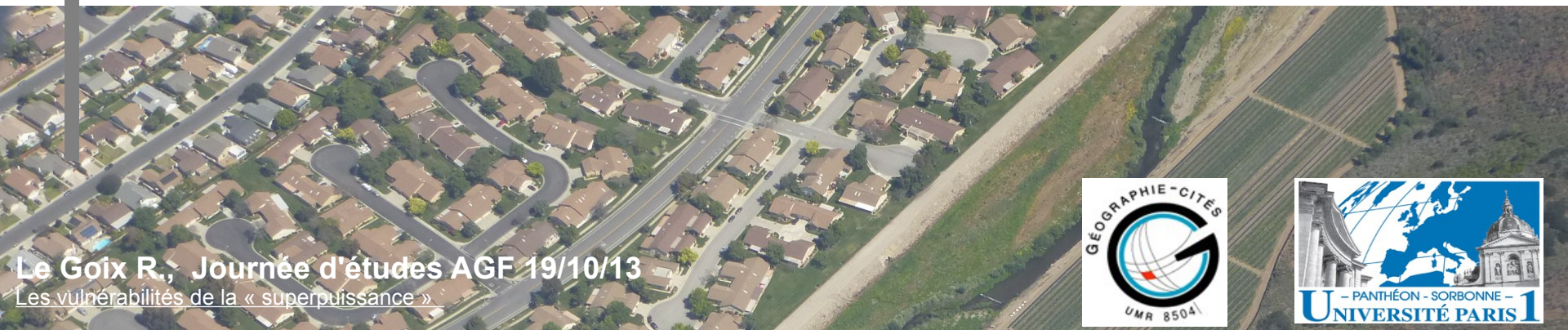
Journée d'études AGF – 19/10/2013
Les vulnérabilités de la « superpuissance » en question

Financiarisation et prix immobiliers, le lotissement des promesses.

Renaud Le Goix

Maître de conférences, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne
UMR Géographie-cités, CNRS, Paris 1, Paris-Diderot



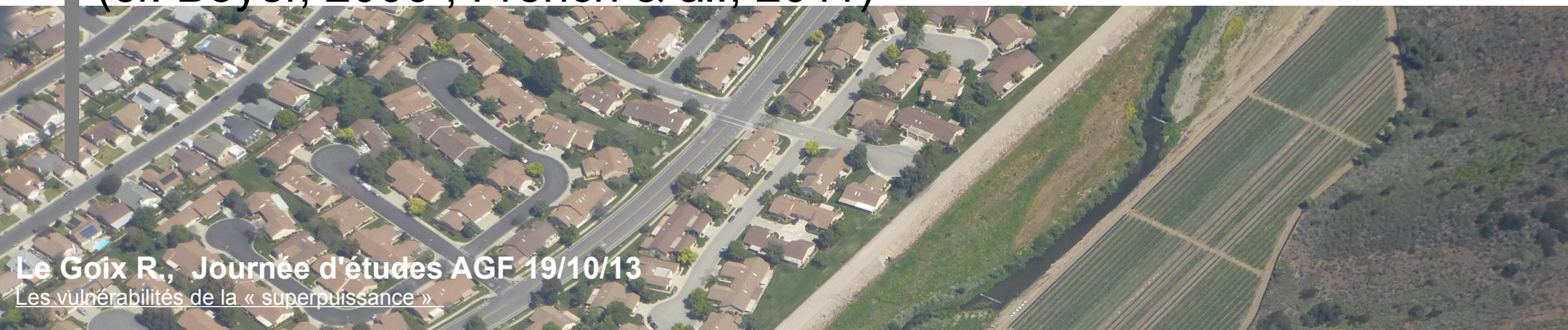
« Financiarisation ? »

1. Large transformation de l'économie et des sociétés où le secteur financier et les marchés occupent une place dominante dans le système économique et politique (contraintes pesant sur les Etats)

2. Processus et effets croissants du pouvoir symbolique des valeurs et cadres de référence financiers dans les entreprises, dans les ménages, chez les individus...

=> système repose sur **une croyance partagée de valorisation**

(cf. Boyer, 2000 ; French & al., 2011)



Suburbanisation et crédit de masse

2 circuits du capital (Lefebvre / Harvey)
- investissement dans les moyens de production
- investissement dans l'immobilier / logement / foncier

Production de valeur dépend
- d'acteurs (Etat, institutions financières, acteurs locaux, agents immobiliers...)
- de l'accumulation de valeur dans le foncier et dans le bâti
- de cycles de l'environnement urbain (obsolescence du bâti, attractivité des lieux...)

+ afflux de capitaux, déployés dans l'investissement dans les objets urbains et **instruments des politiques publiques**.

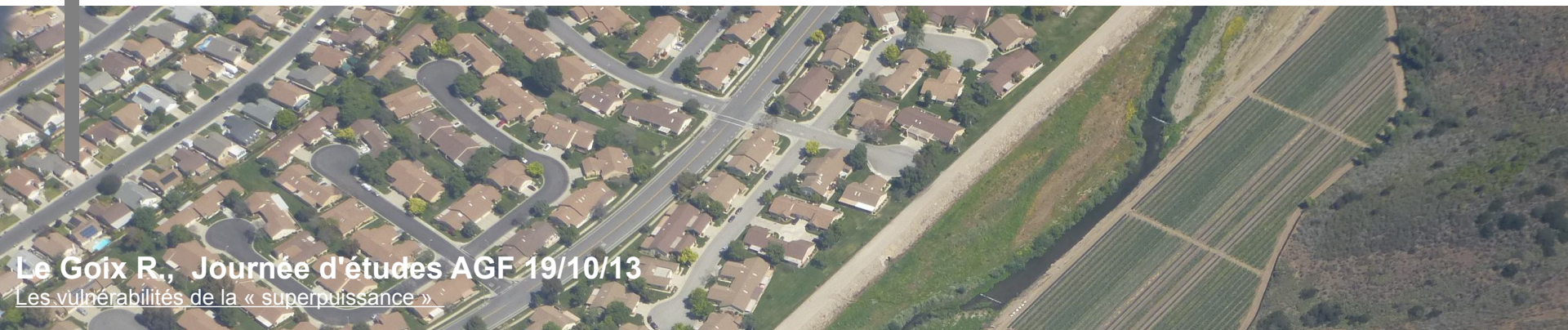
Suburbanisation et crédit de masse

Mode de régulation sociale du régime d'accumulation (Aglietta, Breton, 2001) :

- croyance généralisée d'une valorisation des actifs (optimisme)

- … valorisation financée essentiellement par la dette (des ménages...), et l'effet de levier de l'inflation immobilière.

=> construction d'un sujet « suburbain » : la maison, le crédit, l'hypothèque (Langley, 2006)

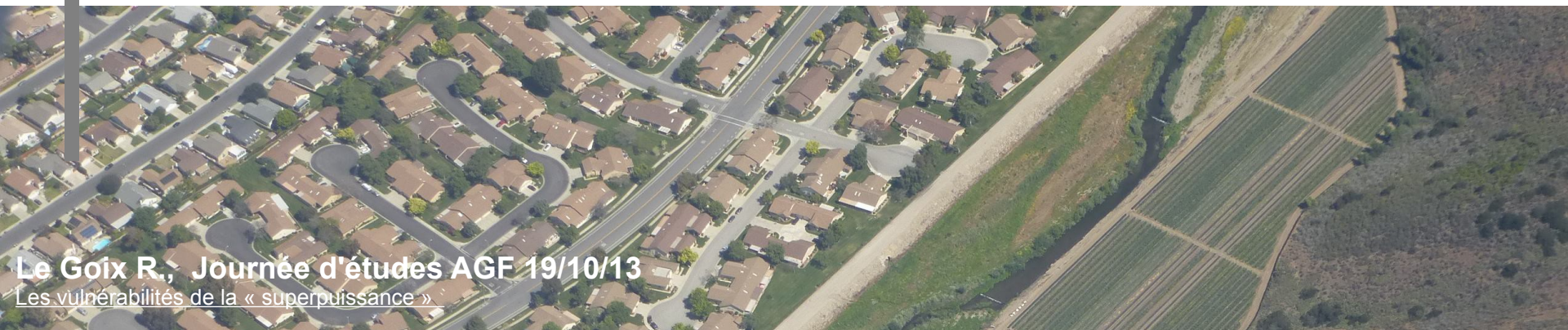


Instruments des politiques publiques

Deux marchés du crédit (allongement de la chaîne)
- 1er marché : banque / emprunteur

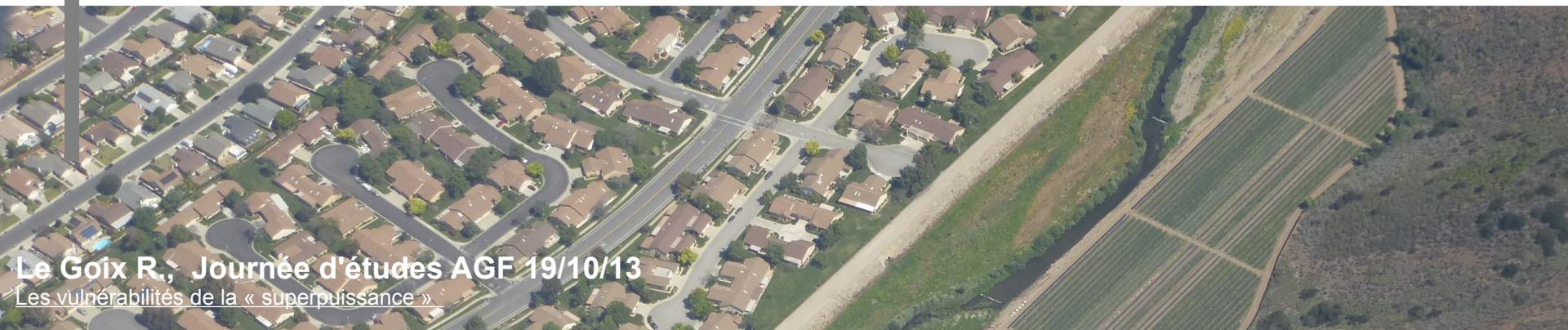
- 2d marché : banque d'investissement, et GSE - *government Sponsored Entreprises :* FHLMC / Freddie Mac ; FNMA Fannie Mae – assemblage de produits financiers, notation du risque, garantie.

+ banques qui se transforment en acteurs immobiliers



« Financiarisation ? »

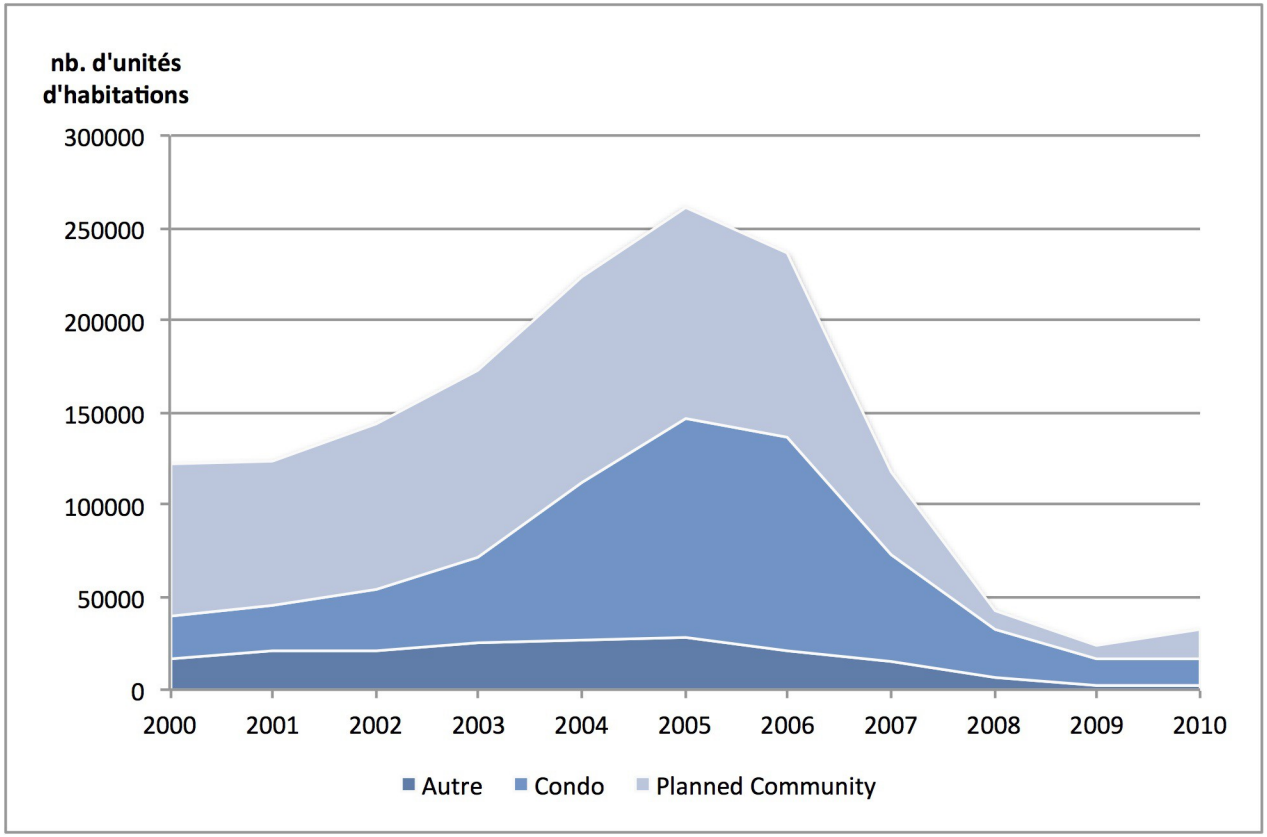
=> intégrer dans les logiques de création de valeur à court terme des marchés financiers les gains réalisés sur les marchés locaux au fil des transactions immobilières (captation de la rente) (Wyly & al., 2009)



Rapports scalaires et financement de la production suburbaine ?

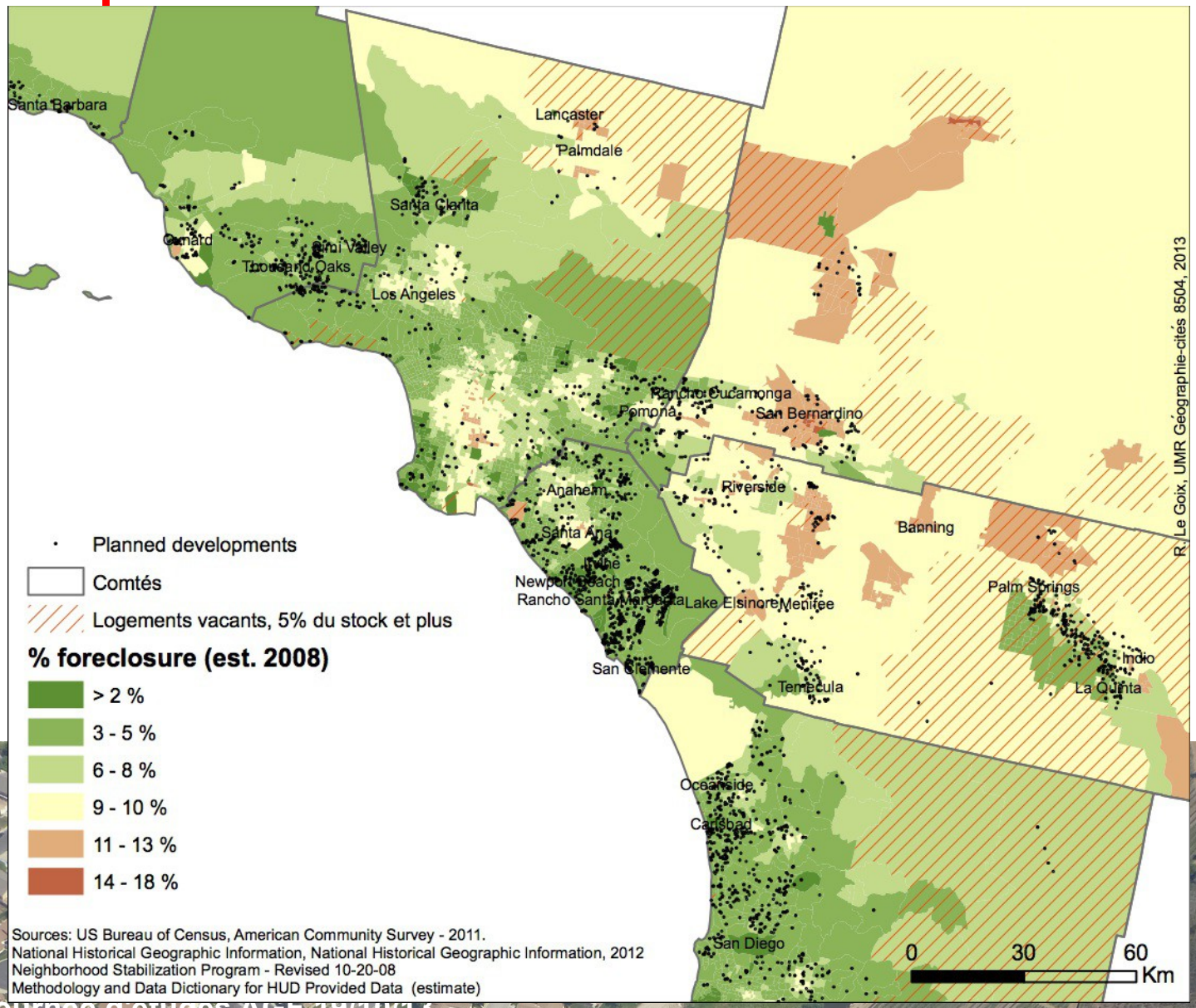
- ancrage spatial du capital : logiques locales (promoteurs, collectivités locales) et financement reposant sur les marchés internationaux
- jeux d'acteurs autour d'un intérêt pour les prix immobiliers
- système local de relations contractuelles entre promoteurs, juridictions, districts / QUANGOS et propriétaires, reposant sur un pari sur la valeur.

Rapport scalaires ?



La maison individuelle en lotissement planifié de promoteurs : 52% de la production sur 10 ans (Californie du Sud)

Suburbanisation, allongement de la chaîne du crédit, … et conséquences

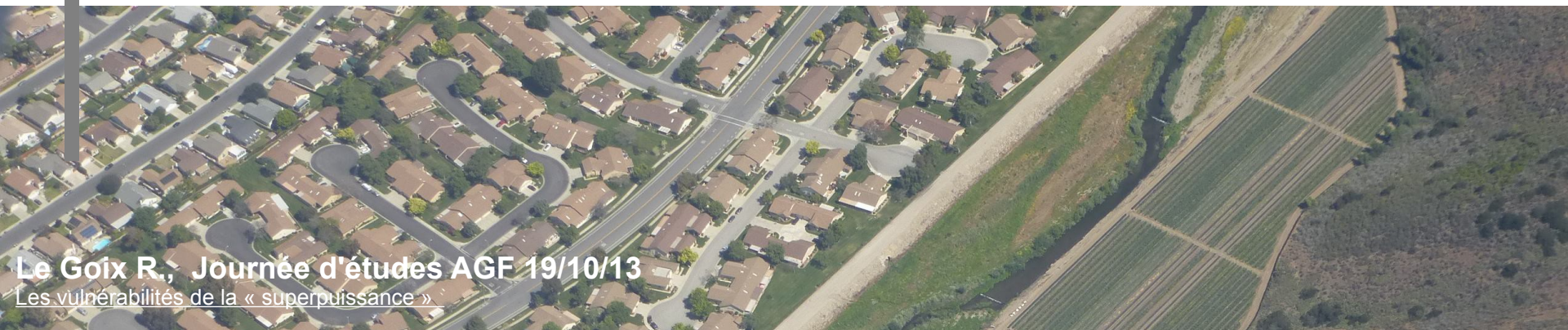


Quelques dispositifs : paris sur la valeur immobilière future...

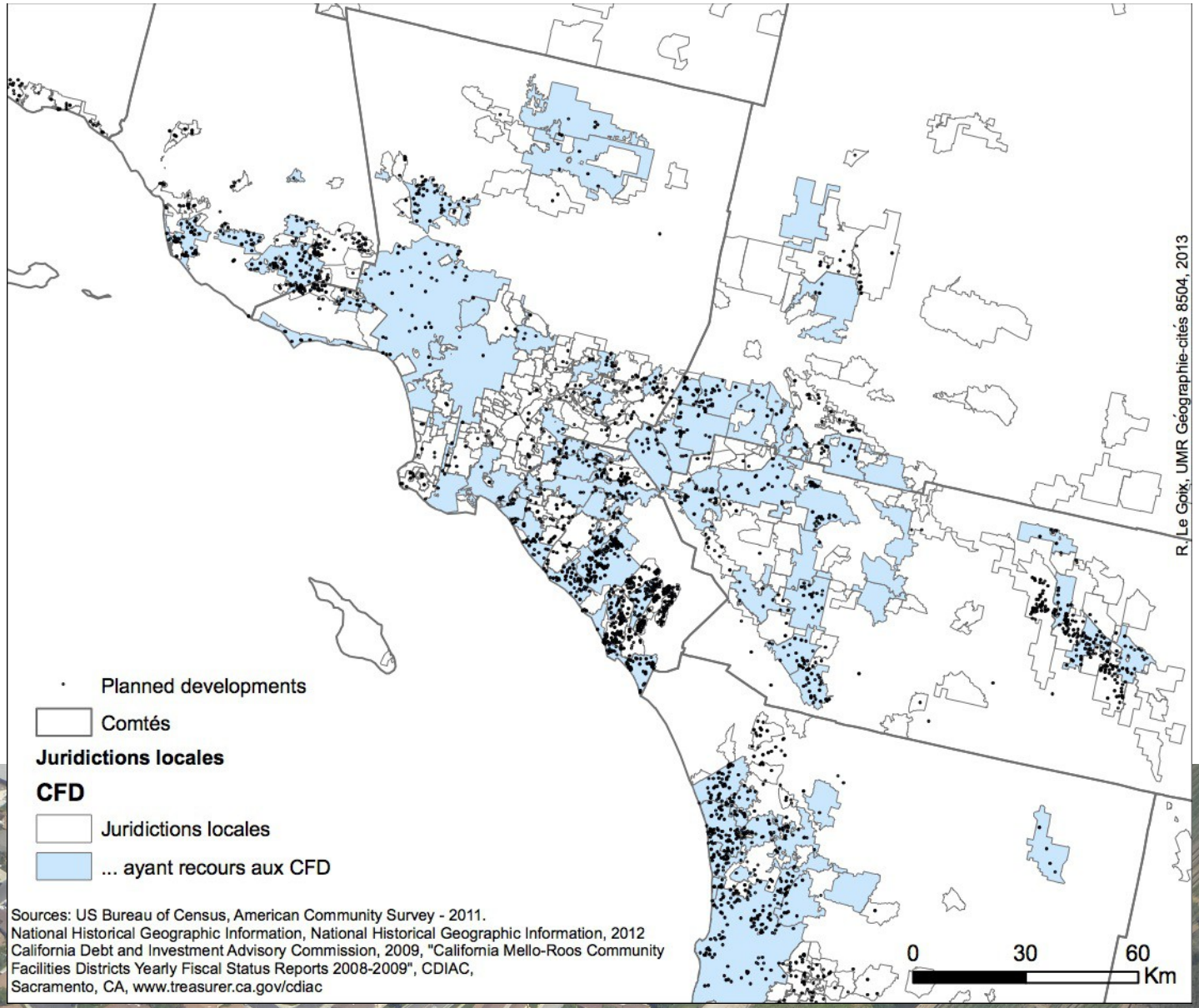
TIF, Tax Increment Financing (rénovation urbaine)

CFD Community Facility Districts

Float bonds



Quelques dispositifs : paris sur la valeur immobilière future...



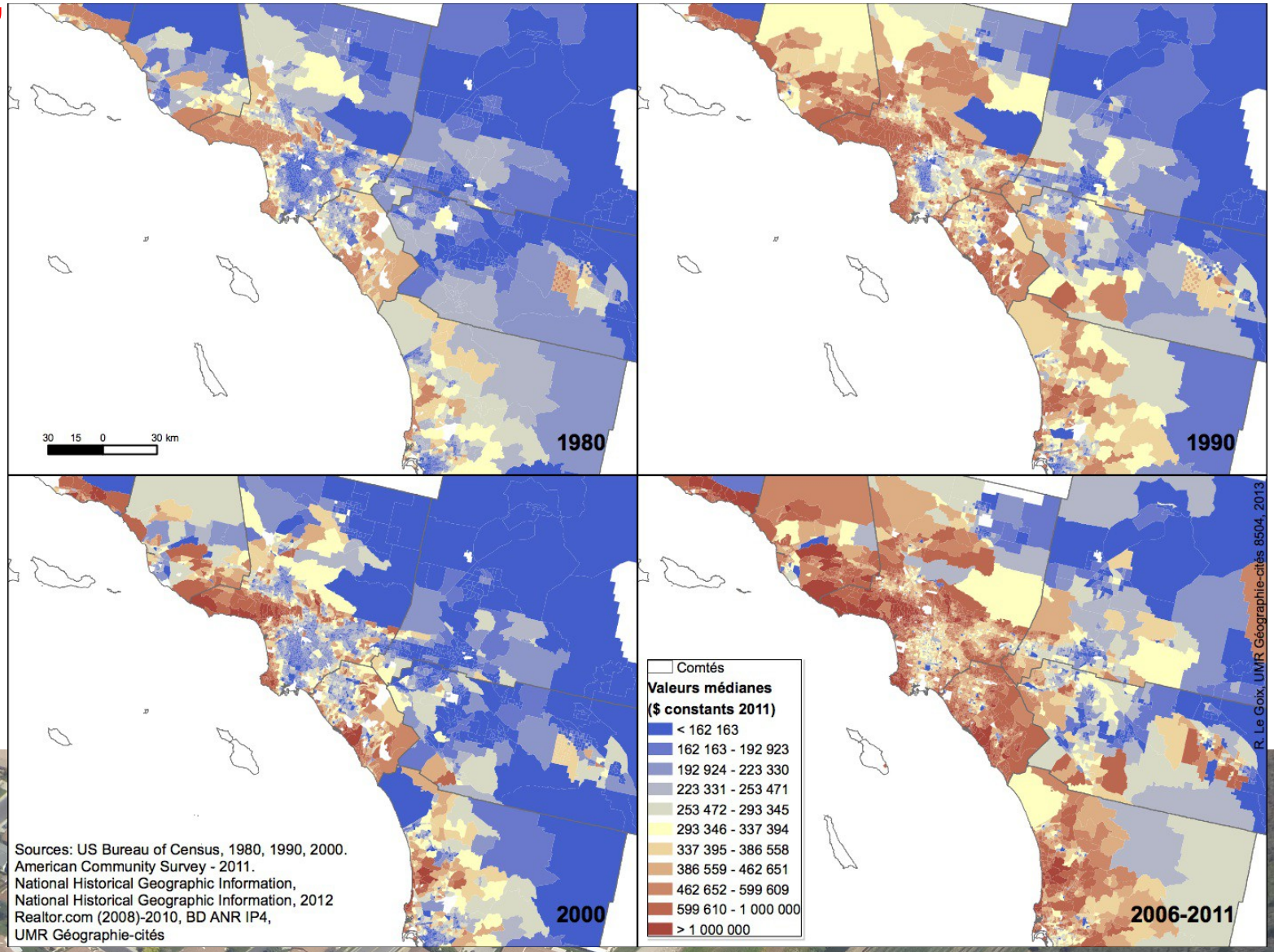
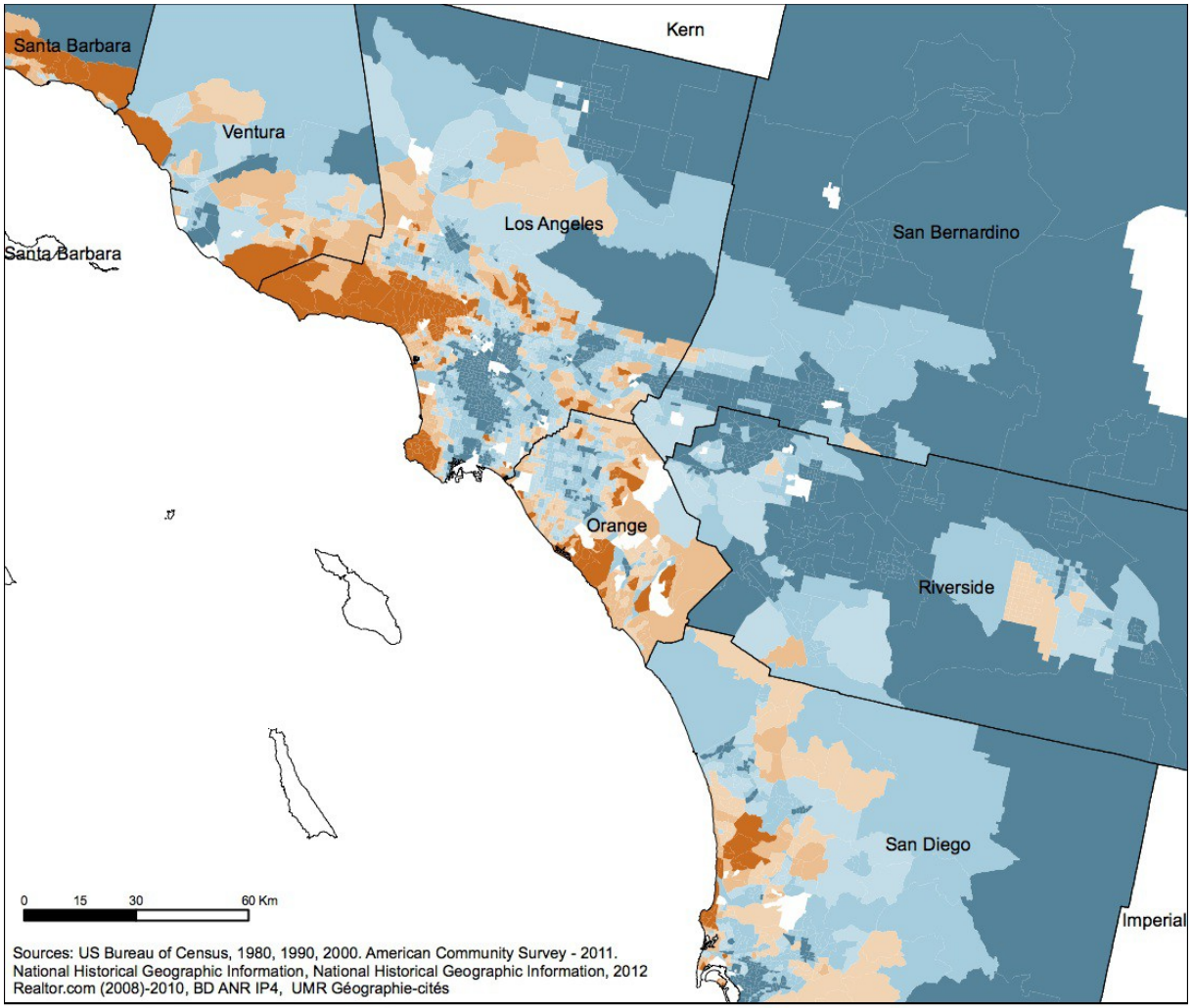
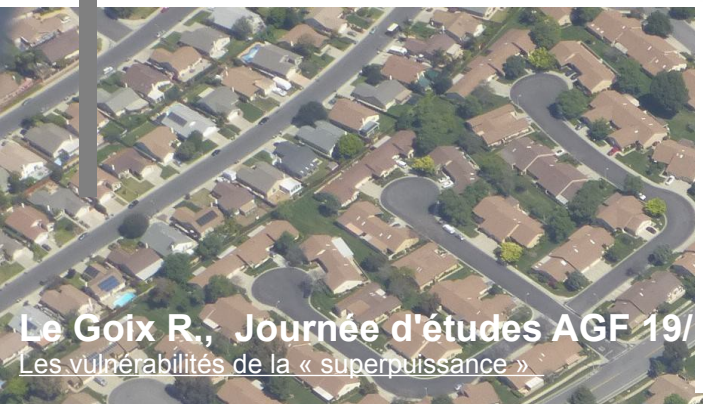
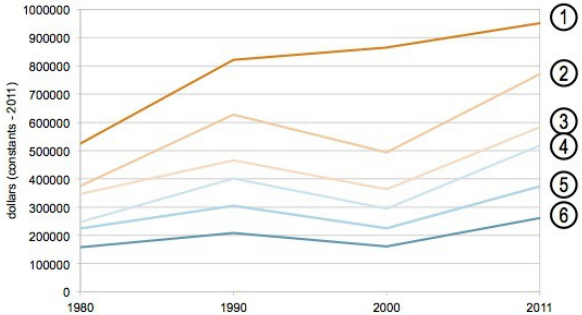
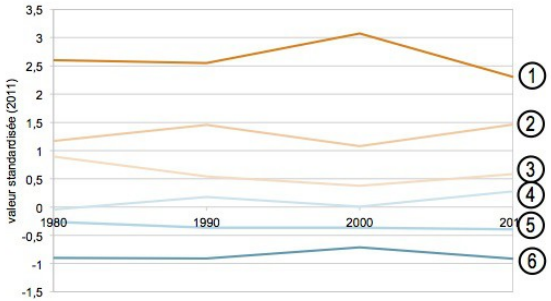
Quelques dispositifs : paris sur la valeur immobilière future...

TABLE 6.1 – Capital emprunté et dette courant de type Mello-Roos, pour les 10 comtés les plus endettés, années fiscales 1992-93 à 2010-11

Comté	Capital financé Millions $	Dette courante Millions $	Dette cour. en % capital	Dette p. ménage $	Nb ménages 2007-2011*
Riverside	3293,1	2778,7	84,4	4129	672896
Orange	2747,1	1993,0	72,5	2019	987164
San Diego	1569,2	1351,9	86,1	1270	1064048
Sacramento	1129,1	877,2	77,7	1717	510976
Placer	1001,1	812,8	81,2	6217	130736
San Bernardino	959,0	774,1	80,7	1293	598822
Los Angeles	942,6	786,6	83,5	244	3218518
San Joaquin	653,7	512,8	78,4	2409	212902
Contra Costa	364,4	230,3	63,2	621	370925
Yolo	303,1	266,5	87,9	3814	69860
Other	1910,2	1627,7	85,2	354	4596325
	14872,7	12011,6	80,8	966	12433172

Sources : California Debt and Investment Advisory Commission (2011), *California Mello-Roos Community Facilities Districts Yearly Fiscal Status Reports 2010 ?2011*, (Sacramento, CA : CDIAC), 1280 p. [en ligne : www.treasurer.ca.gov/cdiac] ; *2007-2011 American Community Survey 5 years estimate.

L'hypothèque, la maison, le contrat



L'hypothèque, la maison, le contrat