulet 2009; Gabriel et Gabriel 2004/5)

Aujourd'hui, dans la ville contemporaine, la convergence de ces logiques entraînent la marchandisation de la vie sociale, c'est-à-dire l'entrée des règles économiques et financières dans ce qui constitue le social. Alors que la culture est un agent producteur économique et urbain, le besoin d'identité collective urbaine devient une marchandise, régie par l'offre et la demande, mais aussi la mise en concurrence de territoires.

D'autre part, la mise en valeur de l'économie de l'immatériel, de la valeur du patrimoine construit et le dynamisme du secteur culturel sont désormais des outils de production. Ce sont des techniques qui requièrent une force de travail qui n'est plus dans la masse, dans la force, mais qui est dans l'éducation, le savoir, la créativité et l'innovation.

## 6. Vers l'émergence d'une classe de « valorisateurs »?

Après cette première catégorie d'habitants/citadins/consommateurs de l'événement/espace pouvant participer grâce à leur pouvoir d'achat, une seconde catégorie pourrait donc être cette classe créative proposée par Florida. Dans le cas de mégaprojets urbains, elle pourrait se faire une place grâce à son capital culturel et financier, entre autres, c'est-à-dire grâce à la mobilisation de l'économie de l'immatériel et de la finance. On pourrait parler plutôt d'une nouvelle classe qui cherche à valoriser davantage la ville ou en d'autres mots à augmenter le capital urbain de son environnement construit. Ces nouvelles formes de valorisation ne peuvent s'alimenter qu'au travers des innovations. Il ne s'agit pas uniquement des innovations technologiques ou des techniques du bâti. Les innovations de l'économie de l'immatériel sont aussi sociales, cognitives, juridiques, financières et culturelles. Elles véhiculent des relations sociales différentes, des identités et des symboles très souvent réinventés, modifiés ou mélangés.

Or, si les mégaprojets sont des objets chargés de « valeur » pour certains, ils peuvent aussi représenter une forme de dévalorisation. En effet, sous prétexte de revalorisation des espaces publics, un mégaprojet peut ainsi être une forme d'appropriation de ces espaces conduisant à une sorte de ségrégation spatiale. Certains se verront « exclus » car pas en mesure de se payer les nouveaux lieux d'expériences urbains (loyers élevés, prix de loisirs inaccessibles, produits et services marchands hors de portée, etc.).

### 6.1. Les mégaprojets : au centre de la « lutte des places » ?

D'abord, il y a donc l'innovation. Les artisans d'un mégaprojet ont besoin de légitimer leur action pour assurer d'abord l'aboutissement puis la marchandisation de l'objet. On mobilise donc des aspects culturels qui sont en eux-mêmes une première appropriation de l'espace public.

Pour le faire aboutir sur un plan institutionnel, le mégaprojet doit passer par un processus de judiciarisation/bureaucratisation, mais le conflit se tient surtout dans la communication des innovations. C'est une exigence d'entrée dans l'espace politique. Mais elle est surtout d'ordre territorial. Le mégaprojet à l'image de la lutte des places est de prime abord une concurrence économique. Les marchandisations du sol et du bâti pousseraient à l'innovation et à la communication. Mais l'instabilité des statuts, nouveaux ou anciens, obligent à passer d'un état économique à un état politique : ce qui était marchandise devient lieu de confrontation où une multiplicité d'acteurs se mobilise ayant une influence sur l'espace public et privé physiques. Mais ce qui compte, c'est d'imposer une ou plusieurs logiques (économiques / financières, etc.).

Les mégaprojets sont donc au centre d'un schéma multidimensionnel et complexe portant de conflits. Ceux-ci ont trait à l'évaluation économique. Ils portent aussi sur un plan idéologique et normatif : quelles valeurs devrait-on véhiculer? Il porte encore sur un plan spatial : c'est un enjeu foncier/immobilier important. Il s'agit d'un lieu, c'est-à-dire d'un espace circonscrit qui a une empreinte territoriale forte, qui est approprié au quotidien par une certaine population, et où se déroulent diverses pratiques révélatrices de la ville valorisée (consommation, création, expériences).

Ainsi, l'espace est l'un des enjeux pour lesquels luttent les acteurs afin d'imposer/intégrer leurs vision du monde (logiques). Chacun de ceux-ci cherche à se placer, c'est-à-dire à s'approprier un espace et une « existence sociale » (De Gaulejac et Léonetti, 2003).

Au travers de ces perspectives géographiques et spatiales, ce dont il s'agit c'est de la gestion du territoire et son aménagement. Il y a une dimension politique du conflit, et une dimension physique, de production de lieux. On emprunte l'expression de « lutte des places » à un ouvrage de Michel Lussaut (2009) « De la lutte des classes à la lutte des places ». Il y démontre comment, et par quels mécanismes, l'organisation spatiale des individus et des sociétés se façonne en situation. Il y souligne que « les luttes politiques sont toujours peu ou prou des luttes d'espaces, de distances, de limites, de places » (Lussaut, 2009). Ainsi, les changements sont toujours portés par des acteurs cherchant à maîtriser leur(s) espace(s).

### **Ouvertures: Les Mégaprojets: ségrégateurs ou intégrateurs?**

Les nouvelles techniques de l'urbanisme contemporain participent à la production de la ville innovante. Partenariat public-privé, participation publique, politiques de projets, gouvernance urbaine. Ce sont autant de pratiques qui nous montrent d'abord la multiplicité des acteurs, ensuite le contrôle de la production. Lorsque les politiques publiques promeuvent les partenariats public-privé, il s'agit non seulement de mobiliser un capital financier, mais aussi de faire converger les différentes logiques opposées (négociation). Les attentes futures sont intégrées, assimilées puis traduites par exemple en mégaprojets. Lors de productions de nouveaux objets urbains ou des rénovations et requalifications (mégaprojets/logique industrielle), les « coalisés » ont appris à maîtriser l'espace où se tient la lutte des places. Si les coalitions de promotion/exploitation gagnent en légitimité, elles perdent en autonomie, en pouvoir, en capacité d'innovation, et de communication car ils doivent céder/négocier.

Dans ce scénario, le cadre institutionnel est une force régulatrice et de stabilisation qui peut favoriser l'ancrage local et durable d'un mégaprojet. Il peut augmenter ou consolider son rôle (en fonction du contexte) afin de légitimer et institutionnaliser ces grands projets. Le cadre institutionnel remplit ainsi un triple contrat: la promotion et valorisation du construit urbain; la consolidation du lien social ; et la « reconquête et requalification de l'espace public/privé local » (Pryen, Rodriguez, 2005). Autrement dit, par un ancrage local institutionnalisé de ses nouvelles formes d'urbanité, une pacification de la lutte des places serait possible.

Dans l'absence de cet ancrage local institutionnalisé, un second scénario envisagerait l'appropriation de la production urbaine par une « classe de valorisateurs » ce qui pourrait entraîner une ségrégation spatiale (lutte des places).

Mais dans les deux scénarios, le fait de construire et de consommer des « lieux de l'expérience urbaine » soulève une multiplicité de questions fondamentales. Comment se territorialisent-ils les capitaux « glocaux » ? Comment les investisseurs influencent-ils le symbolique et vice-versa afin de créer de la valeur ? Qui valorise ? Qui sont les inclus ; les exclus par « les effets directs/indirects de la rente » ? Ces questions centrales sont au cœur de notre recherche empirique actuelle (études de cas multisite en Suisse et à l'étranger).

## Bibliographie choisie

Aveline-Dubach N., 2008, Immobilier - L'Asie, la bulle et la mondialisation, Paris: CNRS Editions.

Beckert J., Aspers P., éd. 2011, The worth of Goods. Valuation & Pricing in the economy. New York: Oxford University Press.

Bernie-Boissard Catherine., 2004, Regards d'urbanité: Parcours, recherches et pistes dans la ville, Paris: L'Harmattan.

Bertho Alain., 2008, La mise à l'épreuve des disciplines, Penser la ville contemporaine [En ligne], URL : <http://berthoalain.wordpress.com/2009/12/19/penser-la-ville-contemporaine/>

Boltanski L., 2002, « Nécessité et justification ». Revue économique, 53(2):275-289.

Chaudoir., 2007, La ville événementielle : temps de l'éphémère et espace festif, Géocarrefour, Vol. 82/3, URL : <http://geocarrefour.revues.org/index2301.html>.

Crevoisier O., 1999, "Two Ways to Look at Learning Regions at the Context of Globalization : the Homogenizing and Particularizing Approaches", Geojournal, 49, 353-361.

De Gaulejac., Vincent., Leonetti Isabel Taboada., 2003, La lutte des places : insertion et désinsertion, Paris : Desclée de Brouwer.

Démystifier le foncier, Etat des lieux de la recherche, ADEF, 2012.

Florida Richard., 2002, The Rise of the Creative Class... and how it's transforming work, leisure, community & everyday life, New-York : Basic Books.

Flyvbjerg Brent., Nils Bruzelius., Werner Rothengatter., 2003, Megaprojects and Risk. An Anatomy of Ambition, Cambridge : Cambridge University Press, 207 p.

Fournier Laurent Sébastien et al., 2009, Le présent des fêtes et des loisirs, in Fournier Laurent Sébastien et al (dir.), La fête au présent : Mutations des fêtes au sein des loisirs, Paris : L'Harmattan.

Gabriel P., et Gabriel P., 2004/5, « Diffusion du développement durable dans le monde des affaires : un schéma conventionnel ». Revue française de gestion, 152 : 199-213.

Gellert Paul K., et Lynch Barbara D., 2003, Mega-Projects as displacements. Oxford : UNESCO, 25p.

Grabher G., Ibert O., Flohr S., 2008, "The neglected king: the customer in the new knowledge ecology of innovation". Economic Geography, 84(3): 253-280.

Gravari-Barbas Maria., 2000, « La ville festive : espaces, expressions, acteurs », Angers, Université d'Angers, ouvrage de synthèse en vue de l'habilitation à diriger les recherches, [en ligne] [www.divshare.com/download/643360-frc](http://www.divshare.com/download/643360-frc).

Gravari-Barbas Maria., 2007, De la fête dans la ville à la ville festive. Les faits et les espaces festifs, objet géographique émergent, in DA CUNHA Antonio et MATTHEY Laurent (dir.), La ville et l'urbain : des savoirs émergents ? Perspectives critiques et méthodologiques, Lausanne : Presses de l'Université de Lausanne.

Gravari-Barbas Maria., 2009, « La ville festive ou construire la ville contemporaine par l'événement », Bulletin de l'Association des Géographes Français, n°3.

Guy S., Henneberry J., 2002, *Development and Developers: Perspectives on Property*, Oxford: Blackwell publishing.

Jorion P., 2010, *Le prix*, Editions du Croquant, 366p.

Harvey., 1989, "From Managerialism to Entrepreneurialism: the Transformation of Urban Governance in Late Capitalism", *Geographiska Annaler*, 71, 3-17.

Haynes, Wendy., 2002, "Transportation at the Millennium: In Search of Megaproject Lens", *The Review of Policy Research*, vol. 19, no 2 (été), p. 62-89.

Healey P., Davoudi S., and O'toole M., 2002, *Property-led Urban Regeneration: an Assessment*, in: Healy et al. (Eds.), *Rebuilding the City: Property-led Urban*

Jeannerat H., 2012, *Production, consommation et valeur économique: vers une approche territoriale du marché*, Neuchâtel: Université de Neuchâtel – Faculté des Lettres et Sciences humaines, Thèse de doctorat, 194 pages.

Levine Marc., 2004, *La classe créative et la prospérité urbaine : mythes et réalités*, Centre de développement économique, Université du Wisconsin à Milwaukee.

Logan J., Molotch H., 1987, *Urban fortunes: the political economy of places*, Berkeley: University of California Press.

Lorrain., 2002, « Capitalismes urbains: la montée des firmes d'infrastructures », *Entrepriseset Histoire*, no 30, 5-31.

Lussault Michel., 2009, *De la lutte des classes à la lutte des places*, Paris : Grasset.

Moulaert F., Sekia F., 2003, « Territorial Innovation Models ». *Regional Studies*, 37(3):289-302.

Musso Pierre., 2007, *Une critique de "l'économie de l'immatériel" vue par le rapport Jouyet-Lévy*, Quaderni, n°64.

Nappi-Choulet., 2009, *Les mutations de l'immobilier : de la finance au développement durable*, Paris.

Orléan A., 2011, *L'empire de la valeur. Refonder l'économie*, Le Seuil, 340p.

Peck J., Theodore N., 2007, "Variegated capitalism", *Progress in Human Geography*, 31(6), 731–772.

Pryen Stéphanie., Rodriguez Jacques., 2005, *Quand la culture se mêle du social : de la politique culturelle roubaisienne aux actions culturelles à visée sociale*, in BRUSTON André (dir.), *Des cultures et des villes : mémoires au futur*, La Tour d'Aigues : éd. de l'Aube.

Renard V., 2008, *La ville saisie par la finance*, *Le Débat*, no 148, 106-117.

Siemiatycki M., 2005, « Beyond moving people: excavating the motivations for investing in urban public transit infrastructure in Bilbao Spain ». *European Planning Studies* 13.1, 45–64.

Sykes Allen., 1998, "Megaprojects: Grand Schemes Need Oversight, Ample Funding". *Forum for Applied Research and Public Policy*, vol. 13, no 1, p. 6-47.

Smith Neil., 1996, *The New urban Frontier : Gentrification and the revanchist city*, Londres : Routledge.

Strassman W., Paul et WELLS J., 1988, *The Global Construction Industry: Strategies for Entry, Growth and Survival*. Londres : Unwin Hyman, 275 p.

Theurillat T., Crevoisier O., 2012, "The sustainability of a financialized urban megaproject: the case of Sihlcity in Zurich", *International Journal of Urban and Regional Research*.  
<http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1468-2427.2012.01140.x/abstract>

Theurillat T., 2011, « La ville négociée : entre financiarisation et durabilité (The negotiated city : between financialization and sustainability) », *Géographie, Economie et Société*, vol. 13 (3), pp. 225-254.  
<http://ges.revuesonline.com/article.jsp?articleId=16965>

Urbanet M., 2006, *Réenchâter la ville*, Paris: L'harmattan.

Vivant Elsa., 2009, *Qu'est-ce que la ville créative ?*, Paris : Presse Universitaire de France.

Weber., 2010, *Selling City Futures: The Financialization of Urban Redevelopment Policy*, *Economic Geography*, 86 (3), 251-274.

Zeller C., 2008a, *The power of finance and uneven development*, Espace – Working Paper Series, Geographisches Institut der Universität Bern, 3.  
2008b, *Uneven financial flows in the global economy*, Espace- Working Paper Series, Geographisches Institut der Universität Bern, 4.

Zepf Marcus., 1999, *Concevoir l'espace public, les paradoxes de l'urbanité : analyse sociospatiale de 4 places lausannoises*, Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne.