

# « Financiarisation urbaine et développement des territoires »

## Numéro spécial – Région & Développement

Brice Barois (ESPI2R) et Leïly Hassaine-Bau (ESPI2R)

À l'heure où la finance de marché modèle de plus en plus la structure urbaine et foncière de nos territoires, cet appel à contributions invite à une réflexion collective sur la financiarisation de l'immobilier et ses répercussions sur les inégalités territoriales. Si l'urbanisme a toujours joué un rôle dans l'accumulation du capital (Harvey, 1978), la financiarisation contemporaine de l'immobilier introduit de nouvelles dynamiques, notamment à travers les sociétés de gestion d'actifs comme Blackstone, Unibail-Rodamco ou Axa (Aalbers, 2016 ; Halbert et Le Goix, 2012)

La diversification des investisseurs – qu'il s'agisse d'institutionnels, de fonds de pension ou de particuliers, français ou étrangers – génère davantage de capital et entraîne une complexification des stratégies d'investissement des gestionnaires d'actifs (Theurillat, Rerat & Crevoisier, 2015). Ce processus renforce l'influence des acteurs financiers sur les cycles des marchés immobiliers et favorise une concentration des investissements dans des quartiers privilégiés, au détriment des zones métropolitaines moins attractives, tant en France (Boulay, 2012) qu'à l'étranger (Aveline-Dubach, 2013 ; Barois et Hassaine-Bau, 2023). Par ailleurs, l'évolution des stratégies d'investissement des gestionnaires d'actifs entraîne une reconfiguration des dynamiques territoriales métropolitaines. À Paris, par exemple, on observe depuis la crise de la Covid-19 une concentration accrue des capitaux dans le centre, notamment dans le quartier central des affaires (QCA), au détriment de La Défense. Cette intensification de l'activité des gestionnaires d'actifs contribue ainsi à accroître les inégalités entre territoires, à la fois à l'échelle nationale et au sein des zones métropolitaines elles-mêmes (Harvey, 2003).

Les articles soumis pourront interroger les acteurs financiers et leurs stratégies d'investissement, et les effets de cette transformation sur les régions métropolitaines, les territoires périphériques et les villes de taille intermédiaire. Nous encourageons par ailleurs des contributions portant sur le rôle des politiques locales et des collectivités dans ce processus. L'appel à articles s'ouvre aux contributions internationales, ainsi qu'aux études sur les investissements transnationaux et leurs répercussions sur les dynamiques locales et régionales. Ces travaux permettront d'analyser les logiques de circulation de capitaux et de mettre en lumière les effets territoriaux de la financiarisation à différentes échelles (Fernández & Aalbers, 2016).

Plusieurs thématiques peuvent être envisagées :

1. **Investisseurs institutionnel, privé et stratégies d'investissement** : dans ce premier axe, il s'agira d'analyser les acteurs financiers impliqués dans la financiarisation immobilière et leurs stratégies économiques et spatiales d'investissement. Les fonds de pension, les compagnies d'assurance et les fonds souverains, en tant qu'investisseurs institutionnels majeurs, sont souvent moteurs de ces investissements, orientant l'allocation de capital vers les métropoles globalisées et les centres d'affaires, avec des logiques de rendement strictement financière (Aalbers, 2016 ; Guironnet et Halbert, 2023). Les stratégies de ces acteurs peuvent diverger de celles des investisseurs privés et des promoteurs immobiliers, dont les intérêts peuvent inclure, entre autres, des formes de spéculation à court terme et des visées de patrimonialisation (Baum, 2009). En s'appropriant des immeubles ou des quartiers entiers, ces investisseurs transforment ces espaces en produits financiers à haut rendement, exacerbant aussi les inégalités territoriales (Gotham, 2006 ; Fernández et Aalbers, 2016).
2. **Dynamiques d'acteurs publics et régulation locale** : cet axe encourage des réflexions sur le rôle des collectivités locales, des acteurs politiques et des régulations publiques dans le financement et la gestion de l'immobilier financiarisé. En amont, aux acteurs privés s'ajoutent

des organismes investissements publics tels que la Caisse des Dépôts, les fonds de pension, etc. qui participent également aux fonds d'investissement immobilier en visant un rendement financier tout en intégrant parfois des objectifs sociaux ou de développement territorial. En aval, comment les collectivités territoriales réagissent-elles à l'emprise croissante des gestionnaires d'actifs sur leur immobilier ? Quelles tensions et compromis se dessinent entre les impératifs financiers et les besoins en logement, en infrastructures publiques et en services locaux ?

3. **Effets sociaux et spatiaux de la financiarisation** : en analysant les critères d'attractivité des territoires pour les investisseurs institutionnels et les impacts de leur sélectivité géographique en explorant comment l'approche financiarisée de l'immobilier influence les paysages urbains, la mixité sociale et la dynamique économique des territoires. Cet aspect soulève la question de l'inégalité d'accès à l'investissement entre les grandes métropoles, les régions périphériques et les territoires ruraux. Quels sont les effets de l'augmentation des loyers, de la standardisation architecturale et de la raréfaction du logement abordable sur les communautés locales ? Des analyses empiriques de ces effets seront particulièrement bienvenues.

Cet appel s'adresse aux chercheurs en économie et en sciences humaines utilisant des méthodologies quantitatives qui souhaitent contribuer à une compréhension renouvelée des défis posés par la financiarisation de l'immobilier et ses impacts sur le développement régional.

#### Mots clés :

Financiarisation, production immobilière, gestion d'actif immobilier, sociétés foncières, investisseurs

#### Modalités de soumission

Les auteurs sont invités à soumettre leur contribution en suivant les modalités suivantes (<https://regionetdeveloppement.univ-tln.fr/wp-content/uploads/Article-anonymise-fr.docx>). Les articles retenus seront sélectionnés sur la base de leur originalité, de la rigueur méthodologique et de leur pertinence par rapport à la thématique de l'appel et évalués en double aveugle.

Lien vers le site de la revue : <https://regionetdeveloppement.univ-tln.fr/>

#### Calendrier prévisionnel

- Soumission des articles complets : **Vendredi 23 Mai 2025**
- Retour des évaluations : env. **Juillet/Août 2025**
- Publication prévue : env. **Juin 2026**

#### References

- AALBERS, M. B. (2016), *The Financialization of Housing. A political Economy Approach*, New York, Routledge, 168 p.
- AVELINE-DUBACH, N. (2013), Les capitaux financiers à l'assaut de l'espace chinois, *Perspectives chinoises*, 2013/2, p. 31-42.
- BAROIS B. & HASSAINE-BAUL. (2023), Sociétés financières d'immobilier et système urbain mexicain : le rôle des investisseurs dans le renforcement des centralités métropolitaines, *Cahiers des Amériques Latines*, n°103/2023
- BOULAY, G. (2012), Real estate market and urban transformations: spatio-temporal analysis of house price increase in the centre of Marseille (1996-2010), *Articulo - Journal of Urban Research*, 9(2012).
- FERNANDEZ, R. & AALBERS, M. B. (2016), Financialization and housing: Between globalization and Varieties of Capitalism, *Competition & Change*, 20(2), p. 71-88.
- GOTHAM, K. (2006), The Secondary Circuit of Capital Reconsidered: Globalization and the U.S. Real Estate Sector, *American Journal of Sociology*, vol. 1, n°112, p. 231-275.
- GUIRONNET, A. & HALBERT, L. (2023), *L'Empire urbain de la finance. Pouvoirs et inégalités dans le capitalisme de gestion d'actifs*. Éditions Amsterdam. 320p.
- HALBERT, L. & LE GOIX, R. (2012), *La ville financiarisée*, Urbanisme 21
- HARVEY, D. (1978), The urban process under capitalism: a framework for analysis, *International Journal of Urban and Regional Research* n°2, p. 101-131.
- HARVEY, D. (2003), The right to the city, *International Journal of Urban and Regional Research*, 27(4), p. 939-941.
- THEURILLAT, T., RERAT, P., & CREVOISIER, O. (2015), The real estate markets: Players, institutions and territories. *Urban Studies*, 52(8), 1414-1433.