



54ème colloque
ASRDLF

5-7 juillet 2017, Athènes, Grèce



15th conference
ERSA-GR



Les défis de développement pour les villes et les régions dans une Europe en mutation

La place de l'industrie financière dans les marchés immobiliers : une analyse dynamique de l'espace régional francilien

Mr Thibault LE CORRE

UMR Géographie-cités / Université Paris1 Doctorant

13 rue du four 75006 Paris Paris France

t.lecorre@parisgeo.cnrs.fr

Référence à la session / reference to the session

E1

Résumé / Summary

Ces dernières années de nombreux travaux en économie politique ont contribué à expliquer le processus contemporain de « keynésianisme privatisé » (Crouch, 2008, 2009) dans les sociétés capitalistes avancées. Ce processus politico-économique conduirait à un renforcement des règles de marchés (Streeck 2011) et à l'accroissement de l'accumulation par des canaux et référentiels financiers (Krippner 2011; Boyer 2009). Cela impliquerait des formes d'affermissement du développement géographique inégal (Harvey, 2004). Dans ce contexte, les politiques du logement ont pris parti pour une accession des ménages à la propriété moyennant des dépenses par endettement (Schwartz and Seabrooke 2008). Dans la région métropolitaine francilienne, l'analyse des acquéreurs-vendeurs a permis d'illustrer le maintien des structures socio-spatiales, dans un contexte d'inflation inédite des prix et de normalisation des segments les plus dépréciés de l'immobilier (Boulay et als., 2012). Contrairement aux implications théoriques de l'équilibre des marchés issues de l'économie classique (et formalisées par les modèles de prix hédoniques et de demandes préférentielles), le prix ne peut alors ni être réduit à une valeur liée à l'utilité (Rebour, 2000 ; Boulay, 2012), ni être entendu comme le reflet d'un processus écologique issu d'un phénomène de remplacement social. Si le débat n'est pas fermé, certains recours analytiques autour de la monnaie et particulièrement du concept de « capital fictif » (Durand, 2015) (auquel le prêt immobilier peut-être associé) montre que celui-ci contribue à une hausse des prix immobiliers plus rapide que celle des revenus des ménages sous l'appellation de « House price keynesianism ». Paradoxalement, cette situation a entraîné une part plus importante des ménages vers la propriété en contractant des prêts toujours plus coûteux et risqués (Aalbers, 2012). Or, le modèle dominant de l'achat immobilier résidentiel est adossé la libéralisation des conditions d'octroi du prêt immobilier (Topalov, 1987 ; Bourdieu, 2000). A partir de ce constat, notre communication approche les marchés immobiliers à partir d'une étude empirique sur la position des institutions financières par rapport à la demande effective et à ses évolutions issues des conséquences de la crise financière de 2007. Ce travail permet ainsi de replacer la question des circuits de financement des ménages au cœur des dynamiques immobilières dans la région métropolitaine francilienne.

Cette recherche associe des méthodes quantitatives pour l'exploitation d'une base de données massive de près d'un million de transactions immobilières en Île-de-France de 1996 à 2012 (BD BIEN de la chambre des notaires d'Île-de-France), et des méthodes qualitatives (une série d'entretiens avec les acteurs du financement immobilier). Cette double approche permet ainsi de croiser l'analyse de données avec le discours des acteurs et de leur pratique.

La communication présentera dans un premier temps l'implication de réseaux transnationaux dans le circuit du financement et du refinancement du crédit immobilier. Si la crise financière de 2007 n'a pas conduit à un effondrement des prix immobiliers en France, elle contribue au renforcement des principes de gouvernance par le marché, ayant de fortes implications socio-spatiales en termes d'offres de prêt mais aussi de l'achat des titres de créances de « bonnes qualités » par les investisseurs internationaux. Dans ce cadre, les modèles de « scoring » ont ainsi accentué des éléments associés aux risques (des ménages et des espaces). Le contexte « post-crise » relève ainsi moins de la mise en place de nouvelles pratiques qu'une continuité, un path dependency, où L'Etat notamment apparaît comme un garant du maintien des conditions de l'offre face aux déficiences du marché.

Dans un second temps, la segmentation spatiale en sous marchés de l'immobilier (Bonneval, 2008 ; Boulay, 2012) peut être transcrite à partir d'un modèle théorique original et inédit basé sur la capacité d'emprunt des ménages (par une implémentation de données avec la BD « Patrimoine » de l'Insee).

Enfin, l'accroissement de la différenciation socio-spatiale des prix des marchés peut être issu d'une double dynamique. La première concerne un repositionnement de l'offre de prêt vers une clientèle « sans risque ». La seconde est marquée par l'existence de différents dispositifs de marché accentuant l'intérêt d'un investissement dans l'immobilier résidentiel des espaces centraux métropolitains. Nous assistons ainsi à un renforcement des inégalités de richesse entre les propriétaires, dont la part des classes moyennes inférieures et populaires augmente avec l'éloignement à la centralité urbaine, en générant de surcroît des vulnérabilités potentielles (un fort niveau d'endettement).

Mots-clés : Crédit, Marchés, Logement, Finance, Inégalités socio-spatiales

Bibliographie / Bibliography

Aalbers, Manuel B., éd. *Subprime Cities: The Political Economy of Mortgage Markets*. Studies in Urban and Social Change. Chichester: Wiley-Blackwell, 2012.

Bonneval, Loïc. « Les agents immobiliers, place et rôle des intermédiaires sur le marché du logement dans l'agglomération lyonnaise (1990-2006) ». Université Lumière-Lyon II, 2008. <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00669351/>.

Boulay, Guilhem. « LE PRIX DE LA VILLE Le marché immobilier à usage résidentiel dans l'aire urbaine de Marseille-Aix-en-Provence (1990-2010) ». Université de Provence Aix-Marseille I, 2011.

Boulay, Guilhem, Marianne Guérois, et Renaud Le Goix. « Acquéreurs et vendeurs dans l'inflation immobilière à Paris et Marseille (1996-2006). » *Données urbaines*, 2011, 167–179.

Bourdieu, Pierre. *Les structures sociales de l'économie*. Paris: Éditions Points, 2014.

Boyer, Robert. « The political in the era of globalization and finance: Focus on some regulation school research ». *International journal of urban and regional research* 24, no 2 (2000): 274–322.

Crouch, Colin. « Privatised Keynesianism: An Unacknowledged Policy Regime ». *British Journal of Politics & International Relations* 11, no 3 (août 2009): 382–99. doi:10.1111/j.1467-856X.2009.00377.x.

———. « What will follow the demise of privatised Keynesianism? » *Political Quarterly* 79, no 4 (2008):

Harvey, David. « L'urbanisation du capital ». *Actuel Marx* 35, no 1 (2004): 41. doi:10.3917/amx.035.0041.

———. *The limits to capital*. New and fully updated ed. London ; New York: Verso, 2006.

Krippner, G. R. « The Financialization of the American Economy ». *Socio-Economic Review* 3, no 2 (1 mai 2005): 173 208. doi:10.1093/SER/mwi008.

Schwartz, Herman, et Leonard Seabrooke. « Varieties of Residential Capitalism in the International Political Economy: Old Welfare States and the New Politics of Housing ». *Comparative European Politics* 6, no 3 (septembre 2008): 237 61. doi:10.1057/cep.2008.10.

Streeck, Wolfgang. « The crises of democratic capitalism ». *New left review*, no 71 (2011): 5–29.

Topalov, Christian. *Le logement en France: histoire d'une marchandise impossible*. Paris: Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, 1987.