



HAL
open science

Les futurs du foncier : modes d'accumulation du capital, droit de propriété et production de la ville

Natacha Aveline-Dubach, Thibault Le Corre, Eric Denis, Claude Napoleone

► To cite this version:

Natacha Aveline-Dubach, Thibault Le Corre, Eric Denis, Claude Napoleone. Les futurs du foncier : modes d'accumulation du capital, droit de propriété et production de la ville. Pour la recherche urbaine, CNRS editions, pp.312-335, 2020, 978-2-271-13260-4. hal-02862422

HAL Id: hal-02862422

<https://hal.inrae.fr/hal-02862422v1>

Submitted on 10 Jun 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Référence de l'article : Natacha Aveline-Dubach, Thibault Le Corre, Eric Denis, Claude Napoleone « Les futurs du foncier : modes d'accumulation du capital, droit de propriété et production de la ville », in Collectif CNRS (2010), *Pour la recherche urbaine*, cnrséditions, p. 313-336 (l'ouvrage sera en accès libre prochainement).

Chapitre 15. Les futurs du foncier : modes d'accumulation du capital, droit de propriété et production de la ville

Natacha Aveline-Dubach ; Thibault Le Corre ; Eric Denis ; Claude Napoléone

Introduction

Fondement de toute implantation humaine et matière première de l'aménagement urbain, le foncier est devenu une cible privilégiée d'investissement par une multitude d'acteurs qui concourent à sa valorisation rapide dans un grand nombre de territoires urbains. Pour saisir les profondes mutations à l'œuvre dans les dynamiques foncières, nous les abordons dans ce chapitre en lien avec les transformations des cadres macro-économiques et institutionnels des capitalismes contemporains. A partir d'un panorama embrassant les contextes urbains du Nord et du Sud, nous nous attachons à dégager des pistes prospectives permettant de renouveler les agendas de recherche sur le foncier.

Les termes selon lesquels la question foncière est abordée ont été profondément renouvelés depuis les années 1970-1980. A l'époque, la théorie de la rente foncière était placée au cœur de la compréhension des dynamiques urbaines (ADEF, 1990). Les recherches étaient menées selon deux principaux paradigmes, marxien et thunénien, envisageant la terre comme une ressource en quantité limitée, non reproductible, et en conséquence génératrice d'un surplus (ou surprofit) perçu par le propriétaire foncier. Dans la conception marxienne, ce surplus provient de la de la constructibilité différentielle en milieu urbain) et les conditions sociales de production dans l'agriculture (dans l'industrie immobilière), tandis que dans l'approche thunénienne il correspond à l'inégalité des coûts de transport vers le centre urbain. Si l'inélasticité des marchés fonciers génère toujours des surplus de revenus, les recherches fondées sur la théorie de la rente ont buté sur des problèmes méthodologiques. Les tentatives de mesurer le surplus par l'approche marxienne se sont heurtées à la complexité du dispositif de rentes énoncé par Marx (rentes différentielles 1 et 2, rente absolue, rente de monopole) dont la cohérence était de surcroît controversée (Regnault, 1990). Quant au paradigme thunénien, il s'est surtout prêté à une adaptation à l'urbain par le modèle d'Alonso-Muth sous la forme des modèles de « villes stylisées », constructions théoriques hors sol en système fermé, totalement imperméables aux logiques politiques et institutionnelles régissant la formation de la rente foncière.

Au-delà de leurs défauts intrinsèques, les théories de la rente ont été mises en question par le développement de flux financiers transnationaux vers l'immobilier, lesquels ont non seulement fait éclater le cadre de référence national de la rente, mais aussi concouru à l'abaissement de la visibilité du foncier dans le champ scientifique. Pour accroître la mobilité/liquidité des marchés immobiliers, l'ingénierie financière a en effet procédé à la dissociation entre les titres de

¹ Pour un résumé plus détaillé des théories de la rente, voir l'entrée « Rente foncière » dans le dictionnaire de l'habitat (<http://politiquedulogement.com/dictionnaire-du-logement/q-r/rente-fonciere/>).

propriété (parts ou actions dans des fonds d'investissement) et les actifs sous-jacents (terrains, immeubles, dettes, entreprise immobilières...), contribuant à dissoudre le foncier dans des ensembles hétéroclites d'actifs dont la performance s'exprime sous forme exclusive de *rendement immobilier*. De tels effets s'observent tout particulièrement dans les centres financiers et métropoles des pays industrialisés (États-Unis, Europe, Japon notamment) où se concentrent les deux tiers de l'investissement immobilier financiarisé global¹. Ils sont également liés à la transformation des dynamiques urbaines dans ces pays, passées de l'expansion au renouvellement de la ville. Dans ce contexte, ce sont plutôt l'immobilier et les infrastructures qui deviennent les objets privilégiés des recherches sur la production urbaine.

En revanche, le foncier conserve toute sa visibilité dans les pays actuellement en proie à une intense urbanisation. Les recherches dans les espaces ruraux des Suds sur l'accaparement des terres (acquisition de grandes étendues de terrains agricoles par des compagnies transnationales ou gouvernementales) ont effectué un tournant urbain, mais ces travaux tendent à se focaliser sur la mainmise de certains acteurs sur la ressource foncière, l'éviction consécutive des pauvres et les phénomènes de gentrification qui en résultent (Steel et al., 2017). Peu de recherches interrogent les dynamiques foncières en lien avec les régimes locaux d'accumulation du capital. Il est vrai que notre compréhension est biaisée par la méconnaissance des travaux en langue vernaculaire. Ce que la littérature internationale sur la production urbaine donne à voir, c'est un clivage entre la communauté des *land studies* (en gros, les pays du Sud et la Chine), et celle des *real estate studies* (pays du Nord). Toutefois, les travaux sur la mobilisation étatique du foncier urbain comme vecteur privilégié de redistribution et d'organisation tant économique que spatiale réarticulent en partie cette dichotomie. Haila (2000) analyse ainsi Singapour et Hong Kong comme des États propriétaires. Ces travaux rappellent notamment que, contrairement à ce que voudraient faire penser les postures radicales dans la veine des travaux de Harvey (1982) quant à la puissance et l'universalisme du tournant néolibéral dans sa capacité à anéantir la maîtrise foncière des acteurs étatiques, des régimes font toujours de leur maîtrise du foncier et de la redistribution discrétionnaire des ressources foncières un levier d'intervention privilégié (Lorrain, 2010).

Les théories de la rente ont produit de fructueux dérivés, passablement éloignés des cadres conceptuels d'origine, qui ont mis en lumière d'une part les dynamiques de polarisation/agglomération des activités et des hommes dans des centres financiers et métropoles régionales (économie géographique inspirée de l'approche thunénienne), d'autre part le monopole spatial que le droit de propriété privé attribue au foncier comme marchandise spatialisée, et les conflits résultants pour l'appropriation de l'espace (conception lefebvrienne du droit à la ville). Or, l'investissement institutionnel s'appuie sur ces effets d'agglomération et de monopole spatial, qu'il contribue à renforcer en retour. Le foncier/immobilier devient alors l'objet d'un processus de financiarisation² multiforme, tandis qu'émergent des formes de propriété inédites, que ce soit pour accommoder l'expansion financière ou pour en corriger les effets. La recherche sur la production urbaine se trouve donc face au défi d'appréhender ces changements en interrogeant les valeurs et stratégies des acteurs qui les portent, les modalités d'action de l'État et les formes socio-matérielles produites.

¹ LaSalle Investment Management, 2014.

² Nous retenons ici la conception de Pike et Pollard (2010 : 29), pour lesquels la financiarisation se marque par « l'influence croissante des marchés de capitaux et de leurs intermédiaires sur les processus politiques et économiques contemporains ».

Ce chapitre examine dans un premier temps le repositionnement du foncier dans des régimes capitalistes désormais soumis, plus ou moins directement, aux impératifs de la finance de marché. Il aborde ensuite la manière dont les cadres politiques et institutionnels se reconfigurent pour accompagner ces mutations, créant de nouveaux assemblages qui bousculent les clivages traditionnels (privé/public, urbain/rural, Nord/Sud) et amènent à repenser l'action publique dans la production urbaine. Dans ce contexte, la propriété foncière se trouve retravaillée sous l'effet de forces contradictoires, dont les nouveaux enjeux scientifiques sont présentés dans la troisième partie.

Des dynamiques immobilières dictées par une financiarisation multiforme

Au cours des trois dernières décennies, le foncier et l'immobilier sont devenus des objets de placement pour une diversité croissante d'acteurs. Ce processus a été catalysé par la déréglementation de la finance de marché et la multiplication consécutive des circuits d'investissement vers l'immobilier. Si les pays du Nord ont été les premiers concernés, le périmètre d'influence de la financiarisation s'étend bien au-delà de ses circuits d'investissement, contribuant à une instabilité structurelle des marchés en accroissant la demande de placement. De telles mutations obligent à repenser les dynamiques urbaines dans le cadre de nouveaux modes d'accumulation du capital.

Nouvelles formes d'accumulation du capital dans les espaces métropolitains

La déréglementation des marchés financiers, initiée au début des années 1980 aux États-Unis et mise en œuvre dans tous les continents, a concouru à un essor de l'industrie financière dépassant de très loin les besoins de la sphère productive. Les grands bénéficiaires en ont été les investisseurs institutionnels¹ qui centralisent désormais l'épargne des agents économiques. Ces acteurs ont œuvré au développement de multiples produits de placement pour faire fructifier l'épargne des entreprises (profits non réinvestis), des ménages (revenus non consommés), voire des États (excédent de la balance commerciale) via de puissants fonds souverains². Comme le développement de l'industrie financière a accentué la polarisation des activités à forte valeur ajoutée dans des villes globales et de grandes métropoles régionales, les investisseurs institutionnels en sont venus à allouer une part significative des capitaux sous leur contrôle vers les marchés immobiliers de ces espaces métropolitains. Leur positionnement s'opère via des participations à des fonds immobiliers privés ou cotés en bourse comme les SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées), les SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier) ou les OPCVI (Organismes de Placement Collectif Immobilier) en France, qui convertissent les éléments fonciers bâtis et non bâtis en actifs financiers dont les performances sont continuellement comparées à celles des autres produits de placement.

Cette transformation de l'investissement immobilier par des formules de type « pierre papier » a pour objectif d'optimiser la gestion des placements immobiliers en accroissant leur liquidité, c'est-à-dire la possibilité d'acheter et de revendre rapidement les actifs sans effet majeur sur les prix. Cela implique un processus de construction institutionnelle des marchés visant à assurer l'interconnectivité des circuits d'investissement et l'harmonisation mondiale des nomenclatures de données et des techniques d'évaluation. À la faveur de cette mise en liquidité, soutenue par

¹ Il s'agit des gestionnaires pour le compte de tiers, dont les fonds de pension, fonds de placements collectifs, sociétés d'assurances et banques gestionnaires de fonds.

² Il est courant que les États disposent de plusieurs fonds souverains, dont une partie est gérée par des sociétés de gestion externes.

le développement des technologies d'information et de communication, l'investissement immobilier a considérablement élargi son emprise géographique et sectorielle (développement de produits d'investissement dans des maisons de retraite, des prisons...), soumettant la fabrique urbaine à l'instabilité des mouvements financiers.

Les États-Unis constituent le premier pays récipiendaire de ces capitaux, concentrant le tiers de l'investissement financier global placé dans l'immobilier¹. Certains fonds souverains (de Norvège, Singapour, Chine, Arabie Saoudite notamment) sont également devenus récemment des intervenants très actifs sur les marchés immobiliers. Les pays du Sud reçoivent très peu de ces capitaux. L'Afrique est la moins touchée, encore que ce continent attire depuis 2008 une masse croissante de capitaux financiers vers des marchés fonciers agricoles. Cependant, les instruments d'analyse et de mesure spécifiques à la finance se diffusent largement hors de l'univers investissable des institutionnels (Chiapello, 2015). Le rôle des organisations d'aide au développement dans cette diffusion a fait l'objet de recherches (Denis, 2011) mais le champ reste largement ouvert pour explorer plus avant des circulations de modèles et des expérimentations simultanées ou initiées dans des villes du Sud.

Influence grandissante de l'investissement financier dans la production urbaine

Au Nord comme au Sud, les capitaux financiers s'orientent prioritairement vers les espaces métropolitains. Divers acteurs locaux se mobilisent pour capter ces mannes financières immédiatement disponibles. Cela se matérialise en particulier par la réalisation de grands projets urbains promus par les exécutifs municipaux (Orueta & Fainstein, 2008). L'ancrage des capitaux financiers dans des contextes institutionnels et territoriaux très diversifiés nécessite cependant la médiation des industries immobilières locales. Plusieurs travaux ont pointé la montée en puissance des grands promoteurs qui négocient leur expertise du marché local pour capter les capitaux financiers et peser sur les politiques (Halbert & Attuyer, 2016).

Ces initiatives concourent à (re)qualifier les espaces urbains pour les adapter aux normes et au champ lexical transnationaux des investisseurs. Afin d'apparaître plus attractifs, les secteurs d'une ville que les acteurs locaux souhaitent voir se développer sont requalifiés et standardisés. Ils adoptent des appellations telles que *Central Business District*, *development corridor* ou *smart city*. Il a été clairement démontré que les investisseurs financiers interfèrent dans la production urbaine, via les promoteurs, par la co-définition de la nature des projets d'aménagement en termes d'objet (projets complexes, bâtiments multifonctionnels pour atténuer les risques de vacance), de taille (seuils minimum d'investissement en vue d'économies d'échelles) et d'occupation (entreprises à grosse capitalisation pour sécuriser les revenus locatifs) sous la contrainte d'un triptyque de risque, de rendement et de liquidité (Theurillat & Crevoisier, 2013). Il s'ensuit une tendance à l'uniformisation des styles architecturaux des projets urbains à l'échelle planétaire (Roy & Ong, 2011), jointe à une organisation en silo du financement des éléments du cadre bâti qui entrave la gestion transversale et cohérente de l'aménagement urbain. L'apport des travaux sur l'investissement financier dans la production urbaine est essentiel pour saisir le rôle distinctif de la composante immobilière dans le processus de valorisation foncière, en soulignant le rôle clé de la négociation autour de la programmation des projets urbains. Il serait également opportun

¹ Selon les données de LaSalle Investment Management, DTZ et Prequin.

d'explorer davantage les efforts déployés par les sociétés de gestion de fonds¹ pour créer de la valeur immobilière, notamment par la revalorisation locative des actifs (renégociation des baux pour une remise sur le marché) et le repositionnement des actifs sur le marché (par rénovation d'immeubles obsolètes) (Nappi-Choulet, 2002). Plus généralement, l'injonction à la durabilité environnementale et à l'adaptation de la fabrique urbaine au vieillissement – encore à venir – constitueront autant d'opportunités pour ces acteurs de développer leur savoir-faire dans la « création de valeur » par l'innovation technologique et la densification du bâti.

Récurrence de mécanismes spéculatifs dans l'immobilier

En organisant de nouveaux circuits transnationaux de placement, la financiarisation de l'immobilier expose les économies à la récurrence de mécanismes spéculatifs de grande amplitude. Les trente dernières années ont connu une succession de booms immobiliers, pour la première fois, synchrones à l'échelle mondiale, suivis de sévères crises financières : débâcle des Saving & Loans aux États-Unis en 1985, éclatement de la bulle foncière au Japon en 1991, crise asiatique déclenchée par une crise immobilière en Thaïlande en 1997, crise du crédit hypothécaire subprime aux États-Unis en 2007-2008. Pour qualifier ces phénomènes on a recouru à la notion de bulle, un mécanisme spéculatif dont l'amplitude se calcule en confrontant les montants des transactions réelles du marché à des valeurs théoriques calculées à partir de fondamentaux économiques (notamment taux d'intérêt, taux de croissance des revenus locatifs, revenus des ménages, etc.). Cette théorisation se fonde sur l'hypothèse controversée qu'il existe une valeur intrinsèque des actifs financiers/immobiliers correspondant à un équilibre donné, hypothèse que les krachs immobiliers semblaient avoir confirmé en tant que forces de rappel.

Or, la valeur heuristique du concept de bulle paraît avoir atteint ses limites (Aveline-Dubach, 2020). L'inflation immobilière entretient désormais une déconnexion durable avec les fondamentaux économiques (Le Goix, 2014 ; Le Goix et al., 2019) ainsi qu'en témoignent les niveaux extravagants atteints par les prix des logements : entre dix et quinze années de salaire dans les villes européennes, voire plus de trente années dans des métropoles chinoises (Pékin et Hong Kong). À l'évidence, d'autres paramètres doivent être considérés dans l'analyse de ces mécanismes d'investissement, comme la politique monétaire des banques centrales, l'évolution structurelle de la demande immobilière en faveur du placement, ou encore les inégalités croissantes des patrimoines (Piketty, 2013). Les discours et représentations basés sur la métaphore des cycles immobiliers peuvent être également source d'emballement des prix, par des effets de mimétisme et d'excès de confiance qu'ils entraînent au sein des industries immobilières (Weber, 2016).

Dans le cas des pays d'Asie du nord-est, les plus exposés à des mécanismes spéculatifs de grande amplitude, la centralité du foncier dans les régimes d'accumulation du capital mérite d'être explorée plus en détail, en complément des travaux sur les *property states* (Haila, 2000) et sur la financiarisation immobilière « à caractéristiques chinoises » (Theurillat, 2016; Aveline, 2017). Pour mieux appréhender les macro-dynamiques interagissant entre régimes d'accumulation du capital et foncier/immobilier, la recherche urbaine pourrait opérer un rapprochement avec les théoriciens de Régulation et des Conventions, dont les apports ont été majeurs, respectivement sur la diversité des régimes capitalistes et les reconfigurations institutionnelles de l'épargne pour les premiers (Boyer & Saillard, 2010), et sur la formation de

¹ Sociétés dont l'activité consiste à gérer les capitaux, détenus en propre ou confiés par un investisseur tiers, en appliquant les stratégies d'investissement définies par les détenteurs des actifs gérés pour en tirer le meilleur rendement possible en fonction d'un niveau de risque choisi.

croyances collectives sur les marchés pour les seconds (Orléan, 1999).

Logiques néolibérales des politiques du logement et de l'aménagement

Ces transformations institutionnelles et organisationnelles dans l'accumulation financière n'auraient pas pu prendre place sans une profonde reconfiguration du cadre de l'action publique. Au keynésianisme, disqualifié par l'hyperinflation des années 1970, a succédé un régime néolibéral plaçant l'action publique sous le signe de la supériorité du marché. L'État tend à se replier de ses anciennes fonctions de financeur/producteur vers ses attributions régaliennes de garant/régulateur et de soutien à l'offre (Morange & Fol, 2014). Son rôle est incontournable dans la création de valeur assurantielle des marchés et dans sa capacité à catalyser et orienter les flux de capitaux.

Des politiques favorables à la propriété immobilière

Dans le domaine de l'immobilier, ce sont bien des décisions d'ordre étatique qui établissent des règles et des structures de gouvernance pour le fonctionnement et l'organisation des marchés, la mise en place de systèmes de financement par crédit, la création de véhicules d'investissement immobiliers. Dans de nombreux pays dont la France, l'Etat promeut la propriété comme l'aboutissement d'un parcours résidentiel réussi (Driant, 2010), pour des raisons tant idéologiques qu'économiques. Cela est tout particulièrement remarquable dans les pays en proie à un développement rapide. De récentes études ont montré à quel point les États y jouent un rôle pro-cyclique d'accumulation sur les marchés immobiliers, permettant ainsi l'émergence d'une classe moyenne de propriétaires et le renforcement des élites sociales (Fauveaud, 2013).

Si la promotion du statut de propriétaire par l'État est loin d'être un fait nouveau, elle rencontre un écho particulier dans des sociétés marquées par la précarisation de l'emploi et l'érosion des retraites (Denèfle, 2015). De plus, l'inflation immobilière renforce la perspective de l'enrichissement personnel par le placement, bien que de considérables différences s'observent entre les régions ainsi qu'au sein des espaces régionaux (Le Corre, 2019). Le soutien à la propriété conduit à favoriser les politiques de privatisation du logement social et d'aide à la solvabilisation des classes moyennes et populaires, avec des discours qui mettent en avant le souci de la justice sociale dans un système où la confiance dans l'investissement immobilier est de mise. Mais cette promotion passe aussi par l'acceptabilité des ménages à assumer plus de risques en accroissant leur exposition à l'endettement. L'État s'exonère ainsi de responsabilités sociales en cas de baisse brutale des prix et de potentielles saisies immobilières.

Sous l'effet de la réorientation de l'action de l'État, les acteurs financiers tendent à devenir les véritables régulateurs du marché du logement. Avec les technologies d'ingénierie financière et la multiplication des dispositifs d'intermédiation, l'emprunt immobilier s'est industrialisé. Dans ce contexte, le marché du logement devient un lot « d'agencements marchands » (Callon et al., 2017), instaurant la normalisation de l'endettement comme mode de vie (Ernst, 2015). Le besoin en logement et le poids affectif que représente l'accès à la propriété impliquent des sacrifices substantiels de la part des ménages pour faire face à l'épreuve d'accès au crédit (Lazarus, 2009).

Pour autant, les effets de ces processus sur la production urbaine sont largement inexplorés. Les recherches en économie, qui associent les indicateurs synthétiques macro-économiques à des échelles micro, négligent les incidences du marché du crédit sur les ménages et ne font pas le

lien avec l'aménagement urbain. Plusieurs travaux de géographes et sociologues se sont penchés sur les conséquences de la crise du crédit hypothécaire américain sur les marchés immobiliers locaux aux États-Unis et en Europe (cf. le numéro spécial de l'*International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 33, issue 2, 2009), d'autres ont mis en lumière l'influence des opérateurs étrangers dans les régulations nationales du crédit (Aalbers, 2009). Cependant, un large champ demeure ouvert pour l'exploration du rôle des États dans la coordination des différentes parties prenantes des marchés du crédit, et de l'influence que ces arrangements exercent sur les conditions de la demande et de l'offre de logement au sein des espaces urbains.

Gestion entrepreneuriale et rationalité financière des gouvernements locaux

L'Etat a par ailleurs été soumis à une redéfinition scalaire de son action. Par le jeu des réformes décentralisatrices mises en œuvre dans tous les continents, les pouvoirs municipaux ont émergé comme porteurs de politiques et visions stratégiques en faisant de la gouvernance urbaine un nouvel instrument d'action publique. Les municipalités sont encouragées par un complexe de prescripteurs (États, institutions internationales telles que le Fonds monétaire international, l'OCDE, la Banque mondiale), universitaires et consultants, à adhérer au *new public management*. Il s'ensuit le transfert d'une partie croissante de la production, de la gestion et de la propriété urbaine à des acteurs privés (Adisson, 2017). Une des manifestations les plus remarquables en est la privatisation à grande échelle de logements sociaux, initiée en Grande-Bretagne dans les années 1990 par la vente d'une partie du parc social aux occupants, et poursuivie à Berlin, New York, Hong Kong ou Madrid par la cession d'actifs publics sociaux à des fonds d'investissement (Fields & Uffer, 2014; Aveline-Dubach, 2016).

Les nations postcoloniales, notamment celles qui ont connu des régimes étatistes, disposent de vastes réserves foncières souvent en désuétude et de patrimoines immobiliers considérables issus de vagues successives de nationalisation. Les biens publics y constituent, parfois et encore à présent, jusqu'à la moitié de l'espace urbain, sous forme de parcs, terrains inondables, de bâtiments anciens, d'entrepôts ou de friches industrielles. La tendance est désormais à la session (vente et baux) de ces propriétés étatiques. Une acception plus large de l'intérêt public devient dès lors nécessaire : elle doit intégrer la cession à des acteurs privés comme un facteur de croissance bénéfique à la nation. Cela peut passer par l'imposition de normes contraignantes comme l'obligation d'investir dans des équipements publics sur une partie des terrains acquis. Des sociétés d'économie mixte spécialisées sont souvent mises en place pour réguler la mise sur le marché et promouvoir ses opportunités foncières et immobilières.

Dans les métropoles du sud global, la mise sur le marché aux bénéfices de groupes immobiliers fortement internationalisés et ciblant une clientèle de standing, résidentielle et d'affaires contribue à renouveler les territoires urbains concernés. Toutefois, les difficultés à libérer ces biens publics parfois occupés illégalement ou encore protégés par des régulations environnementales ou patrimoniales, le tout associé à des résistances administratives, légales et politiques limitent à des opérations ponctuelles la portée de ces ambitions libérales de reconquête intra-urbaine autant qu'à des évictions forcées. L'idéaltype du *Central Business District*, fréquemment convoqué, se heurte à des réalités foncières et immobilières complexes qui retardent et bloquent les projets et invitent à des stratégies alternatives en grande périphérie, là où un assemblage de parcelles est plus aisé. Cela contribue fortement à l'étalement. Ici, des agences parapubliques s'appuient sur la doctrine du domaine éminent qui confère à la puissance publique un droit titulaire supérieur sur toutes les possessions pour exproprier et établir des zones économiques spéciales afin d'attirer les investisseurs. La notion d'intérêt général

supposée régir les préemptions est ainsi distordue au profit d'intérêts privés. De même, les règles de protection des terres cultivables sont-elles outrepassées, accélérant le mitage et les anticipations spéculatives.

L'hypothèque des biens publics constitue, à côté du gisement des obligations municipales, une stratégie émergente complémentaire, mais à risque, pour les municipalités qui cherchent à moderniser leurs infrastructures en empruntant sur les marchés. Les bailleurs seront ici attentifs à la manière dont les municipalités sont capables de collecter les taxes foncières et immobilières ou les loyers des baux concédés et de générer des revenus additionnels recouvrant l'accès aux services offerts par les nouvelles infrastructures qu'ils financent. Ils deviennent, avec les promoteurs immobiliers, de puissants vecteurs de réforme des gouvernements des villes. L'urbanisme d'exception s'impose : les règles qui s'appliquent à tous s'effacent pour les plus grands investisseurs autorisés à requalifier les usages du sol inscrits dans un schéma directeur ou à augmenter le coefficient d'utilisation des sols.

Il ne faut pas pour autant concevoir ce glissement comme une simple déclinaison, dans les Suds, de l'agenda idéal des réformes néolibérales appliquées à la ville après les premières expérimentations dans les villes nord-américaines. Nombreux sont les régimes où les appareils d'États et les gouvernements locaux utilisent la rhétorique de la libéralisation économique pour promouvoir des transformations urbaines, certes conséquentes, mais qui défient les principes de la rentabilité et de l'autonomie d'action des acteurs privés. C'est particulièrement vrai dans les États rentiers au point que l'on peut parler d'un modèle de villes « gouvernées par les rentes » (Lorrain & Verdeil, 2017), notamment pour la rive sud de la Méditerranée, mais aussi pour les monarchies du Golfe. Dans ces dernières, la puissance des fonds souverains redéfinit les contours de l'initiative privée qui est capturée par les familles régnautes.

En Afrique en particulier, les modalités de contractualisation avec des entreprises chinoises, souvent contre des droits d'exploitation des ressources minières ou pétrolières, conduisent à produire du logement en masse et des villes nouvelles mais n'induisent pas une cession du foncier. Elles constituent un contre-modèle à la financiarisation de la ville qui permet de poursuivre des politiques de redistribution en nature assurant la pérennité des régimes en place.

La résistance populaire aux projets de privatisation des biens publics et au développement d'un immobilier spéculatif de haut standing peut aussi constituer une limite à la financiarisation de la ville. La révolution égyptienne de janvier 2011 était largement motivée par des critiques virulentes à l'égard des ventes massives et préférentielles de terrain autour du Caire au profit de quelques groupes immobiliers proche du régime de Gamal Moubarak. Des procès retentissants d'entrepreneurs ont suivi la chute du régime, pour autant les affaires ont repris depuis sans qu'ait pu être mise en oeuvre une approche plus inclusive du droit à ville. La résistance aux privatisations du foncier notamment pour des mégaprojets urbains et industriels est également considérable en Chine et en Inde. Toutefois dans la grande majorité des cas, y compris dans ces mêmes pays, les propriétaires et exploitants agricoles dont les revenus sont en baisse, concèdent volontiers leurs biens au profit d'usages urbains, voire anticipent eux-mêmes des transformations perçues comme inéluctables (de Flore, 2017).

L'étalement urbain et l'urbanisation diffuse induisent des transformations étendues, en tout point presque. Elles invitent à étudier les conversions foncières en s'affranchissant de la dichotomie fonctionnelle de l'urbain et du rural ou en s'intéressant à l'évolution de la gouvernance foncière sur les bords extérieurs des aires métropolitaines (Perrin et al., 2018).

Politiques foncières locales et nouveaux équilibres de pouvoir

L'influence croissante des acteurs privés dans la production urbaine tend à modifier la nature et l'agencement des usages des sols. Le mouvement de décentralisation mis en œuvre dans un grand nombre de pays a rapproché ces acteurs des pouvoirs locaux, au point qu'ils sont devenus une des sources de la décision publique dans un schéma où rente foncière et marché électoral local interfèrent (Fischel, 2001). Dans ce contexte, les intérêts privés deviennent naturellement prégnants au sein de jeux du marché permettant à l'activité la plus rémunératrice de s'imposer. Dans les espaces sous pression urbaine, il s'agit presque toujours de la vocation urbaine : en France, la valeur d'un sol agricole peut y être formée à 80 % par de l'anticipation de changement de règles d'usages (Geniaux & Napoléone, 2005) et conduire à l'exclusion des activités socialement attendues, notamment l'agriculture.

Les pouvoirs locaux disposent cependant de plusieurs dispositifs pour réguler l'occupation des sols et les marchés fonciers, à commencer par les documents d'urbanisme, qui ont pour objectif de séparer des usages jugés incompatibles entre eux (l'industrie et l'habitat par exemple). Formellement, le zonage revient à créer des marchés segmentés afin d'organiser la concurrence pour l'accès à la ressource foncière. L'outil fiscal peut également être mobilisé pour limiter les prérogatives des propriétaires fonciers privés, au-delà de son rôle contributif au budget de la collectivité. C'est, par exemple, l'objectif théorique des dispositifs de compensation environnementale (qui sont assimilables à des taxes plus qu'à des mécanismes de marchés) par lesquels la contribution demandée aux aménageurs correspond, théoriquement, à la valeur patrimoniale des espaces détruits (Calvet et al., 2015). L'édiction de normes (à l'échelon national le plus souvent) est aussi un pilier traditionnel de régulation publique. Par exemple, en France, la loi SRU¹ a utilisé une norme environnementale pour limiter l'étalement urbain en le limitant aux espaces connectés par les réseaux, c'est-à-dire directement contigus aux zones déjà urbanisées. Enfin, le contrôle des prix peut être un levier d'action, bien qu'il soit bien moins utilisé. La procédure de préemption en France poursuit théoriquement cet objectif mais elle reste difficile à mettre en œuvre en raison de son coût élevé (acquisition à la valeur de marché). La boucle est bouclée : le haut niveau des prix limite la capacité d'action du régulateur dans les zones où les défauts de régulation laissent se développer les fonctionnements de marchés tendant à renchérir le prix du sol...

Malgré la variété de ces dispositifs d'action publique, les marchés fonciers agricoles et péri-urbains connaissent de fortes perturbations depuis trois décennies, qui témoignent d'un affaiblissement de l'action régulatrice de l'État. La fréquence des révisions des plans locaux d'urbanisme, en particulier, encourage fortement les acquisitions spéculatives dans les zones agricoles. Ces parcelles, achetées à un prix supérieur à la valeur agricole, restent en friche dans l'attente d'un reclassement en zone urbaine. Ce faisant, des friches se développent et motivent

¹ Loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

les décideurs publics à utiliser ces espaces pour urbaniser. Il y a donc un enjeu particulier à mettre en lumière les éléments qui déterminent les arbitrages publics en matière de régulation des usages des sols, à évaluer les conséquences que peuvent avoir les choix alternatifs à partir desquels un arbitrage public peut être mobilisé et à étudier les modes opératoires qui optimisent les résultats attendus ; tout ceci aux différentes échelles auxquelles les phénomènes s'expriment. C'est donc une analyse pluridisciplinaire qui doit être mobilisée, puisqu'en considérant l'espace dans sa globalité, on s'intéresse à des fonctionnements naturels et anthropiques s'exprimant à des échelles intégrées de la planète à l'infiniment petit, et générant des milieux très hétérogènes.

Les nouvelles frontières de la propriété foncière

Sous l'effet des transformations de la régulation étatique et des modes d'accumulation du capital, la propriété foncière connaît des évolutions tant dans ses usages que dans ses formes. Des forces contradictoires la retravaillent, soit dans le but de faciliter les placements financiers via des outils sophistiqués ou informels, soit au contraire de corriger les atteintes au droit à la ville par la marchandisation de l'espace et des services.

Dissociation entre propriété et exploitation des équipements

La financiarisation du cadre bâti, on l'a vu, opère une séparation entre les titres de propriété (parts dans des fonds cotés ou non) et les actifs sous-jacents, l'objectif étant de fournir aux investisseurs institutionnels des portions de monopole spatial facilement négociables et juridiquement sécurisées. Ces innovations sont permises par le développement de compétences spécialisées en management d'actifs immobiliers, proposées par des acteurs divers et selon des horizons d'investissement variables. L'acquisition de propriétés immobilières par ces acteurs est facilitée par le processus de *sale and leaseback* par lequel les entreprises externalisent leur murs (Boisnier, 2015). Il s'agit là également d'un effet de la financiarisation des économies, qui voit la montée en puissance des actionnaires dans la gestion des entreprises, poussant celles-ci à concentrer leurs capacités d'investissement sur leur cœur de métier en réduisant les immobilisations en capital. Les entreprises peuvent également, ainsi, rendre leur politique industrielle plus lisible par les investisseurs. Ces transferts de propriété vers des gestionnaires institutionnels touchent également des biens publics, comme certains hôpitaux ou prisons. Dans quelle mesure une telle dissociation entre propriété et exploitation des équipements est-elle susceptible à long terme d'affecter l'offre de services et l'emploi dans les économies locales ? Autant de futures pistes à creuser pour la recherche urbaine en France.

Thésaurisation du capital dans la propriété foncière/immobilière

Dans les territoires peu gagnés par la financiarisation, le placement de capitaux s'effectue plus directement par acquisition de terrains ou de biens immobiliers, et il arrive que se développent des formes de thésaurisation à grande échelle. Si ce phénomène n'est pas nouveau, il prend aujourd'hui une amplitude inégalée du fait de l'urbanisation très rapide que connaissent certaines régions. Le foncier est plus que jamais un support privilégié d'accès à l'argent dans des sociétés qui s'individualisent et sont devenues fortement inégalitaires et incertaines. La ville, celle des Suds en particulier, y est produite sans classe moyenne au futur garanti, stable, et une des seules contreparties à la production de richesse et donc à l'écriture de nouvelles lignes de crédit n'est autre que le sol. Le foncier devient la garantie en s'appuyant sur diverses

formes d'hypothèques.

Au fondement de la conversion de l'usage du sol en faveur des investisseurs, on retrouve à la fois une logique de destruction créatrice caractérisée par la conversion massive de terres agricoles et des environnements naturels et la privatisation des biens collectifs (induisant la conversion de la valeur en richesse) ou la marchandisation – sous forme de ventes (totales ou partielles) ou de concessions (transmissibles ou non) de biens publics. Le sol est approprié pour sa valeur monétaire, pour ce qu'il vaut sur un marché qui y projette de futurs usages, des potentialités.

Au-delà des risques que ces formes particulières d'épargne font peser sur les économies locales, les impacts territoriaux sont très visibles. Apparaissent ainsi des emprises urbaines durablement inoccupées, tels que des lotissements non bâtis stérilisant des sols fertiles en Inde (Denis, 2017). Dans un autre registre, la Chine montre l'exemple d'une thésaurisation massive dans le secteur résidentiel. L'épargne des ménages est presque intégralement stockée dans l'immobilier, l'investissement ayant été soutenu par une envolée généralisée des prix des logements et par la faiblesse de véhicules alternatifs d'épargne. Une grande partie de ces biens sont vacants (l'estimation officielle, très sous-estimée, étant 52 millions de logements) notamment dans le périurbain où ont été produits des quartiers fantômes. Des coalitions d'acteurs publics et privés entretiennent l'emballage des marchés, tout comme c'était le cas pour la bulle foncière au Japon dans les années 1980 et au cours des deux dernières décennies à Hong Kong (Aveline-Dubach, 2017). On trouve ailleurs, dans une moindre mesure, des économies également centrées sur la valorisation foncière, comme par exemple à Vancouver (Tillemans, 2015).

Remobilisation du capital enraciné dans le logement

À rebours de la thésaurisation, le capital accumulé dans le logement peut être remobilisé à la fin du cycle de vie. Dans les pays soumis au vieillissement démographique, des dispositifs permettant de désaccumuler le capital pour co-financer les retraites sont (ré)examinés avec intérêt dans le contexte d'érosion généralisée de la protection sociale. Tel est le cas du viager en France, qui procède par démembrement entre la nue-propriété et l'usufruit pour permettre le maintien des personnes âgées à domicile. Des initiatives sont prises pour le moderniser, notamment via des fonds d'investissement. Cependant, on constate une inadéquation entre la localisation des biens détenus par les propriétaires pauvres – qui ont le plus besoin de désaccumuler –, et les critères géographiques de la demande de viager, qui se porte sur un nombre très limité de territoires (Côte d'Azur et région parisienne en particulier). Certains auteurs soulignent par ailleurs les risques d'exhérédateur¹ que comportent ces dispositifs (Drosso, 2002). Dans les pays anglo-saxons, la remobilisation du capital s'opère via des prêts hypothécaires inversés (*reverse mortgage* ou *equity release*), formules présentant une gestion du risque plus équilibrée entre l'investisseur et l'occupant². Si le volume de ces marchés est encore peu significatif, leur croissance récente aux États-Unis et en Grande-Bretagne pourrait signaler une inflexion en faveur de leur utilisation future comme outils de co-financement des retraites. Les chercheurs doivent être en veille de ces signaux faibles pour appréhender les risques d'injustice spatiale et de rupture dans les solidarités intergénérationnelles auxquels ces dispositifs pourraient conduire.

¹ Action consistant à exclure de sa succession un ou plusieurs héritiers.

² Le viager fait porter le risque d'investissement sur l'acheteur qui fait un pari sur la mort de l'occupant en s'exposant à lui verser une rente jusqu'à son décès. Dans le cas du prêt hypothécaire inversé, le risque d'une longévité exceptionnelle de l'emprunteur occupant est pris par la banque, qui le rémunère à taux élevé et le neutralise au sein d'un pool de prêts du même type.

Démembrement de propriété pour l'accession sociale par les Community Land Trusts

Le démembrement de la propriété peut aussi être mis au service d'autres causes, comme celle de promouvoir l'accession sociale à la propriété dans les territoires où le foncier est devenu inabordable. Les *Community Land Trusts* (CLT) répondent à cet objectif. Ces organismes à but non lucratif font construire des propriétés dont ils vendent les murs à des acquéreurs modestes et leur louent une quote-part de terrain pour une redevance très faible. Contrairement à la démarche de la finance qui multiplie les véhicules d'investissement transnationaux, les initiatives des CLT sont locales et décentralisées. Elles introduisent une nouvelle forme de socialisation du sol (Le Rouzic, 2018) transperçant les frontières classiques entre privé et public. En réalité, le principe de la propriété partagée du sol n'est pas nouveau.

Des formes d'habitat coopératif ont été expérimentées dès le XIXe siècle par les mouvements syndicalistes, mais l'essor de l'économie solidaire et de la gestion environnementale ont réactualisé ces projets en portant une vision renouvelée des fonctions de la propriété. Au cœur de ses nouvelles conceptualisations se trouve le retour des communs¹ opéré par les travaux d'Elinor Ostrom sur la gestion des ressources naturelles dans les années 1980 (Ostrom, 1990). Les communs se définissent par trois éléments en système : une ressource partagée, une communauté possédant des droits et des obligations, et des règles de gestion qui forment un système de gouvernance visant la pérennité, la préservation, ou encore l'amélioration de la ressource (Bollier, 2014). Paradoxalement, alors que la théorie des communs est issue de la problématique foncière (mouvement des enclosures), elle s'est peu intéressée au foncier urbain ni même au logement, se focalisant sur d'autres biens communs tangibles (les parcs, les forêts...) ou intangibles (biodiversité, connaissance...). Elle a été critiquée pour s'inscrire dans le registre du néolibéralisme en favorisant la création d'objets marchands et le développement de droits de propriété construits sur des principes de concurrence (Dardot & Laval, 2015), ce qui ne l'a pas empêché de donner lieu à des formes sociales d'accession à la propriété sous la forme des CLT.

Les CLT ont gagné en influence après la crise du crédit hypothécaire, car ils ont démontré leur faible exposition aux saisies immobilières aux États-Unis. Le modèle nord-américain s'est diffusé dans plusieurs pays d'Europe, dont la France où il a pris la forme des organismes de foncier solidaire (OFS) définis par la loi ALUR². Des formules de type CLT s'imposent également dans les pays en développement, dans le cadre d'initiatives par le bas de groupes sociaux identifiables ayant défini des règles pour la possession collective du sol ou de son accès. De telles initiatives sont menées sur plusieurs continents (notamment aux Philippines, Cambodge, Kenya, Ouganda, Uruguay, Brésil) où les CLT tendent à apporter une sécurité foncière aux accédants modestes qui restent toutefois à apprécier précisément et dans la durée. Leur succès semble dépendre grandement de l'existence d'un cadre légal approprié et d'un soutien politique.

¹ Les communs se posent comme une approche du partage qui défend l'accès à des ressources collectives à des groupes d'ayant-droits, par opposition au mouvement des enclosures qui avaient démantelé les terrains communaux dans l'Angleterre du XVIe siècle. Le partage vise l'équilibre entre l'intérêt collectif/de moyen ou long terme à assurer le renouvellement de la ressource, et l'intérêt individuel/immédiat de ceux qui partagent (Comité Technique Foncier, 2009).

² Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 (article 164).

Si certains projets semblent être une réussite en matière de justice sociale, on peut interroger leur durabilité au regard d'expériences passées, comme celle des coopératives suédoises créées dans les années 1930 dont l'objectif initial du droit au logement pour tous par des dispositifs anti-spéculatifs n'est plus tenu aujourd'hui (Christophers, 2013). Par ailleurs, des dérives dans la gouvernance peuvent intervenir et introduire une « clubbisation » du bien partagé (Charmes, 2011). Ces limites invitent les spécialistes de l'urbain à collaborer avec des juristes pour saisir avec plus de nuances les interactions entre le droit et les régimes de gouvernance.

Conclusion : défis et perspectives

En dépit de la déconnexion croissante entre les valeurs immobilières et les revenus d'activité, le foncier urbain demeure un objet de recherche très largement sous-étudié. Si les transformations profondes de l'industrie immobilière en ont fortement réduit la visibilité, il revient en force aujourd'hui dans l'agenda politique, comme en attestent les initiatives de socialisation des sols par les CLT. Face à ces enjeux forts, les cadres d'analyse traditionnels issus des théories de la rente ne parviennent pas à se renouveler. Des avancées sont observées du côté du paradigme marxien, avec la montée en influence de la géographie critique dans le sillage de David Harvey (1982). Cet auteur a été le premier à proposer une théorisation du lien entre la (re)production de l'espace urbain et la circulation du capital (*land as a financial asset*), qui connaît un certain succès dans la littérature anglo-saxonne depuis la crise hypothécaire de 2008. Cependant, le caractère abstrait et fonctionnaliste de ce cadre conceptuel ne permet pas d'appréhender à des échelles pertinentes et de façon située les formes et effets de la circulation du capital – financier ou non – à travers le foncier urbain. Plus récemment, Haila (2016) s'est attachée à actualiser la théorie de la rente marxienne à l'heure de la financiarisation. Son approche rompt avec celle de Harvey par l'attention portée aux processus de production immobilière à partir d'une démarche résolument empirique. Cependant, sa proposition d'adjoindre trois nouveaux types de rentes (fiscale, globale et dérivative) à l'arsenal peu cohérent déjà existant, ne semble pas être en mesure d'accroître la puissance explicative de la rente. D'autres auteurs (Theurillat et al., 2013) ont choisi d'explorer la notion de rente urbaine au prisme de l'économie territoriale, en faisant l'hypothèse que cette rente est générée par l'action collective du *milieu* urbain.

Quelle que soit l'approche retenue, toute construction théorique en économie politique du foncier devra s'appuyer sur un fondement empirique solide. Cela oblige à approcher la diversité des systèmes de production immobilière, financiarisés ou non, en révélant les rapports de pouvoir à l'œuvre et les stratégies de l'État à ses divers échelons. Le grand enjeu pour la recherche est d'appréhender les dynamiques foncières et immobilières dans un cadre d'analyse unifié, en les saisissant dans le contexte de la mondialisation et de la financiarisation des économies ainsi que de la circulation des modèles et des pratiques dans l'investissement immobilier. Cela implique de procéder à un vaste décroisement des travaux sur la production urbaine entre Nord et Sud, ainsi qu'entre aires culturelles. Notre panorama montre ainsi qu'une différenciation nord-sud s'observe au regard du rôle du foncier dans les formes de l'épargne et de l'accès au crédit en lien avec les types de régimes capitalistes (titrisation/thésaurisation foncière ou immobilière, massification/limitation de l'endettement), mais que certaines régions présentent des caractères plus homogènes, comme l'Asie orientale qui se distingue par une remarquable centralité foncière dans les modèles de croissance de plusieurs pays.

Un autre impératif est de renforcer le spectre disciplinaire par lequel peut être appréhendé le devenir du foncier. Géographes, politistes et sociologues ont déjà l'habitude de travailler

ensemble, mais il conviendrait d'associer plus systématiquement des économistes — issus notamment des courants institutionnalistes — et des juristes. S'agissant des premiers, l'économie territoriale est déjà engagée comme on l'a vu dans la lecture des dynamiques foncières mais ce n'est pas le cas des régulationnistes avec lesquels de fructueuses collaborations pourraient être entamées pour mieux articuler les phénomènes macro-institutionnels aux échelles méso et micro sur lesquelles travaillent les spécialistes de l'urbain. Du côté des juristes, la réflexion devrait œuvrer à déconstruire la notion de propriété en privilégiant une analyse par faisceaux de droit (*bundle of rights*) selon les divers objectifs économiques et sociaux poursuivis.

Enfin, la recherche pâtit d'un sérieux manque d'informations permettant de mesurer les phénomènes qu'elle observe sur les marchés fonciers et immobiliers. Ces lacunes tiennent à la faible couverture informationnelle sur ces marchés dans de nombreux pays, au morcellement des nomenclatures statistiques mais également au coût élevé des données. Un effort particulier doit être consenti par les pouvoirs publics pour faciliter l'accès des chercheurs aux données sur les transactions (par exemple, accès aux bases de données fiscales ou notariées en France) car c'est une condition indispensable à l'établissement de diagnostics pertinents pour l'élaboration de politiques foncières.

Références

- Aalbers, M. « The globalization and Europeanization of mortgage markets », *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(2), 2009, p. 389-410.
- ADEF (Association des Études Foncières). *La rente foncière. Approches théoriques et empiriques*. Paris, ADEF, 1990.
- Adisson, F. « From state restructuring to urban restructuring: The intermediation of public land ownership in urban development projects in France », *European Urban and Regional Studies*, 25(4), 2017, p. 1-18.
- Aveline-Dubach, N. « Embedment of ‘Liquid’ Capital into the Built Environment: The Case of REIT Investment in Hong Kong », *Issues & Studies*, 52(4), 2016, 1640001 (32 p.).
- Aveline-Dubach, N. « La centralité du foncier dans le régime d’accumulation du capital en Chine », *Revue de la régulation. Capitalisme, institutions, pouvoirs*, 2017, <http://journals.openedition.org/regulation/12262>.
- Aveline-Dubach, N. “China’s Housing Booms: a Challenge to Bubble Theory”, in Pumain, D. *Theories and Models of Urbanization, Lecture Notes in Morphogenesis*. Springer, Cham. 2020, p. 83-2018.
- Boisnier, C. *Les sociétés foncières : Entre finance et ville durable*, Paris, L’Harmattan, 2015.
- Bollier, D. *La renaissance des communs: pour une société de coopération et de partage*. Paris, Éd. Charles Leopold Mayer, 2014.
- Boyer, R., Saillard Y. *Théorie de la régulation, l’état des savoirs*, Paris, La Découverte, 2010.
- Callon M., Akrich, M., Dubuisson-Quellier, Rabeharisoa V. et al., *Sociologie des agencements marchands: textes choisis*, Paris, Presses des Mines, 2017.
- Calvet, C., Levrel, H., Napoléone, C., Dutoit, T. « Réserve d’actifs naturels : Une nouvelle forme d’organisation pour la préservation de la biodiversité en France » in : Levrel, H., Frascaria-Lacoste, N., Hay, J., Martin, G., Pioch, S. (dir.). *Restaurer la nature pour atténuer les impacts du développement. Analyse des mesures compensatoires pour la biodiversité*, Paris, Éd. Quae, 2015, p. 139-156.
- Charmes, E. *La ville émiettée. Essai sur la clubbisation de la vie urbaine*, Paris, PUF, 2011.
- Chiapello, E. « Financialisation of valuation », *Human Studies*, 38(1), 2015, p.13-35.
- Christophers, B. A. « Monstrous Hybrid: The Political Economy of Housing in Early Twenty-First Century Sweden », *New Political Economy*, 18(6), 2013, p. 885-911.
- Dardot, P., Laval, C. *Commun: essai sur la révolution au XXIe siècle*, Paris, La Découverte, 2015.
- De Flore, R. « Negotiating Laws: Land Practices in the Process of City-Making in South India ». In: Bandyopadhyay, S., Torre, A., Casaca, P., Dentinho, T. (dir.). *Regional Cooperation in South Asia*. London and New York, Springer, 2017, p. 267-283.

Denèfle, S. *Repenser la propriété, des alternatives pour habiter*, Rennes, Presses de l'Université de Rennes, 2015.

Denis, É. « La financiarisation du foncier observée à partir des métropoles égyptiennes et indiennes », *Revue Tiers Monde* (206), 2011, p. 139-158.

Denis, É. « Désirs de ville et convoitises foncières ». *Métropolitiques*, 2017, [en ligne], <http://www.metropolitiques.eu/Desirs-de-ville-et-convoitises.html>.

Driant, J-C. « Vertus et vices du développement de l'accès à la propriété ». *Metropolitique*, 2010, [en ligne], <http://www.metropolitiques.eu/Vertus-et-vices-du-developpement.html>

Drosso, F. « Moderniser le viager », *Revue française des affaires sociales*, (2), 2002, p.109-142.

Ernst, P. « Normalisation de l'endettement comme mode de vie », *Pensée plurielle*, (37), 2015, p.15-25.

Fauveaud, G. *Produire la ville en Asie du Sud-Est. Les stratégies socio-spatiales des acteurs immobiliers à Phnom Penh, Cambodge*, Thèse en Géographie / Aménagement - urbanisme, Université Panthéon-Sorbonne-Paris I, 2013.

Fields, D., Uffer, S. « The financialisation of rental housing: A comparative analysis of New York City and Berlin », *Urban Studies*, 53(7), 2014, p. 1486-1502.

Fischel, W. *The Homevoter Hypothesis: How Home Values Influence Local Government Taxation, School Finance, and Land-Use Policies*, Cambridge, Harvard University Press, 2001.

Geniaux, G., Napoléone, C. « Rente foncière et anticipations dans le périurbain », *Economie & prévision* (2), 2005, p.77-95.

Haila, A. « Real estate in global cities: Singapore and Hong Kong as property states », *Urban Studies*, 37(12), 2000, p. 2241-2256.

Haila, A. *Urban land rent: Singapore as a property state*, Chichester, Wiley-Blackwell, 2016.

Halbert, L., Attuyer, K. Introduction: the financialisation of urban production: conditions, mediations and transformations, *Urban Studies*, 5 (7), 2016, p. 1347-1361.

Harvey, D. *The limits to capital*, Oxford, Blackwell, 1982.

Lazarus, J. « L'épreuve du crédit », *Sociétés contemporaines*, (4), 2009, p.17-39.

Le Corre, T. « Paris à tous prix. Analyse des inégalités par une géographie de l'investissement sur le marché immobilier résidentiel en Île-de-France », thèse de doctorat, géographie, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 2019.

Le Goix, R. « Financiarisation, crise et prix immobiliers : le lotissement des promesses », *Bulletin de l'Association de géographes français*, (2), 2014, p. 271-287.

Le Goix, R. Giraud, T. , Cura, R., Le Corre, T. Migozzi, J. « Who sells to whom in the suburbs? Home price inflation and the dynamics of sellers and buyers in the metropolitan region of Paris,

1996–2012 », *PLoS ONE*, 2019, 14(3), [en ligne], <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0213169>

Le Rouzic, V. « Community Land Trusts ». In: Rochfeld, J. Cornu, M. Orsi, F. (dir.). *Dictionnaire des biens communs*. Paris, PUF, 2017.

Lorrain, D. *Capitalismes urbains*, Paris, Presses de Sciences Po, 2010.

Lorrain, D., Verdeil, É. « Conclusion - Que gouvernement les grandes métropoles ? » In: Lorrain, D. (dir.), *Métropoles en Méditerranée*. Paris, Presses de Sciences Po, 2017, p. 257–315.

Morange, M., Fol, S. « Ville, néolibéralisation et justice », *Justice spatiale/Spatial justice*, (6), 2014, [en ligne], <http://www.jssj.org>.

Nappi-Choulet, I. « Stratégies immobilières des fonds d'investissement opportunistes: la financiarisation du marché immobilier français », *Bulletin de la Société Géographique de Liège*, (58), 2012, p. 83-94.

Orléan, A. *Le pouvoir de la finance*, Paris, Odile Jacob, 1999.

Orueta, F.D., Fainstein, S.S. « The New Mega-Projects: Genesis and Impacts », *International Journal of Urban and Regional Research*, 32(4), 2008, p. 759-767.

Ostrom, E. *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for collective action*, New York, Cambridge University Press, 1990.

Perrin, C., Nougarede, B., Sini, L., Salvati, L. « Governance changes in peri-urban farmland protection following decentralisation: A comparison between Montpellier (France) and Rome (Italy) », *Land Use Policy*, (70), 2018, p. 535-546.

Pike, A., Pollard, J. « Economic geographies of financialization », *Economic geography*, 86(1), 2010, p. 29-51.

Piketty, T. *Le capital au XXI^e siècle*, Paris, Éd. du Seuil, 2013.

Regnault, H. « Rente foncière et transformation de valeur des prix », in: ADEF, *La Rente Foncière, Approches Théoriques et Empiriques*. ADEF, Paris, 1990, p. 127-155.

Roy, A., Ong, A. *Worlding Cities: Asian Experiments and the Art of Being Global*, Chichester, John Wiley & Sons, 2011.

Steel, G., Van Noorloos, F., Klaukus, C. « The urban land debate in the global South: New avenues for research », *Geoforum*, (83), 2017, p.133-141.

Theurillat, T. « The role of money in China's urban production: the local property industry in Qujing, a fourth-tier city », *Urban Geography*, 38 (6), 2016, p. 834-860.

Theurillat, T., Crevoisier, O. « The sustainability of a financialized urban megaproject: the case of Sihlcity in Zurich », *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(6), 2013, p. 2052-2073.

Theurillat, T., Rérat, P., Crevoisier, O. « La Circulation des Richesses: Les Marchés Immobiliers: Acteurs, Institutions et Territoires ». *Université de Neuchâtel, Maison d'Analyse*

des Processus Sociaux. Working Paper 6–2013/F, 2013.

Tillemans, L. « Vancouver, la valorisation foncière comme modèle économique », *La revue foncière*, (8), 2015, p. 37-41.

Weber, R. « Performing property cycles », *Journal of Cultural Economy*, 9(6), 2016, p. 587-603.