

BAROIS Brice : Enseignant-chercheur en économie à l'École Supérieure des Professions Immobilières (ESPI), Membre associé du Laboratoire d'Économie Appliquée au Développement (LEAD – EA3163), b.barois@groupe-espi.fr

HASSAINE-BAU Leily : Enseignante-chercheuse en urbanisme à l'École Supérieure des Professions Immobilières (ESPI), Membre associé du Laboratoire Temps, espaces, langages, Europe méridionale, Méditerranée (TELEMMé - UMR 7303)

l.hassaine-bau@groupe-espi.fr

Projet d'adossement de la session spéciale à un futur numéro spécial (revue en cours)

Mots clés : Financiarisation, grands projets, production immobilière, aménagement urbain

Description de la session

Comment la finance modifie-t-elle durablement les logiques de production de la ville ? L'objectif de cette session est d'apporter de nouveaux éclairages quant à la manière dont l'utilisation de fonds financiers transforme concrètement le tissu urbain (la morphologie, les paysages et, in fine, les modes de vie des habitants).

L'originalité de la situation contemporaine, depuis les années 1960, s'observe en partie dans l'accroissement de la demande en financement des entreprises immobilières auprès des investisseurs. Plusieurs types de circuits de financement de l'immobilier (Halbert, 2018) permettent aux acteurs privés comme aux pouvoirs publics nationaux et locaux de s'appuyer sur les marchés financiers afin de financer la production immobilière et urbaine. Toutefois, l'utilisation de ces sources de financement impose la recherche de rentabilité à l'ensemble des acteurs de la ville (Baraud-Serfaty & Jacquot, 2016). La chaîne de l'immobilier est alors bouleversée, depuis la planification jusqu'à la gestion des biens reconfigurant l'organisation spatiale mais impactant aussi les hiérarchies urbaines.

Les débats sur la financiarisation de la ville illustrent une mutation dans la production urbaine que cette session propose d'articuler autour de trois axes de réflexions :

1. *Sur la diversification des circuits de financement à la suite de l'utilisation de fonds financiers dans la production immobilière.* Quelle sont les mécanismes qui permettent de rendre liquides – c'est-à-dire facilement évaluables et échangeables – des biens immobiliers par essence « illiquides » ? Les outils financiers, tels que les sociétés immobilières cotés en bourse.
2. *Sur les recompositions au sein des acteurs de la production urbaine qu'implique cette multiplication des sources de financement.* Du côté des services, les professionnels de la finance deviennent des acteurs centraux de la planification tout comme les gestionnaires d'actifs immobiliers. Quelles sont les conséquences pour les acteurs traditionnels comme les promoteurs immobiliers ? Quelles adaptations locales réalisent-ils afin de correspondre aux exigences financières et comment cela modifie le marché de la construction ? Comment l'offre, portée par certaines logiques globalisées et/ou certaines politiques nationales, peut-elle être en inadéquation avec la demande locale ?

3. *Sur les formes urbaines et les localisations favorisées par la recherche de rendement élevés.* Les métropoles représentent un espace d'investissement privilégié des investisseurs. Quelles types de projets immobiliers et urbains découlent des calculs financiers ? Comment financer les équipements collectifs, pas assez rentable pour les investisseurs ? Quelle sont les conséquences de la concentration des investissements dans ces espaces, notamment en termes de solidarité territoriale ?

Cette session s'intéresse aux nouveaux modèles du financement ainsi qu'à l'étude des conséquences, spatiales comme sociales. S'il s'agit d'un processus global, touchant l'ensemble des Etats, ses formes et modalités s'appliquent de manière différenciée en fonction des contextes locaux et nationaux (Aalbers, 2019). Une lecture croisée d'études adoptant une entrée spatiale permettrait de préciser l'évolution de la financiarisation d'un processus qui structure la ville d'aujourd'hui et celle de demain.

Bibliographie indicative

AALBERS, M. B. (2019). Financial Geographies of Real Estate and the City: A Literature Review. Financial Geography Working Paper, 21.

BARAUD-SERFATY, I., & JACQUOT, C. (2016). Les recompositions de la chaîne de l'aménagement et de l'immobilier. Réseau national des aménageurs.

CREVOISIER O., 2008, La pertinence de l'approche territoriale, *Revue d'Économie Régionale et Urbaine*, Vol. 5, p. 969-985

NAPPI-CHOULET, I. (2013). La financiarisation du marché immobilier français : de la crise des années 1990 à la crise des subprimes de 2008. *Revue d'économie financière*, 2(110), 189-206.

THEURILLAT, T. (2011). La ville négociée : entre financiarisation et durabilité. *Géographie, Économie, Société*, 13(3), 225-254.

« Financer la ville, les mutations des circuits de production du logement », *Espaces et sociétés*, 2018/3 (n° 174), 176 p.

HALBERT, L. (2018). Infrastructures financières et production urbaine : quatre circuits de financement de l'immobilier locatif en France métropolitaine. *Espaces et sociétés*, 3(174), 71-86.

HASSAINE-BAU, L. (2021). De la ville usine à la ville globale. Quand les chefs d'entreprise deviennent investisseurs (Monterrey, Mexique). *Cahiers des Amériques latines*, 95, 229-250.