

Chaire Aménager le Grand Paris

Groupe Economie de l'Aménagement GEA

Proposition d'un contrat de post-doctorat

**Les investisseurs et les projets d'aménagement dans le Grand Paris :
quelles figures-clés et quelles logiques d'intervention ?**

Proposition d'offre de post-doctorat

Durée du contrat : dix mois à partir du 1^{er} septembre 2019

Localisation : Campus de Marne-la-Vallée, Champs-sur-Marne (77)

Domiciliation du contrat : Laboratoire Latts

Profil

Economie de l'aménagement, sociologie économique (avec une connaissance des acteurs de la production urbaine), urbanisme et aménagement

Objet du post-doctorat

L'implication d'acteurs privés dans l'aménagement et la production urbaine est loin d'être un fait récent (Orillard, 2018). Tout en empruntant aux formes passées, la nature de ces acteurs, tout autant que leurs formes d'intervention se diversifient, ainsi que le révèlent les réponses apportées aux Appels à Projets Innovants (API) récemment lancés au sein de la Métropole du Grand Paris (Guelton, 2018). Les analyses indiquent que le paysage des intervenants ne cesse de se complexifier. Au sein de ce paysage, demeure une figure majeure, aux contours incertains : celle des investisseurs. Si certains d'entre eux continuent à considérer l'immobilier comme une valeur refuge, d'autres n'hésitent pas à tenir l'immeuble, son quartier, les équipements et services qu'il abrite comme des actifs financiers (Nappi-Choulet, 2013). Aussi, les intentions, les circuits de financement tout comme les enjeux économiques portés par ces intervenants diffèrent-ils nettement selon les cas de figure (Lorrain, 2011 ; Halbert, 2018) ; les produits immobiliers qui les attirent ne sont pas les mêmes. Ces interventions pourraient être ciblées sur certains lieux, certains quartiers ou projets. Il en résulterait des incidences variables sur les formes urbaines, sur le cadre bâti lui-même.

On peut faire l'hypothèse qu'à la diversité des opérations d'aménagement et de construction conduites au sein de la Métropole du Grand Paris et dans la zone dense de l'agglomération (entre projets de grande ampleur, à fort degré de complexité et/ou d'innovation, et interventions plus habituelles ...) répond une diversité de types d'investisseurs. Une cartographie, voire une typologie, de ces acteurs

deviennent aujourd'hui indispensables pour qui veut percevoir les logiques et évolutions à l'œuvre dans la (re)constitution des développements métropolitains. Qui sont ces investisseurs ? Quels sont leurs objectifs ainsi que leur modèle économique et spatial ? Comment, où et quand interviennent-ils (entre la construction et le projet urbain, l'investissement et la gestion, l'orientation vers des objets uniques ou des interventions diversifiées fondées sur une logique multi-produits, en lien ou non avec d'autres activités analogues à l'échelle internationale...) ?

Les membres de la Chaire Aménager le Grand Paris, ceux de son Groupe Economie de l'Aménagement¹ souhaitent disposer d'éclairages en la matière. Le travail entrepris à l'occasion du post-doctorat a pour vocation de contribuer à cet objectif.

Terrains et méthode

Il est attendu du candidat/de la candidate qui sera retenu.e qu'il/elle contribue par ses travaux à l'objectif énoncé au travers de ses propres investigations et en participant aux initiatives conduites par les chercheurs membres du Groupe. Ces pistes de travail seront en particulier discutées et validées dans le cadre du Groupe Economie de l'Aménagement. Les échanges qui en résulteront contribueront à l'animation du Groupe et à ses activités ; le travail de post-doctorat vise précisément à les consolider.

La phase d'investigation proprement dite sera principalement empirique. Elle reposera sur une analyse d'ensemble ainsi sur celle de projets choisis, supports de premières monographies.

Le travail effectué durant le post-doctorat, en lien avec celui des membres du groupe, portera entre autres sur :

- l'approfondissement d'un état des lieux de la littérature existante sur les figures-clés que constituent les investisseurs et sur leurs implications dans la production urbaine, notamment en contexte métropolitain ;
- la production d'une cartographie des investisseurs impliqués dans les opérations actuellement conduites au sein de la Métropole du Grand Paris, qui devra venir enrichir les typologies déjà esquissées au sein de la Chaire sur leur nature, rôle, importance, la provenance des fonds qu'ils mobilisent..., qu'il s'agisse de nouveaux entrants ou d'opérateurs traditionnels ;
- la réalisation et l'analyse d'entretiens auprès d'investisseurs choisis, de façon à identifier leurs modèles économiques, leurs sensibilités et modes de gestion des risques ;
- l'analyse de plusieurs opérations sélectionnées *ad hoc* de façon à identifier les moments majeurs de révélation des risques, d'arbitrages, de négociations et de couverture de ces risques, et éclairant quant au rôle particulier des investisseurs ;
- le repérage et l'analyse des dispositifs de suivi des risques, de bilans financiers... alors mis en place, leurs adaptations temporelles et leurs spécificités au regard des dispositifs usuels.

¹ Réunissant des membres du Latts, du LVMT et de Lab'urba et précisément constitué afin de traiter de ces questions.

Ressources

Les investigations conduites à l'occasion du post-doctorat s'effectueront en lien et en continuité avec celles déjà engagées dans le cadre de la Chaire et portant précisément sur les investisseurs dans l'aménagement et la concrétisation de projets urbains (premier état des lieux, à partir de projets choisis d'aménagement...). Les matériaux réunis seront mis à disposition. La proximité avec les partenaires de la Chaire permettra également d'accéder à des matériaux originaux et d'identifier des personnes ressources, en particulier pour réaliser les études monographiques.

La personne recrutée aura accès au réseau des membres de la Chaire, aux travaux déjà initiés par les chercheurs participant aux activités de la Chaire.

Attendus et livrables

Outre une participation à l'animation du Groupe Economie de l'aménagement et en complément de la production des éléments préparatoires aux réunions du Groupe, il est attendu :

- 1- Un rapport descriptif du travail effectué durant le contrat, rassemblant les connaissances produites et éclairant quant aux figures-clés repérées en matière d'investisseurs, à propos de leurs logiques d'intervention et aux incidences de leur présence sous l'angle de l'économie de l'aménagement ;
- 2- Un article court ou une synthèse, à destination des membres de la Chaire, explicitant les résultats obtenus. Une version brève sera destinée à alimenter le site la Chaire ;
- 3 – Un article scientifique, valorisant le travail effectué et pouvant donner lieu à une publication accompagné d'un rapport bibliographique portant sur la question des investisseurs dans la production urbaine ;
- 4- Une note d'orientations indiquant les investigations à conduire afin de poursuivre les travaux engagés dans le cadre du post-doctorat.

Références bibliographiques indicatives

Guelton S., Navarre F., Rousseau M.-P., 2011, *L'économie de l'aménagement du territoire : Une réflexion théorique au service des praticiens*, éd. Soteca, 300 p.

Guelton S., 2018 « Les lauréats d'« Inventons la Métropole du Grand Paris » : le milieu de l'aménagement entre innovations et continuités », *Métropolitiques*, le 11/06/2018

Halbert L., 2018, « Infrastructures financières et production urbaine : quatre circuits de financement de l'immobilier locatif en France métropolitaine », *Espaces et sociétés*, 2018/3 (n° 174), pp. 71-86

Lorrain D., 2011, « La main discrète - La finance globale dans la ville », *Revue française de science politique*, 2011/6 (Vol. 61), pp. 1097-1122

Nappi-Choulet I., 2013, « La financiarisation du marché immobilier français : de la crise des années 1990 à la crise des subprimes de 2008 », Association d'économie financière | *Revue d'économie financière*, 2013/2 n° 110, pp. 189-206

Orillard C., 2018, « Les appels à projets innovants : un renouveau de l'articulation public-privé dans l'aménagement urbain ? », *Métropolitiques*, le 21/06/2018

Savini F., Aalbers Manuel B., 2015, *The de-contextualisation of land use planning through financialisation: Urban redevelopment in Milan*, Research Article, <https://doi.org/10.1177/0969776415585887>

Contacts

1 - Des précisions complémentaires peuvent être obtenues auprès de :

Martine Drozd, Groupe Economie de l'Aménagement de la Chaire, Latts, martine.drozd@enpc.fr

Sonia Guelton, Groupe Economie de l'Aménagement de la Chaire, Lab'urba, guelton@u-pec.fr

Clotilde Kullmann, animation scientifique de la Chaire Aménager le Grand Paris, clotilde.kullmann@u-pem.fr

Françoise Navarre, Groupe Economie de l'Aménagement de la Chaire, Lab'urba, navarre@u-pec.fr

2 - Candidature

Un CV détaillé et une lettre de motivation sont à adresser d'ici le 24 juin 2019 à :
navarre@u-pec.fr et à clotilde.kullmann@u-pem.fr