

La dynamique foncière dans les villes méditerranéennes : évolutions, acteurs et gouvernance

Depuis les années 1980, les conditions de la production foncière et immobilière ont considérablement évolué dans les villes du pourtour méditerranéen. L'urbanisme de projet a fait florès tant dans les métropoles du Sud que dans celles du Nord. Ensuite, les politiques de libéralisation ont favorisé l'introduction d'investisseurs privés, en particulier étrangers et dotés d'un capital dépassant parfois de très loin les capacités des investisseurs locaux et nationaux, y compris quand il s'agit d'acteurs publics. Par ailleurs, au Maghreb, mais la remarque vaut peut-être aussi dans d'autres régions, le foncier étatique mobilisable est de plus en plus rare¹, ce qui oblige probablement les acteurs publics à revoir leurs stratégies et, peut-être, à de nouveaux arbitrages en faveur, soit du logement social (et du relogement éventuel des habitants des bidonvilles), soit d'une valorisation optimale des terrains en question, quitte à utiliser une partie des bénéfices procurés par la vente du foncier pour alimenter des fonds de promotion du logement social. Enfin, les crises financières et immobilières récentes perturbent incontestablement les marchés fonciers urbains : au grand dam des autorités nationales, les Emiratis ont suspendu certains de leurs investissements dans quelques grands projets qu'ils avaient initiés dans les grandes métropoles de la rive sud de la Méditerranée dès 2008, tandis qu'en Espagne, pour se limiter à cet exemple, de nombreux chantiers restent inachevés.

Récentes, ces tendances ont évidemment des répercussions majeures tant sur les villes que sur les sociétés urbaines. D'où l'intérêt de remettre le foncier à l'agenda des recherches sur les villes méditerranéennes. A cette fin nous proposons trois grands axes de réflexion.

1) L'étalonnage des prix et des valeurs (et ses évolutions récentes)

¹ Denis E., 2011, « La financiarisation du foncier observée à partir des métropoles égyptiennes et indiennes », *Revue Tiers-Monde* n° 206, pp. 139-158.

Dans quelle mesure, en initiant des opérations de grande ampleur dans les quartiers centraux (Barcelone) ou dans les marges urbaines (friches portuaires, espaces sous-investis comme les berges du Lac de Tunis, etc.), les acteurs de l'urbanisme de projet ont-ils bouleversé, non seulement les marchés fonciers et immobiliers locaux, mais aussi la hiérarchie des places en ville? Dans le même ordre d'idées, quelles sont les répercussions de la crise financière et immobilière actuelle sur la dynamique urbaine ?

2) La production foncière : acteurs, filières et gouvernance

L'objectif de ce deuxième axe est d'examiner les modalités de fonctionnement des marchés fonciers urbains, qui sont liées à la montée en puissance des nouveaux acteurs (privés, étrangers) et aux politiques de libéralisation. Outre l'identification des systèmes d'acteurs, la réflexion pourra porter sur les stratégies des acteurs en question et les outils de la production foncière et immobilière, sans oublier les négociations à l'œuvre dans la gouvernance foncière. De fait, la dynamique foncière constitue un observatoire des « régimes urbains² », ainsi que des interactions et modes de relation entre acteurs publics et acteurs privés. La remarque vaut pour les grands projets mais aussi pour les espaces «sinistrés » par les crises en cours, qui font peut-être l'objet de nouvelles attentions tant de la part des acteurs publics, qui cherchent, par exemple, à terminer des opérations, que des acteurs privés qui peuvent voir dans ces espaces aujourd'hui en voie de dévalorisation, en tout cas pour certains d'entre eux, de nouvelles opportunités de profit.

3) Actions collectives et arbitrages

Selon les partisans de la *radical geography* et de la *critical urban theory*, les restructurations urbaines imposées par l'urbanisme « néolibéral » suscitent de nouvelles luttes sociales. Qu'en est-il dans les villes méditerranéennes ? Note-on ici ou là des mobilisations liées à des situations de compétition pour l'espace ou pour le foncier, même si, jusqu'à présent, les grands projets ont surtout concerné les marges urbaines, en tout cas en ce qui concerne les villes du Maghreb et du Machreq³ ? Comment réagissent les pouvoirs publics en de telles situations ? Doit-on affirmer avec les auteurs néomarxistes comme Neil Brenner, que l'action publique urbaine est désormais subordonnée au « capitalisme mondialisé⁴ »? En d'autres termes, quels sont les arbitrages opérés par les pouvoirs publics entre les logiques économiques transnationales d'un côté et la demande sociale locale, de l'autre ?

² Stone, C., (1989), *Regime Politics: Governing Atlanta, 1946-1988*, University Press of Kansas, Lawrence.

³ Barthel P.-A. et Verdeil É., 2008, « Experts embarqués dans le "tournant financier". Des grands projets urbains au Sud de la Méditerranée », *Annales de la Recherche Urbaine*, n° 104, pp. 38-48.

⁴ Pinson G., 2009, *Gouverner la ville par projet*, Paris, Presse de Sciences Po, p. 24.

La journée d'études que nous proposons ne prétend évidemment pas faire le tour de la question, mais vise à fournir des éclairages et à poser quelques jalons pour des recherches futures.

Programme de la journée (10h-16h30)

Introduction (**Olivier Legros**, UMR CITERES-EMAM, Tours)

Michela Barbot (UMR Institutions et Dynamiques Historiques de l'Economie, ENS Cachan) : « La formation des prix dans la longue durée à Milan »

Guilhem Boulay (UMR TELEMME, MMSH Aix-Marseille) : « Coalitions de croissance et requalification des centres : l'exemple de Marseille »

Déjeuner

Brendan Blayac (UMR CITERES-EMAM, Tours) : « Jeux d'acteurs autour du foncier à Tanger »

Hend Ben Othman (IRMC-Tunis) : "Projet urbain et maîtrise foncière dans le Grand Tunis: de nouveaux modes de régulation? »

Discussion générale