

Synthèse

Rencontre du Forum urbain #5: Vers une financiarisation de la fabrique de la ville?

Le 15 décembre 2017 – Sciences Po Bordeaux

Le 15 décembre dernier, le Forum urbain invitait le politiste Antoine Guironnet, chercheur associé au LATTIS et à l'Ecole nationale des Ponts et Chaussées, pour présenter ses travaux sur la financiarisation de la ville. Simon de Marchi, vice-président de l'Observatoire de l'immobilier d'entreprise Bordeaux Métropole, le directeur de l'a'urba Jean-Marc Offner et Stéphane Hirschberger, architecte et enseignant à l'ensapBx étaient invités à discuter son intervention. Gilles Pinson, enseignant-chercheur à Sciences Po Bordeaux / Centre Emile Durkheim, assurait la modération des échanges.



J. Clerc

Gilles Pinson a ouvert cette cinquième rencontre du Forum urbain en rappelant qu'avant la financiarisation de la ville, le rôle du promoteur était de valoriser les terres, ce qui a engendré une marchandisation du sol, dans un ancrage très localisé et une vision patrimoniale et de long terme de l'immobilier. **La financiarisation de la fabrique de la ville implique une logique de capital plus impatiente** : l'immobilier s'inscrit dans une dynamique de globalisation, comme

l'évoque la définition d'Ingrid Nappi-Choulet. L'immobilier devient un actif financier, si bien que les gestionnaires d'actifs remplacent les rentiers comme figure emblématique du propriétaire et appliquent des techniques financières. Vincent Renard souligne, quant à lui, que **la financiarisation traduit l'épuisement des ressources publiques** : aujourd'hui, les fonds d'investissement ont surpassé la Caisse des Dépôts. En outre, avec la défiscalisation des logements, les produits immobiliers ne répondent parfois pas à la demande. De nouveaux acteurs, de nouvelles professions avec de nouvelles exigences apparaissent en parallèle d'une crise des instruments d'action publique.

Sur cette thématique, Antoine Guironnet, a proposé un exposé intitulé « Faire et défaire les métropoles. Le rôle de la financiarisation dans les transformations urbaines contemporaines ». Il s'est penché sur la financiarisation du capitalisme urbain, c'est-à-dire **l'intégration croissante entre marchés financiers et espaces urbains**, ici par l'entremise de bureaux dont la location permet à leurs propriétaires de s'assurer des revenus réguliers grâce aux loyers (et une éventuelle plus-value à la revente). À la fin des années 1990, on assiste à une croissance des placements de capitaux des ménages et investisseurs institutionnels dans les titres immobiliers, dans un contexte de désengagement de l'immobilier de la part des entreprises.

Cette croissance s'accompagne du **développement du métier de la gestion d'actifs, et d'une diffusion des stratégies, des instruments et des techniques de la finance de marché dans le domaine de l'immobilier**, comme l'atteste le calcul de la valeur actuelle nette pour évaluer les rendements. De ce fait, aujourd'hui, un tiers du flux de l'immobilier non-résidentiel – ce qui représente entre 20 et 30 milliards d'euros – appartiendrait à l'industrie de l'investissement (assureurs, mutuelles, gestionnaires de fonds immobiliers et foncières cotées en bourse).

Antoine Guironnet s'interroge donc sur **les conséquences de cette financiarisation sur la distribution du pouvoir urbain ainsi que sur ses conséquences spatiales, matérielles et sociales**. Il propose, pour ce faire, une comparaison entre la métropole parisienne, avec le projet des Docks de Saint-Ouen, et la métropole lyonnaise, dans le cadre du projet du Carré de Soie situé à Villeurbanne et Vaulx-en-Velin. Ces projets partagent trois principales caractéristiques : il s'agit d'une reconversion d'espaces anciennement industriels dans l'objectif d'une mixité urbaine et sociale, avec une maîtrise foncière publique limitée de ces transformations, et ce dans un contexte d'affluence de capitaux immobiliers se traduisant par le fait que l'essentiel des bureaux ont été acquis par des gestionnaires d'actifs. En revanche, ces deux projets se distinguent par des orientations politiques différentes : maintien d'une diversité économique dans le cas de la municipalité de Saint-Ouen ; attraction des capitaux immobiliers pour peser contre les autres métropoles européennes pour le Grand Lyon.

En dépit de cette différence d'agenda politique, les produits immobiliers construits ou réhabilités dans le cadre des premières phases opérationnelles de ces projets sont très similaires : de grandes structures monofonctionnelles standardisées, faciles

à diviser, et concentrées près des réseaux de transport. Pour l'essentiel, ces bâtiments ont été loués à de grandes entreprises dans le cadre de relocalisations, parfois à l'échelle de la commune. Parallèlement, Antoine Guironnet a observé un **alignement des promoteurs sur les critères des gestionnaires d'actifs**, principalement du fait de mécanismes marchands : les gestionnaires d'actifs sont les principaux clients des promoteurs. Les rapports de pouvoir de ces gestionnaires avec les collectivités sont intermédiés par les promoteurs immobiliers – à l'exception notable des salons immobiliers où élus et techniciens cherchent à occasionner des interactions plus directes. Du reste, dans les projets, les promoteurs se chargent d'articuler leurs critères d'investissement avec les orientations d'urbanisme, quitte à les négocier le cas échéant. Si dans les Docks de Saint-Ouen, ces négociations ont été intenses et ont conduit à réviser des orientations structurantes du projet au titre des critères des gestionnaires, elles ont été marginales pour le Carré de Soie, du fait d'un consensus entre promoteurs et services du développement économique qui se sont convertis à ces critères. Ainsi, ces deux combinaisons locales ont été favorables à la financiarisation de la production urbaine : on observe donc les mêmes effets, mais ces derniers résultent de processus différents en termes de conflictualité et d'échelle des rapports de pouvoir.



J. Clerc

Antoine Guironnet a conclu en soulevant plusieurs questions sur le cas de Bordeaux. Alors qu'à Lyon, la métropole a souhaité réguler la concurrence entre projets au titre du développement économique – pour maintenir un marché attractif pour les gestionnaires d'actifs qui financent les bureaux – il s'est demandé ce qu'il en était pour la ZAC des Bassins à Flot et l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique. Par ailleurs, il a interrogé la démarche de l'appel à manifestation d'intérêt « AIRE¹ » de Bordeaux Métropole face à la standardisation immobilière que la financiarisation renforce. Enfin, il a pointé la volonté politique d'être présent sur les salons immobiliers comme le Mipim², qui deviennent par hypothèse plus importants pour l'aménagement local.

Trois intervenants ont ensuite pris la parole pour exposer leur point de vue et approfondir la discussion. Simon de Marchi a notamment souligné que l'OIEB³, dont il est vice-président, a été créé pour rassurer les investisseurs, en permettant la collecte d'informations et en informant sur la structuration du marché. Il a également rappelé qu'**en 2015, environ 400 millions d'euros ont été investis dans l'immobilier d'entreprise sur l'agglomération de Bordeaux, dont 280 millions pour les bureaux.** Il a rappelé les exigences des promoteurs par rapport à la situation actuelle, ce qui fixe la typologie des immeubles. Selon lui, une trop grande importance est accordée à l'attractivité pour attirer les investisseurs.

En sa qualité d'architecte, un métier « en bout de chaîne » selon ses termes, **Stéphane Hirschberger a expliqué que le bâtiment doit être aujourd'hui conçu pour être « liquide »** : c'est une nouvelle contrainte pour les architectes. Il a largement pointé du doigt l'obsession des

coûts, couplée à la recherche de rentabilité des produits : la financiarisation a développé un système ouvert et dérégulé, et donc un nouveau système d'acteurs, plus axés sur le profit. Pour lui, certaines thématiques urbaines sont aujourd'hui « hors sol » avec l'effacement progressif des acteurs publics.



J. Clerc

Enfin, **Jean-Marc Offner, directeur de l'a-urba⁴, a mis en exergue l'objectif des villes d'être de plus en plus visibles pour les investisseurs** et surtout d'être présentes à l'échelle européenne, voire mondiale, dans ce monde et cette finance globalisés, en prenant pour exemple l'objectif du million d'habitants pour la ville de Bordeaux. Il a ensuite discuté le fait que la logique de financiarisation soit liée aux logiques d'agrandissement, avec la construction de biens très grands : selon lui, les deux s'alimentent et se complètent. En outre, Jean-Marc Offner a expliqué qu'aujourd'hui, avec les logiques financières, les investisseurs boudent le marché locatif, ce qui perturbe le marché de l'immobilier.

Antoine Guironnet a alors confirmé que les gestionnaires d'actifs privilégient effectivement certains utilisateurs, notamment les grandes entreprises, ce qui entraîne des constructions spécifiques – à savoir des bâtiments sécables et

¹ [Aménager, Innover, Redessiner, Entreprendre](#), lancé en juin 2017.

² Marché International des Professionnels de l'Immobilier

³ Observatoire de l'immobilier d'entreprise bordeaux métropole

⁴ agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine

monofonctionnels, qui sont perçus comme « liquides » par les gestionnaires d'actifs. Selon Stéphane Hirschberger, **la financiarisation est donc à lier avec la privatisation de l'espace urbain** : il y a un objectif de marge, moins de transparence, des rendements à plus court terme, etc. La financiarisation devient d'ailleurs un concept incontournable dans la recherche, avec une focalisation initiale autour des *subprimes*. Malgré la crise financière de 2008, les capitaux continuent d'affluer sur les marchés immobiliers, notamment français. Par exemple, à Bordeaux, 80% des transactions d'entreprises sont dans la location, l'immobilier ne semble donc plus être la priorité, même si les infrastructures pour les résidents restent importantes : le marché est principalement locatif et stable. Or, face aux coûts plus importants du redéveloppement urbain, à l'instar de la dépollution, les gestionnaires d'actifs représentent donc une clientèle solvable pour les promoteurs, et les aménageurs.

Enfin, à la demande du public de revenir sur la question des aménagements et les équipements publics, Antoine Guironnet a rappelé qu'il existe des instruments pour obtenir des participations du privé : leur mobilisation, et surtout le degré de contribution restant une question de volonté et de choix politique, mais astreint la redistribution à la participation des promoteurs privés.

Pour aller plus loin

GUIRONNET Antoine, [La financiarisation du capitalisme urbain : Marchés immobiliers tertiaires et politiques de développement urbain dans le Grand Paris et le Grand Lyon, les projets des Docks de Saint-Ouen et du Carré de Soie](#), thèse soutenue en 2017.

NAPPI-CHOULET Ingrid, [« La financiarisation du marché immobilier français : de la crise des années 1990 à la crise des subprime de 2008 »](#), *Revue d'Economie Financière*, n°110, juin, 2013, pp. 189-205.

RENARD Vincent, [« La question foncière : un mal français »](#), *L'Économie politique*, vol. 65, no.1, 2015, pp. 41-46.

Synthèse réalisée pour le Forum urbain par Mathilde Piriou, étudiante en 2^e année du Master « Science politique et sociologie comparatives » à Sciences Po Bordeaux.

Pour assister aux prochaines **rencontres du Forum urbain**, inscrivez-vous à la newsletter sur notre **site internet** ou suivez-nous sur les **réseaux sociaux** !

forumurbain.u-bordeaux.fr



@Forumurb1