

IHEDATE
9 février 2012
Paris

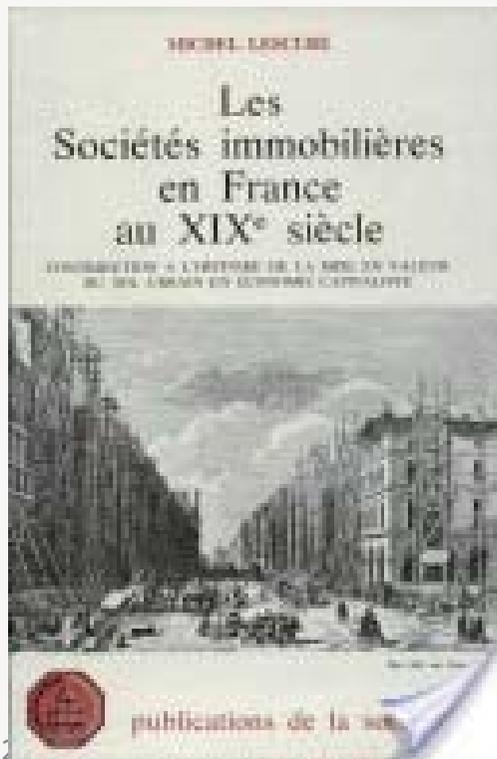
Production et territoires :
la financiarisation de immobilier d'entreprise en question

LATTS

Laboratoire CNRS - Université Paris-Est (École des Ponts PariTech / UPEMLV)

L. Halbert, Université Paris-Est LATTS (UMR 8134).

- › La financiarisation et la ville : une histoire ancienne...



Subprimes

LATTS

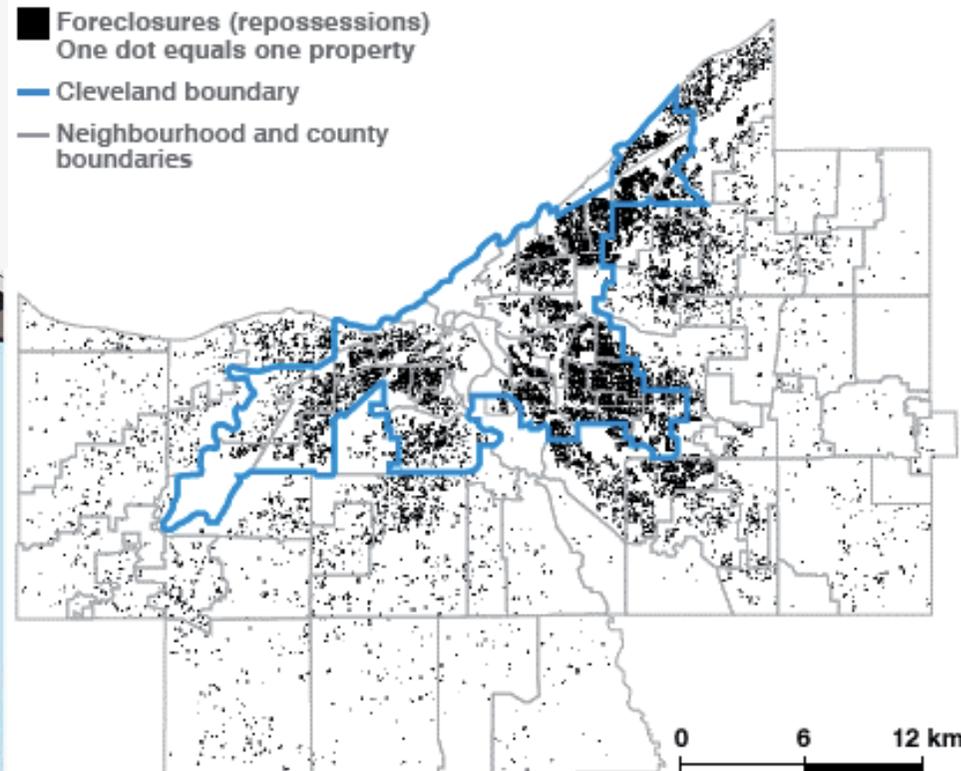


Anthony Suau / Bill Charles Inc.

En mars, à Cleveland (Ohio), le photographe Anthony Suau est entré dans l'engrenage des "subprimes". L'une des images de ce reportage, publié dans *Le Monde 2*, a été désignée photo de l'année 2008 par le World Press Photo. Légende : Un déménagement ordinaire, à Cleveland, le 25 mars. La propriétaire ne peut plus rembourser son prêt, la maison va être saisie.



FORECLOSURES (REPOSSESSIONS) IN CLEVELAND METRO AREA
Legal filings for foreclosure, Cuyahoga County, 1 Jan 2006 - 1 Sept 2007



"I THOUGHT WE WERE JUST BUYING A HOUSE!"

SOURCE: Case Western Reserve

> Financiarisation :

« The growing influence of financial markets over the unfolding of economy, polity and society » (French et al, 2011 : *Financializing space, spacing financialization*).

> Financiarisations :

1. Financiarisation des acteurs privés de la production urbaine
2. Financiarisation des agents urbains
3. Financiarisation de l'action publique
4. Financiarisation du développement urbain



Financiarisation / financiarisations de la production urbaine

LATTS



M6 Toll UK
Macquarie Infrastr. Fund

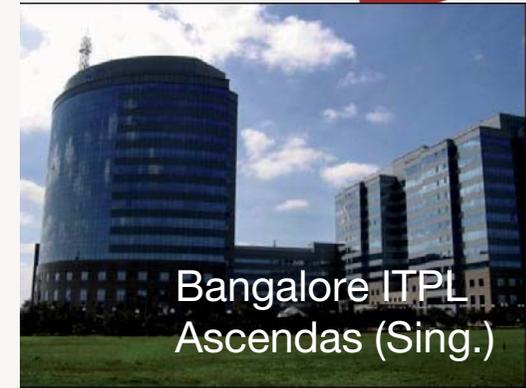
Financiarisation / financiarisations de la production urbaine

LATTS



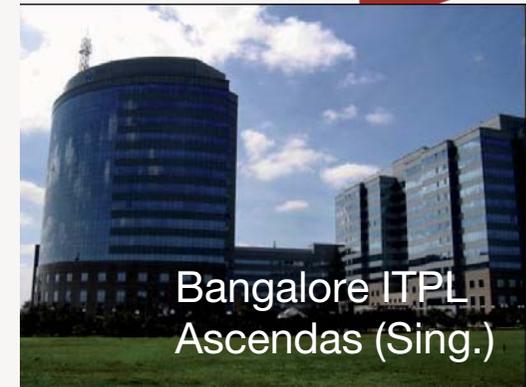
Financiarisation / financiarisations de la production urbaine

LATTS



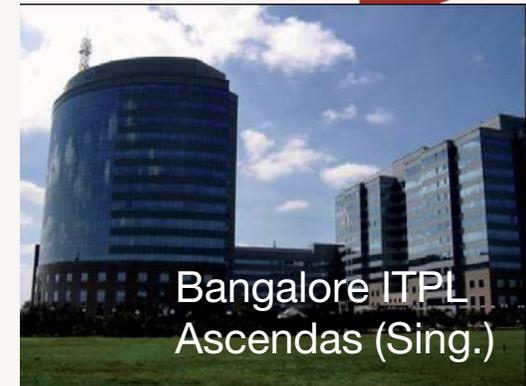
Financiarisation / financiarisations de la production urbaine

LATTS



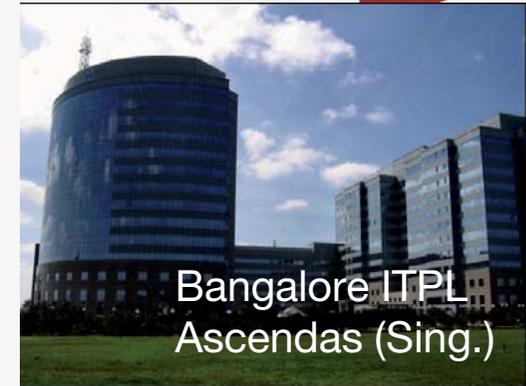
Financiarisation / financiarisations de la production urbaine

LATTS



Financiarisation / financiarisations de la production urbaine

LATTS



1. Une simple affaire de demande ?
2. La montée des investisseurs financiers : un tournant pour l'immobilier d'entreprise
3. Quels territoires ?
4. Les facteurs de la différenciation spatiale
5. De nouveaux enjeux pour les territoires

1) Une simple affaire de demande ?

LATTS

La localisation des activités économiques

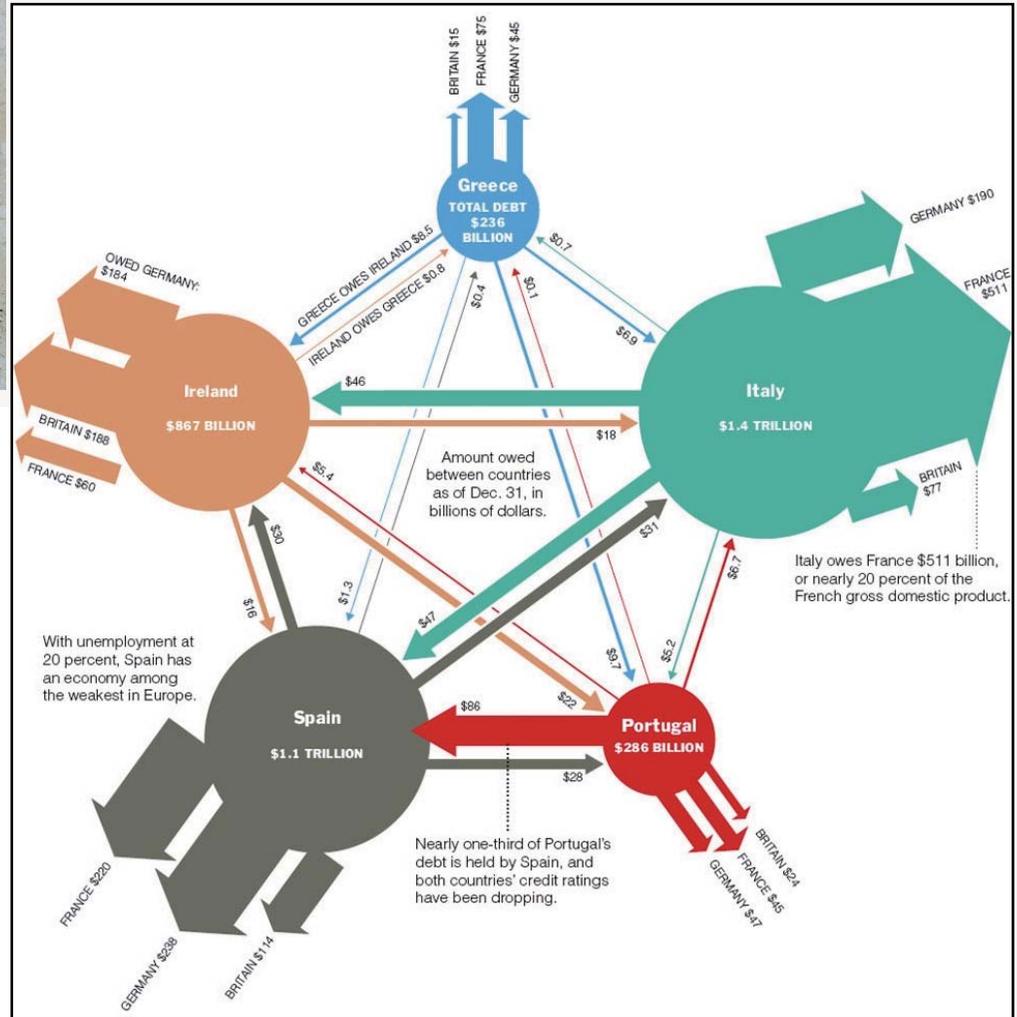
2) La montée des investisseurs financiers

LATTS

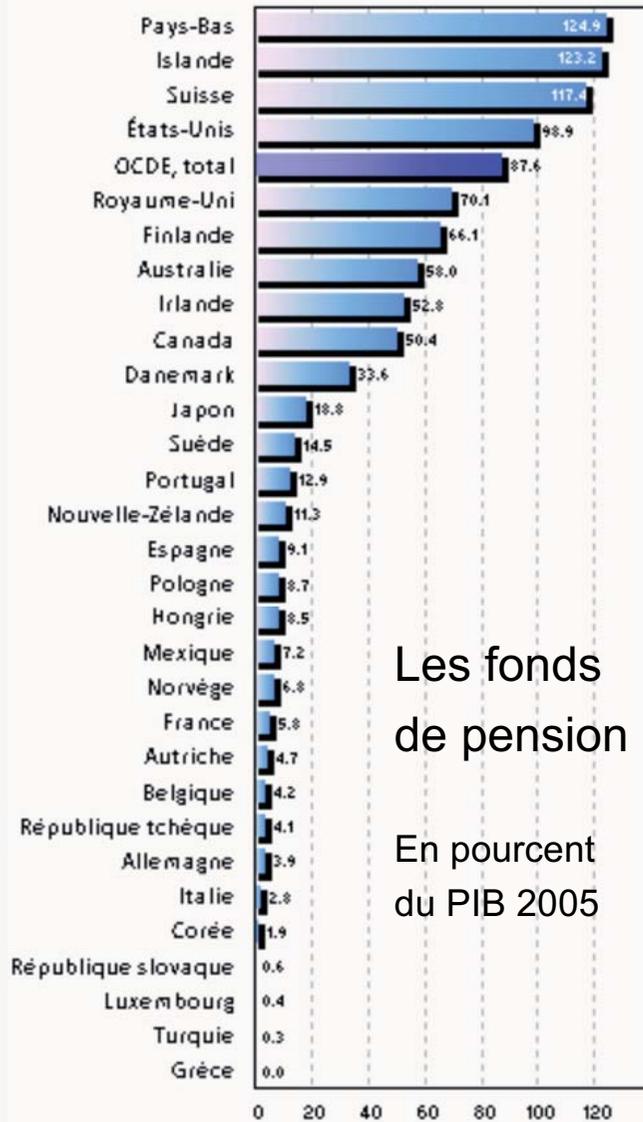
Un tournant pour l'immobilier
d'entreprise

- › La tertiarisation des systèmes productifs et la standardisation des espaces de travail
- › De la propriété à la location : évolution des stratégies d'entreprises
- › Un afflux de capitaux financiers

Des politiques publiques « néo-libérales » L'ATTS



La montée des acteurs financiers

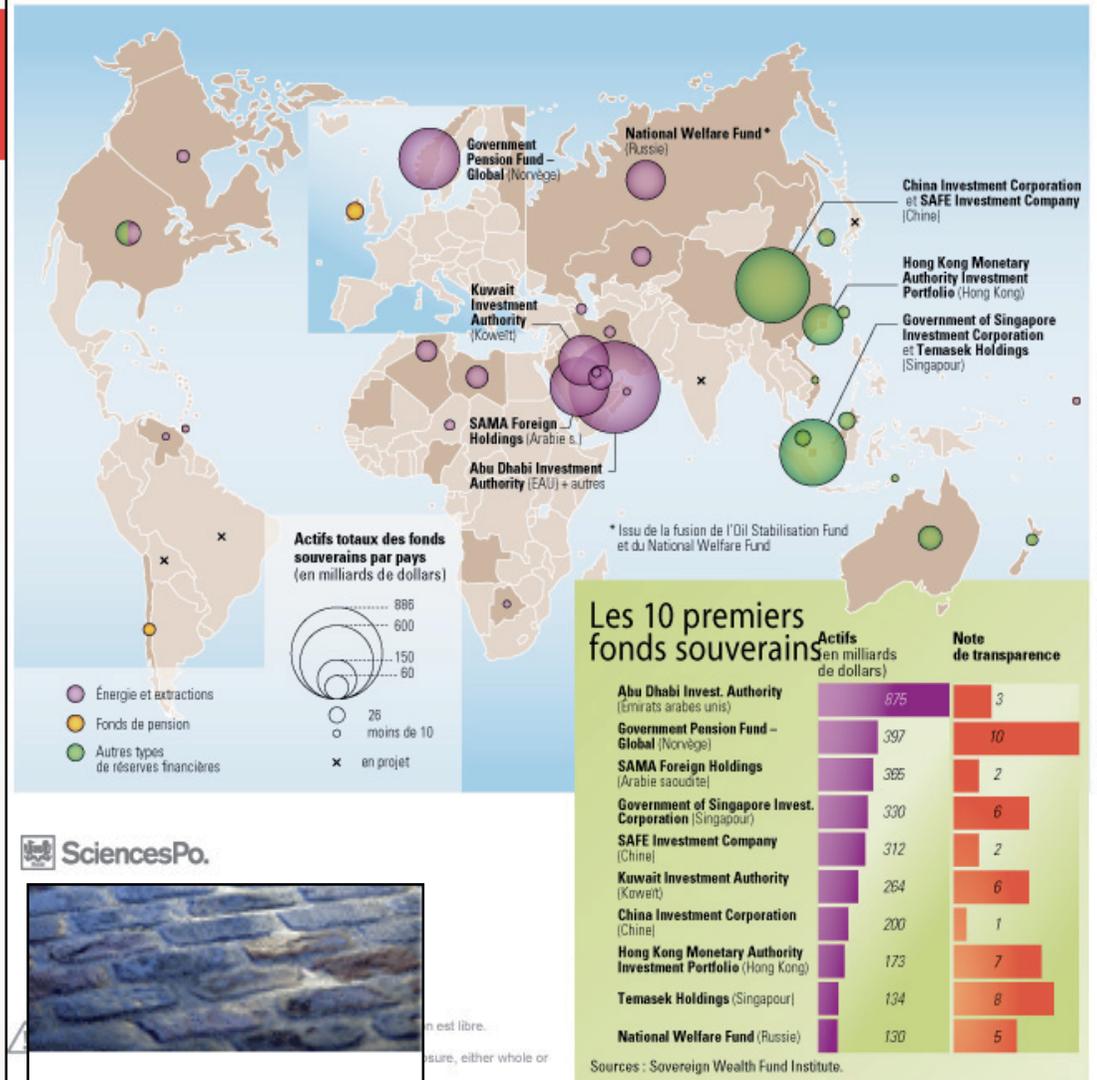


Les fonds de pension

En pourcent du PIB 2005

9/02/12

Les fonds souverains, en 2008

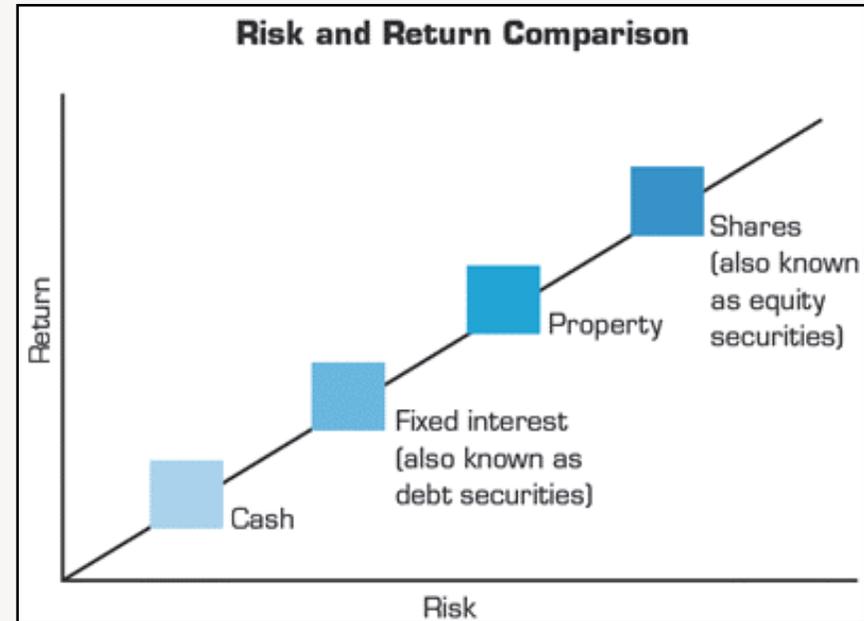
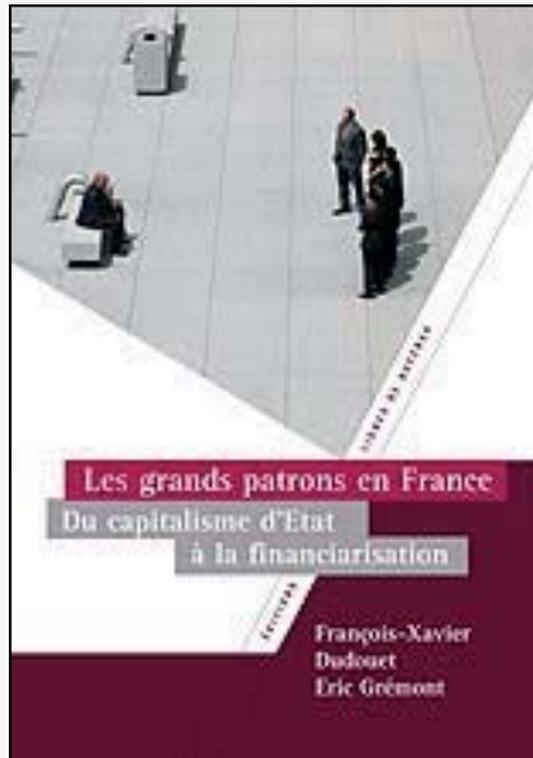


SciencesPo.



For six generations we have lived, learned and refined the concept of family wealth management.

Macro, meso, micro LATTS

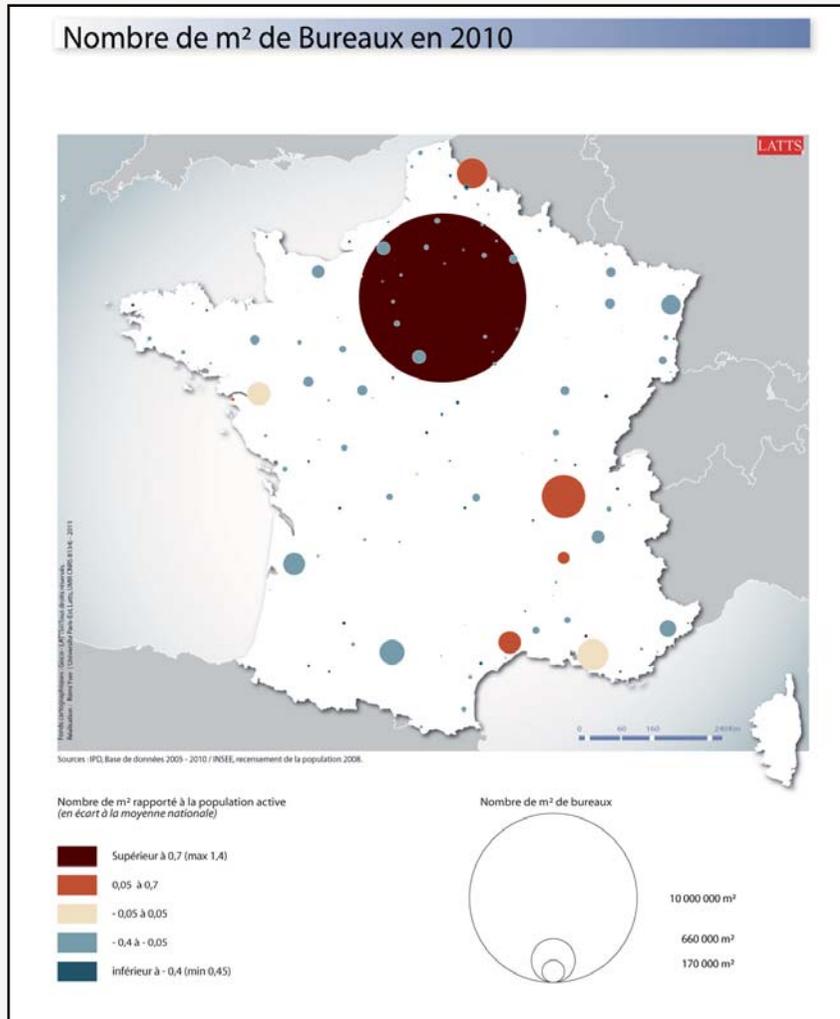


3) Quels territoires ?

LATTS

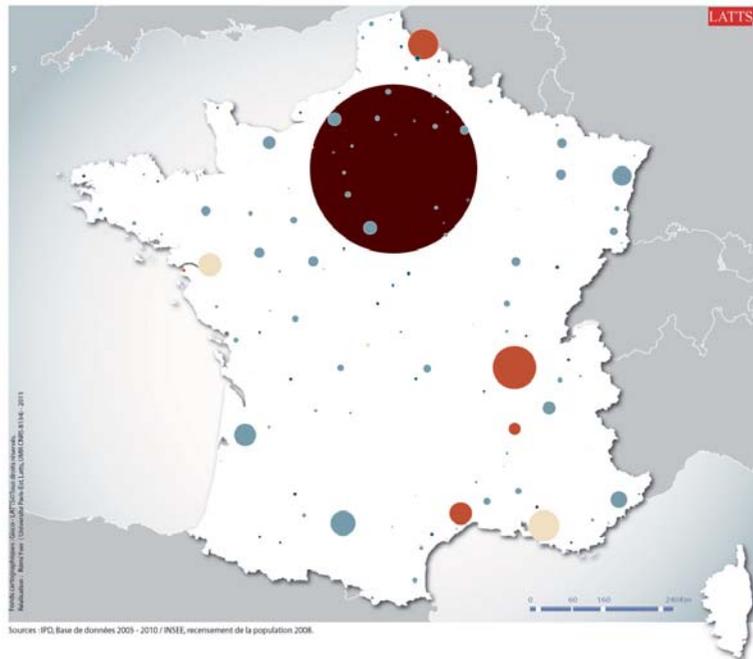
1. **Biais métropolitain et hyper-sélectivité spatiale**

Une géographie de l'investissement immobilier



Une géographie de l'investissement immobilier

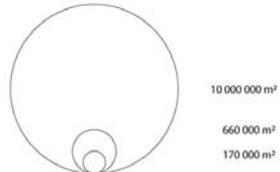
Nombre de m² de Bureaux en 2010



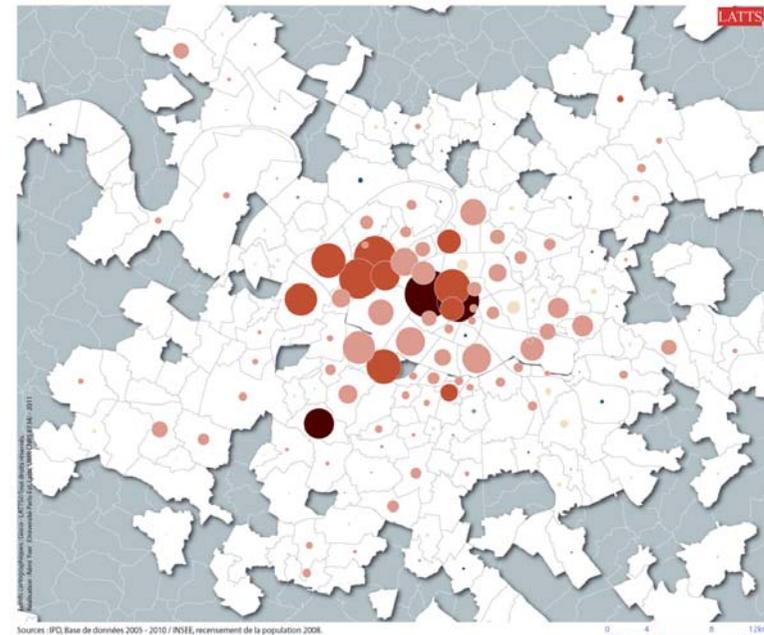
Nombre de m² rapporté à la population active
(en écart à la moyenne nationale)

- Supérieur à 0,7 (max 1,4)
- 0,05 à 0,7
- 0,05 à 0,05
- 0,4 à -0,05
- inférieur à -0,4 (min 0,45)

Nombre de m² de bureaux



Nombre de m² de bureaux en 2010 dans l'agglomération de Paris



Nombre de m² rapporté à la population active
(en écart à la moyenne nationale)

- Supérieur à 19 (max 39,2)
- 18,8 à 6,4
- 0,1 à 6,4
- 0,1 à 0,1
- 0,3 à -0,1
- inférieur à -0,3 (min 0,45)

Nombre de m² de bureaux



1. Biais métropolitain et hyper-sélectivité spatiale
2. Sélectivité fonctionnelle

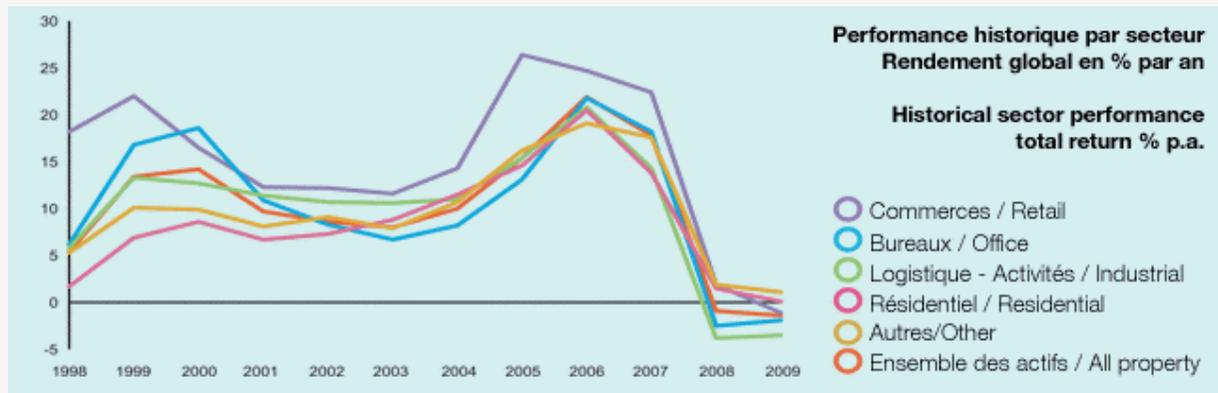
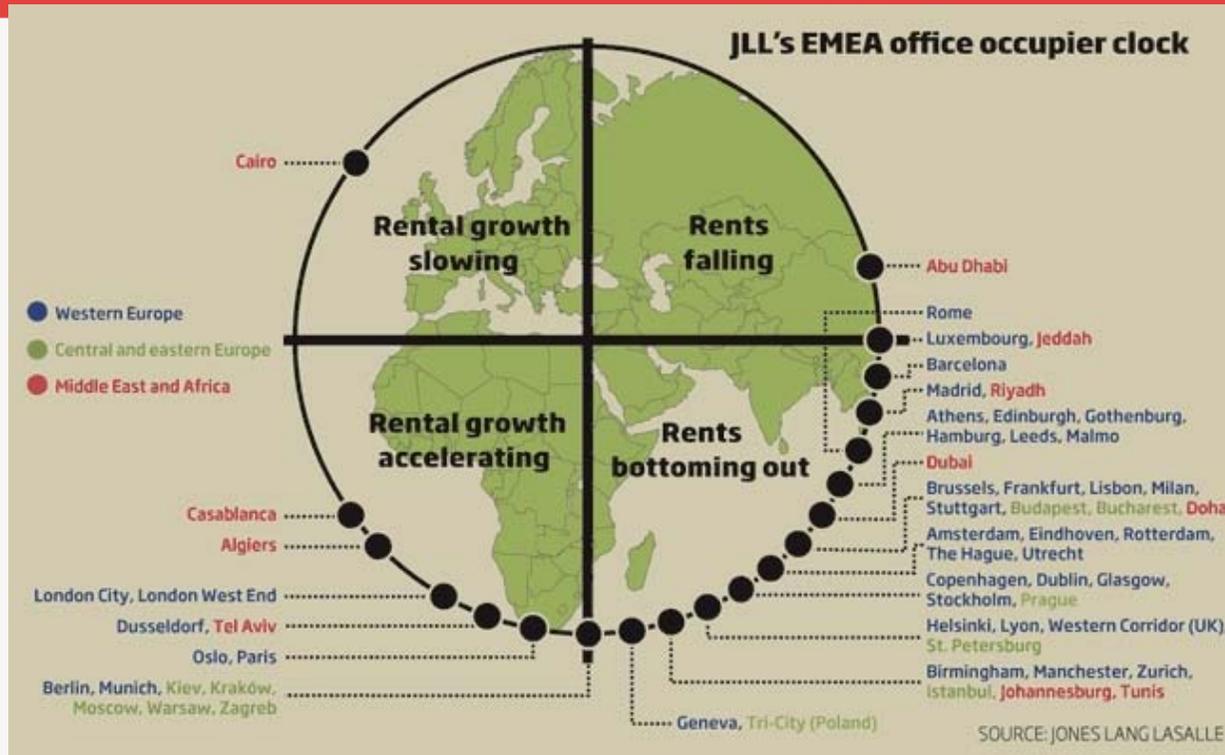
1. Biais métropolitain et hyper-sélectivité spatiale
2. Sélectivité fonctionnelle
3. Course à la taille

1. Biais métropolitain et hyper-sélectivité spatiale
2. Sélectivité fonctionnelle
3. Course à la taille
4. Filtrage des occupants

1. Biais métropolitain et hyper-sélectivité spatiale
2. Sélectivité fonctionnelle
3. Course à la taille
4. Filtrage des occupants
5. Cyclicité accrue

Une géographie de l'investissement immobilier financier

LATTS



4) Les facteurs de différenciation spatiale

LATTS

1. Concentration spatiale et mimétisme : des effets internes à l'industrie de l'investissement
2. La dimension territoriale de l'investissement en immobilier d'entreprise

=> Des régimes de production différenciés

5) Les enjeux pour les territoires

LATTS

1. Financiarisation de l'immobilier et développement territorial
 1. Quelles activités ?
 2. Quelles temporalités ?

2. Une nouvelle économie politique ?
 1. La captation de la valeur
 2. Territorialiser les investisseurs

- ✓ Des revendications sectorielles dans une économie des conventions
 1. Organiser la « transparence »
 2. Organiser les conventions de marché
 3. Réguler le régulateur

- ✓ De l'évitement métropolitain à l'inscription locale
 1. Discretion métropolitaine ou la stratégie de l'évitement
 2. L'influence discrète auprès des collectivités locales