

Revue systématique des finances publiques dans la régénération urbaine : théories, paradigmes et intégration à la planification

YAN Juan, WU Zhiqiang, WU Tao, FENG Xiaoxiao

Résumé : Dans un contexte de réduction des dividendes fonciers et de resserrement des ressources budgétaires, la logique des finances publiques de la régénération urbaine se transforme en profondeur. À partir d'une revue systématique de 71 publications anglophones de référence, cette étude examine l'évolution des mécanismes financiers publics, les paradigmes théoriques, les outils fiscaux et le rôle de la planification urbaine. Elle distingue quatre phases : conduite par l'État, orientation par le marché, conduite par la finance et coordination par la gouvernance. Ces phases renvoient respectivement au keynésianisme, au néolibéralisme, à la financiarisation et à la gouvernance fiscale. L'article classe cinq familles d'outils et montre que les ressources peuvent provenir de la valorisation foncière, des incitations fiscales, de la restructuration du risque entre acteurs, de la circulation interne des recettes et du design intertemporel, au-delà des ventes foncières et des obligations spéciales. Il précise enfin comment la planification urbaine s'insère dans la production de recettes, la mobilisation des ressources et la régulation des risques, puis propose pour la Chine une trajectoire plus durable fondée sur l'évolution par étapes, la responsabilité différenciée, la collaboration multi-acteurs et l'intégration avec les systèmes de planification.

Mots-clés : régénération urbaine ; revue systématique ; finances publiques ; encastré institutionnel ; planification urbaine

1 Introduction

La difficulté centrale de la régénération urbaine chinoise ne tient plus d'abord au manque de techniques de conception, de planification ou de construction. Elle réside dans le déséquilibre systémique entre circulation du capital, création de valeur et distribution des bénéfices. Ce déséquilibre réduit l'efficacité des fonds publics, limite l'entrée du capital privé et affaiblit les incitations des acteurs. Avec le recul des recettes foncières, le resserrement des obligations spéciales et l'affaiblissement du cycle immobilier, le financement par cession foncière ou expansion de la dette devient difficilement soutenable. La question des sources de financement de la régénération devient donc centrale.

En Chine, la régénération urbaine a commencé comme redéveloppement des vieux quartiers au début de la période de réforme, donnant lieu à une pratique et à une littérature abondantes [1-3]. Les études existantes portent surtout sur l'amélioration physique de l'espace, les procédures de planification et de conception, la construction, la conservation patrimoniale et les effets sociaux ou environnementaux [4-5]. Les finances publiques intégrées à la régénération restent moins explorées. À l'international, les opérations de clearance d'après-guerre, puis les programmes d'amélioration de quartiers et de construction communautaire, ont transformé les formes urbaines et les structures socio-économiques [6-7]. Les pays ayant engagé ces pratiques plus tôt, leur recherche sur les mécanismes financiers a également produit un corpus plus ancien et plus dense.

Cette revue systématique interroge les étapes de la régénération urbaine internationale, leurs caractéristiques fiscales, les théories qui structurent ce champ, les outils financiers utilisés à l'étranger et les canaux de mobilisation des fonds. Elle examine aussi la manière dont la planification urbaine affecte l'équilibre fiscal. Le corpus final comprend 71 études anglophones très pertinentes sélectionnées parmi 1 309 notices.

2 Méthodes de recherche et sources de données

L'étude suit le cadre PRISMA, Preferred Reporting Items for Systematic Reviews and Meta-Analyses. Cette méthode rend la procédure transparente et reproductible, intègre les résultats existants et facilite la

comparaison avec les standards internationaux. Dans le contexte chinois, elle dépend toutefois fortement de la formulation des questions et des mots-clés, peut négliger des travaux importants utilisant d'autres termes et risque de privilégier la réorganisation des résultats au détriment de la complexité du problème. Les bases Web of Science Core Collection, EI et Scopus ont été interrogées. Les termes combinaient urban regeneration, urban renewal, urban redevelopment, urban revitalization, urban rehabilitation et urban transformation avec finance, financing, public finance, fiscal policy, land value capture, tax increment financing, investment, urban planning et spatial planning.

Expression de recherche : ("urban regeneration" OR "urban renewal" OR "urban redevelopment" OR "urban revitalization" OR "urban rehabilitation" OR "urban transformation") AND ("finance" OR "financing" OR "public finance" OR "fiscal policy" OR "land value capture" OR "tax increment financing" OR "investment") AND ("urban planning" OR "spatial planning").

La recherche initiale a identifié 1 485 notices, dont 171 dans Web of Science, 225 dans EI et 1 089 dans Scopus. Après suppression des doublons, 1 309 notices sont restées. Les critères exigeaient que les travaux traitent simultanément des enjeux spatiaux ou de planification, des finances publiques et de la régénération urbaine ; qu'ils soient publiés formellement ; qu'ils soient empiriques, théoriques ou conceptuels ; qu'ils soient rédigés en anglais ; qu'ils portent sur des contextes hors de Chine ; et qu'ils ne soient pas des revues. Après l'évaluation de 344 textes intégraux, 71 études ont été retenues.

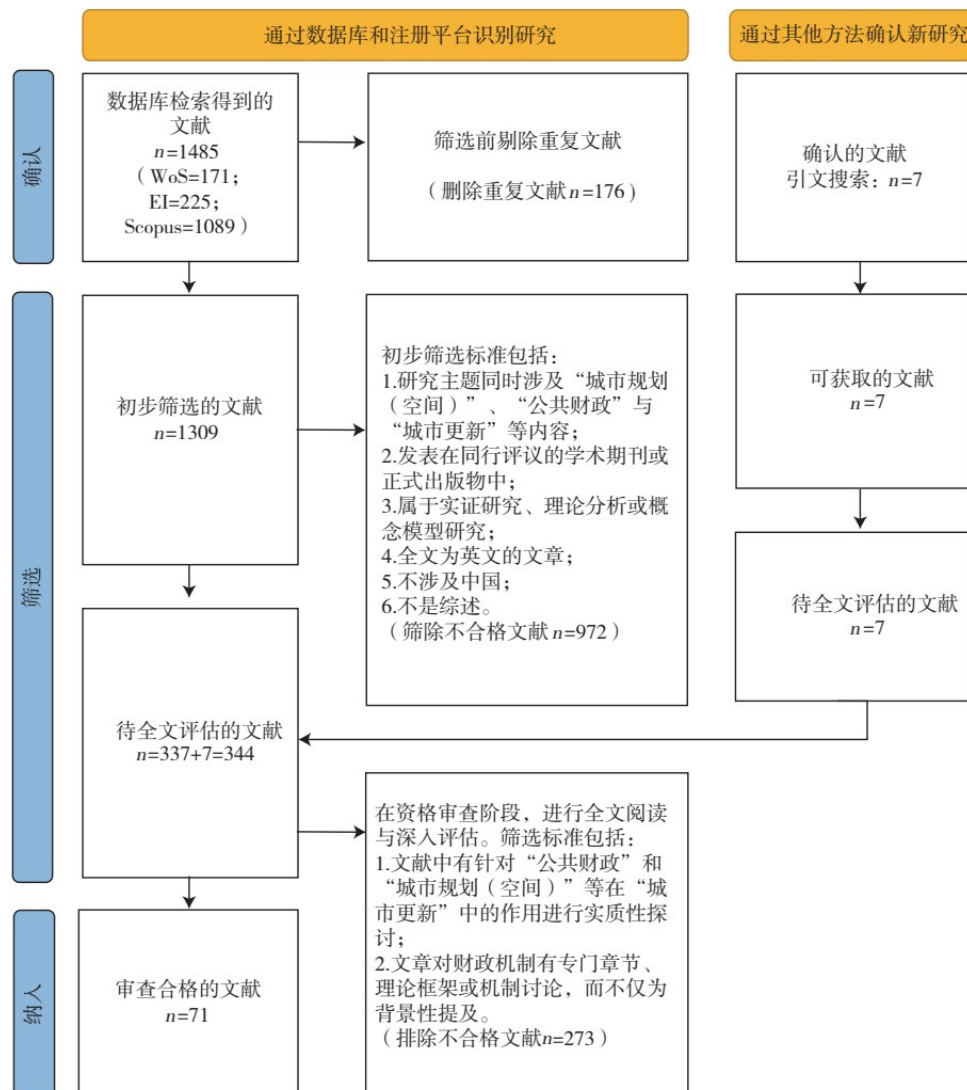


Fig. 1 Cadre méthodologique de la revue systématique. Source : adapté de Page et al. (2021).

3 Résultats de la recherche bibliographique

3.1 Principales revues

Les études retenues paraissent surtout dans des revues internationales de planification urbaine, d'économie urbaine, de politique foncière et de gouvernance régionale. Urban Studies arrive en tête avec sept articles, suivi par Town Planning Review, Land Use Policy, European Planning Studies et International Journal of Urban and Regional Research. Cette distribution montre que les finances publiques de la régénération urbaine sont étroitement liées à la fiscalité, à la gouvernance spatiale et à l'économie foncière.

3.2 Répartition régionale des chercheurs

Les 71 études impliquent plus de cent auteurs. Les recherches se concentrent dans les pays développés d'Europe et d'Amérique du Nord ainsi qu'en Asie de l'Est. Le Royaume-Uni, les Pays-Bas, l'Allemagne, les États-Unis, le Japon et la Corée du Sud sont particulièrement actifs. Les travaux européens portent sur le design institutionnel fiscal, la gouvernance et la justice spatiale ; la littérature nord-américaine traite systématiquement de la financiarisation ; les recherches est-asiatiques approfondissent le réajustement foncier, le partage des recettes et les mécanismes communautaires.

3.3 Mots-clés et questions clés

Les mots-clés les plus fréquents concernent la capture de la valeur foncière, les partenariats public-privé, le tax increment financing, la soutenabilité fiscale, la coordination de la gouvernance et la capacité institutionnelle. Ils indiquent que la redistribution de la responsabilité fiscale et la régulation du risque financier sont devenues centrales. Les outils étudiés dépassent désormais les sources uniques de financement et incluent réajustement foncier, incitations fiscales, partage des recettes, titrisation d'actifs et produits dérivés.

4 Étapes de la régénération urbaine et caractéristiques fiscales

Parmi les 71 études, 13 abordent l'évolution des mécanismes fiscaux. Certaines résument les changements de responsabilité fiscale et d'opération du capital selon les logiques de gouvernance [8-11], tandis qu'un corpus plus large montre comment les dispositifs nationaux s'ajustent sous pression institutionnelle.

4.1 Responsabilité fiscale et phase conduite par l'État

Après la Seconde Guerre mondiale, les systèmes fiscaux n'avaient pas encore intégré d'instruments complexes de marché ou de financiarisation. Le financement relevait de la dépense publique et la responsabilité fiscale se confondait avec l'obligation de l'État de réparer l'espace urbain. Les exemples incluent les logements publics d'après-guerre par les housing associations au Royaume-Uni [12], la reconstruction sous le Housing Act aux États-Unis [13] et le soutien public au redéveloppement en Corée du Sud [14].

4.2 Participation du marché guidée par les institutions

À partir des années 1980, les finances publiques ne prennent plus en charge tout le coût de la régénération. Les États recourent aux gains de planification, aux incitations fiscales et aux mécanismes financiers pour guider le capital privé. Le Royaume-Uni mobilise le planning gain [11], les États-Unis les Empowerment Zones et New Markets Tax Credits [15-16], et l'Irlande les avantages fiscaux pour le logement dans les centres urbains [17]. Les outils passent de la dépense directe à l'incitation indirecte et au partage des recettes.

4.3 Phase conduite par la finance

Lorsque les mécanismes de marché s'intègrent aux systèmes fiscaux, le financement de la régénération devient plus dépendant du capital financier [18]. Les sources s'étendent aux marchés de capitaux, à la mise en paquet des rendements futurs et à l'exploitation d'actifs. Aux Pays-Bas et en Belgique, les banques foncières et institutions financières insèrent les recettes foncières locales dans des structures de

5.4Paradigme de gouvernance fiscale

Après 2008, la coordination institutionnelle devient une réponse aux risques de la financiarisation [40]. Ce paradigme encastre les outils fiscaux dans la coopération intergouvernementale, la gouvernance polycentrique, les PPP, le partage flexible des risques et les incitations de politique publique [27,35,41-42]. En Belgique et aux Pays-Bas, ces dispositifs réduisent l'impact des marchés de capitaux sur la stabilité locale [10,35].

5.5 Autres paradigmes

La justice spatiale critique la reproduction des inégalités sous néolibéralisme et financiarisation [35,43]. Le paradigme du capital social souligne le rôle de la participation communautaire, des réseaux de confiance et de la résilience locale. À Istanbul, les mécanismes de réajustement foncier intègrent la protection du capital social pour limiter les pertes d'intérêts des habitants [44].

6 Instruments de finances publiques

La régénération urbaine ne dépend pas uniquement des budgets ou de la vente foncière. Les instruments fiscaux peuvent mobiliser des rendements futurs, des structures fiscales, des droits spatiaux et des mécanismes financiers.

6.1 Outils de capture de la valeur foncière : anticiper les gains futurs

La land value capture (LVC) récupère les bénéfices publics par les rendements futurs, les droits de développement et la fiscalité de la valeur ajoutée [45-46]. Elle comprend le tax increment financing, qui engage les recettes fiscales futures pour financer les infrastructures [47-49] ; la titrisation des droits de développement [33,37] ; et la taxation directe des plus-values foncières ou immobilières, utilisée notamment en Irlande et en Turquie [17,50].

6.2 Outils d'incitation fiscale : mobiliser le capital privé

Les incitations fiscales attirent le capital privé par réduction, report ou crédit d'impôt [51-52]. Aux États-Unis, les New Markets Tax Credits, Historic Tax Credits et Empowerment Zones soutiennent la conservation et la revitalisation [15-16,28,53]. En Irlande, les dépenses de régénération peuvent être déduites de l'impôt, ce qui améliore le rendement attendu [43,54].

6.3 Partenariats public-privé : financement par restructuration du risque

Les PPP redistribuent responsabilité fiscale et risque d'investissement entre État et marché [41,55-58]. Les modèles BOT et PFI soutiennent les grands projets [34,36]. L'UDAG américain fournit des subventions publiques partielles pour orienter le capital privé [26]. Copenhague et le Royaume-Uni ont aussi développé des sociétés quasi marchandes pour gérer actifs publics, foncier et revenus [49].

6.4 Véhicules de financement dédiés : circulation interne des recettes

Les véhicules dédiés réinvestissent et recyclent les recettes et actifs issus de la régénération. Les banques foncières municipales des Pays-Bas et de Belgique créent des boucles fiscales fermées [10]. Les fonds renouvelables réinjectent loyers, revenus d'actifs ou primes dans de nouveaux projets [27]. Le programme européen JESSICA organise des sous-fonds via la Banque européenne d'investissement pour soutenir les vieux quartiers [21].

6.5 Échange de droits de développement : valeur fiscale des droits futurs

Les droits transférables de construction ou de développement traitent la capacité constructible comme un droit transférable et financierisable. Aux Pays-Bas, la libération de droits par démolition ou vacance permet leur circulation entre parcelles [59]. Au Brésil, le système CEPAC transforme les droits futurs de surface en certificats achetés par les développeurs, ce qui permet à l'État d'anticiper les recettes de primes de développement [37] (Fig. 3).



Fig. 3 Vue d'ensemble des instruments fiscaux pour la régénération urbaine.

7 Le rôle de la planification urbaine dans l'équilibre fiscal

La formation du surplus ou du déficit fiscal résulte d'un système associant institutions, planification, financement et marché [23,60-66]. Les travaux relèvent l'insuffisance de capture de valeur liée à des arrangements opaques [50], la faible capacité de certaines villes à gérer les instruments financiers [30] et la volatilité créée par l'usage excessif des incitations fiscales [17]. Dans ce système, la planification devient un mécanisme central de mobilisation des ressources, de génération des recettes et de régulation du risque [68-74].

- (1) La planification détermine l'espace des recettes par l'intensité de développement, le coefficient d'occupation des sols et l'offre foncière. Elle influence la prime foncière, le risque de marché, la part de logement social, la surface vendable, le prix de vente et les obligations d'équipement [33,50,57,75].
- (2) Elle intègre l'offre de droits de développement et la gestion des actifs publics. Le modèle Copenhagen City & Port montre comment l'autorité de planification coordonne l'offre foncière, les autorisations et la maximisation des revenus, afin de financer infrastructures et remboursement de dette [49].
- (3) Le système d'autorisation d'urbanisme fonctionne comme interface de négociation fiscale. Bonus de surface, procédures accélérées et accords de développement permettent de convertir les gains de planification en obligations publiques, telles que les équipements et le logement abordable [30,33].
- (4) Dans une logique mixte État-marché, la planification coordonne capacité fiscale publique, rendement attendu des développeurs et protection des intérêts communautaires. Les zones d'action de Port Louis [76], les systèmes d'échange de droits [59] et les zones fonctionnelles stratégiques [65] montrent son rôle dans la négociation multi-acteurs et dans la justice spatiale [77-78].

Certaines villes chinoises ont introduit le réajustement foncier, le transfert de droits et le partage des recettes, comme Pékin, Guangzhou et Chengdu. Toutefois, le système reste dominé par les incitations de court terme et la fonction régulatrice de la planification demeure insuffisamment développée.

8 Conclusion

Le recul des recettes foncières, la restriction des obligations spéciales et l'affaiblissement du développement immobilier exposent le modèle fondé sur les dividendes fonciers et la dette à un risque systémique. La conception de mécanismes publics durables devient donc essentielle.

La revue montre quatre étapes internationales : leadership étatique keynésien, orientation marchande néolibérale, encastrement financier et coordination par la gouvernance fiscale. Elle montre aussi que cinq outils - capture de valeur foncière, incitations fiscales, PPP, véhicules dédiés et transfert de droits - mobilisent les ressources par cinq canaux : valorisation future, concessions fiscales, restructuration des risques, circulation interne des recettes et design intertemporel. La planification s'insère dans ces mécanismes par le contrôle de l'intensité, la gestion des actifs, la négociation des autorisations et les incitations spatiales.

Comparée aux expériences internationales, la Chine combine un rôle public fort, des mécanismes de marché, une pénétration rapide des instruments financiers et une coordination institutionnelle retardée [79-80]. La dépendance locale aux revenus fonciers, à l'intensification du développement et aux plateformes de financement produit des risques de débordement fiscal, d'inadéquation des maturités, de faible coordination et de surestimation des recettes [81].

À court terme, il faut reconstruire les circuits de capital par le tax increment financing, la titrisation des droits et les PPP, tout en faisant entrer plus activement la planification dans la négociation fiscale. À moyen terme, il faut structurer fonds dédiés, dettes publiques longues, transferts provinciaux, droits transférables et réserves publiques selon les capacités locales. À long terme, un financement soutenable suppose une gouvernance inclusive où entreprises, organismes publics et habitants participent au retour des bénéfices, aux responsabilités opérationnelles et aux droits de gouvernance spatiale.

Références

- [1] 王建国, 周俭, 田莉, 等. “城市更新的创新实践与关键突破”学术笔谈[J]. 城市计划学刊, 2025(2): 1-12.
- [2] 周岚, 丁志刚. 面向真实社会需求的城市更新行动规划思考[J]. 城市规划, 2022 (10): 39-45.
- [3] 丁寿, 胡敏, 肖越, 等. 历史城市的“自主更新”模式: 历程回顾、制度障碍和政策框架[J]. 城市规划学刊, 2025(1): 78-85.
- [4] 吴志强, 严娟, 徐浩文, 等. 城乡规划学科发展年度十大关键议题 (2024—2025) [J]. 城市规划学刊, 2024(6): 8-11.
- [5] 赵民, 赵燕菁, 刘志, 等. “城市公共财政可持续的城市更新”学术笔谈[J]. 城市规划学刊, 2024(3): 1-9.
- [6] 唐燕, 范利. 西欧城市更新政策与制度的多元探索[J]. 国际城市规划, 2022, 37(1): 9-15.
- [7] 翟斌庆, 伍美琴. 城市更新理念与中国城市现实[J]. 城市规划学刊, 2009(2): 75-82.
- [8] NORRIS M, GKARTZIOS M, COATES D. Property-led urban, town and rural regeneration in Ireland: positive and perverse outcomes in different spatial and socio-economic contexts[J]. European Planning Studies, 2014, 22(9): 1841-1861.
- [9] TEKIN I, GULTEKIN A A. Rebuilding of Beyoglu-Istiklal Street: a comparative analysis of urban transformation through sections along the street 2004-2014[J]. METU Journal of the Faculty of Architecture, 2017, 34(2): 153-179.
- [10] VAN LOON J, OOSTERLYNCK S, AALBERS M B. Governing urban development in the Low Countries: from managerialism to entrepreneurialism and financialization[J]. European Urban and Regional Studies, 2019, 26(4): 400-418.
- [11] THOMPSON M, HEPBURN P. Self-financing regeneration? capturing land value through institutional innovations in public housing stock transfer, planning gain and financialisation[J]. Town Planning Review, 2022, 93(3): 251-274.
- [12] CROOK A D H, MORONEY M. Housing associations, private finance and risk avoidance: the impact on urban renewal and inner cities[J]. Environment and Planning A: Economy and Space, 1995, 27(11): 1695-1712.
- [13] SHELTON T, WILLIAMS B. Making the Cotton District (white): urban renewal, new urbanism, and the construction of a nostalgic neo-plantationist pastiche[J]. Annals of the American Association of Geographers, 2023, 113(5): 1153-1171.
- [14] BANG SHIN H. Living on the edge: financing post-displacement housing in urban redevelopment projects in Seoul[J]. Environment and Urbanization, 2008, 20 (2): 411-426.
- [15] MCCARTHY J. US urban empowerment zones[J]. Land Use Policy, 1998, 15(4): 319-330.
- [16] FORBES J. Using economic development programs as tools for urban revitalization: a comparison of empowerment zones and new markets tax credits[J]. University of Illinois Law Review, 2006, 2006(1): 177-203.
- [17] MACLARAN A, MURPHY L. The problems of taxation-induced inner-city housing development: Dublin's recipe for success? [J]. Irish Geography, 1997, 30(1): 31-36.
- [18] RYBERG-WEBSTER S. Preserving downtown America: federal rehabilitation tax credits and the transformation of U. S. cities[J]. Journal of the American Planning Association, 2013, 79(4): 266-279.
- [19] TOPAL A, YALMAN G L, CELIK O. Changing modalities of urban redevelopment and housing finance in Turkey: three mass housing projects in Ankara[J]. Journal of Urban Affairs, 2019, 41(5): 630-653.

- [20] MADANIPOUR A, MICIUKIEWICZ K, VIGAR G. Master plans and urban change: the case of Sheffield city centre[J]. *Journal of Urban Design*, 2018, 23(4): 465-481. **城市更新公**
- [21] NADLER M, NADLER C. Promoting investment in sustainable urban development with JESSICA: outcomes of a new EU policy initiative[J]. *Urban Studies*, 2018, 55 (9): 1839-1858.
- [22] RUTLAND T. The financialization of urban redevelopment[J]. *Geography Compass*, 2010, 4(6): 1167-1178.
- [23] HEMPHILL L, BERRY J, MCGREAL S. A financial appraisal of business improvement districts in the UK[J]. *Environment and Planning C: Government and Policy*, 2014, 32(4): 680-696.
- [24] AKIN O. Discussion on the dynamics of urban transformation: the case study of Kadikoy, Istanbul[J/OL]. *ACE: architecture, city and environment*, 2022, 16: 48 [2025-02-28]. <http://dx.doi.org/10.5821/ace.16.48.10291>.
- [25] MICHELI S, BRUGMAN J. The Changi-marina bay corridor: green strategies for Singapore's soft power[J]. *Arq: Architectural Research Quarterly*, 2023, 27(1): 61-71.
- [26] REED I W. The life and death of UDAG: an assessment based on eight projects in five New Jersey cities[J]. *Publius*, 1989, 19 (3): 93-109.
- [27] BRUNS-BERENTELG J, NORING L, GYDEHØJ A. Developing urban growth and urban quality: entrepreneurial governance and urban redevelopment projects in Copenhagen and Hamburg[J]. *Urban Studies*, 2022, 59(1): 161-177.
- [28] TAPP R. Layers of finance: historic tax credits and the fiscal geographies of urban redevelopment[J]. *Geoforum*, 2019, 105: 13-22.
- [29] FERREIRA A. Reconsidering the merit of market-oriented planning innovations: critical insights on transferable development rights from Coimbra, Portugal[J]. *Land Use Policy*, 2020, 99(1): 104977.
- [30] WARD K, WOOD A. "We just need the developer to develop": entrepreneurialism, financialization and urban redevelopment in Lexington, Kentucky[J]. *Environment and Planning C: Politics and Space*, 2021, 39(7): 1471-1491.
- [31] LO C L, JACKSON C. Urban regeneration and office market sustainability: capturing private-sector investment[J/OL]. *Journal of Property Research*, 2025 [2025- **更新公共财政研究的系统综述：阶段、流派与规划嵌入** 06-25]. <https://doi.org/10.1080/09599916.2025.2484804>.
- [32] WIJBURG G. Reasserting state power by remaking markets? the introduction of real estate investment trusts in France and its implications for state-finance relations in the Greater Paris region[J]. *Geoforum*, [42] 2019, 100: 209-219. DOI: 10.1016/j.geoforum.2019.01.012.
- [33] LEE C M, LEE J H, YIM C H. A revenue-sharing model of residential redevelopment projects: the case of the Hapdong redevelopment scheme in Seoul, Korea[J]. *Urban Studies*, 2003, 40(11): 2223-2237. [43]
- [34] GUIRONNET A, ATTUYER K, HALBERT L. Building cities on financial assets: the financialisation of property markets and its implications for city governments in the Paris city-region[J]. *Urban Studies*, 2016, [44] 5(7): 1442-1464.
- [35] SAVINI F, AALBERS M B. The de-contextualisation of land use planning through financialisation: urban redevelopment in Milan[J]. *European Urban and Regional [45] Studies*, 2016, 23(4): 878-894.
- [36] MCGREAL S, ADAIR A, BERRY J, DEDDIS B, HIRST S. Accessing private sector finance in urban regeneration: investor and non-investor perspectives[J]. *Journal of Property Research*, 2000, 17(2): 109-131. [46]
- [37] MOSCIARO M, PEREIRA A. Reinforcing uneven development: the financialisation of Brazilian urban redevelopment projects[J]. *Urban Studies*, 2019, 56(10): [47] 2160-2178.
- [38] MOSCIARO M. Selling Milan in pieces: the finance-led production of urban spaces [J]. *European Planning Studies*, 2021, 29 (1): 201-218.
- [39] THEURILLAT T, CREVOISIER O. [48] The sustainability of a financialized urban megaproject: the case of Sihlcity in Zurich [J]. *International Journal of Urban and Regional Research*, 2013, 37(6): 2052-2073.
- [40] DOUCET B, SMIT E. Building an urban 'renaissance': fragmented services and the [49] production of inequality in Greater Downtown Detroit[J]. *Journal of Housing Built Environment*, 2016, 31(4): 635-657.
- [41] CHEN Y W, WU C, FENG C, et al. Pub- [50] lic-private partnership in urban development: the experience of the Netherlands **划** **嵌入** 严娟吴志强吴涛冯潇潇 [C]// *Proceedings of CRIOCM 2005 International Research Symposium on Advancement of Construction Management and Real Estate*. Hangzhou: Chinese Research Institute of Construction Management, 2005.
- [42] PONTRANDOLFI P, SCORZA F. Making urban regeneration feasible: tools and procedures to integrate urban agenda and UE cohesion regional programs[C]// *Lecture notes in computer science*. Cham: Springer, 2017, 9788: 564-572. DOI: 10.1007/978-3-319-62407-5_40.
- [43] MCGREAL S, BERRY J, LLOYD G, MCCARTHY J. Tax-based mechanisms in urban regeneration: Dublin and Chicago models[J]. *Urban Studies*, 2002, 39(10): 1819-1831.
- [44] TURK S S, ALTES W K K. Potential application of land readjustment method in urban renewal: analysis for Turkey[J]. *Journal of urban planning and development*, 2011, 137(1): 7-19.
- [45] ZABOROWSKI T. Land acquisition and land value capture instruments as determinants of public urban infrastructure provision: a comparison of the Polish legal framework with its German counterpart[J]. *Geographia Polonica*, 2018, 91(3): 353-369.

- [46] GUELTON S, POUILLAUDE A. Can the French development tax be a strategic land value capture instrument? [J]. *Town Planning Review*, 2023, 94(2): 215-239.
- [47] MCINTOSH J, TRUBKA R, NEWMAN P. Tax increment financing framework for integrated transit and urban renewal projects in car-dependent cities[J]. *Urban Policy and Research*, 2015, 33(1): 37-60.
- [48] OLAYINKA AGBOOLA A, AYODELE T O, OLOFA A. Tax increment financing in the UK and USA: its prospects for urban regeneration in Nigeria[J]. *Smart and Sustainable Built Environment*, 2018, 7(3/4): 277-292.
- [49] NORING L. Public asset corporation: a new vehicle for urban regeneration and infrastructure finance[J]. *Cities*, 2019, 88: 125-135.
- [50] TARAKCI S, TURK S S. Public value capturing in urban renewal: the Fikirtepe case (Istanbul, Turkey)[J]. *Journal of Housing and the Built Environment*, 2022, 37: 125-155.
- [51] GILLESPIE T. The real estate frontier[J]. *International Journal of Urban and Regional Research*, 2020, 44(4): 599-616.
- [52] CAMPBELL E, DONALDSON R. All in the mix: neighbourhood aesthetics, artwashing, and gentrification in Salt River, Cape Town[J]. *Journal of Housing and the Built Environment*, 2025. DOI: 10.1007/s10901-025-10194-1.
- [53] RYBERG-WEBSTER S. The landscape of urban preservation: a spatial analysis of federal rehabilitation tax credits in Richmond, Virginia[J]. *Journal of Urban Affairs*, 2015, 37(4): 410-435. DOI: 10.1111/juaf.12151.
- [54] ADAIR A, BERRY J, MCGREAL S. Fiscal policy, taxation incentives and innercity housing development[J]. *Housing Studies*, 1995, 10(1): 105-115.
- [55] BALSAS C. Commerce and the European city center: modernization, regeneration and management[J]. *European Planning Studies*, 2001, 9(5): 677-682.
- [56] TANTOW D. Urban improvement districts in urban restructuring- first results of the German ESG research initiative[J]. *Urban Research and Practice*, 2012, 5(3): 342-352.
- [57] MORANO P, TAJANI F. Saving soil and financial feasibility: a model to support public-private partnerships in the regeneration of abandoned areas[J]. *Land Use Policy*, 2018, 73: 40-48.
- [58] CALABRO F, DELLA SPINA L. The public-private partnership for the enhancement of unused public buildings: an experimental model of economic feasibility project[J]. *Sustainability*, 2019, 11(20): 5662.
- [59] DE KAM G, LUBACH D. Tradable building rights and the financing of urban renewal[J]. *Town Planning Review*, 2007, 78(1): 103-117.
- [60] BRYSON J R. Arts, dance, cultural infrastructure, and city regeneration: knowledge, audience development, networks, and conventions, and the relocation of a Royal Ballet company from London to Birmingham[J]. *Norsk Geografisk Tidsskrift- Norwegian Journal of Geography*, 2007, 61(3): 98-110. 第 291 期
- [61] COLOMB C. Culture in the city, culture for the city? the political construction of the trickle-down in cultural regeneration strategies in Roubaix, France[J]. *Town Planning Review*, 2011, 82(1): 77-98.
- [62] FORTE F. Illegal buildings and local finance in new metropolitan perspectives[J]. *Advanced Engineering Forum*, 2014, 11: [73] 600-606.
- [63] MAHGOUB Y. Project based learning for urban design education: resilient cities under rapid urban change, the case of Doha, Qatar[C]// *Proceedings of the 2015 IEEE [74] International Conference on Smart City Innovations*. Doha: IEEE, 2015: 1-6. DOI:10.1109/SCI.2015.7318064.
- [64] TROY L. The politics of urban renewal in
- [65] HEAPHY L, WIIG A. The 21st century corporate town: the politics of planning innovation districts[J]. *Telematics and Informatics*, 2020, 54: 101459.
- [66] BLE I I, MURONI E, SAIU V. Decision support for effective urban regeneration projects: a model based on community interests-project costs analysis[M]. Cham: Springer Nature, 2023
- [67] MORANO P, TAJANI F. The breakeven analysis applied to urban renewal investments: a model to evaluate the share of social housing financially sustainable for private investors[J]. *Habitat International*, 2017, 59: 10-20.
- [68] STEINBRINK M, HAERBURG C,
- [69] JIN Y, ECHENIQUE M, HARG[80] REAVES A. A recursive spatial equilibrium model for planning large-scale urban change[J]. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 2013, 40(6): 1027-
- [70] NAPOLI G. Financial sustainability and morphogenesis of urban transformation project, part [C]// *Computational Science and its Applications – ICCSA 2015*. 2015, 9157: 178-193.
- [71] MORGADO S. Living on the edge: mismatches and expectations in a changing landscape[J]. *LAND*, 2023, 12(2). DOI: 10.3390/land12020386.
- [72] VALERO A. Transforming megacities: value and impacts of mixed-use developments with multi-criteria decision-making[J]. *Real Estate Management and Valuation*, 2024, 32(2): 112-125.
- [73] CABANEK A, NEWMAN P. Biophilic urban regeneration: can biophilics be a land value capture mechanism? [C]. *Sustainable Development and Planning*, VIII 2017, 210: 65-74.

- [74] JUNGFER C, PALMIERI F, KLING N. "Dalston! Who asked u? ": a knowledge centred perspective on the mapping of socio-spatial relations in East London[J]. Urban planning, 2022, 7(3): 191-205.
- [75] WDOWIARZ-BILSKA M, CIEPIELA A, LABUZ R. The transformation of countryside into a dispersed city: a critical local-scale analysis of selected Polish suburbs[J]. Bulletin of Geography Socio-economic Series, 2024, 66(66): 27-46. DOI: 10.12775/bgeo-2024-0031.
- [76] ALLAM Z, NEWMAN P. Economically incentivising smart urban regeneration: case study of Port Louis, Mauritius[J]. Smart Cities, 2018, 1(1): 53-74.
- [77] GUARINI M R, BATTISTI F. Application of a multi-criteria and participated evaluation procedure to select typology of intervention to redevelop degraded urban area[C]// Proceedings of 2nd International Symposium "New Metropolitan Perspectives". Reggio Calabria: Elsevier, 2016.
- [78] KIM H. Corruption as infrastructure: rendering the New Saigon global[J]. International Journal of Urban and Regional Research, 2020, 44(6): 1057-1071.
- [79] 吴志强. 城市更新十二诀[J]. 城市划学刊, 2024(3): 16-23.
- [80] 祝贺, 陈旖媛, 王佳煜, 等. 城市更新可持目下的存量空源定价方法与政策[J]. 城市划学刊, 2024(5): 106-112.
- [81] 王若冰. 我国城市更新中保障公共利益的制度探讨[J]. 城市划, 2022, 46(9): 115-122.

Traduction assistée par IA