



Aménagement urbain et investissement

Atelier du réseau des aménageurs
méditerranéens

Novembre 2019

SOMMAIRE DE LA PRESENTATION

- **1. Le financement de l'aménagement urbain**
- **2. Outils financiers et prérequis**
- **3. Exemples de projets**

01. LE FINANCEMENT DE L'AMENAGEMENT URBAIN

LES PRINCIPES PROMUS PAR L'AFD

- **Aider à la définition de visions stratégiques du territoires**
 - Prospective urbaine et territoriale
 - Mise en œuvre des outils réglementaires ou incitatifs
- **Développer l'approche par le projet urbain**
 - Créer ou transformer des morceaux de ville, allant au delà d'une approche sectorielle (trame urbaine, habitat, mobilité...)
- **Intégrer les principes d'un urbanisme durable dans les opérations d'aménagement**
 - Elaboration d'éco-référentiels de développement durable pour les programmes urbains
 - Référentiel Eco-cité et Eco-quartier, certification Haute Qualité Environnementale...
- **Promouvoir les valeurs du développement durable et l'innovation**
 - Intégrer les enjeux tels que la mixité sociale, la mobilisation des populations et concertation,
 - Soutenir l'intérêt général, favoriser la programmation d'équipements publics,
 - Encourager les approches innovantes en matière de développement urbain : nature en ville & biodiversité, gestion des risques, villes intelligentes...
- **Diffuser le modèle de l'aménagement « à la française »**
 - Culture d'équipe transversale et pluridisciplinaire intégrant les différents métiers : architecture, ingénierie, paysage, économie, juridique
 - Modèle de financement

01.

LE FINANCEMENT DE L'AMENAGEMENT URBAIN

LES 5 CONDITIONS DE REALISATION D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT

- **1. Le cadre urbain structuré**
 - > infrastructures, connectivité, cadre de vie, équipements, espaces publics, aménités urbaines
- **2. Le cadre réglementaire**
 - > documents de planification (SDRIF/SCOT, SDAGE, SRCE, PCET...), réglementaires (C.Civ., C.U., C.E., PPRI, PLU-PDU-PLH, El...), fonciers (cadastres, servitudes, etc.)
- **3. Le portage politique et de concertation local**
 - > initiative et portage fort de l'Etat / de la collectivité dans la durée (négociation & portage foncier, concertation publique, évolutions programmatiques, préfinancement aménagements, équipements, etc.)
- **4. Le portage technique et opérationnel fort**
 - > mobilisation d'un faisceau d'expertises : aménageur « chef d'orchestre », maitres d'œuvre (urbaniste coordonnateur, architectes, paysagistes), BET (ingénierie VRD, bâtiment, thermique, environnement-biodiversité, programmistes-économistes, etc.),
- **5. Le marché de l'immobilier**
 - > dynamique économique attirant les opérateurs privés (logement, bureau, commerce et grand équipement de loisir)

01 • LE FINANCEMENT DE L'AMENAGEMENT URBAIN

• QUE FINANCE L'AFD DANS LES PROJETS URBAINS DURABLES ?

- **Etudes de diagnostic**
 - Schéma d'aménagement et de planification
 - Etude de programmation préalable et détaillée
 - Eco-référentiel
- **Assistance technique et renforcement de capacité**
 - Appui en assistance perlée/temps plein
 - Aspects techniques, organisationnels et juridique (DAO, TDR)
 - Formation des cadres techniques des collectivités locales
- **Appui institutionnel**
 - Par exemple, appui à la mise en place d'agences d'urbanisme
- **Viabilisation**
 - Aménagement des terrains
 - Travaux de préparation
- **Voiries, réseaux et distribution**
 - Voiries, pavage des rues, réfection de trottoirs
 - Bornes fontaines, et réseaux d'eau
 - Systèmes d'assainissement
 - Drainage pluvial
 - Electrification des quartiers
- **Travaux d'espaces publics**
 - Parcs, places, pistes cyclables
 - Trame verte et bleue
 - Mobilier urbain et signalétique
 - Eclairage public
- **Equipements publics**
 - Equipements culturels, loisirs
 - Equipements socio-éducatif
 - Equipements marchands

études et assistance technique

programme d'investissement ou opération



01. LE FINANCEMENT DE L'AMENAGEMENT URBAIN

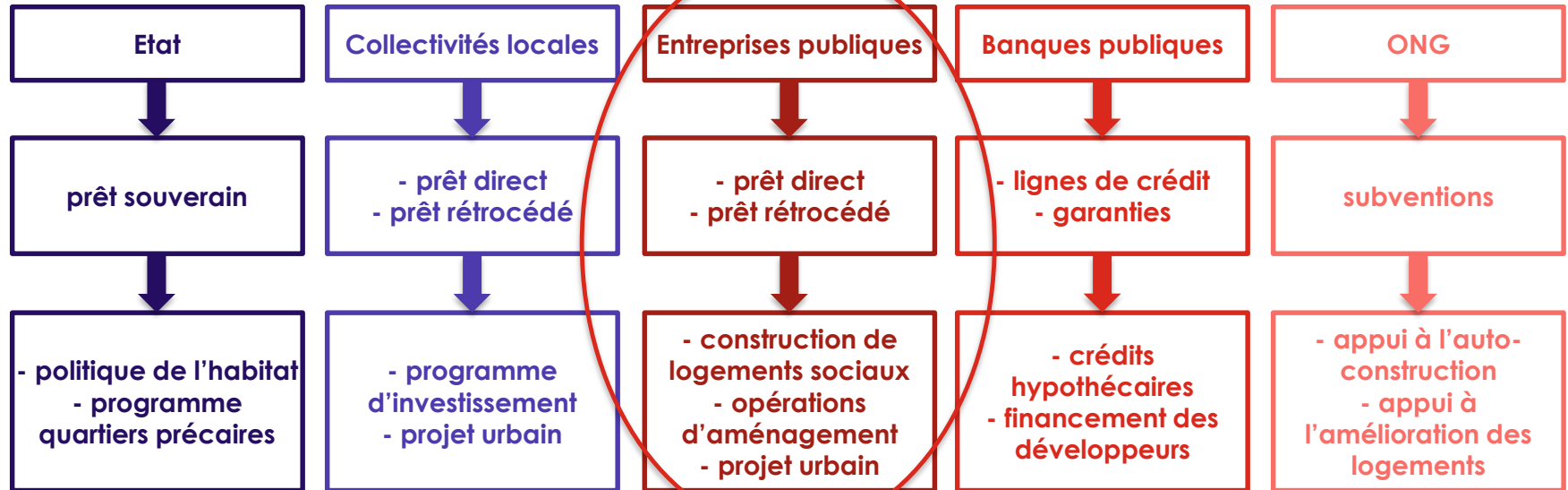
LE CADRE FINANCIER DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT LES GRANDS POSTES DU BILAN (EXEMPLE)

Dépenses		Recettes	
Foncier		Cession de charges foncières	
- acquisitions et frais	250	- logements libres	300
- mise en état	20	- logements sociaux	100
Viabilisation (VRD)	130	- équipements	100
Equipements	300	- bureaux	200
Etudes	100	- commerces	50
Frais financiers	50	Participation des propriétaires	50
Rémunération aménageur	100	Subvention	50
Divers et aléas	50	Subvention d'équilibre	150
Total	1 000	Total	1 000

02.

OUTILS FINANCIERS

MODALITES D'INTERVENTION AU SERVICE DES PROJETS URBAINS ET DU LOGEMENT



Financement

- financement de programme d'investissement intégrant plusieurs opérations
- financement de projets / opérations

+ Assistance Technique

- renforcement sur enjeux environnementaux et sociaux
- approche éco-quartier
- pilotage financier

02.

OUTILS FINANCIERS

CONTEXTE ET FINALITE DU NON-SOUVERAIN

- **Les objectifs d'intervention auprès des entreprises publiques:**
 - Aider les entreprises publiques à devenir plus autonomes
 - Compléter l'effort financier de l'Etat et limiter son endettement
 - Soutenir des projets viables ne pouvant être entièrement financés par l'autofinancement
 - Agir comme un levier pour générer d'autres flux publics et privés
 - Créer des partenariats durables avec les entreprises publiques
 - Soutenir les entreprises dans leur efforts d'amélioration des normes sociales et environnementales

02.

OUTILS FINANCIERS

LES PREREQUIS A LA MISE EN PLACE D'UN FINANCEMENT AFD 1/2 LES SOCIETES D'AMENAGEMENT

- **Une entreprise viable**
- **Une entreprise autonome dans sa gestion**
- **Un actionnaire, l'Etat, qui soutient sa filiale**
- **Un secteur réglementaire et institutionnel fiable**
- **Une bonne visibilité sur l'entreprise, ses projets et son secteur**

02.

OUTILS FINANCIERS

LES PREREQUIS A LA MISE EN PLACE D'UN FINANCEMENT AFD 2/2

- Un projet contribuant aux enjeux de développement durable
- En adéquation avec la stratégie de l'AFD (cadre d'intervention pays et secteur)
- Importance des impacts environnementaux, sociaux et climat
- Transparence et respect des procédures de passation de marché de l'AFD
- Subsidiarité : le financement AFD n'entre pas en compétition avec les banques commerciales:
 - Atteinte des limites d'exposition des banques locales
 - Besoin de maturités plus longues que celles offertes par le marché
- Additionnalité : le caractère concessionnel du financement AFD est fonction des impacts du projet

03.

EXEMPLES DE PROJETS

Extension urbaine de Dumbéa-sur-mer - Nouvelle-Calédonie

- **Objectifs du projet : accompagner le développement d'une extension sur 900 hectares de l'agglomération de Nouméa**
 - Accompagner le développement démographique et l'extension urbaine du Grand Nouméa avec un souci de mixité sociale, de qualité urbaine et de performance environnementale
 - Un besoin de 2 000 logements par an pour répondre aux besoins du Grand Nouméa et une zone d'activité arrivée à saturation
 - Programmation :
 - 6 700 logements (55% de logements collectifs, et 50% logements sociaux et 50% logements libres – promotion) + 38,5 de surfaces cessibles pour l'activité
 - 4 groupes scolaires, 4 plateaux sportifs, 8 parcs et aires de jeux + 3 jardins partagés, 2 maisons de quartiers et 1 salle omnisports
 - 3 échangeurs d'accès, une desserte par le TCSP, STEP, médipôle
- **Opérateur : la SECAL : société d'économie mixte de Nouvelle-Calédonie**
 - Détenue par les collectivités locales, l'Etat, les banques publiques
 - Mission : pilote et réalise des opérations d'aménagement :
 - acquisition des terrains, définition du projet d'aménagement et du programme, réalisation des équipements primaires : viabilisation, découpage des parcelles, espaces publics, équipements publics (pour le compte des collectivités), cession des terrains à bâtir aux opérateurs de logement social et promoteurs, rétrocession des équipements et espaces publics aux collectivités
 - Solides compétences pour le pilotage de l'aménagement, la réalisation des travaux et la commercialisation des lots

03.

EXEMPLES DE PROJETS

Extension urbaine de Dumbéa-sur-mer - Nouvelle-Calédonie

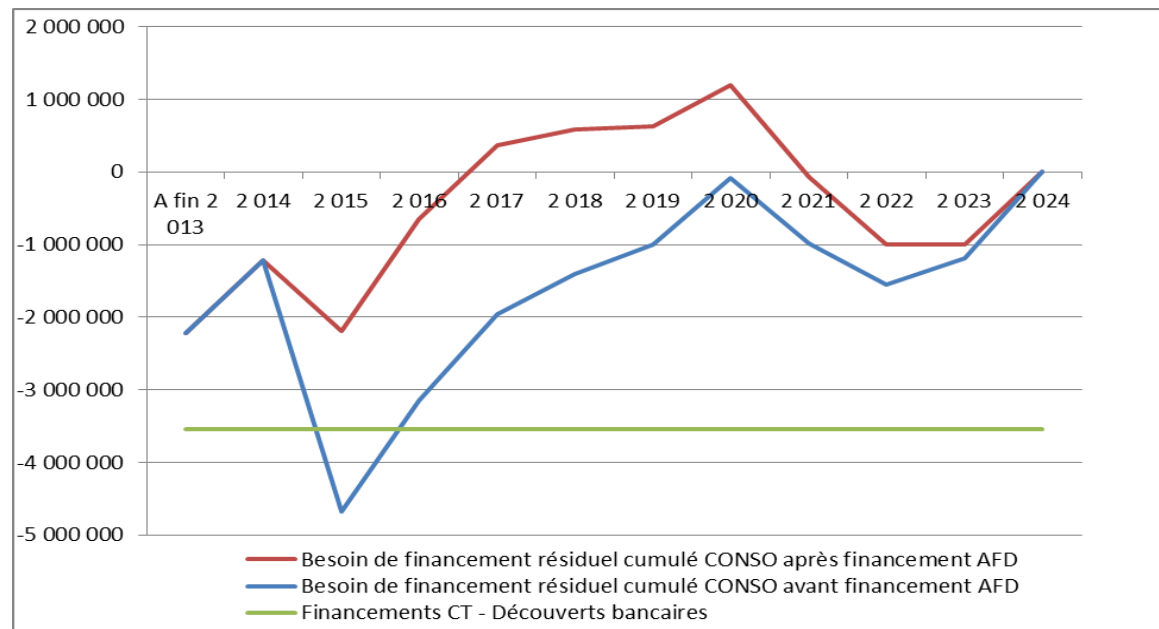


03.

EXEMPLES DE PROJETS

Extension urbaine de Dumbéa-sur-mer - Nouvelle-Calédonie

- **Modalités de financement de l'AFD :**
 - Accompagnement financier depuis 2010
 - Plusieurs prêts de 15 à 20M € pour accompagner la mise en œuvre des phases successives de l'opération
 - Financement sur le besoin de trésorerie consolidés des deux opérations Dumbéa (logements et équipements publics) et Panda (zone d'activités) pour accompagner le décalage entre les dépenses (viabilisation, aménagement) et les recettes (subventions, cession de terrains)
 - Durée des prêts adaptée à la durée de l'opération mais se terminant au plus tard à la fin de l'opération
- **Schéma du prêt AFD sur le financement de l'opération**



03.

EXEMPLES DE PROJETS

Ville nouvelle de Dumbéa-sur-mer en Nouvelle-Calédonie



ZAC Dumbéa sur mer – Nouvelle-Calédonie

03.

EXEMPLES DE PROJETS

FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL – HAO MAROC

- **Le contexte :**
 - Politique nationale en matière d'habitat social visant à résorber les bidonvilles via le relogement des ménages et la production massive de logements sociaux
 - Programme « Villes sans Bidonvilles » mis en œuvre dans 43 villes et ayant touché +240.000 ménages entre 2005-2014
 - Des réformes développant de nouveaux outils financiers pour encourager la production de logements sociaux
- **Le projet :**
 - Construction de logements sociaux et production de foncier pour l'auto-construction
 - Dispositif innovant de « tiers associé »
- **Prêts AFD à hauteur de 100 M€ pour le financement partiel du programme d'investissement 2013 -2016**
 - Maturité de 10 ans avec différé
 - Taux concessionnel justifié par les critères sociaux et environnementaux
- **Octroi d'une subvention de 0,5M€ :**
 - Appui sur la gestion environnementale et sociale
 - Renforcement du pilotage financier



03.

EXEMPLES DE PROJETS

ZAC SANS SOUCI – SEMADER - REUNION

- **Contexte**

- Commune fortement marquée par l'habitat insalubre et informel
- Programme d'aménagement combinant la régularisation d'occupants sans titre et l'amélioration de l'habitat avec le développement urbain de la commune
- Projet développé sous forme de Zone d'aménagement concerté (ZAC) confié à un opérateur public d'aménagement

- **Prêt de l'AFD de 18M€ d'une maturité de 6 années**

- Taux concessionnel justifié par le caractère très social de l'opération
- Outil financier : ligne de trésorerie permettant de porter le décalage entre les dépenses (acquisitions foncières, viabilisation, création d'équipements publics) et les recettes (cession des terrains aménagés, mobilisation de subvention)
- Durée du prêt calée sur la durée du contrat de concession – prêt garanti par la commune





**MERCI DE VOTRE
ATTENTION**

afd.fr

#MondeEnCommun
AGENCE FRANÇAISE DE DÉVELOPPEMENT