

# Table des matières

<b>Introduction. L'accumulation du capital dans la fabrique urbaine.</b> . . . . .	1
Natacha AVELINE-DUBACH	
<b>Partie 1. Globalisation financière et production immobilière</b> . . . . .	13
<b>Chapitre 1. La ville financiarisée et l'extraction de la rente urbaine.</b> . . . . .	15
Thierry THEURILLAT	
1.1. Introduction. . . . .	15
1.2. L'institutionnalisation de connexions directes entre construit urbain et marchés financiers . . . . .	17
1.2.1. La titrisation comme connecteur du construit urbain à la finance de marché . . . . .	18
1.2.2. La consolidation du rôle moteur du construit urbain par son insertion dans des circuits d'investissement globaux . . . . .	21
1.2.3. L'espace au cœur de la valorisation et de l'extraction de la rente par la <i>global city</i> . . . . .	22
1.3. La filière territorialisée de la production urbaine financiarisée : une réintermédiation transcalaire et multi-acteurs . . . . .	24
1.3.1. La financiarisation par l'extraction de la rente urbaine par des propriétaires financiers . . . . .	24
1.3.2. La financiarisation par l'extraction de la rente urbaine <i>via</i> la propriété des ménages . . . . .	28
1.3.3. La financiarisation des stratégies de développement urbain par le foncier des municipalités . . . . .	29

1.4. Conclusion . . . . .	32
1.5. Bibliographie . . . . .	34

## **Chapitre 2. Les promoteurs immobiliers, acteurs-intermédiaires de la production de la ville . . . . . 41**

Julie POLLARD

2.1. Introduction . . . . .	41
2.2. Le promoteur immobilier, acteur pluriel . . . . .	43
2.2.1. « Promoteur immobilier » : quelle définition ? . . . . .	43
2.2.2. La diversité des profils de promoteurs immobiliers . . . . .	46
2.3. Les transformations du rôle des promoteurs immobiliers, entre marché et politique . . . . .	48
2.3.1. Les promoteurs immobiliers face aux dynamiques de financiarisation . . . . .	49
2.3.2. L'intégration d'objectifs « sociaux » par les promoteurs immobiliers . . . . .	51
2.3.3. Les pratiques des promoteurs immobiliers transformées par les enjeux environnementaux . . . . .	54
2.4. Conclusion . . . . .	56
2.5. Bibliographie . . . . .	57

## **Chapitre 3. La propriété, le patrimoine, la dette : approches géographiques . . . . . 63**

Renaud LE GOIX

3.1. Introduction . . . . .	63
3.2. L'immobilier résidentiel, un actif financiarisé ? . . . . .	65
3.2.1. Approches géographiques de la financiarisation de l'immobilier . . . . .	65
3.2.2. La propriété prise dans les mécanismes inflationnistes . . . . .	66
3.2.3. Des systèmes assurantiels . . . . .	69
3.3. Analyse géographique des régimes de marché de la propriété . . . . .	71
3.3.1. La valeur de la propriété dans l'espace, renouveau d'une analyse critique . . . . .	71
3.3.2. Les limites des approches classiques des prix dans la ville . . . . .	71
3.3.3. Les régimes de marché . . . . .	73
3.4. La propriété et la ségrégation sociospatiale . . . . .	77
3.4.1. Le rôle du crédit et de l'intermédiation dans les inégalités et la ségrégation . . . . .	77

3.4.2. Les nouveaux dispositifs de marché, un renforcement de la relation entre propriété et inégalités . . . . .	78
3.4.3. Partager la propriété . . . . .	80
3.5. Conclusion . . . . .	81
3.6. Bibliographie . . . . .	82

## **Chapitre 4. Urbanisation logistique : financiarisation et expérimentations urbanistiques . . . . . 91**

Nicolas RAIMBAULT et Adeline HEITZ

4.1. Introduction . . . . .	91
4.2. Le développement logistique des périphéries urbaines : une dynamique d'étalement et de financiarisation de l'immobilier logistique . . . . .	93
4.2.1. Une multiplication des implantations logistiques pour approvisionner les métropoles . . . . .	94
4.2.2. Un étalement logistique des métropoles à l'échelle mondiale . . . . .	96
4.2.3. Une production financiarisée des zones logistiques périphériques . . . . .	100
4.2.4. Les enjeux de régulation d'une urbanisation diffuse des activités économiques . . . . .	102
4.3. Le développement logistique dans les centres urbains : la logistique urbaine . . . . .	103
4.3.1. L'essor d'un immobilier logistique dans les centres urbains : les espaces de la logistique urbaine . . . . .	103
4.3.2. Vers un urbanisme logistique . . . . .	106
4.3.3. L'essor d'un marché immobilier logistique dans les centres urbains . . . . .	110
4.4. Les espaces logistiques dans les proches banlieues : le cas de la logistique intermédiaire comme angle mort de l'urbanisme logistique . . . . .	111
4.4.1. Permanence et mutations des activités logistiques intermédiaires dans les banlieues . . . . .	111
4.4.2. La logistique intermédiaire, angle mort des politiques publiques . . . . .	114
4.5. Conclusion . . . . .	115
4.6. Bibliographie . . . . .	116

## **Chapitre 5. L'évolution de la relation ville-port : élément de la fabrique métropolitaine ? . . . . . 123**

Jean DEBRIE

5.1. Introduction : les termes de la relation ville-port ou les échelles du jeu métropolitain . . . . .	123
--	-----

5.2. Les échelles de la métropole portuaire . . . . .	124
5.2.1. Le mouvement de terminalisation . . . . .	124
5.2.2. Le mouvement de docklandisation . . . . .	127
5.3. Les interfaces ville-port, support des grands projets urbains . . . . .	129
5.3.1. Standardisation <i>versus</i> différenciation (formes/fonctions) . . . . .	129
5.3.2. Gouverner la métropole portuaire ? . . . . .	134
5.4. Conclusion : « faire la ville avec le port » ? L'agenda de la métropole portuaire . . . . .	136
5.5. Bibliographie . . . . .	138

## **Partie 2. Dynamiques régionales d'accumulation du capital en Asie orientale, au Moyen-Orient et en Afrique de l'Ouest . . . . . 143**

### **Chapitre 6. La métacaptation de valeur foncière en Asie du Nord-Est . . . . . 145**

Natacha AVELINE-DUBACH

6.1. Introduction . . . . .	145
6.2. Origines et formes contemporaines de la LVC . . . . .	147
6.2.1. Les circulations des modèles de LVC entre l'Occident et l'Orient . . . . .	147
6.2.2. Les approches contemporaines de la LVC . . . . .	150
6.3. Les stratégies de LVC en Asie orientale . . . . .	155
6.3.1. Une pratique flexible et consensuelle de la LVC au Japon . . . . .	155
6.3.2. Un régime de LVC basé sur les concessions foncières à Hong Kong . . . . .	160
6.3.3. Optimisation de la LVC par les gouvernements locaux en Chine . . . . .	164
6.4. Conclusion . . . . .	167
6.5. Bibliographie . . . . .	169

### **Chapitre 7. La double régionalisation de la financiarisation immobilière en Asie du Sud-Est . . . . . 175**

Gabriel FAUVEAUD

7.1. Introduction . . . . .	175
7.2. Les préconditions oligopolistiques de l'organisation des marchés immobiliers en Asie du Sud-Est . . . . .	177
7.3. Une privatisation des régimes fonciers . . . . .	179
7.4. Une régionalisation et une internationalisation de la promotion immobilière . . . . .	181

7.5. Vers un rééquilibrage de la production immobilière et de la gouvernance urbaine . . . . .	183
7.6. Une financiarisation de l'activité immobilière régionale . . . . .	187
7.7. La Chine et les nouvelles géopolitiques de l'immobilier en Asie du Sud-Est . . . . .	190
7.8. Conclusion . . . . .	193
7.9. Bibliographie . . . . .	194

## **Chapitre 8. L'immobilier au Moyen-Orient, une économie politique façonnée par les rentes . . . . .**

Myriam ABABSA

8.1. Introduction . . . . .	199
8.2. La financiarisation des économies et de l'immobilier au Moyen-Orient . . . . .	202
8.2.1. Des métropoles arabes conçues comme des moteurs du développement économique . . . . .	203
8.2.2. La moitié des investissements étrangers vers l'immobilier au Moyen-Orient . . . . .	205
8.2.3. Capitaux investis dans l'immobilier et <i>Real Estate Investment Trust</i> arabes . . . . .	210
8.2.4. L'endettement des ménages en crédit immobilier au Moyen-Orient . . . . .	212
8.2.5. Le gisement de la légalisation de l'habitat informel par titrement du « capital mort » . . . . .	215
8.3. Égypte et Jordanie : la dilapidation des terrains publics et la construction de villes nouvelles . . . . .	215
8.3.1. Les villes nouvelles du Caire . . . . .	215
8.3.2. Le projet Abdali, Amman . . . . .	218
8.3.3. La révision des loyers et ses conséquences urbaines au Caire et à Amman . . . . .	220
8.4. Arabie Saoudite : innovation fiscale pour financer le logement . . . . .	221
8.5. Liban et Syrie : des politiques de reconstruction comme moyen de consolidation des élites . . . . .	224
8.5.1. Le Liban, terre des exemptions et subventions aux investisseurs . . . . .	224
8.5.2. La politique de revanche territoriale du gouvernement syrien . . . . .	228
8.6. Conclusion . . . . .	232
8.7. Bibliographie . . . . .	233

<b>Chapitre 9. Bétonner les villes en Afrique : boom de la construction et capitalisme</b> . . . . .	239
Armelle CHOPLIN	
9.1. Introduction. . . . .	239
9.2. <i>Boom</i> de la construction et industrie du ciment. . . . .	242
9.3. Filières et acteurs de la fabrique urbaine. . . . .	244
9.4. Béton, tours et mégaprojets . . . . .	246
9.5. Programmes de logements dits « sociaux » . . . . .	250
9.6. Autoconstruction et urbanisation incrémentale . . . . .	253
9.7. Conclusion . . . . .	254
9.8. Bibliographie. . . . .	255
<b>Conclusion. Vers une financiarisation de l'urbanité</b> . . . . .	263
Olivier CREVOISIER et Natacha AVELINE-DUBACH	
<b>Liste des auteurs</b> . . . . .	271
<b>Index</b> . . . . .	273