

Table des matières

Introduction. L'accumulation du capital dans la fabrique urbaine.	1
Natacha AVELINE-DUBACH	
Partie 1. Globalisation financière et production immobilière	13
Chapitre 1. La ville financiarisée et l'extraction de la rente urbaine.	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 199

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

Chapitre 9. Bétonner les villes en Afrique : boom de la construction et capitalisme	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
Conclusion. Vers une financiarisation de l'urbanité	263
Olivier CREVOISIER et Natacha AVELINE-DUBACH	
Liste des auteurs	271
Index	273