

Géographie-Cités, le Laboratoire Techniques Territoires Sociétés (LATTS) et le Centre d'Études de l'Inde et de l'Asie du Sud (CEIAS) ont le plaisir de vous inviter à :

ANR Finurbasie – Journée d'étude 1

Circuits financiers et production urbaine dans les Suds

Lundi 3 juin 2013 - de 10h à 17h30

Salle 640, 6ème étage (ascenseurs A)
à l'EHESS - Centre d'Etudes de l'Inde et de l'Asie du Sud
190-198 avenue de France, 75013 Paris
métro : Bibliothèque François Mitterrand (14), Quai de la Gare (6)

Participation gratuite et ouverte à tous mais enregistrement souhaité auprès de :
hortense.rouanet@enpc.fr

10h - Accueil

10h15 - Présentation de l'ANR Finurbasie : **Natacha Aveline** (CNRS, Géographie-Cités)

10h30 - **Mylène Gaulard** (Université Pierre Mendès France, CREG) : **Une analyse marxiste de la bulle immobilière chinoise.**

11h30 - **Aurélie Varrel** (CNRS, CEIAS) : **L'argent des migrants et la production urbaine en Inde. Premiers éléments.**

12h30 - Déjeuner

14h - **Hortense Rouanet** (Université Paris-Est, LATTS) : **Promotion immobilière indienne et atterrissage du capital financier étranger : le repositionnement des promoteurs en tant qu'acteurs transcalaires territoriaux.**

15h - **Rodrigo Cattaneo Pineda** (Université Paris 8 Vincennes Saint Denis, CREDA) : **Les trois visages de la financiarisation à Santiago du Chili.**

16h - Pause café

16h15 - **Louise David** (ENPC, LATTS) : **La production immobilière de Mexico : entre financiarisation et construction territoriale. Une analyse de l'insertion du réseau financier transnational dans les marchés d'immobilier d'entreprise.**

17h15 - Conclusion et perspectives de recherche : **Ludovic Halbert** (CNRS, Université Paris-Est, LATTS)

Une analyse marxiste de la bulle immobilière chinoise

Mylène GAULARD

Maître de Conférences en Economie. *Université Pierre Mendès France, Grenoble, CREG (Centre de Recherche en Economie de Grenoble).*

Avec un taux de croissance du PIB de 7.8% en 2012, la Chine semble peu atteinte par les dernières perturbations économiques mondiales, ce qui laisserait croire qu'un découplage entre ce pays et le reste du monde se serait mis en place. Cependant, la Chine fait toujours face à des difficultés majeures, et notamment à une forte hausse des prix de l'immobilier qui masque probablement, comme nous le verrons dans la première partie de notre intervention, la présence d'une bulle immobilière susceptible d'éclater dans les années à venir.

Nous verrons que la hausse importante des prix de l'immobilier observée en Chine depuis le milieu de la décennie 2000 est aussi bien le résultat d'une poussée de l'endettement des ménages et des autorités locales, que la conséquence d'une entrée massive de capitaux étrangers dans le pays. Néanmoins, il est essentiel de mieux comprendre les causes profondes de ces phénomènes, notamment par un retour à la théorie de l'économiste marxiste Henryk Grossman analysant la formation des bulles spéculatives durant la décennie 1920 comme la conséquence d'une baisse du taux de profit dans l'appareil productif.

Grossman expliquait effectivement que les activités spéculatives de la décennie 1920 dans les pays développés étaient le résultat de la baisse du taux de profit observée alors dans l'appareil productif de ces pays. De même, le fait que la Chine rencontre aujourd'hui de sérieuses difficultés dans son industrie peut expliquer que les investisseurs s'orientent de plus en plus vers de nouvelles sources de valorisation du capital, notamment vers le secteur de l'immobilier.

Contrairement à ce qui est souvent énoncé dans la presse, la croissance économique chinoise reste donc extrêmement fragile. Non seulement les mesures politiques qui pourraient être prises pour lutter contre les difficultés les plus apparentes, comme le surendettement des autorités locales, le gonflement de la bulle immobilière ou l'entrée de capitaux étrangers spéculatifs, n'auront aucune efficacité pour supprimer les réelles faiblesses économiques, c'est-à-dire les problèmes de rentabilité rencontrés par l'appareil productif, mais l'éclatement des bulles formées ces dernières années pourrait aussi révéler au grand jour ces difficultés et remettre en question la réussite économique chinoise.

L'argent des migrants et la production urbaine en Inde. Premiers éléments.

Aurélie Varrel

Chargée de recherche CNRS, *CEIAS (Centre d'Etude de l'Inde et de l'Asie du Sud) UMR 8564 CNRS-EHESS, Paris.*

La masse de la diaspora indienne, sa sociologie et sa répartition en ont fait une clientèle de niche de longue date pour le secteur immobilier indien qui s'est en partie appuyé sur ses investissements dans les années 1980-1990 pour se structurer (King, 2004 ; Searle, 2010). Cette relation a évolué à la faveur d'un double tournant politique survenu au tournant des années 2000 : l'affirmation des politiques de libéralisation économique d'une part ; la mise en œuvre d'une politique visant à renouer avec la diaspora d'autre part, qui s'est incarnée dans un train de mesures visant à faciliter ses investissements. Les travaux que je mène portent sur ce que fait le secteur immobilier pour capter l'argent des migrants et l'impact que cela a en retour sur le secteur, en retour, à partir de recherches de terrain menées à Bangalore dans les années 2000, et à Chennai depuis 2010, c'est-à-dire les deux plus grandes métropoles du Sud de l'Inde. Ce questionnement est développé à trois niveaux : le fonctionnement des marchés immobiliers à l'échelle locale, qui reste l'échelle pertinente d'analyse en Inde du Sud (projets spécifiques, services dédiés voire entreprises spécialisées dans cette clientèle) ; le rôle du web, investi à la fois par les entreprises immobilières, par de nouveaux types d'entrepreneurs et par les migrants ; l'échelle transnationale, où se déploient désormais des stratégies commerciales ciblées en direction de certains segments de la diaspora, selon des modalités qu'on qualifiera plutôt de transrégionales.

Promotion immobilière indienne et atterrissage du capital financier étranger : le repositionnement des promoteurs en tant qu'acteurs transcalaires territoriaux.

Hortense Rouanet

Doctorante en Urbanisme et Aménagement. *Université Paris-Est, LATTS (Laboratoire Techniques, Territoires et Sociétés).*

Depuis le début des années 2000, la libéralisation du régime de l'investissement étranger en Inde a permis un apport important de capital financier dans le secteur immobilier, se dirigeant notamment vers les grandes régions urbaines déjà avancées dans un processus de mondialisation. La législation nationale détermine l'usage de cette manne financière : en effet, le capital étranger soutient l'industrie de la *construction* (et non de la *gestion* de biens immobiliers) à travers la mise en place de sociétés en joint-venture avec des promoteurs locaux ou par l'entrée au capital de ces promoteurs. L'acteur promoteur se retrouve donc au cœur du processus de l'atterrissage (Harvey, 1982, 2001), de la négociation des conditions de l'ancrage dans les territoires urbains (Corpataux et al. 2009) alors qu'il interagit avec une grande variété d'acteurs proches ou lointains : investisseurs, propriétaires fonciers, administrations et élus locaux, sous-traitants, etc.

En s'appuyant sur l'exemple des promoteurs immobiliers de Bangalore – capitale du Karnataka et grande technopole indienne – cette communication montre l'avantage comparatif des promoteurs d'origine locale qui s'imposent comme *acteurs transcalaires territoriaux* pour intercepter le capital étranger. Nous montrerons en quoi consiste leur action, entre intermédiation et internalisation d'externalités négatives dans un contexte foncier et politique délicat. D'autre part, nous montrerons les effets structurants du capital financier sur cette industrie locale, notamment la poursuite de stratégies industrielles individuelles (entrées en bourse, régionalisation de leur présence) mais aussi collectives (renforcement de leur poids au sein des groupes d'intérêts).

Les trois visages de la financiarisation à Santiago du Chili.

Rodrigo Cattaneo Pineda

Docteur en Géographie, Université Paris 8 Vincennes Saint Denis. CREDA.

La mise en place précoce d'un système de retraites par capitalisation individuelle au Chili (1980) a enfanté un secteur financier puissant et relativement sophistiqué. La demande des sociétés de gestion des fonds de pension pour des actifs financiers a transformé les circuits de financement de l'ensemble de l'économie chilienne. En créant un marché secondaire pour la dette hypothécaire, fonds de pensions et compagnies d'assurances ont encouragé l'expansion de la demande solvable pour des biens immobiliers tout au long des décennies 80 et 90. Toutefois, l'importance acquise par le marché des capitaux dans le financement de l'immobilier témoigne de l'entrée depuis 10 ans dans une deuxième phase de la « financiarisation » de cette filière, et de l'émergence d'une nouvelle génération de promoteurs immobiliers, aussi à l'aise dans les salles de marché que dans la fange des chantiers.

Cette communication décrit rapidement l'interpénétration croissante entre bailleurs de fonds et sociétés de promotion immobilière, pour mettre l'accent sur la diversité des acteurs financiers et de leurs alliances à Santiago. Les stratégies de création de valeur et la localisation des placements de ces coalitions d'intérêts divergent en fonction de l'origine des investisseurs, des rendements attendus ou des risques consentis. Les retombées de leur activité sont ainsi fortement contrastées à l'échelle métropolitaine. Cette communication aborde la question de la géographie de la financiarisation en analysant trois modalités d'articulation de la finance et de la production urbaine :

- Le quadrillage de la métropole par une maille hiérarchisée de grandes surfaces commerciales,
- La verticalisation et la densification du centre historique de Santiago par une myriade de tours résidentielles de moyen standing,
- La poursuite de mouvement d'expansion de la ville par la multiplication des mégaprojets intégrés et sécurisés.

Ces dynamiques mobilisent à chaque fois des catégories différentes d'acteurs financiers (groupes cotés d'immobilier commercial, fonds d'investissement immobilier, sociétés d'assurance spécialisées dans l'intermédiation foncière). Si le capital financier joue un rôle essentiel pour l'amorçage de ces initiatives, il a souvent une fonction moins décisive dans la régulation de la production de ces espaces.

La production urbaine de Mexico : entre financiarisation et construction territoriale.
Une analyse de l'insertion du réseau financier transnational dans les marchés d'immobilier d'entreprise.

Louise David

Doctorante en Urbanisme et Aménagement. *Ecole Nationale des Ponts et Chaussées, LATTIS (Laboratoire Techniques, Territoires et Sociétés).*

Depuis les années 1990, des investisseurs financiers transnationaux investissent dans les marchés d'immobilier d'entreprise de Mexico, comme dans ceux de la plupart des principales métropoles de pays « émergents ». Ces acteurs d'un genre nouveau contribuent à renforcer l'expansion spatiale de la métropole et sa structuration à une échelle régionale. Cette contribution particulière à la production urbaine de Mexico est expliquée en deux temps : d'une part, les spécificités des investissements financiers transnationaux sont expliquées par le fonctionnement interne contraignant du *réseau financier transnational* qui s'organise autour de concepts et d'outils définis hors du Mexique ; d'autre part, leur concentration à la périphérie de l'État central de la métropole de Mexico - le Distrito Federal (DF) – se comprend à travers une analyse de la construction historique des différents *territoires* qui constituent l'espace métropolitain. Il s'agit ainsi de contribuer à une meilleure compréhension des modalités par lesquelles se réalise la financiarisation des marchés immobiliers et de la production urbaine dans une métropole d'Amérique Latine, telle que Mexico. On montrera que la diffusion de pratiques, de concepts et d'une nouvelle division du travail, promu par le réseau financier transnational, est l'objet d'une lutte de pouvoir avec d'autres manières, préexistantes et concurrentes, de développer et d'investir dans l'immobilier.