

LA FINANCIARISATION DU FONCIER OBSERVÉE À PARTIR DES MÉTROPOLIS ÉGYPTIENNES ET INDIENNES

Éric Denis

Armand Colin / Dunod | « *Revue Tiers Monde* »

2011/2 n°206 | pages 139 à 158

ISSN 1293-8882

ISBN 9782200927318

Article disponible en ligne à l'adresse :

<http://www.cairn.info/revue-tiers-monde-2011-2-page-139.htm>

!Pour citer cet article :

Éric Denis, « La financiarisation du foncier observée à partir des métropoles égyptiennes et indiennes », *Revue Tiers Monde* 2011/2 (n°206), p. 139-158.

DOI 10.3917/rtm.206.0139

Distribution électronique Cairn.info pour Armand Colin / Dunod.

© Armand Colin / Dunod. Tous droits réservés pour tous pays.

La reproduction ou représentation de cet article, notamment par photocopie, n'est autorisée que dans les limites des conditions générales d'utilisation du site ou, le cas échéant, des conditions générales de la licence souscrite par votre établissement. Toute autre reproduction ou représentation, en tout ou partie, sous quelque forme et de quelque manière que ce soit, est interdite sauf accord préalable et écrit de l'éditeur, en dehors des cas prévus par la législation en vigueur en France. Il est précisé que son stockage dans une base de données est également interdit.

DYNAMIQUES FONCIÈRES DANS LES VILLES DU SUD

LA FINANCIARISATION DU FONCIER OBSERVÉE À PARTIR DES MÉTROPOLIS ÉGYPTIENNES ET INDIENNES

Éric Denis*

Les métropoles du Sud en forte croissance se caractérisent depuis le début des années 1990 par une expansion sans précédent de leurs aires urbanisées. L'appropriation foncière qui supporte la construction massive de projets immobiliers exclusifs, notamment de villes et de cités privées, est examinée ici. L'interdépendance entre la libéralisation du secteur financier et le déversement sur le marché de biens fonciers publics est soulignée en ce qui concerne l'Égypte et l'Inde. Les réserves foncières disponibles sur les marges des métropoles du Sud s'imposent de plus en plus comme de potentiels avoirs bancaires solides, comme une contrepartie à la production de crédits et de liquidités. Un étalon foncier s'est imposé. Avec les programmes de titement, la dépossession des biens communs au profit des marchés tend à s'étendre aux supports fonciers de l'habitat populaire.

Mots clés : Privatisation, Inde, Égypte, Le Caire, foncier, immobilier, métropole, néolibéralisme.

LES FRONTS PIONNIERS DE LA LIBÉRALISATION MÉTROPOLITAINE

Les études des métropoles en forte croissance s'accordent quant à l'élargissement sans précédent des aires urbanisées induit par le déversement massif des réserves foncières publiques sur le marché. Ces observations témoignent de la manière dont la ville néolibérale se construit par accaparement des valeurs collectives accumulées dans la ville postcoloniale et par la désocialisation au profit

* Géographe, Institut Français de Pondichéry, eric.denis@ifpindia.org

de l'individualisation, autrement dit, par une série de « destructions créatrices » (Harvey, 2006). Elles permettent d'ouvrir de nouveaux marchés, de valoriser et financieriser le bien commun converti en richesse individuelle. Ce mouvement interroge les modalités de production et de gouvernement des biens communs (Ostrom, [1990], 2010) autour desquels se structurent les valeurs des sociétés et la justice sociale. Dans l'immédiat, le logement des citoyens ordinaires se trouve affecté par cette transition au profit de l'habitat de standing développé et acquis comme un avoir financier. Cette bifurcation amorcée après 1990 est d'autant plus sensible pour les citoyens ordinaires que le *corporate capital*¹ investit aussi les programmes de titement (*land titling*). Les évictions résidentielles qui étaient jusqu'à peu l'apanage des autorités publiques se jouent désormais sur le marché, au profit des promoteurs (Durand-Lasserve, 2006).

Entre 1995 et 2007, Le Caire s'est étendu de 110 kilomètres carrés de constructions nouvelles sur les plateaux désertiques. Quand l'agglomération s'étendait à un rythme de plus de 8 % par an, la croissance démographique n'y dépassait pas 2 %. Sur les marges du Caire, d'immenses programmes immobiliers se sont juxtaposés sur des étendues désertiques jusqu'alors vierges de toute occupation. En une quinzaine d'années, quelque 1 200 km² ont été attribués à la promotion immobilière, soit une surface équivalente à plus à 2,5 fois l'agglomération du Caire qui a mis 100 ans pour passer de 35 à 480 km² en 2000 – une rupture d'échelle sans précédent (Stewart, 1999 ; Denis, 2006).

Depuis le milieu des années 1990, les promoteurs privés ont acquis des titres de propriété et des autorisations de développement portant sur la totalité des terrains publics dans un rayon de 60 kilomètres autour du Caire. Soutenus par des banques et des sociétés multinationales comme Solidere (Liban), Emaar (Dubai), Sama Dubai ou al Maabar (Abu Dhabi), ils ont investi dans des méga-programmes de cités et de villes privées.

Le Caire n'est en rien une exception, depuis le début des années 1990 l'expansion spatiale des métropoles du Sud s'est accélérée souvent d'une façon tout aussi spectaculaire avec les mêmes objets immobiliers promus, les mêmes normes et types de partenariats public-privé.

Nous examinerons donc ici, à travers le cas du Caire et quelques contrepoints indiens, les conditions de mise en œuvre, la portée et les limites de ces privatisations des patrimoines fonciers publics. La mise en parallèle des cas indiens et égyptiens, sans prétendre au statut de comparaison, vise à souligner combien, derrière d'incontestables arrangements locaux et l'irréductibilité des histoires locales qui façonnent des formes uniques de possession, il existe bien

1. Nous désignons par ces termes les grands groupes capitalisés via des ouvertures à des partenaires étrangers, *joint venture*, cotations en bourse et hypothèques de leurs avoirs. Ces compagnies ont une capacité d'action sans commune mesure avec celle des acteurs économiques ordinaires.

une tendance globale. Le travail de Wahdan (2010) propose une comparaison précise des conditions de mises en œuvre et des effets de la privatisation de l'offre de transport pour deux villes nouvelles en Inde et en Égypte.

En premier lieu, nous montrons comment se sont déployées, à l'échelle mondiale, les réformes qui ont permis l'introduction du *corporate capital* au cœur de la production urbaine et de sa gouvernance. Puis nous soulignons, pour l'Égypte et l'Inde, l'interdépendance de l'expansion de l'économie financière et de l'appropriation foncière privée. Enfin, nous indiquons comment la dépossession foncière s'étend à l'habitat irrégulier.

HARMONISATION MANAGÉRIALE DES GOUVERNANCES MÉTROPOLITAINES ET PRIVATISATION DU SOL

Force est de constater que ces appropriations privatives de terres périphériques accompagnent une dynamique de réforme de la gouvernance urbaine. Les métropoles ont dès lors été investies comme points de convergence privilégiés pour :

- i) une série de réformes relatives à la réduction des dépenses publiques et au soutien aux investissements privés productifs et immobiliers ;
- ii) et, de méga-chantiers de modernisation des infrastructures. Leur financement s'inscrit dans des schémas convenus de partenariat public-privé et de valorisation des portefeuilles fonciers, autrement dit, de privatisation du sol pour financer les infrastructures en réseau (transports, eau, énergie) nécessaires aux investisseurs pour interconnecter leurs projets.

Deux orientations récurrentes convergent :

- i) le lobbying de constellations d'acteurs privés et publics locaux, nationaux et étrangers qui s'emploient à faire accepter localement l'idée partagée avec les bailleurs institutionnels comme la Banque mondiale selon laquelle la croissance des économies métropolitaines est la clé du développement (Banque mondiale, 2008) ;
- ii) et, le déversement sur le marché urbain de terres jusqu'alors interdites d'appropriation.

Il peut s'agir de terrains publics, comme dans le cas du Caire, ou de terres agricoles, privées ou collectives, expropriées et assemblées par des agences parapubliques² dans le cas de l'Inde. Un changement radical de perspective s'amorce à la fin des années 1980 quant à la conception des grandes métropoles. Longtemps perçues comme des parasites de la croissance induisant un biais

2. L'Inde utilise toujours comme instrument fondamental pour mettre à disposition des terres, tant pour servir les acteurs économiques que les services publics et les infrastructures, le *Land Acquisition Act* de 1882.

urbain (Lipton, 1968), elles ont été promues au rang de « *motor engine of growth* » (Molotch, 1976 ; Harris, 1988). Leurs gouvernements ont été réformés en conséquence (Harvey, 1989) afin qu'ils libèrent de nouveaux gisements de croissance économique.

PriceWaterhouseCooper, conseiller international en stratégie d'investissement, et The Urban Land Institute invitent dans leur rapport annuel 2010, *Emerging Trends in Real Estate*, à ignorer les effets de la crise financière, même sur les économies dépendant de marchés extérieurs en forte récession, et à investir dans l'immobilier tant au Brésil qu'en Chine ou en Inde : « Les investisseurs étrangers doivent apprécier à la fois, la croissance des classes moyennes, une population bourgeoise, une forte demande de logements et en surface commerciale... ». Revient toujours, à l'adresse des investisseurs, la pertinence de l'investissement dans un monde jeune caractérisé par la polarisation métropolitaine des richesses. McKinsey Global Institute (2010)³ estimait en 2010 que, pour les vingt ans qui viennent, l'Inde représentait un marché potentiel de quelque 700 à 800 millions de mètres carrés de nouveaux espaces résidentiels et commerciaux, et la Chine entre 1,6 et 1,9 milliard. Rien que pour 2011, le groupe Knight Frank, conseiller international en immobilier, estime à 367 000 le nombre de logements qui seront mis sur le marché dans les sept plus grandes villes indiennes. Nous sommes loin des horizons peu attractifs pour les investisseurs des villes décroissantes d'Europe de l'Est ou d'Amérique du Nord, ou des faibles opportunités financières de la dés-agglomération des populations et des économies européennes vers un périurbain extensif. En Égypte entre 1996 et 2006, le nombre d'agglomérations de plus de 10 000 habitants est passé de 800 à 1 000 sur une surface habitable de 35 000 km². L'Inde représente dès à présent, malgré un taux d'urbanisation assez faible (46 % en 2011), un urbain sur dix à l'échelle du monde avec ses 9 600 agglomérations de plus de 10 000 habitants (Marius-Gnanou, Denis, 2011).

Les métropoles postcoloniales marquées par les nationalisations disposaient d'immenses réserves foncières (*land banks*) et d'immobilier publics constituées dans l'esprit du *physical planning* et des *masters plans*. La norme voulait que les autorités acquièrent et conservent de vastes périmètres dans la perspective de développements publics futurs. Les investisseurs convoitent depuis lors ces terrains : les immeubles nationalisés au profit des compagnies d'assurance publiques (notamment les biens étrangers saisis), les sols de combinats publics désormais obsolètes ou les réserves constituées par les ministères de la Défense dans des contextes géostratégiques dépassés...

3. McKinsey Global Institute est un acteur global. Il joue un rôle majeur dans le formatage des métropoles, leur « branding as World Class City » ou « worlding ».

Ainsi, de gigantesques projets immobiliers commerciaux et industriels privés voient-ils le jour sur les marges urbaines libérées. Les périphéries des métropoles du Sud deviennent les points de convergence de la globalisation (Keivani, Mattingly, 2007). Ces projets et les conversions foncières qui les supportent s'appuient sur une série de réformes inspirées par l'application du consensus de Washington telle qu'exposée par l'économiste Williamson en 1990⁴. Le FMI a depuis cette période, à partir du préalable chilien du coup d'État de 1973⁵, subordonné ses prêts et la restructuration des dettes à l'adoption de normes de gouvernance réduisant les appareils d'État à leurs fonctions régaliennes.

Localement, dans chaque pays, pour chaque métropole, les réformes légales se déclinent selon des modalités spécifiques. Mais partout apparaissent des priorités, notamment l'autonomisation et la privatisation des systèmes bancaires. Dans le même mouvement, s'imposent les réformes qui garantissent l'enregistrement formel de la propriété privée du sol, la dérégulation des loyers et la création de services d'hypothèque.

En 2010, le *Doing Business Rating*, promu par la Banque mondiale comme tableau de bord global de l'ouverture aux affaires, classe l'Égypte au 94^e rang et l'Inde au 124^e sur 183 pays, invitant encore à davantage de réformes pro-business. Il compte deux critères sur dix relatifs à la facilité à enregistrer un bien et à obtenir un permis de construire – signe que la question foncière est essentielle dans la mise en concurrence des territoires⁶.

En Égypte, toutes les réformes génériques énoncées plus haut ont été adoptées et adaptées. De même, en Inde où l'accès aux prêts et aux aides accordés dans le cadre de la Jawaharlal Nehru National Urban Renewal Mission (JNNURM Phase 1, 2005-2010) est conditionné à l'application d'une série de réformes par les États de l'Union et leurs métropoles. La JNNURM vise à renforcer les fonctions de moteur de croissance économique des 65 plus grandes métropoles d'Inde par la modernisation de leurs infrastructures (Kennedy, Zérah, 2008). Pour cela, il est impératif de libéraliser les loyers, d'assurer une collecte de la taxe foncière plus performante, de mettre à jour les cadastres et de garantir les transactions. Il faut encore adopter une comptabilité plus transparente, plus entrepreneuriale aussi.

4. Le 10^e point, « Prise en compte des droits de propriété », place la question de l'accès au foncier et de la propriété privée individuelle au cœur de l'agenda néolibéral.

5. En avril 1981, F. von Hayek visite le Chili.

6. Lasalle Investment Management maintient un indicateur spécifique, le *Real Estate Transparency Scores*. Hernando de Soto promeut le *International Property Rights Index* soutenu par des fondations libérales comme le Hayek Institute ou le Liberty Institute (Inde)...

Toutes ces réformes s'exposent, que ce soit en Égypte ou en Inde, selon le credo de la bonne gouvernance associant décentralisation⁷ et participation. Pour autant, ce réformisme ne remet pas en cause l'absence de gouvernement urbain élu en Égypte. En Inde, les agences parapubliques florissantes dédiées au développement industriel et urbain agissent en ignorant les élus locaux, voire en les corrompant. En outre, ces agences rassemblent et cèdent aux promoteurs des terrains qui sont souvent situés à l'extérieur des périmètres urbains. Or en Inde, les élus des localités rurales ne disposent pas des capacités pour contrôler l'appétit des entrepreneurs pour de nouvelles terres, malgré l'effectivité du 73^e Amendement Act (1992) qui leur transfère des compétences en la matière. Les coalitions rassemblant industriels, promoteurs, élus et décideurs des *Urban Corporations*, des Régions et des agences parapubliques associés aux castes dominantes, qui contrôlent la terre agricole, s'imposent.

Si la déclinaison métropolitaine des réformes libérales des économies en développement a été bien soulignée et documentée, les liens entre le boom du secteur financier et l'expansion de l'appropriation foncière n'ont pas été autant explorés (Nijman, 2000 ; Renard, 2008 ; Triantafyllopoulos, 2009 ; David, Halbert, 2010). Pourtant, la privatisation des biens fonciers publics comme la conversion du foncier agricole sont interdépendantes de l'essor du secteur financier comme le souligne N. Aveline (2008) en ce qui concerne l'Asie.

La libéralisation financière est indispensable au déversement de nouvelles terres sur le marché. Inversement, la transformation du sol hors marché en actif bancaire, *via* le crédit et la liquéfaction⁸ de la propriété, est une des conditions de l'expansion du secteur financier. Il n'existe guère plus d'autres contreparties sûres à l'expansion des liquidités tant les promesses de croissance sont incertaines, surtout depuis la crise des *subprimes*. Cette dernière a montré combien il est devenu impossible d'étendre aux classes populaires, par endettement, le marché de la propriété foncière et immobilière dans les vieilles démocraties industrielles. Il est par conséquent impératif d'acquérir des biens qui n'ont pas encore été déversés sur le marché dans les métropoles en forte croissance afin de continuer à créer de la richesse⁹. La primo-introduction sur le marché représente une opportunité unique de création de richesse, une accumulation primitive (De

7. Le concept de décentralisation est théorisé par F. A. Hayek dès 1943 dans *The Road to Serfdom*, comme un impératif pour la libéralisation des forces productives et des compétences ainsi que l'adaptation à la complexité des interactions entre global et local (p. 51 de l'édition de 2001, Routledge Classic).

8. Par liquéfaction, nous entendons le découpage en parts anonymes placées dans des fonds spéculatifs de biens fonciers et immobiliers (Gotham, 2009).

9. Il faudrait faire un parallèle avec les conquêtes d'immenses périmètres cultivables, notamment par des groupes asiatiques, coréens, chinois et indiens autant que nord-américains ou européens, tant en Afrique, en Asie qu'en Amérique latine. Ce mouvement s'est aussi affirmé après la crise financière de 2008. Ils posent des questions comparables en matière d'appropriation de biens fonciers communs et de dépossession des communautés.

La financiarisation du foncier observée à partir des métropoles égyptiennes et indiennes

Angelis, 2001), par rapport aux transactions de biens fonciers déjà appropriés et monétarisés (Rebour, 1996).

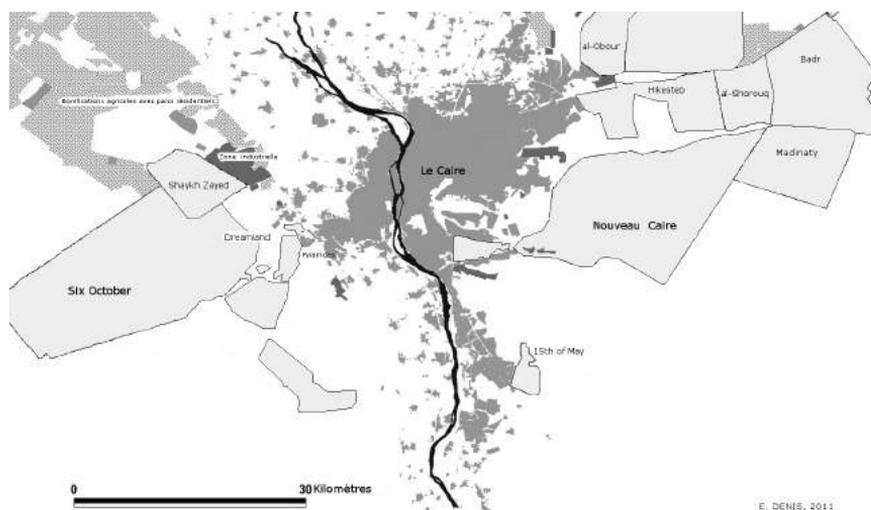
La liquéfaction des biens fonciers libérés et réputés fixes, « immeubles » et « non fongibles », de ces métropoles est ainsi devenue un enjeu majeur. Nous ne sommes plus dans une logique patrimoniale de l'appropriation du sol, mais dans une exigence immédiate de retour financier. Le capital a vaincu le rapport rentier au sol et à l'immeuble. Il n'est plus question de payer un tribut aux rentiers et d'immobiliser durablement des fonds. Il s'agit de faire circuler du foncier et de l'immobilier dématérialisé, toujours potentiel et dont la valeur est projetée en permanence dans le futur. Le bien devient actif bancaire, la créance se négocie sur le second marché et, de plus en plus, le titre se morcelle et se vend en parts, portés par *des Real Estate Investment Trust* (REIT) comparables aux *Mutual Funds* sur le marché des actions.

LIBÉRALISATION FINANCIÈRE ET APPROPRIATION DES RÉSERVES FONCIÈRES EN ÉGYPTÉ ET EN INDE

Malgré la différence d'échelle, entre 1,2 milliard d'Indiens occupant un subcontinent et l'Égypte avec ses 80 millions d'habitants devant se satisfaire de 36 000 km² habitables, le régime des réformes métropolitaines s'y expose avec des similitudes frappantes. Il en va de même en ce qui concerne l'accaparement foncier et la libéralisation financière. Les deux pays se sont engagés à un rythme comparable dans la libéralisation après une expérience socialiste postcoloniale marquée par le contrôle des importations, du système financier et le poids du secteur public productif. L'ouverture va être dans les deux cas précipitée par la crise de la dette de la fin des années 1980. Et, dans les deux cas, nous observons une montée en puissance du secteur financier déréglé.

En 1999, la Banque centrale égyptienne approuve la fusion du Crédit foncier égyptien et de l'Arab Land Bank. La Egyptian Arab Land Bank devient, avec la Housing Development Bank, le levier financier du boom foncier et immobilier. Contrairement aux autres établissements, ils sont exemptés de la restriction légale à 5 % de leur portfolio de crédits dédié au secteur foncier et immobilier. La *Law of the Central Bank, Banking Sector and Money* (Law No. 88/2003) affirme l'indépendance de la Banque centrale égyptienne (BCE) à l'égard du gouvernement égyptien. Elle perd en même temps le droit de prêter. L'État égyptien est contraint d'emprunter sur les marchés. La production de liquidités devient une compétence des banques de second rang en voie de privatisation. En 2004, le gouvernement « pro-business » d'Ahmed Nazif lance un programme de 4 ans, le *Financial Sector Reform Program*. Il consolide les réformes des années 1990 et ouvre sur les premières privatisations de banques en 2006. Depuis 2001, le secteur financier croît à plus de 14 % par an. Il contribue en moyenne pour 5

Figure 1 : Carte du Caire



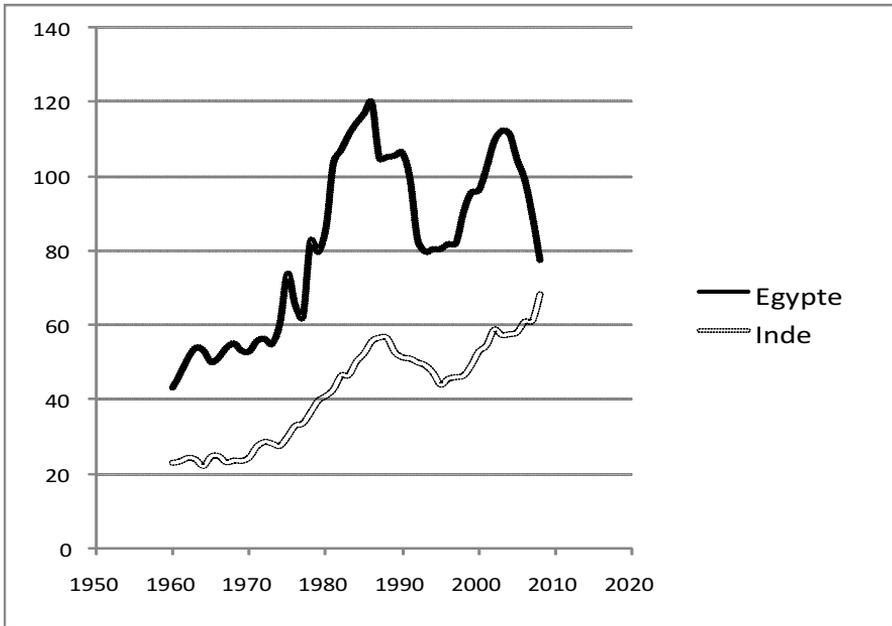
ou 6 points au PIB. La part des cinq banques publiques est passée en dessous de 40 % des dépôts en 2009 contre 58 % avec sept banques publiques en 2004.

En Inde, des banques privées ont aussi obtenu des licences. Leur part est passée de 9 % en 2002 à 16 % en 2007. La participation privée dans les banques publiques a été ouverte en 1994. La Reserve Bank of India (RBI) a vu son autonomie renforcée entre 1997 et 2003, tout en étant exclue de toute monétarisation des déficits publics. En 2000, ses pouvoirs ont été étendus au contrôle des IDE devenu possible après le *Foreign Exchange Management Act* (1999).

La circulaire n° 7/2005 de la RBI vient encore soutenir l'ouverture. Elle autorise jusqu'à 100 % d'IDE dans la construction d'infrastructures, de routes, de villes intégrées et de logements mais aussi d'hôtels, d'institutions scolaires ou de complexes de loisir. Dès lors, le poids des investissements dans ces secteurs a crû très vite pour dépasser 10 % des IDE, comme en Égypte. Dans le cas de l'Inde, plus de 40 % des IDE proviennent de l'Île Maurice. Ils sont largement constitués d'argent sale, de transactions en *cash*, sorti d'Inde surtout via le réseau des *hawaladars* ou *hundis* (agents de change informels). Ces réformes ont aussi ouvert la voie à l'investissement par les non-résidents indiens.

En Inde, la politique des ZES a élargi la palette des opportunités. Elles autorisent l'association aux *processing zones* de programmes immobiliers. Leur part légale d'occupation du sol n'a eu de cesse d'augmenter depuis la promulgation du *SEZ Act* en 2005 : la réglementation n'impose plus que 25 % de la zone dévolue à des activités industrielles contre 35 % en 2005. Godrej Properties a même pu,

Figure 2 : Poids du crédit bancaire par rapport au PIB (%)



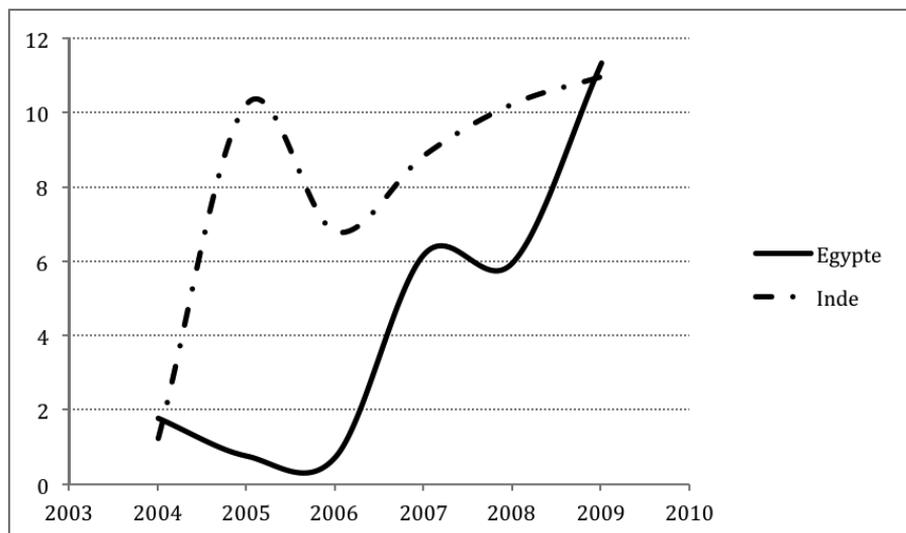
Source : Banque mondiale, Indicateurs mondiaux du développement.

en 2010, convertir la totalité d'un de ses terrains classés ZES à Hyderabad en parc résidentiel. 580 ZES ont été approuvées, et 130 sont opérationnelles.

Dans le même temps, les bourses ont connu une renaissance rapide. Le Bombay Stock Exchange Index ou Bombay SBSE Sensex, établi à 100 en 1979, n'a atteint 1 000 points qu'en 1990, mais 10 000 en 2006 et 20 000 en 2007. En Égypte, la promulgation de la *Capital Market Law* (n° 95/1992) a permis la réouverture des bourses du Caire et d'Alexandrie. Le EGX30, indice boursier égyptien, établi à 1 000 points en 1998, n'en atteint 2 000 qu'en 2004, mais 5 000 en 2005 et 11 000 en 2008 (il plafonnait autour de 7 000 jusqu'en janvier 2011 et flottait après la révolution, début mars, à 5 600). Ce renouveau des marchés boursiers, avec le boom des IDE, a contribué au changement d'échelle radical de la taille des projets, des sociétés engagées et des fonds mobilisés.

Les indices égyptiens et indiens gagés sur les titres des 30 compagnies les plus capitalisées du marché sont marqués par le poids croissant des sociétés immobilières. En juin 2010, l'EGX30 comptait six promoteurs dont Talaat Mustapha Group pour 7 %, ainsi que Six of October Development & Investment (SODIC) ou Palm Hills Development Company... Y figuraient aussi les leaders du BTP, dont Orascom Construction Industries, ainsi que des producteurs de matériaux de construction dont les marchés dépendent du dynamisme de

Figure 3 : Part d'IDE dans le foncier et l'immobilier



Source : Central Bank of India, Indian Ministry of Commerce and Industry, Central Bank of Egypt.

la construction, notamment el Ezz Steel¹⁰, Egyptian for Developing Building Materials et South Valley Cement. Les banques, comme la National Real Estate Bank for Development, sont aussi très présentes.

De même en Inde, le BCE Sensex reflète ce même lien entre la recherche de profits financiers et la valorisation foncière. S’y affiche Delhi Land and Finance (DLF), le plus grand promoteur indien. Il a fait fortune avec l’expansion de la ville nouvelle de Gurgaon aux portes de Delhi. Il implante à très grandes échelles des projets du type *mall, gated communities* et condominium (« *World class real estate - Super Luxury, Luxury and Mid-Income Housing* ») sur les pourtours des grandes métropoles et le long des corridors autoroutiers. Jaiprakash Associates Limited y collecte des fonds pour un consortium présent des matériaux de construction au développement d’infrastructures en passant par la promotion foncière, la construction et la fourniture d’énergie. Il développe des *Integrated townships* autour de golfs, comme Jaypee Greens dans la ville de Noida. La plus grande compagnie dans le domaine du béton, ACC Limited, s’y impose aussi.

10. El Ezz qui avait su, fort de sa proximité avec les leaders du régime, capter la totalité des privatisations du secteur de l’acier pour construire un monopole privé tout en devenant un député modèle et un leader du parti au pouvoir. Il a été, après la révolution du 25 janvier 2011, l’un des premiers hommes d’affaires arrêtés avec les deux derniers ministres de l’Habitat qui avaient orchestré la distribution foncière autour du Caire. El Ezz, dont le groupe créé en 1994 lui a permis d’accumuler une fortune de plus de 8,5 milliards de dollars US en 2010 (*Forbes*), est accusé de corruption, de spéculation sur les prix de l’acier et, surtout, d’avoir été l’ingénieur des élections législatives de décembre 2010 qui ont totalement exclu l’opposition de la vie politique. Autant d’actions qui ont précipité la révolution. La restitution de l’espace public et le retour à une répartition plus juste des richesses accaparées par une coalition affairiste est au cœur du mouvement de janvier 2011 – le début du post-néolibéralisme ?

Les banques leaders du soutien à la promotion immobilière apparaissent aussi, notamment la Housing Development Finance Corporation Limited (HDFC). Elle est citée par la Banque mondiale comme modèle de société financière privée pour le logement. HDFC, surtout après les réformes de 1998 qui ont dynamisé le financement du logement, a soutenu de plus en plus l'habitat de standing, en plus de sa vocation à servir les classes moyennes. Sa filiale HDFC Developers Ltd appuie cette orientation, comme la *joint-venture* avec Colliers Jardine Asia Pacific Ltd. Poursuivant son internationalisation, en 2004, HDFC est entrée au capital de l'Egyptian Housing Finance Corporation se positionnant sur le marché naissant des hypothèques.

Les grands conglomérats comme Tata, Reliance, Godrej ou Mahindra, mais aussi, les leaders de l'externalisation des processus d'affaires et de l'informatique comme Infosys possèdent tous des filiales immobilières en charge de valoriser et d'étendre les réserves foncières de leur groupe. Tata Housing a vendu, en 2009-2010, 934 000 m² de logements et Tata Realty développe des parcs économiques pour 133 millions d'euros. Ces compagnies exercent des formes de chantage afin de mettre en concurrence les métropoles et d'acquérir, au meilleur prix, des réserves foncières qui dépassent de loin leur besoin immédiat en termes de développement industriel (Ghosh, 2006). L'appropriation de terrains est comprise par les leaders du *corporate capital* comme l'un des avantages qui leur est dû afin d'opter pour telle ou telle implantation.

L'enjeu est la consolidation d'une contrepartie solide face à la création de liquidité qu'induit toute génération de crédits. Une forme implicite d'étalon foncier s'est ainsi immiscée au cœur de la sphère financière. La notion d'étalon foncier est apparue de façon explicite uniquement dans l'économie japonaise où elle structurait tout le système financier de l'après-guerre, y soutenant le crédit jusqu'à l'éclatement de la bulle spéculative en 1990 (Aveline, 2008). Au Japon, la fin inéluctable de ce système par assèchement du potentiel de déversement de biens publics hors marché a accéléré la crise. Les gisements fonciers hors marché sont désormais ailleurs, en particulier sur les marges des métropoles des pays aux économies en forte croissance. L'idée d'étalon-foncier n'est pas formalisée, mais fonctionnelle en finance.

Que ce soit en Inde ou en Égypte, les grands groupes exposés dans la promotion immobilière s'affichent désormais de prime abord au regard de la taille de leurs réserves foncières. Talaat Mostafa Group (TMG) s'affirme comme le leader des promoteurs égyptiens avec un patrimoine foncier de 50 millions de m², dont il a développé quelque 8,5 millions. En Inde, DLF informe ses actionnaires qu'il dispose de 124 millions de m² de projets planifiés, dont 17 millions en construction.

Au cœur de cette expansion du secteur financier se niche une mutation de la notion de réserve foncière. Désormais, c'est de biens privés dont il est

question. Pour Peterson (2009) et la Banque mondiale, la cession des terrains autour du Caire représente une solution positive, « gagnant-gagnant » entre promoteurs et gouvernements ; elle fournit des bénéfices substantiels pour le secteur privé et des moyens pour développer des infrastructures en mesure d'assurer des performances accrues à la machine économique métropolitaine. Mais cette vision s'impose en l'absence ou en ignorant les évaluations négatives des programmes effectivement mis en œuvre – soulignant toutes leur nature spéculative.

Peterson explique qu'à partir de 2004 la vente publique des terrains par NUCA et le ministère des Finances les mettant en conformité avec la loi de 1998 a permis d'augmenter les prix de vente par un facteur 3. La vente par prix administré était à New Cairo de 41 dollars US le m². 378 000 m² furent vendus à 625 dollars US le m². En 2007, une seule vente à des investisseurs arabes a rapporté 3,1 milliards de dollars US, soit 10 % du budget de l'État ou 117 fois le revenu de la taxe sur la propriété. Certes, mais il était déjà bien tard au regard des réserves encore disponibles : en 2007, l'audit de la ville de Six Octobre par McKinsey estimait à moins de 60 km² la surface encore disponible.

Après la *Communities Law* n° 59 de 1979, la NUCA est créée au sein du Ministry of Habitat, Utilities and New Communities (MHUNC) avec le droit de déclarer des zones de développement sur les terrains désertiques appartenant à l'État. Elle confère à la NUCA le droit unique de développer, de vendre et d'utiliser les bénéfices pour ses propres investissements en infrastructures. Autour du Caire, selon le Master Plan de 1991, la NUCA dispose de 3 600 km² dont 822 km² de ceinture verte. La révision de ce Master Plan en 1997 entérina l'appropriation par des projets immobiliers privés de la ceinture verte et d'autres terrains contrôlés par le *Land Reclamation Authority* au sein du ministère de l'Agriculture. En 2005, la *General Organization for Physical Planning* au sein du MHUNC identifia encore 282 km² de programmes immobiliers non sanctionnés par le schéma directeur de 1997, bien qu'il intégrât les 115 km² du Nouveau Caire et de nombreuses cessions de gré à gré de terrains à des promoteurs depuis 1993.

En 1991, 90 km² de terrains exclusifs à six kilomètres des Pyramides furent cédés à un tiers de piastre le m² (0,05 centime d'euro) au groupe Bahgat pour le développement de *Dreamland*, un complexe de *gated communities*, golf, hôtel 5 étoiles et parc de loisir (Mitchell, 1999). En 2008 en plein *credit crunch* (assèchement de l'offre de crédit), le groupe a lui-même vendu une partie des terrains non encore développés pour solder ses dettes.

La privatisation de ces terrains se fait à tempérament, avec entre 10 % et 30 % payés à l'achat par le développeur ce qui permet des développements par tranche : les acquéreurs de villas achètent sur plan et financent les coûts de construction de la première tranche... Le niveau d'endettement du développeur

reste donc faible. Ce faisant, il valorise peu à peu le prix de son foncier au fur et à mesure qu'il le lotit, il peut réemprunter et réinvestir dans de nouveaux terrains.

Malgré la volonté de s'orienter vers des ventes publiques, les plus gros projets sont toujours des arrangements au plus haut niveau où se mêlent intérêts familiaux et alliances politiques. Une tendance renforcée depuis que les hommes d'affaires ont investi l'Assemblée et s'affichent comme la société civile émergente.

Sur la route de Suez, le groupe parapublic Arab Contractors a obtenu 30 km² contre l'effacement d'une dette contractée par l'État auprès de ce groupe. Il y développe la « Ville du Futur ». 6 km² ont été attribués aux compagnies récemment privatisées Medinat Nasr et Heliopolis Housing Company, en compensation d'expropriations sur leurs anciennes concessions. Les limites du Nouveau Caire ont été modifiées en conséquence (Sims, 2011).

Perterson avance encore comme un modèle transférable le projet de Partenariat public-privé Madinaty, *A world city in the land of Egypt*, une ville intégrée développée à l'est du Caire par le TMG depuis 2005 sur 34 km² de terrain vendu par la NUCA. En échange, le groupe doit proposer à la vente 7 % de logements pour les populations à bas revenus, assurer le développement des infrastructures et leur connexion au réseau public (Wahba, 2007). Toutefois, en novembre 2010, la Cour suprême administrative a confirmé un jugement d'août qui demandait l'annulation de la cession des terrains à TMG car il n'y avait pas eu enchère publique. La cour s'opposait au ministre de l'Habitat qui avait statué sur la nullité du premier jugement, arguant que le projet servait l'intérêt général. La décision à deux mois de la révolution ouvrait la voie à d'autres plaintes déposées par des activistes, notamment contre Palm Hills Developments. Le gouvernement prévoyait de réformer en mars 2011 la loi avec effet rétroactif pour éviter d'autres scandales, mais la révolution a balayé cette constellation affairiste.

La NUCA pousse au développement spéculatif des terrains qu'elle rend accessibles à la promotion : le *New Cairo City Housing Policy* de 2005, plan stratégique local conçu par le MHUNC, n'accorde que 302 hectares aux logements pour bas revenus, 622 pour les classes moyennes, 14 084 pour les classes supérieures et 5 937 au résidentiel de luxe.

Le caractère spéculatif du secteur se mesure à l'aune des prix : quand une villa dans un golf s'achetait 250 000 dollars US en 1996, elle en vaut environ 1 million en 2010 ; un appartement standard de 60 m² se vend autour de 60 000 dollars US, soit 19 ans de revenu moyen, quand il est admis que le prix d'un logement populaire ne doit pas dépasser 5 années. Il s'évalue aussi à l'aune du nombre de logements acquis et qui restent inoccupés : le recensement de 2006 a révélé, pour les villes nouvelles autour du Caire, un taux de vacance de 63 % contre

25 % dans l'agglomération – 10 % c'est le taux moyen dans les métropoles des démocraties industrielles.

Ce stock de 290 000 logements vides est expliqué par les propriétaires qui, selon l'enquête *Housing Study of Urban Egypt* (Sims *et al.*, 2008), ont à 69 % effectué un achat dans la perspective du mariage d'un enfant et, dans 16 % des cas, afin de le conserver comme placement à long terme. Cette même enquête révélait, malgré les orientations affichées des promoteurs pour un « habitat abordable », qu'il était impossible de trouver un logement de moins de 150 m² dans les développements privés et que la moyenne se situait entre 200 et 350 m² – la promotion populaire et l'auto-construction produisent des logements autour de 50 m².

L'EXTENSION DE LA CONQUÊTE FONCIÈRE AUX QUARTIERS POPULAIRES : LE GISEMENT DE LA LÉGALISATION

Quand le capital en circulation et sa rémunération s'accroissent avec les capacités des grands groupes à capter la privatisation des biens fonciers publics et à les valoriser, la part des exclus des services bancaires reste de l'ordre de 90 % en Égypte. En Inde, 40 % seulement des familles disposent d'un compte et 10 % ont eu recours au crédit. Autrement dit, la très grande majorité des citadins continuent de se loger en dehors de ce marché florissant et de ses millions de m² de logements produits.

Plus de 60 % des 13 millions de Cairotes vivent dans des habitations dont la construction est légalement contestable – squat de biens publics, subdivision illégale de terre agricole non constructible, hauteur de l'immeuble par rapport à la rue... En Inde en 2001, 14 % des urbains vivaient dans des *slums*, 49 % à Mumbai, 18 % à Delhi et 32 % à Calcutta. La possession et la sécurité de l'installation y sont souvent contestées, conduisant à de nombreuses évictions (Dupont, 2010).

Or ce marché du logement populaire est totalement dissocié du système formel de financement de l'habitat et des locaux d'activités pourtant très présents dans les quartiers illégaux. Au Caire entre 2003 et 2008, 57 % des transactions immobilières ont été effectuées en liquide, soulignant l'importance de l'épargne non bancaire, d'un système de crédit informel (tontines et prêteurs), ainsi que d'une économie parallèle, non enregistrée et parfois mafieuse. C'est ici aussi qu'il faut rechercher un lien entre le *corporate capital* et l'économie informelle avec au centre le foncier et l'immobilier comme machine à recycler l'argent sale (Weinstein, 2008).

La question de la segmentation des marchés du sol demeure donc entière et l'idée de deux marchés fonciers avancée par G. el-Kadi (1988) reste appropriée. À ce titre, la classification proposée par Haila (1991) qui distingue, en matière d'économie du sol urbain, quatre types d'arrangements qui peuvent éventuellement coexister, voire s'imbriquer, est très pertinente. Elle propose de différencier : i) une économie de « bazar » caractérisée par l'auto-construction, l'autofinancement, les coopérations entre propriétaires et locataires, les alliances de familles élargies et autres associations de proximité (village d'origine notamment) ; ii) une économie de « jungle » où émergent des petits promoteurs et des agents intermédiaires pour l'accès au sol et la construction ; iii) l'économie « d'organisme » où la puissance publique planifie, produit elle-même des logements et en subventionne l'accès et la construction ; iv) enfin, une économie de « cirque » où domine le *corporate capital* qui publicise des produits sophistiqués et entreprend des chantiers toujours plus ambitieux.

La transition que nous avons décrite précédemment correspond à un effacement de l'économie d'organisme au profit de « l'économie de cirque ». Elle permet une plus grande financiarisation du secteur par appropriation et valorisation du sol. Ce transfert de la valeur foncière favorise les investissements en matière d'infrastructures et un changement d'échelle dans les projets d'habitat et de foncier économique qui recouvre une concentration du secteur. Il ignore l'économie populaire, de bazar et de jungle, même si le *corporate capital* doit s'associer à des intermédiaires locaux pour l'assemblage du sol suivant un processus de « commutation » (David, Halbert, 2010) – articulation où interviennent les mafias.

Des programmes de développement récents soutiennent l'investissement du *corporate capital* dans la régularisation du foncier populaire (Nijman, 2008). Il constitue un marché alternatif émergent quand le gisement des terres marginales rurales et des biens publics hors marchés tend à s'épuiser et à s'enrichir. Barthel (2009) souligne ainsi qu'au Caire, dans le document « Vision stratégique 2050 »¹¹, les quartiers informels tels que Nazlat al Samman, Imbaba, Maspero et manshiat Nassir sont ciblés comme nouvelles frontières de la promotion immobilière.

Les investisseurs s'intéressent de plus en plus au « *dead capital* » (de Soto, 2000), c'est-à-dire au foncier populaire non enregistré formellement, pour son potentiel de valorisation financière. La mise sur le marché de ces petites parcelles avec des titres de propriété clairement établis, puis leur assemblage au profit de la promotion immobilière représentent une manne financière potentielle gigantesque. En Égypte depuis la fin des années 1990 et l'intervention de H. de Soto, les réformes s'enchaînent (Mitchell, 2002 ; Denis, 2012). De Soto avait

11. En mars 2011 après la révolution, la première action du ministre de l'Habitat a été d'annuler ce plan supervisé par Gamal Moubarak, fils du président et secrétaire du parti au pouvoir.

estimé le capital foncier et immobilier illégal en Égypte à plus de 240 milliards de dollars US en 1996. C'est un gisement émergent de création de liquidités gagées sur la propriété du sol. Les pressions en faveur du titrement, c'est-à-dire de la légalisation de la propriété populaire au nom de la sécurité de l'installation, vont dans ce sens. En pratique, le titrement ne sécurise en rien le droit à la ville des citoyens ordinaires dans la mesure où ces derniers ne sont jamais en mesure de stabiliser leur position dans la ville avec l'augmentation des prix induite par la marchandisation de leur bien. Ils sont condamnés à la périphérisation, donc à l'éloignement des opportunités d'emplois et des services après un gain financier éventuel vite perdu en coûts de transport et, éventuellement, à l'insertion dans une nouvelle colonie illégale. Ils redeviennent les pionniers d'une nouvelle marge à conquérir. Quant aux locataires (40 % des résidents au Caire), ils sont exclus *de facto*.

En Inde, le programme *Slum-Free City* ou Rajiv Awas Yojana (RAY), lancé fin 2009 pour cinq ans par le Ministry of Housing & Urban Poverty Alleviation, entend réduire la pauvreté par la sécurisation foncière. Il affiche trois objectifs : i) incorporer les *slums* existants au sein du système formel et les équiper ; ii) amender les défauts du cadre légal qui induisent la création de *slums* ; iii) s'attaquer au déficit de l'offre d'habitat qui oblige les citoyens à avoir recours à des solutions extralégales. En parallèle, le Ministry of Urban Development a lancé le programme PLATINUM (*Project Partnership for Land Title Implementation for Urban Management*) pour l'attribution de titres de propriété dans les quartiers illégaux *via* le développement d'un système de *Guaranteed Land Title*. Cette entreprise exige la généralisation d'un cadastre digital et l'unification des formes d'enregistrement de la présomption de propriété aujourd'hui dispersé entre des services et des échelles multiples (enregistrement municipal du droit de cultiver ou extrait de *Khata* ou *Patta*, actes notariés, reçu de paiement des bureaux du *Land revenue* ou du *Property Tax*). Elle s'accorde avec le chantier titanesque de la transition des formes de la propriété en Inde d'un système de présomption à un système d'enregistrement final avec le *Land Titling Act* qui doit être adopté en 2011, en même temps que le *Real Estate (Regulation Of Development) Act* qui invite à la concentration du secteur.

Ces réformes majeures coïncident avec la visite en Inde d'Hernando de Soto (juillet 2010) et la présence d'experts étrangers qui contribuent au design des projets, voire à leur mise en place concrète dans les principales métropoles. Il faut compter avec la *Commission for the Formalization of Informal Property* qui a œuvré au Pérou pour le titrement, ainsi qu'avec le *National Superintendency of Registries* qui a développé le cadastre et l'enregistrement au Pérou sous le gouvernement Fujimori. Il convient d'ajouter les échanges avec l'International Land Systems Inc. qui intervient dans de nombreux pays avec la Banque mondiale et USAID pour aider les gouvernements à mettre en place des cadastres digitaux. Nous

sommes donc bien dans une logique de standardisation internationale appuyée par une exemplarisation, sur le modèle des best practices promues par la Banque mondiale, du modèle péruvien dont les évaluations sont pourtant des plus négatives (Payne, Durand-Lasserve, Rakodi, 2009). À Lima, absolument aucun *empowerment* supporté par des hypothèques immobilières n'a été enclenché sept ans après le début du programme – le capital est toujours mort – et, malgré son coût, le cadastre digital reste très imparfait. Le titrement a surtout suivi des motivations électorales (Miranda, 2002).

Les grands groupes immobiliers sont aussi très proches du *design* du programme *Slum-Free City* et déjà impliqués dans de nombreuses opérations de réhabilitation de quartiers illégaux par augmentation de la densité, provisionnement d'infrastructures et promotion privée des terrains dégagés. Les évaluations s'accordent toutes pour souligner les multiples formes d'exclusion et de dépossession que ces programmes induisent (Banerjee-Guha, 2010) – de même en Égypte.

CONCLUSION

La diversité des trajectoires historiques et des formes (des arrangements institutionnels, des pratiques et du bâti...) continuent de faire que chaque métropole, chaque ville du monde, ne ressemble à aucune autre (Robinson, 2006). Pour autant, des convergences indéniables apparaissent dans la manière de produire et de gouverner les espaces métropolitains. Un faisceau de réformes légales et économiques associé à la recomposition des alliances locales et locales-nationales-globales, « glocales », en faveur des porteurs de croissance, des compagnies privées, a accompagné la financiarisation des économies métropolitaines. L'ouverture aux IDE et la capitalisation boursière ont participé d'une puissante expansion de l'offre de liquidités qui s'adosse sur l'appropriation foncière et la privatisation des biens publics. Le tout s'est traduit par une expansion sans précédent des aires métropolitaines jalonnées par les produits et garanties de l'expansion financière – ZES, *gated communities*, *malls*...

Cette mutation a participé de la conversion de mégapoles longtemps perçues comme surpeuplées en de puissantes machines productives en expansion rapide. À ce titre, la financiarisation a été bénéfique, notamment en matière de développement des infrastructures et d'emplois (informels et précaires plus que formels), mais, en même temps, elle se caractérise par de multiples formes de dépossession qui interrogent la durabilité du modèle : transfert massif des biens publics au secteur privé pour des programmes exclusifs, destruction des terres agricoles, dilapidation des réserves en eau avec des complexes immobiliers extensifs et luxueux (piscines, golfs, gazons...), appropriation de l'habitat populaire et évictions. La spoliation est aussi caractérisée par le contournement

des instances démocratiques dans les décisions d'aliénation des biens publics et les choix en matière d'investissement et d'endettement. La question est de savoir dans quelle mesure la métropole, ses biens collectifs et ses formes de cohabitation, ne sont pas davantage la proie du secteur financier qu'ils ne sont servis par lui.

La domination croissante du secteur financier sur le système de décision et les orientations stratégiques invitent à se poser la question de la durabilité de la ville ainsi produite au prix d'un endettement de plus en plus lourd tant privé (des ménages et des compagnies) que public.

Enfin, il faut comprendre cette transformation comme indissociable d'une mutation de valeur partagée, acceptée, exploitée ou subie, d'une manière ou d'une autre, par les habitants à travers de multiples formes de discours favorisant le consentement (Harvey, 2005) : acceptation de la flexibilité, des performances de la gestion privée, de l'idéal de l'homme d'affaire, de la confusion entre croissance économique et développement, de la priorité donnée à l'éradication de la pauvreté plutôt que des inégalités... Ainsi, si à présent des élites cairotes rejoignent volontiers leurs villas dans une *gated community*, en 1995 encore, il leur paraissait inconcevable d'habiter le désert. Les déserts étaient le territoire des morts, tout juste bon pour exiler des citadins pauvres dans des logements publics perdus et sans services. Mutation des valeurs et des territoires vont de pair.

Avec le transfert des biens publics au secteur privé se joue une transmutation des valeurs qui permettent de faire société. Le contrôle des interdits qui régissent l'accès au sol et sa valorisation comme espace en partage est au cœur de ces transformations des aires métropolitaines. La valorisation de la propriété privée individuelle qui caractérise le faisceau des réformes légales depuis les années 1990 engage une profonde mutation de la manière de faire ville. La valeur d'usage, voire la valeur marchande sont surdéterminées par la valeur financière pour laquelle c'est le futur potentiel qui est maximisé pour contracter une dette au présent et générer des liquidités. La notion implicite d'étalon foncier est venue renforcer la centralité du sol dans la sécurisation de la capitalisation. La ville postcoloniale s'était faite par nationalisation des instruments et des propriétés qui avaient permis l'exploitation impérialiste. La métropole néolibérale se développe par destruction de ces biens collectifs.

BIBLIOGRAPHIE

- Aveline N., 2008, *Immobilier : L'Asie, la bulle et la mondialisation*, Paris, CNRS éditions.
- Banerjee-Guha S., 2010, « Revisiting Accumulation by Dispossession: Neoliberalising Mumbai » in Banerjee-Guha (dir.), *Accumulation by Dispossession: Transformative Cities in the New Global Order*, Londres, Sage Publications, pp. 188-226.
- Banque mondiale, 2008, *Rapport sur le développement dans le monde 2009*, Washington D. C., Banque mondiale.
- Barthel P.-A., 2009, « Grand Caire 2050 : nouvelle stratégie métropolitaine », *Urbanisme*, n° 369, pp. 60-64.
- David L., Halbert L., 2010, « Logiques financières globales et fabrique de la ville » in Jacquet P., Pachauri R. K., Tubiana L. (dir.), *Regards sur la Terre 2010. Villes : changer de trajectoire*, Paris, Presses de Sciences Po, pp. 90-108.
- Denis E., 2006, « Cairo as Neoliberal Capital? From Walled City to Gated Communities » in Singerman D., Amar P. (dir.), *Cairo Cosmopolitan: Politics, Culture and Urban Space in the Globalized Middle East*, Le Caire, American University in Cairo Press, pp. 47-71.
- Denis E., 2012, « The Commodification of the Ashwayyat(s): Urban Land Market Unification and De Soto's Interventions in Egypt » in Ababsa M., Denis E., Dupret B. (dir.), *Popular Housing and Urban Land Tenure in the Middle East: Case Studies from Egypt, Syria, Jordan, Lebanon and Turkey*, Le Caire, American University in Cairo Press.
- De Angelis M., 2001, « Marx and Primitive Accumulation: The Continuous Character of Capital's Enclosures », *The Commoner*, n° 2.
- De Soto H., 2000, *Le mystère du capital*, Paris, Flammarion.
- Dupont V., 2010, « Création de nomades urbains et appauvrissement. Impact des politiques d'éradication des camps de squatters à Delhi », *Revue Tiers Monde*, n° 201, pp. 25-45.
- Durand-Lasserve A., 2006, « Market-Driven Evictions and Displacements » in Huchzermeyer M., Karam A. (dir.), *Informal Settlements. A Perpetual Challenge?*, Le Cap, University of Cape Town Press, pp. 207-227.
- Ghosh A., 2006, « Banking on the Bangalore Dream », *Economic and Political Weekly*, n° 41/4.
- Gotham K. F., 2009, « Creating Liquidity out of Spatial Fixity: The Secondary Circuit of Capital and the Subprime Mortgage Crisis », *International Journal of Urban and Regional Research*, n° 32/2, pp. 355-371.
- Haila A., 1991, « Four Types of Investments in Land and Property », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 15/ 3, pp. 343-365.
- Harris N., 1988, « Economic Development and Urbanization », *Habitat International*, n° 12(3), pp. 5-15.
- Harvey D., 1989, « From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism », *Geografiska Annaler B, Human Geography*, vol. 71/1, pp. 3-17.
- Harvey D., 2005, *A Brief History of Neoliberalism*, Oxford University Press.
- Harvey D., 2006, « Neoliberalism as Creative Destruction », *Geografiska Annaler B*, vol. 88/2, pp. 145-158.
- Hayek F. von, 1993, [1943], *La route de la servitude*, Paris, PUF (coll. « Quadrige »).
- el-Kadi G., 1988, « Market Mechanisms and Spontaneous Urbanization in Egypt: the Cairo Case », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 12/1, pp. 22-37.
- Keivani R., Michael M., 2007, « The Interface of Globalization and Peripheral in the Cities of the South: Implications for Urban Governance

- and Local Economic Development », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 31/2, pp. 459-474.
- Kennedy L., Zérah M.-H., 2008, « The Shift to City-Centric Growth Strategies: Perspectives from Hyderabad and Mumbai », *Economic and Political Weekly*, vol. 43/39, pp. 110-117.
- Lipton M., 1968, « Strategy for Agriculture: Urban Bias and Rural Planning » in Streeten P., Lipton M. (dir.), *The Crisis of Indian Planning*, Oxford University Press.
- McKinsey Global Institute, 2010, *India's Urban Awakening: Building Inclusive Cities, Sustaining Economic Growth*, McKinsey Global Institute, 228 p.
- Marius-Gnanou K., Denis E., 2011, « Toward a Better Appraisal of Urbanization in India », *Cybergéo*.
- Miranda L., 2002, « Book Review: A New Mystery from de Soto? », *Environment and Urbanization*, vol. 14, pp. 263-264.
- Mitchell T., 1999, « Dreamland: The Neoliberalism of your Desires », *Middle East Report*, n° 210, pp. 28-33.
- Mitchell T., 2002, *Rule of Experts, Egypt, Techno-Politics, Modernity*, Berkeley, University of California Press.
- Molotch H., 1976, « The City as a Growth Machine: Toward a Political Economy of Place », *The American Journal of Sociology*, vol. 82/2, pp. 309-332.
- Nijman J., 2000, « Mumbai's Real Estate Market in 1990. De-regulation, Global Money and Casino Capitalism », *Economic and Political Weekly*, février.
- Nijman J., 2008, « Against the Odds: Slum Rehabilitation in Neoliberal Mumbai », *Cities*, vol. 25/2, pp. 73-85.
- Ostrom E., [1990], 2010, *Gouverner les biens communs*, Bruxelles, De Boeck.
- Payne G., Durand-Lasserve A., Rakodi C., 2009, « The Limits of Land Titling and Home Ownership », *Environment & Urbanization*, vol. 21 (2), pp. 443-462.
- Peterson G., 2009, *Unlocking Land Values to Finance Urban Infrastructure*, PPIAF Trends and Policy Options n° 7, Washington D. C., World Bank.
- Renard V., 2008, « La ville saisie par la finance », *Le Débat*, n° 148, pp. 106-117.
- Rebour T., 1996, *La théorie du rachat*, Paris, Presses Universitaires de la Sorbonne.
- Robinson J., 2006, *Ordinary Cities, between Modernity and Development*, New York, Routledge.
- Sims D. et al., 2008, *Housing Study of Urban Egypt-Final*, USAID/ Egypt Policy and Private Sector Office.
- Sims D., 2011, *Understanding Cairo. The Logic of a City Out of Control*, Le Caire, American University in Cairo Press.
- Stewart D., 1999, « Changing Cairo: the Political Economy of Urban Form », *International Journal of Urban and Regional Research*, n° 23, pp. 128-149.
- Triantafyllopoulos N., 2009, « Global Capitals Role in the (De)structuration of Urban Space », *Proceeding of the 4th International Conference of the International Forum on Urbanism*, Amsterdam/Delft.
- Wahba S., 2007, *Management of Public Land Assets in Egypt: Improving Fiscal and Economic Benefits of Land Disposition*, Washington D. C., World Bank.
- Wahdan D., 2010, *Governing Livelihoods in Liberalizing States: A Comparative Study of Passenger Transport in Gurgaon, India and Sitta October, Egypt*, Saarbrücken (Allemagne) Lambert Academic Publishing.
- Weinstein L., 2008, « Mumbai's Development Mafias: Globalization, Organized Crime and Land Development », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 32/1, pp. 22-39.