



HAL
open science

La propriété, le patrimoine, la dette, approches géographiques

Renaud Le Goix

► **To cite this version:**

Renaud Le Goix. La propriété, le patrimoine, la dette, approches géographiques. La production immobilière, ISTE (Français) / Wiley (Anglais), 20 p., inPress. hal-03790218

HAL Id: hal-03790218

<https://hal.science/hal-03790218v1>

Submitted on 28 Sep 2022

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

4. LA PROPRIETE, LE PATRIMOINE, LA DETTE

APPROCHES GEOGRAPHIQUES

RENAUD LE GOIX

1. Introduction : Un intérêt renouvelé pour les circuits financiers du logement et la propriété

Le logement joue un rôle essentiel dans la reproduction des inégalités sociales (Piketty, 2013), alors qu'il existe peu d'éléments empiriques sur les effets spatiaux de la dynamique du marché du logement, et en particulier celui de la propriété, sur les inégalités (Hochstenbach & Arundel, 2020; Le Goix *et al.*, 2021). Cependant, l'accessibilité financière au logement¹ constitue un problème majeur pour la cohésion sociale dans les pays où les prix des logements ont augmenté plus rapidement que les revenus des ménages dans de nombreuses villes et régions post-industrielles (Wetzstein, 2017). Depuis la phase d'inflation des prix immobiliers observée dans de nombreux pays au tournant des années 1990 et 2000 (Kohl, 2018), l'intérêt des études urbaines pour la propriété immobilière s'est considérablement renouvelé, à travers trois dimensions principales.

Une première dimension relève de la financiarisation du logement et de la propriété. La crise des *subprimes* de 2007-08 et la crise financière mondiale qui a suivi ont révélé l'ampleur de la relation entre la finance et l'accès à la propriété des ménages, en particulier dans les modalités d'inclusion dans le marché, par le crédit, des catégories populaires et ménages les moins solvables. Cette crise est liée en particulier à la dévalorisation massive des titres émis sur les marchés internationaux, adossés aux prêts à taux variables distribués massivement dans les années 1990 et 2000 aux ménages les moins solvables aux Etats-Unis (Voir par exemple : Aalbers, 2016 ; Kutz & Lenhardt 2016; Wily, Moos, & Hammel, 2012). Face à cette crises, les approches en économie politique ont été particulièrement renouvelées (Aalbers, 2012), analysant les inégalités d'accès au logement, mettant en relation l'inflation et l'expansion de la dette immobilière. La situation contemporaine, telle que la décrivent par exemple les travaux de Kohl (2018) pour les pays de l'OCDE, ou de Migozzi (2019) sur le marché émergent Sud-africain confirme l'hypothèse selon laquelle l'augmentation de la dette immobilière a plus d'effet sur les prix et l'accumulation, que sur l'augmentation du taux de propriétaires, la barrière de l'accès à l'emprunt s'étant élargie vers le bas, mais marque le seuil de l'inaccessibilité de la propriété pour les classes populaires.

D'autre part, l'abordabilité du logement est une question saillante pour définir l'accessibilité en fonction des revenus. La déconnexion croissante entre le coût réel du logement résidentiel et les

¹ Cette contribution a bénéficié du financement de l'Agence Nationale de la Recherche ANR dans le cadre du programme ANR-18-CE41-0004 - Wealth Inequalities and the Dynamics of Housing Market. Interpreting real-estate market-based regime of spatial inequalities (WIsDHoM) – <https://wisdom.hypotheses.org>

revenus des acheteurs depuis 2000 suit des tendances également identifiées dans d'autres pays. Depuis le début des années 2000, l'écart n'a fait que se creuser. Une étude récente portant sur 17 pays a montré qu'entre 1985 et 2010, les ratios prix/revenus ont augmenté partout - jusqu'à +28 % en France, +44 % au Royaume-Uni - sauf en Allemagne et au Japon (Aalbers, 2016). Cette dimension semble s'inscrire en contradiction avec les orientations des politiques du logement qui dans les économies avancées s'inscrivent dans le cadre d'une idéologie de l'accession à la propriété et des réformes de la politique gouvernementale du logement qui y sont associées (Malpass, 2011 ; Ronald, 2008), et contribueraient à former une classe de propriétaires. L'inflation des actifs conduit, pour l'accession, à adopter des modes alternatifs de propriété, découplant la propriété du bien de la propriété foncière (Le Rouzic, 2019; Rowe, Engelsman, & Southern, 2016).

Cette contribution brosse un état des questions liant la propriété, la dette et le patrimoine immobilier des ménages, la division sociale de l'espace, après la crise immobilière et financière globale de 2007-08. Depuis l'étude de Halbwachs (1913), les travaux théoriques ont cherché à expliquer inégalités et ségrégation en fonction de l'accessibilité au logement. Les travaux récents réévaluent la question de la production du logement, l'extraction de la rente et des régimes de marché, en partie théorisés par Topalov (1984) en langue française, par Harvey (1985) en langue anglaise. Par rapport à cette littérature marxienne, les enjeux ont été largement reformulés par les injonctions néo-libérales, l'émergence d'une financiarisation totale des sphères productives et non productives de l'économie, le logement y ayant une part essentielle. Les technologies de l'information, permettant aux investisseurs, aux ménages, aux établissements financiers, aux acteurs de marché d'optimiser la chaîne de valeur et d'extraction de la rente, les sociétés post-industrielles se sont progressivement restructurées autour de la manière dont le capital financier s'appuie sur une logique rentière, la propriété étant un actif majeur (Ward & Swyngedouw, 2018).

Ce chapitre fait le point en partant des questions de la propriété du logement (propriété occupante), comme élément essentiel et idéologique des politiques du logement dans les économies avancées, dont découlent en partie la géographie économique du logement, du locatif social à la promotion neuve. Une approche critique de la notion de financiarisation permet d'abord de montrer le couplage de ces marchés à des régimes de valorisation des actifs financiers, des échelles transnationales aux échelles locales, variable selon les pays (section 2). Faire cette analyse nécessite de revenir sur les relations théoriques classiques et néoclassiques, et pratiques (études de cas) des circuits du capital mettant en relation l'endettement des ménages, la circulation du patrimoine, et l'inflation immobilière dans la construction de régimes de marchés locaux et de leurs dynamiques (section 3). Ce faisant, ces facteurs sont essentiels dans la construction contemporaine des inégalités sociales, voire définissent une partie de rapports de classe contemporains, auxquels répondent des dispositifs de financement incluant des ménages dans le marché résidentiel et de l'accession à la propriété, de manière inégale et filtré (section 4). La conclusion dressera quelques perspectives de la recherche contemporaine (section 5).

2. L'immobilier résidentiel devient-il un actif financiarisé ?

Depuis la crise financière internationale de 2007-08, de nombreux travaux se sont penchés sur ce que l'on appelle généralement la financiarisation de l'immobilier et de la production urbaine (Pour une synthèse générale, Aveline-Dubach, Le Corre, Denis, & Napoleone, 2020). Il existe plusieurs définitions de la financiarisation. Dans différents contextes nationaux, les capitaux financiers ont massivement convergé vers les villes et espaces urbains, de manière très visible à travers de grands projets urbains, associés à la montée en puissance du rôle des promoteurs dans l'urbanisme (Guironnet, Attuyer, & Halbert, 2016). Ces investissements sont soumis au triptyque risque, rendement, liquidité (Theurillat, Rérat, & Crevoisier, 2015). Dans le cadre de la financiarisation de l'immobilier, traité comme un actif, cette section analyse la position qu'occupe

la propriété de son logement, affectée par deux dynamiques principales, inflationniste et assurantielle. Les politiques du logement favorables à la propriété soutiennent conjointement ces trois mécanismes.

2.1 Approches géographiques de la financiarisation de l'immobilier

Les tendances à la financiarisation de l'immobilier résidentiel sont géographiquement inégales et varient selon les contextes institutionnels et culturels (Aveline-Dubach, 2020; Fernandez & Aalbers, 2016). Au cours de la dernière décennie, la financiarisation s'est affirmée comme une expression décrivant de nouvelles formes de transfert de capitaux par lesquelles les entreprises financières et non financières sont de plus en plus impliquées dans les marchés financiers (Aalbers, 2016), faisant évoluer l'intégration fonctionnelle de tous les secteurs économiques, et de l'immobilier en particulier. Cette consolidation du pouvoir économique a contribué à une accumulation sans précédent d'actifs liquides dans le monde entier - aussi appelé le « mur de l'argent », " ('wall of money', Fernandez & Aalbers, 2016). Afin d'éviter le déclenchement d'une nouvelle crise financière, des changements institutionnels ont été apportés pour faciliter le réinvestissement productif du capital. Ces arrangements institutionnels ont facilité le réinvestissement du capital, ce qui a eu une incidence sur l'évaluation des biens immobiliers et la stratification des marchés (Aalbers, 2016 ; French, Leyshon, & Wainwright, 2011). Ces innovations comprennent, par exemple, la titrisation des prêts hypothécaires, des loyers, la privatisation des logements sociaux, les stratégies de capture des loyers des intermédiaires financiers institutionnels, ainsi que la marchandisation plus large de la propriété, du droit au logement et de la planification urbaine elle-même.

Au-delà de ces mutations d'ordre macro-économique, la financiarisation est aussi une mutation culturelle et socio-économique de la vie quotidienne (« the financilization of everyday life », French et al., 2011, 804) : la finance façonne la vie quotidienne dans les économies post-industrielles, avec une importance de plus en plus forte de la culture financière dans la vie des ménages, à mesure que s'affaiblit l'État-providence dans un régime post-keynésien (Martin, 2002). Par exemple, les ménages font un investissement locatif, contractent un prêt en jouant sur l'effet de levier, et anticipent une valorisation des actifs dans leur stratégie d'investissements résidentiels.

2.2 La propriété prise dans les mécanismes inflationnistes

Les économistes considèrent généralement que l'inflation des prix de l'immobilier est le résultat d'une pénurie de l'offre de logements par rapport à une demande élevée, conformément aux hypothèses sous-jacentes de l'équilibre du marché. Cela renvoie aux cadres d'une idéologie de l'accession à la propriété et des réformes de la politique gouvernementale du logement qui y sont associées (Malpass, 2011 ; Ronald, 2008). Il existe toutefois des études empiriques selon lesquelles l'inflation ne restreint pas nécessairement la demande de biens immobiliers résidentiels (Case & Shiller, 1988; Goodman & Thibodeau, 2008) et qu'une offre accrue de logements ne déprécie pas les prix du marché (Geniaux, Napoléone, & Leroux, 2015). Les économistes néolibéraux soutiennent néanmoins les politiques de l'offre qui cherchent à corriger les déséquilibres du marché en augmentant l'offre de logements et en favorisant la déréglementation des contrôles du marché, alors qu'il est démontré que ces mesures sont également susceptibles de stimuler une nouvelle inflation des prix en encourageant les investissements spéculatifs (Aveline, 2008).

D'autres effets inflationnistes sont liés à l'afflux massif de crédits. Les liens macroéconomiques entre la croissance de la propriété immobilière, la dette immobilière ou hypothécaire et l'inflation des prix sont bien établis (Kohl, 2018). Ils ont permis l'expansion à grande échelle de l'accès au crédit grâce à des programmes gouvernementaux et des incitations fiscales qui favorisent

l'accession à la propriété, dans de nombreux pays de l'OCDE. A ce titre, le secteur de l'immobilier est particulièrement aidé par les politiques publiques, et depuis longtemps. Les liens entre ces aides et l'inflation sont assez bien établis. Les travaux d'Aalbers (2016) sur la financiarisation de l'immobilier sont essentielles à cet égard.

Il existe plusieurs modèles de relations entre les types de crédit disponibles et les régimes de marchés immobiliers. Fernandez and Aalbers (2016) dégagent ainsi quatre grands types de trajectoires nationales, dans l'une des seules études comparatives, sur la base de données réunies au début des années 2010. Dans un premier groupe, la plupart des pays de l'Union européenne et quelques pays émergents (dont le Brésil, le Mexique et la Turquie) ont d'importants taux de propriétaires (entre 69 et 96%), avec une large majorité de propriétaires occupants, et un marché peu financiarisé, avec une part importante du patrimoine des ménages mobilisé dans l'immobilier, ceux-ci étant en majorité libres de dettes immobilières (79% en Italie, 77% en Grèce, 73% en Hongrie). Un second groupe est composé des *usual suspects* d'une financiarisation accrue du rapport à l'investissement immobilier résidentiel, des pays tels que l'Islande, le Canada, l'Australie, le Royaume-Uni, les Etats-Unis, ainsi que l'Espagne, en combinant à la fois un haut niveau d'endettement des ménages par rapport au PIB, d'intenses flux financiers internationaux dans la structure des marchés, et un niveau de complexité des produits financiers élevé. Les politiques monétaires des Etats-Unis ou du Royaume-Uni ont depuis les années 2010 permis de poursuivre cette trajectoire associant forte création monétaire et faible coût du crédit pour soutenir les marchés. En Espagne, en Irlande, les marchés ont dû absorber la surcapacité de logements produits, et les investisseurs se sont détournés ces marchés domestiques, déplaçant leurs investissements (*capital switching*) vers les pays riverains, par exemple le Maroc (Kutz & Lenhardt 2016). Un troisième type de régime de marché correspondrait aux situations qui se développent aux Pays-Bas ou au Danemark. Le taux de propriétaires occupants y est modeste, mais le niveau d'endettement relatif au PIB est élevé, et très peu de ménages sont libérés de l'emprunt. Ce groupe de pays a aussi connu une forte augmentation de la proportion de propriétaires dans l'OCDE, par le biais d'incitations fiscales très importantes. Un dernier groupe de pays comprend des situations où le taux de propriétaires est structurellement plus faible (France, Autriche, Allemagne, Suisse), et le patrimoine des ménages est aussi constitué d'importants dépôts bancaires et pas nécessairement d'immobilier. Ces pays ont des systèmes financiers complexes et profonds. Alors que l'Allemagne, de manière remarquable n'a pas connu d'envolée des prix par rapport aux revenus (*price-to-income ratio*), ce n'est pas le cas de la France qui depuis les années 2000 voit s'opérer un découplage important entre les prix et les revenus. La France semble-être, de ce point de vue, en train de glisser vers un régime qui pourrait progressivement se rapprocher du premier groupe, en terme de réformes de l'état providence et de recours de plus en plus affirmé à la construction du patrimoine des ménages dans une valeur assurantielle.

Le rôle du crédit est évidemment essentiel dans la structuration de ces marchés résidentiels. En élargissant l'accès au crédit (taux faibles, durée d'endettement plus élevée), on facilite en théorie l'accès des ménages à la pierre. Kohl (2018) rappelle que l'évolution du taux de propriétaires est relativement indépendante de l'augmentation quantitative des prêts immobiliers: les politiques facilitant l'emprunt, en particulier dans les pays de l'OCDE, alimentent en fait plus la hausse des prix résidentiels que l'accès à la propriété des ménages qui en étaient exclus (Figure 1). Depuis les années 1970, la libéralisation des marchés des prêts immobiliers a contribué à augmenter la dette des ménages et les prix immobiliers par exemple au Royaume-Uni, aux États-Unis, ou aux Pays-Bas. Les effets sont plus tardifs mais très nets également au Canada, en Espagne, en Suède, en France à partir des années 2000. En Suède, la dérégulation du logement et l'essor de la propriété ont des effets tangibles sur les inégalités d'accès au logement (Borg, Kawalerowicz, & Andersson, 2022). Cette tendance n'est pas ubiquiste : l'Allemagne a longtemps fait exception à cette relation, mais la déréglementation du secteur locatif l'a fait basculer dans l'inflation.

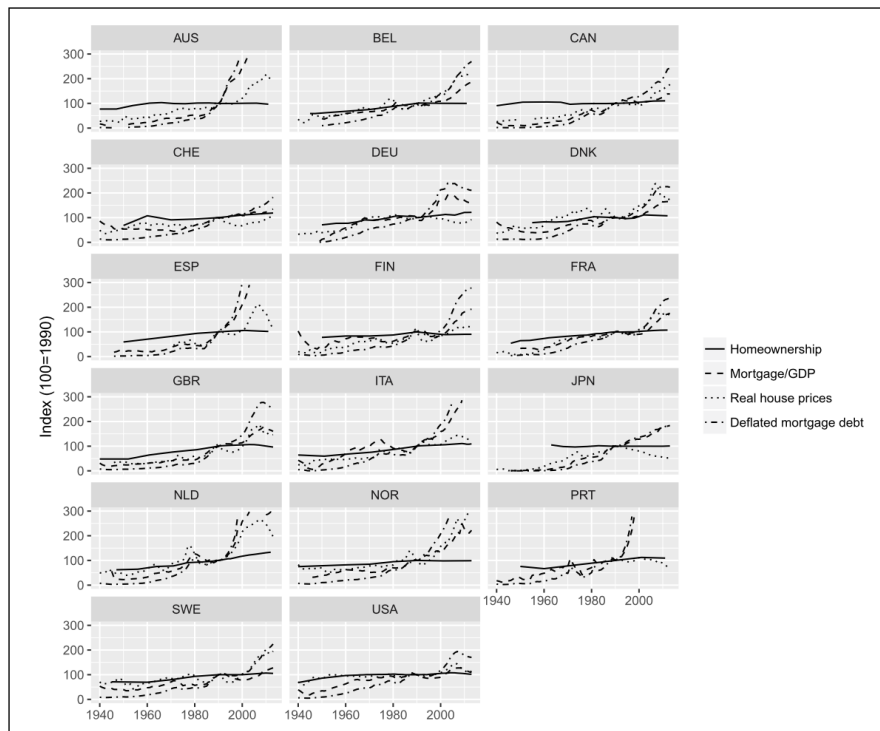


Figure 1. Indices for Homeownership Rates, Real House Prices, Real Mortgage Debt, and Mortgage Debt per GDP, Base 1990.

Source: Computed from Macrohistory Database (<http://www.macrohistory.net/data>); Kohl, *Homeownership, Renting, and Society*.

Figure 1. Indice des taux de propriétaires, des prix immobiliers et de la dette immobilière rapportée au PIB. D'après Kohl, 2018

2.4. Des systèmes assurantiels ?

Topalov (1987) a décrit l'évolution des régimes d'accèsion à la propriété en France comme le passage d'un système rentier à une accession massive à la propriété basée sur le crédit, régulée par la convergence des politiques publiques (pour accroître la solvabilité des ménages et les inciter à accéder à la propriété), de l'industrie bancaire, des stratégies des acteurs du marché (notamment les promoteurs), et des stratégies de préservation des actifs par les ménages (Bonneval & Robert, 2013). Cette mutation s'opère dans de nombreuses économies avancées, sous des injonctions de la Banque mondiale (Rolnik, 2013), notamment le rapport de *1993 Housing : Enabling Markets to Work* qui promeut les politiques appropriées pour les gouvernements afin de soutenir les marchés du logement. De nombreux travaux décrivent alors des évolutions de l'organisation des États-providence sur la base de modèles de valorisation des actifs (*asset-based welfare*). Cette théorie économique repose sur une conception de la redistribution des produits du capital et du patrimoine accumulé, et s'appuie une idéologie croissante de l'accèsion à la propriété dans les sociétés industrialisées modernes et une dépendance de chemin dans les réformes de la politique du logement (Malpass, 2011), favorisant l'appui politique aux mécanismes de marché (Ronald, 2008) et plus particulièrement des régimes d'accumulation (Boyer, 2000).

Plus précisément, les travaux théoriques établissent un lien entre la forte proportion d'investissement en capital que représente le logement pour les ménages et les modes d'organisation et de réforme des États-providence (Kemeny, 2001), le statut de propriétaire occupant étant construit idéologiquement comme une forme supérieure de projet résidentiel et d'aboutissement social, cette promotion se fait en parallèle d'une réduction de l'offre de logement social, tendant de plus en plus vers l'hyper-social, pour orienter progressivement vers l'accession les autres locataires du secteur aidé : on parle de politiques de résidualisation du logement social (Van Gent, 2010). Dans ce cadre, les trajectoires sont fortement dépendantes des cadres nationaux, et l'État permet aux ménages d'agir comme des investisseurs, s'engageant à travers les marchés avec des perspectives de gains futurs, tout en s'exposant à des risques plus importants (volatilité des prix, perte de valeur des biens, risques de faillite et de saisies, etc.), ce qui soulève la question des risques individuels et systémiques, et donc des vulnérabilités des ménages (Schwartz & Seabrooke, 2009). Dans ce cadre, le logement est devenu une voie potentielle d'accumulation de richesse : les taux de propriétaires de leur logement ont augmenté et les réformes de l'État ont encouragé l'investissement immobilier dans un contexte de réduction de la protection sociale (Driant, 2010), promouvant par exemple la valeur assurantielle de la propriété en vue de préparer la retraite.

Ce modèle assurantiel et patrimonial aboutit en fait à une forme de "keynésianisme privatisé" (Crouch, 2009) comme un modèle de constitution d'actifs pour les ménages, via l'accession à la propriété financée par la dette. Ainsi, depuis le début des années 1990, la hausse spectaculaire des investissements dans l'immobilier (ménages et institutionnels) et la croissance connexe de nouveaux produits et services financiers visant à accroître le pouvoir d'achat des acheteurs ont contribué à l'augmentation de l'inflation et de la volatilité des prix. En France par exemple, bien que le marché du logement y soit souvent considéré comme relevant de politiques publiques privilégiant le logement social, le marché a pourtant été restructuré en profondeur pour évoluer selon cette forme de "keynésianisme privatisé" caractérisé par des incitations fiscales et des subventions aux secteurs de la construction (aides à la pierre), des de l'emprunt (crédits à taux zéro), de politiques publiques en faveur de l'accession. Wijburg (2019) démontre dans ce cadre que le montant des subventions pour l'investissement privé à la location et l'accession à la propriété dépasse celui des subventions du secteur social, une inflexion pour le modèle d'État providence : cela a conduit à un très fort développement de la multipropriété : les ménages propriétaires d'au moins 5 logements représentent 3,5 % des ménages, et détiennent 50 % du parc locatif détenu par des particuliers (André, Arnold, & Meslin, 2021).

La question de la protection du patrimoine immobilier des ménages est donc un enjeu économique, social, politique, remarquable, et progressivement traité comme un classe d'actif. En Floride, Taylor (2020) analyse le rôle de la titrisation, dans la protection de la valeur immobilière par les compagnies d'assurance contre la dévaluation des biens liée à la montée des eaux et au risque climatique. Ainsi, malgré la succession des ouragans sur la côte, le marché immobilier est resté particulièrement dynamique, avec la construction de nouveaux *condominiums* (immeubles résidentiels haut-de-gamme avec services), en particulier financés par des investisseurs. Les résidents de Floride ont ainsi dépensé 10,8 milliards de dollars pour protéger 6 millions de propriétés (soit 1600 \$ par propriété), à travers des produits tels que des *Catastrophe Bonds*, c'est-à-dire des titres émis sur les marchés financiers par les compagnies d'assurance pour couvrir spécifiquement les risques naturels sur les biens immobiliers qu'elles assurent. Quand la valeur immobilière est menacée, l'ingénierie financière permet de créer des solutions d'assurances qui permettent de soutenir les marchés vulnérables. Ce exemple montre l'importance des relations financières entre les circuits du capital, ceux de l'intermédiation, et enfin celui de l'investissement dans la propriété résidentielle et dans le logement, en somme les divers circuits du capital dans la propriété et les formes de capture de la rente.

3 Des prix à la structure spatiale des régimes de marché de la propriété.

3.1. *La valeur de la propriété dans l'espace, renouveau d'une analyse critique*

La question d'une géographie des marchés immobiliers n'est pas indépendante de la théorisation du fait urbain, la structure spatiale des prix étant révélatrice de la « morphologie sociale » (Halbwachs, 1946), une question particulièrement investie dans une tradition marxiste en langue française (Halbwachs, 1946 ; Lipietz, 1974; Topalov, 1984). Allant au-delà de la structure des prix et des inégalités, Topalov (1974) propose une analyse des structures économiques du marché, de ses institutions et des circuits de financement, mais comme la mobilisation d'un capital d'investissement. Les hypothèses fondamentales de ces analyses partent du caractère intrinsèquement limité du foncier sur la surface terrestre : le sol et de son appropriation la question centrale du capitalisme (Lefebvre, 1974). L'hypothèse est celle d'un capital fictif : le titre de propriété est un droit sur les futurs profits (la rente). On peut, c'est évidemment caricatural, le présenter de manière simple comme une dialectique “between the law of value and the existence of rent on land” (Harvey, 1982, 371) : le sol semble avoir de la valeur, celle-ci semble en effet pour le marché déterminer le loyer ou rente que le propriétaire reçoit pour son usage ; mais le foncier n'est pas le résultat de ce qui produit de la valeur, le travail. Harvey propose donc de traiter le foncier comme un actif, qui à ce titre est échangé. Le sol et le logement, et le niveau de rente qui en découlent, dépendent alors étroitement de la nature et de la localisation des investissements réalisés. Ces travaux développés en langue anglaise par Harvey (1985, 2003) sont fondateurs de l'économie politique des marchés du logement (Aalbers, 2016). Le logement et le foncier qui y est attaché sont donc à la fois des marchandises et du capital en cours de production échangé sur les marchés : “treating land in conceptual terms not as fictitious but as very much real – as real capital and as a real commodity” (Christophers, 2016), ce qui suppose par exemple de s'attacher à l'ensemble des relations de pouvoir, de promotion (Bonneval & Pollard, 2017; Topalov, 1974) et d'intermédiation (Aalbers, 2016; Langley, 2006), d'acteurs de marché et de structures locales de reproduction et d'ancrage du capital dans l'espace (Theurillat *et al.*, 2015).

3.2. *Les limites des approches classiques des prix dans la ville*

Dans les approches néo-classiques, la structure spatiale au contraire n'est qu'un contenant dans une relation prix-offre-demande déterminée par un équilibre général d'allocation optimale des sols : les prix sont considérés comme un indicateur de la valeur d'utilité distribuée dans l'espace selon des logiques de rente, résumée par un modèle centre-périphérie. Les modèles les plus connus de distribution de l'utilité et de la valeur de Von Thünen et d'Alonso, en relation avec la décroissance de la densité de la population, de la pression foncière, des coûts de transport et de l'utilité du centre vers les périphéries des villes. De tels modèles standards (Bailly, 1973) reposent sur des mécanismes d'enchères (Aveline-Dubach, 2010) ou de compétition pour l'espace entre la fonction logement et les autres fonctions de l'espace, largement repris dans les travaux sur les mécanismes de ségrégation pour appréhender une logique de concurrence spatiale². Ce faisant, il s'agit d'une approche descriptive, qui progressivement devient une approche explicative. Ce glissement fonde la modélisation de la dynamique spatiale des prix, dont l'exercice consiste en économétrie à analyser par exemple les évolutions de l'équilibre local (Glaeser, Gyourko, Morales, & Nathanson, 2014). Ces hypothèses souscrivent à l'idée selon laquelle « le sol n'a de valeur que parce qu'il fournit un service [...], et donc considérer que la rente n'est plus due aux différentiels de fertilité ou d'accessibilité dans un contexte de propriété privée du sol, mais à la seule dépense monétaire qu'un individu consent pour maintenir son niveau d'utilité » (Boulay, 2011, 57). Cette

² Pour ces notions voir dans cette collection *Villes au cœur des inégalités*, en particulier Cottineau and Pumain (2021) sur les principaux modèles, Boulay (2021) sur la rente, et Le Goix (2021) sur la ségrégation.

formulation est probablement la critique principale que l'on peut faire d'une approche spatiale des prix et des marchés, telle que l'envisage la modélisation hédonique, procédure standard d'estimation des prix immobiliers en fonction de la localisation.

En effet, l'économie spatiale aborde principalement la question du prix à travers le cadre hégémonique de l'économétrie, réduisant la question au contrôle des variables dépendantes et indépendantes dans la modélisation des segments du marché du logement. L'immense corpus de travaux sur l'économétrie spatiale et la segmentation du logement découle des modèles néoclassiques, qui tendent à expliquer l'évaluation des propriétés par les effets mixtes des caractéristiques fixes et des attributs spatiaux. Il s'agit d'attribuer une valeur à un bien type, en fonction des attributs hédoniques du bien (consentement à payer pour chacun des attributs), sous l'hypothèse que les vendeurs et les acheteurs s'accordent sur un prix de marché pour les attributs. Ceci est généralement réalisé au moyen d'un modèle de régression, de variables explicatives dérivées des attributs des propriétés, des caractéristiques de l'environnement (c'est-à-dire l'environnement social et naturel) et d'informations concernant l'accessibilité ou les caractéristiques de la localisation ou du sous-marché local, le quartier ou la rue par exemple (Rosen, 1974). Il s'agit d'expliquer les prix dans une structure de sous-marchés homogènes : les modèles permettent donc la définition de ces segments de sous-marchés (on notera la tautologie qui en découle). Ces segments sont décrits par des biens typiques, sous l'hypothèse d'une correction ou d'un contrôle des problèmes d'autocorrélation spatiale (Cliff & Ord, 1981) dans la détermination des prix, pour lesquels de nombreuses mises en œuvre de modélisation ont été testées. La nécessité d'une analyse spatiale dans la modélisation des prix hédoniques pour contextualiser les marchés du logement et leurs interactions spatiales est souvent reconnue comme essentielle (Bowen, Mikelbank, & Prestegaard, 2001), mais les modalités explicatives ne font pas consensus. Certains explorent les interactions multiniveaux des biens avec le prix en fonction de la distance afin de mieux prendre en compte les effets géographiquement imbriqués et les interactions scalaires (Chasco & Le Gallo, 2012 ; Orford, 2002), au tramway et au métro léger (Fritsch, 2007) ou aux quartiers de rénovation urbain (Beckerich, 2000). Ces recherches ont contribué à contextualiser l'effet de la distance sur le prix des biens immobiliers. L'élaboration d'une théorie du prix et de l'interaction spatiale nécessite cependant une compréhension meilleure et explicite des interactions socio-spatiales exogènes interfèrent avec de nombreux effets scalaires dans lesquels la propriété immobilière est : *imbriquée* spatialement (Le Goix *et al.*, 2021), *agencée* par les acteurs et *encastrée* socialement (Callon, 1998), *construite* politiquement (Pollard, 2018).

3.3. Les régimes de marché

Traiter la question des marchés contemporains de la propriété, en un chapitre, est une gageure, et celui-ci ne propose qu'une lecture et quelques références. Retenons que les relations foncier-propriété mettent en tension plusieurs champs ayant chacun leur ancrage disciplinaire et leurs textes de référence (l'économie orthodoxe et l'économétrie, l'économie hétérodoxe ; la sociologie urbaine, du travail, des acteurs ; la géographie et l'urbanisme ; l'économie politique...). Chacun des cadres théoriques explicatifs, toutefois ne suffisent à analyser la structuration et l'évolution des systèmes urbains, et en particulier la grande diversité des configurations spatiales et de leurs évolutions (Boulay, 2012; Le Goix *et al.*, 2021), difficiles à réduire à un modèle de villes (Cusin, 2016) ou à un type d'espace (le périurbain, par exemple, Le Goix, Giraud, Cura, Le Corre, & Migozzi, 2019). La synthèse de Aveline-Dubach *et al.* (2020) dresse des pistes sur les multiples évolutions des relations entre propriété et foncier.

Le Corre (2019) propose une synthèse centrée sur la structure spatiale des régimes de marché et de leurs évolutions. Il en analyse l'évolution entre 1996 et 2012 des marchés de Paris et de l'Ile-de-

France. Cette approche croise les types de biens immobiliers et les agencements spatiaux d'une part (des sous-marchés localisés), la caractérisation des profils socio-économiques des acquéreurs et des vendeurs (qui vend à qui), les régimes d'achat, c'est-à-dire les modalités de financement (réinvestissement du patrimoine / emprunt immobilier) et les modalités de l'investissement. Il distingue ainsi le marché banal d'habitation ; le marché de l'investissement (actifs destinés au marché locatif, soit défiscalisé, soit meublé de tourisme) ; le marché du luxe et des résidences secondaires. Il démontre qu'un bien peut passer lors d'une vente d'un régime de marché à un autre, changeant profondément sa nature et la dynamique de valorisation dans laquelle il est imbriqué. Il distingue par l'analyse multivariée 11 types de régimes de marché en Ile-de-France (Figure 2). Le marché banal, pavillonnaire péri-urbain, caractérisé par une population de propriétaires âgés et d'acquéreurs jeunes en primo-accession, décrit ponctuellement les lotissements de grandes couronnes et des communes rurales. Il se distingue d'un marché plus mature d'un marché familial pavillonnaire où la primo-accession n'apparaît que marginalement, du fait de l'inflation. Un régime de marché pavillonnaire des beaux quartiers résidentiels Ouest de l'agglomération se distingue, caractérisé par de la secundo-accession dans des logements pavillonnaires plutôt haut-de-gamme. Il prolonge l'ensemble des quartiers des banlieues Ouest, assez homogènes des populations les plus aisées et disposant le plus de patrimoine, dans des quartiers à forte valorisation continue de l'immobilier, et dont les stratégies d'achat sont très locales : il y a une forte tendance à la reproduction sociale de ces marchés, très exclusifs. Il s'agit là d'un régime mixte d'investissement locatif et d'occupation occupante. Enfin, de nombreux espaces périphériques, du fait de la structure des logements et des prix, sont plutôt affectés par des logiques de secundo-accession, avec une diversité importante des profils. Les pôles urbains secondaires éloignés sont ainsi attractifs pour des achats de retraités, surreprésentés.

Plus ponctuel, le marché neuf de la promotion immobilière structure d'une part les périphéries proches de Paris, dans les évolutions de la proche banlieue soumise à une intense rénovation urbaine (celle-ci s'est accélérée depuis avec les nouvelles infrastructures de transport du Grand Paris, nouvelles lignes de métro). Mais elle contribue aussi, en grande couronne, à densifier les villes nouvelles (Marne-la-Vallée, Cergy-Pontoise). La zone centrale de l'agglomération parisienne est caractérisée par des marchés très stables, bénéficiant de rentes de situations pour la partie Ouest de celui-ci, où les investissements dans le luxe, par les personnes morales, par des étrangers, ainsi que des biens de très grande taille sont sur-représentés. L'essentiel de la partie centrale de Paris, au Nord, à l'Est et au Sud, est caractérisé plutôt par des investissements locatifs (multipropriété) mais aussi par de l'accession individuelle pour les primo-accédants, plus rarement par des familles, sous-représentées dans la propriété occupante. Il s'agit d'un régime mixte d'investissements locatifs et de propriété occupante de petits logements, affecté évidemment par d'intenses logiques de gentrification (Clerval, 2013). Ce type se distingue, une fois franchi le front de gentrification qui affecte les communes proches de Paris à l'Est, par un marché plus banal de la primo-accession familiale, dans des appartements ou de petites maisons, des espaces denses de l'agglomération, en particulier dans les banlieues de l'Est et des espaces anciennement industriels en reconversion. L'analyse permet également de mettre en évidence les évolutions entre les différentes périodes analysées, à la faveur des logiques d'inflation, de dévalorisation relative d'un quartier, de l'effet de la gentrification, et des bouleversements induits par le vieillissement de la population et la structure patrimoniale des ménages, spatialement ancrée (Figure 3).

Ces exemples sont à mettre en relation avec les nombreux travaux qui analysent les inégalités et la ségrégation socio-spatiale en fonction de la stratification des marchés du logement, des cycles urbains et de l'abordabilité du logement³. Des travaux s'attachent à analyser les indices d'inégalité et ségrégation en fonction des régimes de marché (Tamaru, Musterd, Van Ham, & Marciniak,

³ Sur les questions de stratification, telle qu'analysée dans les travaux de sociologie urbaine on se reportera au chapitre (Le Goix, 2021) du volume "Villes au coeur des inégalités".

2016; Tammaru, Van Ham, MarcińCzak, & Musterd, 2016). Arbaci (2007) par exemple démontre que les villes caractérisées par un régime corporatiste, qui favorise la propriété sociale ou le locatif, présentent les niveaux de ségrégation les plus faibles. Au contraire, les régimes faisant la promotion de la propriété individuelle comme modèle dominant présentent les niveaux de ségrégation les plus élevés. Ce type de régime favorise des processus d'exclusion induits par la gentrification et la rénovation urbaine dans les quartiers du centre-ville, ainsi que par le caractère dominant de la propriété périurbaine.

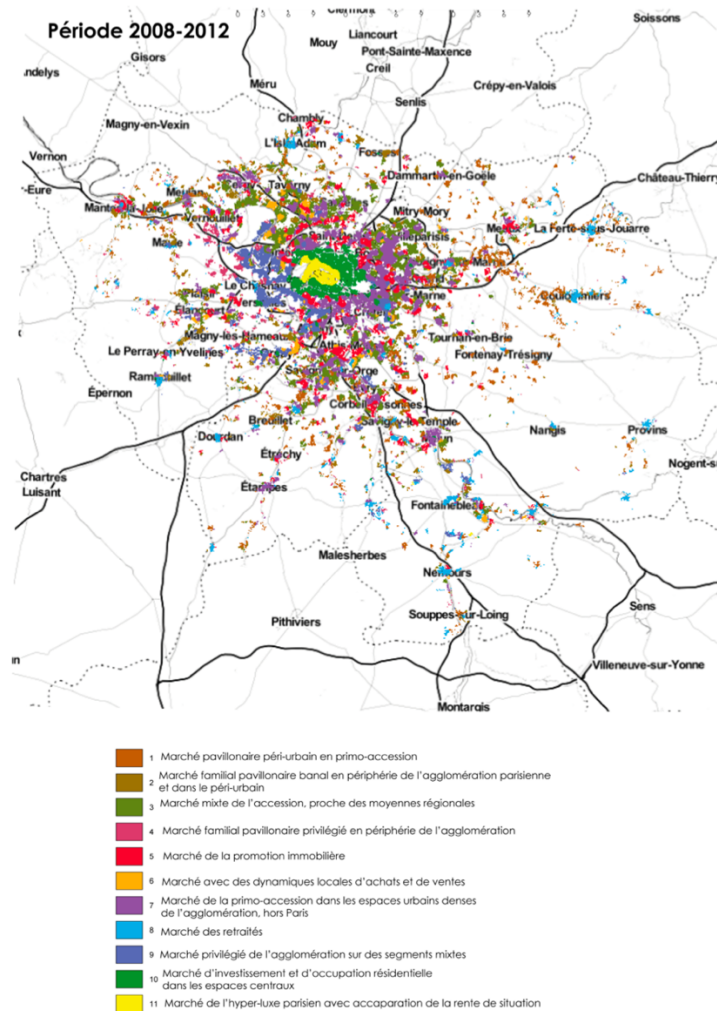


Figure 2. Les régimes locaux des marchés en Ile-de-France, typologie (2008-2012). Source : Le Corre (2019)

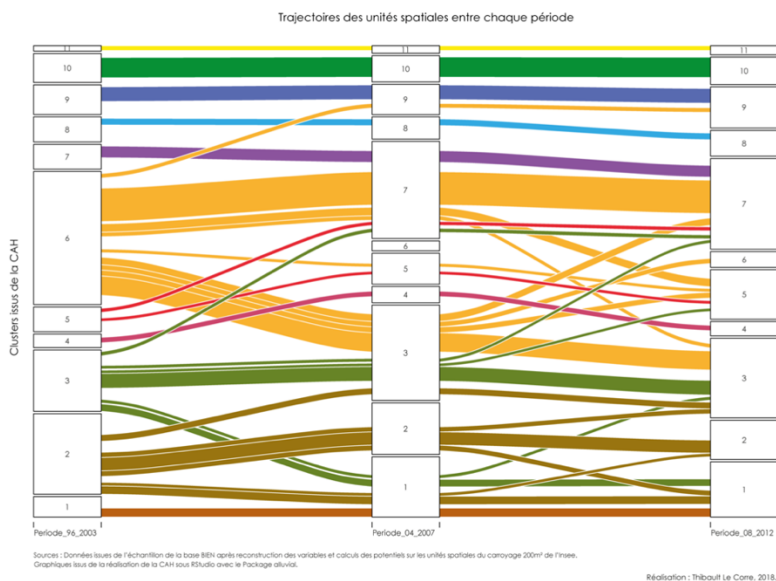


Figure 3. Les dynamiques des régimes locaux des marchés en Ile-de-France, typologie (1996-2012). Source : Le Corre (2019)

4 La propriété dans l'induration des inégalités et de la ségrégation

Dans quelle mesure l'inégalité sociale contemporaine est façonnée par le rapport que l'on entretient avec les marchés du logement stratifiés dans l'espace, en particulier la propriété ? Le marché résidentiel et la propriété seraient, dans un régime de massification de l'accès, un système majeur de production de richesses et moteurs des inégalités entre classes sociales (Aalbers & Christophers, 2014; Piketty, 2013). Les investissements des ménages deviennent en particulier un instrument de la dynamique de la capitalisation localisée (ancrée) des actifs, et donc de l'inégalité socio-spatiale. Ce système repose sur des mécanismes d'accumulation, mais aussi un fort ancrage institutionnel lié à l'intermédiation du crédit et aux formes de reproduction des inégalités dans l'espace. Des mécanismes solidaires de découplage entre le foncier et la propriété peuvent toutefois permettre d'amortir les effets de ces inégalités sur l'abordabilité du logement.

2.4.1. Le rôle du crédit et de l'intermédiation dans les inégalités et la ségrégation

Historiquement, les marchés de la propriété ont fait jouer de complexes effets de tri spatial des acquéreurs, en fonction du crédit et du rôle de l'intermédiation bancaire dans la ségrégation. Les effets les plus documentés historiquement relèvent du *redlining*, un cadre de discrimination raciale dans l'attribution des crédits immobiliers – , soutenu par les autorités (*Federal Housing Authority*) et interdisant en fonction des quartiers l'accès à la propriété à un ménage noir afro-américain. Cette pratique, maintenue jusqu'au *Fair Housing Act* de 1968 a largement contribué à renforcer l'opposition spatiale entre les ghettos noirs centraux et les suburbs blanches (liée au *white flight*, le mouvement de suburbanisation massive de la classe moyenne blanche des années 1930 aux années 1980). Depuis, les dispositifs de classement de la vulnérabilité des ménages aux prêts hypothécaires risqués ont été étudiés (Newman & Wyly, 2004), ainsi que l'impact de ces dispositifs du marché sur la stratification : si les ménages des communautés afro-américaines et hispaniques ont été particulièrement ciblés par les prêts hypothécaires à risques, il s'agit là-aussi de pratiques d'inclusion dans le marché selon des formules qui se sont avérées discriminatoires et

particulièrement prédatrices pour ces ménages lors de l'explosion du système des subprimes (Immergluck, 2012; Wyly *et al.*, 2012).

Mais on peut aussi formuler l'hypothèse selon laquelle l'ensemble des dispositifs de marché jouent sur une accumulation inégale du patrimoine immobilier dans l'espace, avec des effets sur les inégalités socio-spatiales. Ainsi, les marchés résidentiels en France sont structurés par des dispositifs de marché qui influencent localement des trajectoires inégales d'accumulation de biens immobiliers. Par exemple, les prêts municipaux à taux zéro, les instruments de logement abordable, les subventions d'investissement locatif, les incitations fiscales, et la législation locale en matière de construction en font partie (Pollard, 2018). Ces dynamiques de marché locales dépendent fortement des dispositifs réglementaires nationaux qui permettent aux ménages d'agir comme des investisseurs à la recherche de gains futurs, tout en les exposant à des risques financiers plus importants (volatilité des prix, perte de valeur des biens immobiliers, risques de faillite et de saisie, etc.) et aux chocs systémiques. Mais les politiques et les réglementations en matière de logement qui dirigent l'investissement, ainsi que l'interaction entre les acteurs publics et privés (promoteurs, collectivités locales, bailleurs, détenteurs du foncier...), jouent un rôle déterminant dans la formation et le renforcement des inégalités (Bonneval & Pollard, 2017 ; Grandclement & Boulay, 2016).

Dans les économies avancées où l'accession à la propriété est un élément majeur du patrimoine des ménages, le rapport au crédit structure la relation au bien immobilier et à la pérennisation de l'investissement. On l'a évidemment observé aux États-Unis, dans un régime d'investissement suburbain marqué par une cyclicité des crises, dont celle de 2007-08 a laissé 12 millions de ménages évincés de leur logement après saisie de celui-ci. Une analyse menée à Los Angeles montre comment le développement des lotissements planifiés résulte d'une série de relations reposant sur des régimes de contractualisation financière et d'endettements systématiques de plusieurs acteurs dans la production urbaine : les promoteurs, les gouvernements locaux, les districts (eau, assainissement, etc.), les copropriétés, et *in fine* les acquéreurs. L'ensemble de ces échelons sont financés par des prélèvements fiscaux ou des frais indexés sur la valeur des propriétés. Les acquéreurs s'appuyant sur la logique inflationniste des prix pour espérer rentrer dans leurs frais. Or, bien que la tendance générale soit à la hausse des valeurs immobilières, tous les ménages sont loin d'en profiter car la valorisation des biens diffère fortement selon la nature des biens et leur localisation. Cela est particulièrement vrai pour les biens les plus standards et bas-de-gamme, et les investissements des ménages modestes, ce qui pose à terme de redoutables questions de viabilité de ces quartiers (stabilité des copropriétés), d'équilibre fiscal des gouvernements locaux, et de pérennisation de l'investissement pour les ménages (Le Goix, 2016).

Dans ce contexte, l'accession à la propriété par le recours au crédit, s'il est vu par les libéraux comme émancipateur, dans un idéal d'ascension sociale et d'investissement patrimonial, entraîne néanmoins une dépendance financière de long terme, qui implique pour les ménages d'avoir des garanties quant à la pérennité de la valeur du logement. Cela suppose une discipline financière et morale dans ce que certains interprètent comme une classe d'accédants disciplinés par les logiques financières (Langley, 2006).

4.2. Les nouveaux dispositifs de marché, un renforcement de la relation entre propriété et inégalités

L'ancrage spatial des régimes de marché de la propriété est déterminé par les modalités de financement (des flux de capitaux entrant et sortant des marchés locaux du logement), du patrimoine, et sont influencés par la division sociale de l'espace (ou stratification spatiale des

inégalités urbaines). Cette stratification opère par l'assemblage de différentes politiques de logement, ingénierie financière, et des dispositifs de marché (Callon, Millo, & Muniesa, 2007), mais aussi de technologies (Fields & Rogers, 2021; Porter *et al.*, 2019). De tels dispositifs contribuent à (re)stratifier le marché, par la construction de catégories d'acquéreurs – en fonction de bases de données, de catégories, de cotation du risque déterminés de manière automatique et algorithmiques par les acteurs de marché (Fourcade & Healy, 2017). Ces dispositifs correspondent à une logique éminemment performative : les catégories construites par les agents déterminent la vision et l'action de ceux-ci (Callon *et al.*, 2007). Ces effets sont particulièrement puissants avec les plateformes de gestion d'actifs immobiliers (Fields, 2019) ou la mise à disposition des professionnels, des acquéreurs et vendeurs de nombreuses bases de données et références de prix de marché, qui banalisent l'information sur les prix sans pour autant rendre les références de prix et les marchés moins opaques (Boulay, Blanke, Casanova Enault, & Granié, 2020).

Parmi ces dispositifs qui restratifient les marchés, des travaux démontrent que l'estimation du risque emprunteur reposant sur des systèmes informatisés, des indicateurs de classification des ménages (par exemple basées sur la richesse, les actifs, les revenus), des historiques de crédit, contribuent à renforcer l'exclusion du marché de catégories sociales (Fourcade & Healy, 2017). Cette exclusion est souvent corrélée à la ségrégation ethno- raciale dans la caractérisation des acquéreurs. Migozzi (2019) analyse ainsi l'émergence d'une classe moyenne solvabilisée par la pénétration du crédit dans les populations noires et *coloured* au Cap, en Afrique du Sud, à partir de l'action des acteurs de marché (agences, promoteurs), qui incorporent cette nouvelle classe d'acquéreurs par l'accès au crédit. L'auteur démontre que les logiques de ségrégation, dans ce contexte cape-townien, ne relèvent plus totalement de stratégies ou de préférences, mais dans une grande mesure d'assignations ou filtrage encastés (Callon, 1998) dans les systèmes des bases de données permettant la mise à disposition d'un crédit ou l'analyse de la solvabilité d'un locataire (Migozzi, 2019).

La dévalorisation massive de certains biens à contribuer à faire émerger de nouvelles stratégies d'extraction de la rente, une financiarisation à bas-bruit (Fields, 2019). La vacance de nombreux logements, et surtout les saisies et ventes aux enchères intervenues après la crise, ont été très largement favorables à l'achat massif de propriétés par des investisseurs. Aux Etats-Unis, les biens saisis et dévalorisés ont plus de probabilités d'être vendus à des petits investisseurs individuels ou familiaux, qui destinent le bien à la location, qu'à un propriétaire-occupant (Pfeiffer & Molina, 2012). Nussbaum (2019) analyse à Houston et Chicago plusieurs catégories d'investisseurs tirant une rente de ces biens dévalorisés dans ce qu'elle appelle une « économie de la ruine », qui cible des logements vétustes, parfois dégradés par de longues périodes de vacance. L'ancrage de ces investisseurs est généralement local, le portefeuille souvent modeste. Les moins scrupuleux sont dissimulés derrière des boîtes postales et des domiciliations fantômes. Les stratégies déployées sont multiples : à court terme, la revente rapide (*flipping*), à moyen terme la réhabilitation du bâti, ou la démolition pour permettre la construction neuve ; à plus long terme, des stratégies de rétention, soit pour la constitution de réserves foncières, soit pour une mise en location en visant une éventuelle gentrification (future) du quartier. La crise d'abordabilité et la pénurie de logement confère à ces biens bas de gamme une excellente rentabilité. Pour les maisons individuelles, des systèmes algorithmiques d'évaluation, d'appréciation du risque, ont permis l'acquisition massive de propriétés par des plateformes liées à des fonds d'investissements (Blackstone - Invitation Homes ; American Homes 4 Rent; Waypoints; etc.) qui automatisent l'évaluation du portefeuille de résidences principales – pour l'essentiel des propriétés dévaluées qui avaient été saisies par les banques, en vue de les transformer en logement de rapport. En retour, le locataire de ces logements est lui aussi filtré de manière algorithmique par la plateforme (Fields, 2019). Ce qui est remarquable dans les cas évoqués ici réside dans la transformation, par la crise, de logements construits dans des régimes de marchés de propriétaires occupants en des logements du secteurs locatif bas de

gamme restructurés par l'action des investisseurs (petits et gros), dans le cadre de la crise de l'abordabilité et d'une financiarisation à bas bruit des marchés résidentiels.

4.3. Partager la propriété

Dans le cadre de la crise de l'abordabilité dans les métropoles, d'autres ajustements des marchés s'opèrent par le biais d'acteurs qui rejettent les logiques d'accaparement et de prédation, pour faire la promotion de logiques solidaires. Les *Community Land Trusts* (organismes fonciers solidaires OFS, proposant un bail réel solidaire, BRS) constituent des solutions institutionnelles et de gouvernance foncière qui portent sur le découplage des droits de propriété entre foncier et bâti permettent de limiter plus-values et les effets de capture de rente sur le foncier, afin de privilégier l'abordabilité de l'accession, et d'agir sur les inégalités d'accès à la propriété. Ces modèles se sont développés en particulier dans les années 1980 aux Etats-Unis (Attard, 2013), et porté par des réseaux d'expertise militante, incarnée notamment par une personnalité telle que Bernie Sanders aux Etats-Unis (le *Champlain Housing Trust*) ou le *Caño Martín Peña Community Land Trust* de Porto Rico, tous deux distingués du Prix mondial de l'habitat décerné par l'ONG *World Habitat* reconnue par les Nations-unies (Le Rouzic, 2019). Au-delà du simple découplage foncier / bâti, forme sous laquelle il est souvent présenté (Thaden, Greer, & Saegert, 2013), ces systèmes OFS-BRS constitue en fait un nouveau régime de propriété commune (Le Rouzic, 2019), où s'opère un partage de la rente foncière. Ils nécessitant un lourd travail législatif pour ajuster les droits de propriété. Formalisés comme un faisceau de droit (*bundle of rights*), à partir en particulier des travaux de Ostrom and Hess (2008), les régimes d'appropriation résidentielle permettent un diversité d'arrangements institutionnels possibles. Le Rouzic (2021) analyse ce faisceau de droits (Tableau 1), la propriété résidentielle se déclinant en droit d'usage, de prélèvement les modalités variées de propriété dans différents contextes, avec les implications en matière de gestion collective et de gouvernance, des formes variées coopératives, propriété collective et copropriétés expérimentées dans des contextes nationaux où le découplage des droits est courant (Blandy, Dupuis, & Dixon, 2010). Le bilan des CLT démontre l'efficacité d'un usage du foncier comme patrimoine social, permettant de mettre en œuvre des mécanismes de solidarité dans l'accès au logement. La dissociation bâti-foncier permet le contrôle du prix de revente et la dissociation perpétuelle de la propriété foncière et immobilière via un mécanisme de rechargement du bail à chaque mutation.

Tableau 1. le faisceau de droits associé à la propriété résidentielle

Droits	Définition
Accès/usage	Le droit d'accès et d'usage au bien résidentiel
Prélèvement	Le droit de prélever une rente immobilière
Gestion	Le droit de déterminer les règles internes d'utilisation et de transformation du bien résidentiel et de les améliorer
Exclusion	Le droit de déterminer qui seraient les autres utilisateurs du bien résidentiel et quels seraient leurs droits spécifiques
Aliénation	Le droit de vendre un ou plusieurs des droits précédents de façon permanente (vente) ou pour une période donnée (notamment baux de courte ou longue durée)
Transformation	Le droit de construire, de réhabiliter, de détruire ou d'agrandir des constructions existantes
Préemption	Le droit de racheter certains droits préalablement aliénés

Source : Le Rouzic, 2021

5. Conclusion

Le découplage entre les prix des logements et les revenus est un problème clé de la crise d'abordabilité qui traverse depuis 2 décennies les métropoles des pays de l'OCDE, alors que la plupart sont devenues des sociétés de propriétaires. Dans un contexte où l'équilibre des marchés ne fonctionne pas (les politiques de l'offre ne permettent pas de réguler les prix, mais alimentent les mécanismes inflationnistes), l'inflation des prix du logement est essentiellement alimentée par l'endettement des acheteurs, à bas coût. Le gonflement de la dette des ménages est soutenue par les politiques publiques, par les incitations fiscales. Un second mécanisme compte : la valeur assurantielle des biens, dans un contexte d'érosion des dispositifs de l'État-providence. L'accumulation de la valeur dans le logement (comme un actif financier des ménages) contribue à creuser les inégalités, et renforcer la stratification des marchés. Dans l'espace urbain, ces structures sont profondément inégalitaires, en fonction des régimes de marché et des typologies des logements. Pour les ménages, l'entrée, le maintien ou le parcours résidentiel dans les différents régimes de marchés du logement, sont soumis à toute une série de filtres, sélection, inégale valorisation des biens et du patrimoine selon les espaces d'investissement et lieux de vie. Ce sont autant d'éléments qui couplent les inégalités sociales au régime d'endettement immobilier et à la valeur patrimoniale du logement, dans des sociétés de propriétaires.

Dans un certain nombre de pays, des questionnements émergents avec la crise sanitaire de 2020-21 affectent les marchés des biens immobiliers et le rapport à l'investissement immobilier résidentiel, d'autant que le domicile devient aussi dans certains cas lieu de travail à distance. Cela

est perçu comme tantôt un ralentissement, tantôt un retournement après une phase historique de 25 années d'inflation immobilière, au profit de la demande au profit des maisons, de grandes couronnes périurbaine de métropoles, de villes petites et moyennes. De nombreux indices laissent à penser que la construction sociale et politique des marchés de la propriété est en mutation, dans ce contexte. Si les flux semblent modestes, les effets seront tangibles (Popsu Territoires, 2022). Mais la crise, aussi inédite soit-elle, ne doit pas occulter que de manière générale les dynamiques des marchés, et les modalités de valorisation du patrimoine. Celles-ci sont en train de glisser vers un régime d'assurance contre les risques liés au changement global, avec des dynamiques spéculatives. Ces éléments contribuent, chacun, aux profondes restructurations de ce qui fait la valeur d'un bien, au-delà des classiques de la rente foncière et du *rent gap*, redistribuant les modalités de valorisation, les gagnants et les perdants des marchés.

Références

- Aalbers, M. (2016). *The financialization of housing : a political economy approach*. London ; New York, NY: Routledge Taylor and Francis Group.
- Aalbers, M. (Ed.) (2012). *Subprime Cities: The Political Economy of Mortgage Markets*. Oxford: Wiley-Blackwell.
- Aalbers, M. B., & Christophers, B. (2014). Centring Housing in Political Economy. *Housing, Theory and Society*, 31(4), 373-394. doi:10.1080/14036096.2014.947082
- André, M., Arnold, C., & Meslin, O. (2021). 24 % des ménages détiennent 68 % des logements possédés par des particuliers. *INSEE, France, portrait social, édition 2021*. Retrieved from <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5432517?sommaire=5435421>
- Arbaci, S. (2007). Ethnic Segregation, Housing Systems and Welfare Regimes in Europe. *European Journal of Housing Policy*, 7(4), 401-433. doi:10.1080/14616710701650443
- Attard, J.-P. (2013). Un logement foncièrement solidaire : le modèle des community land trusts. [Housing in Solidarity: The Model of the Community Land Trusts]. *Mouvements*, 74(2), 143-153. doi:10.3917/mouv.074.0143
- Aveline, N. (2008). *Immobilier, la mondialisation, l'Asie, la bulle*. Paris: CNRS- Editions.
- Aveline-Dubach, N. (2010). *Les Marchés Fonciers à l'épreuve de La Mondialisation : Nouveaux enjeux pour la théorie économique et pour les politiques publiques*. Riga: Editions Universitaires Européennes.
- Aveline-Dubach, N. (2020). The Financialization of real estate in megacities and its variegated trajectories in East Asia. In A. Sorensen & D. Labbe (Eds.), *Handbook of Megacities and Megacity-Regions* (pp. 394-409). Northampton: Edward Elgar Publishing (forthcoming).
- Aveline-Dubach, N., Le Corre, T., Denis, E., & Napoleone, C. (2020). Les futurs du foncier : modes d'accumulation du capital, droit de propriété et production de la ville. In *Pour la recherche urbaine* (pp. 312-335). Paris: CNRS editions.
- Bailly, A.-S. (1973). Les théories de l'organisation de l'espace urbain. *L'Espace Géographique*, 81-93. Retrieved from https://www.persee.fr/doc/spgeo_0046-2497_1973_num_2_2_1384
- Beckerich, C. (2000). *Biens publics et valorisation immobilière*. Université Lumière Lyon 2, Lyon. Retrieved from http://demeter.univ-lyon2.fr/sdx/theses/lyon2/2000/beckerich_c
- Blandy, S., Dupuis, A., & Dixon, J. E. (2010). *Multi-owned Housing: Law, Power and Practice*. Ashgate.
- Bonneval, L., & Pollard, J. (2017). Promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux, collectivités locales : Des acteurs aux frontières des marchés du logement. *Métropoles*, 20 | 2017(5423). Retrieved from <http://metropoles.revues.org/5423>
- Bonneval, L., & Robert, F. (2013). *L'immeuble de rapport, l'immobilier entre gestion et spéculation (Lyon 1860-1990)*. Rennes: Presses Universitaires de Rennes.
- Borg, I., Kawalerowicz, J., & Andersson, E. K. (2022). Socio-spatial stratification of housing tenure trajectories in Sweden – A longitudinal cohort study. *Advances in Life Course Research*, 52, 100467. doi:<https://doi.org/10.1016/j.alcr.2022.100467>

- Boulay, G. (2011). *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 1, Retrieved from <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-01121417>
- 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 [Online]*, 9(2012). doi:10.4000/articulo.2152
- Boulay, G. (2021). Gentrification et marché immobilier : la théorie du rent gap victime de son succès ? In C. Cottineau & D. Pumain (Eds.), *Villes au cœur des inégalités* (pp. 36 p.). Paris: ISTE Editions (Encyclopédie des Sciences).
- Boulay, G., Blanke, D., Casanova Enault, L., & Granié, A. (2020). Moving from Market Opacity to Methodological Opacity: Are Web Data Good Enough for French Property Market Monitoring? *The Professional Geographer*, 1-16. doi:10.1080/00330124.2020.1824678
- Bowen, W. M., Mikelbank, B. A., & Prestegaard, D. M. (2001). Theoretical and Empirical Considerations Regarding Space in Hedonic Housing Price Model Applications. *Growth and Change*, 32(4), 466-490. doi:10.1111/0017-4815.00171
- Boyer, R. (2000). Is a Finance-led growth regime a viable alternative to Fordism? A preliminary analysis. *Economy and Society*, 29(1), 111-145. doi:10.1080/030851400360587
- Callon, M. (1998). Introduction: The Embeddedness of Economic Markets in Economics. *The Sociological Review*, 46(1_suppl), 1-57. doi:10.1111/j.1467-954X.1998.tb03468.x
- Callon, M., Millo, Y., & Muniesa, F. (2007). *Market Devices*: Blackwell.
- Case, K. E., & Shiller, R. J. (1988). The behavior of home buyers in boom and post-boom markets. *NBER Working Paper* (2748).
- Chasco, C., & Le Gallo, J. (2012). Hierarchy and spatial autocorrelation effects in hedonic models. *Economics Bulletin*, 32(2), 1474-1480.
- Christophers, B. (2016). For real: land as capital and commodity. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 41(2), 134-148. doi:10.1111/tran.12111
- Clerval, A. (2013). *Paris sans le peuple*. Paris: La Découverte.
- Cliff, A. D., & Ord, J. K. (1981). *Spatial Processes : Models and Applications*: Pion.
- Cottineau, C., & Pumain, D. (2021). Les grands modèles d'organisation spatiale de la société urbaine. In C. Cottineau & D. PUMAIN (Eds.), *ISTE Editions (Encyclopédie des Sciences)*. Paris.
- Crouch, C. (2009). Privatised Keynesianism: An Unacknowledged Policy Regime. *The British Journal of Politics & International Relations*, 11(3), 382-399. doi:10.1111/j.1467-856X.2009.00377.x
- Cusin, F. (2016). Y a-t-il un modèle de la ville française ? Structures urbaines et marchés immobiliers. *Revue française de sociologie*, 57(1), 97-129. doi:10.3917/rfs.571.0097
- Driant, J.-C. (2010). Vertus et vices du développement de l'accession à la propriété. *Métropolitiques*, 25 novembre 2010. Retrieved from <https://www.metropolitiques.eu/Vertus-et-vices-du-developpement.html>
- Fernandez, R., & Aalbers, M., B. (2016). Financialization and housing: Between globalization and Varieties of Capitalism. *Competition and Change*, 20(2), 71-88. doi:10.1177/1024529415623916
- Fields, D. (2019). Automated landlord: Digital technologies and post-crisis financial accumulation. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 0308518X19846514. doi:10.1177/0308518X19846514
- Fields, D., & Rogers, D. (2021). Towards a Critical Housing Studies Research Agenda on Platform Real Estate. *Housing, Theory and Society*, 38(1), 72-94. doi:10.1080/14036096.2019.1670724
- Fourcade, M., & Healy, K. (2017). Seeing like a market. *Socio-Economic Review*, 15(1), 9-29. doi:10.1093/ser/mww033
- French, S., Leyshon, A., & Wainwright, T. (2011). Financializing space, spacing financialization. *Progress in Human Geography*, 35(6), 798-819. doi:10.1177/0309132510396749

- Fritsch, B. (2007). Tramway et prix des logements à Nantes. *L'Espace Géographique*, 36(2007/2), 97-113. Retrieved from http://www.cairn.info/resume.php?ID_ARTICLE=EG_362_0097
- Geniaux, G., Napoléone, C., & Leroux, B. (2015). Les effets de l'offre foncière. *Revue d'économie régionale et urbaine*, mai(1-2), 273-320. doi:10.3917/reru.151.0273
- Glaeser, E. L., Gyourko, J., Morales, E., & Nathanson, C. G. (2014). Housing dynamics: An urban approach. *Journal of Urban Economics*, 81, 45-56. doi:<https://doi.org/10.1016/j.jue.2014.02.003>
- Goodman, A. C., & Thibodeau, T. G. (2008). Where are the speculative bubbles in US housing markets? *Journal of Housing Economics*, 17(2), 117-137. doi:10.1016/j.jhe.2007.12.001
- Grandclement, A., & Boulay, G. (2016). Residential function and local fiscal resources on the French Mediterranean coastal areas. *Espace géographique*, 44(1). Retrieved from <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01331407>
- Guironnet, A., Attuyer, K., & Halbert, L. (2016). Building cities on financial assets: The financialisation of property markets and its implications for city governments in the Paris city-region. *Urban Studies*, 53(7), 1442-1464. doi:10.1177/0042098015576474
- Halbwachs, M. (1913). *La classe ouvrière et les niveaux de vie. Recherches sur la hiérarchie des besoins dans les sociétés industrielles contemporaines*. Paris: Félix Alcan.
- Halbwachs, M. (1946). *Morphologie sociale*. Paris: A. Colin (réed. 1970).
- Harvey, D. (1982). *The limits to capital*. Oxford: Blackwell.
- Harvey, D. (1985). *The Urbanization of Capital: Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization*. Baltimore: Johns Hopkins University Press.
- Harvey, D. (2003). *Paris, capital of modernity*. New York: Routledge.
- Hochstenbach, C., & Arundel, R. (2020). Spatial housing market polarisation: National and urban dynamics of diverging house values. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 45(2), 464-482. doi:10.1111/tran.12346
- Immergluck, D. (2012). Distressed and Dumped: Market Dynamics of Low-Value, Foreclosed Properties during the Advent of the Federal Neighborhood Stabilization Program. *Journal of Planning Education and Research*, 32(1), 48-61. doi:10.1177/0739456x11423263
- Kemeny, J. (2001). Comparative housing and welfare: Theorising the relationship. *Journal of Housing and the Built Environment*, 16(1), 53-70. doi:10.1023/A:1011526416064
- Kohl, S. (2018). More Mortgages, More Homes? The Effect of Housing Financialization on Homeownership in Historical Perspective. *Politics and Society*, 46(2), 177-203. doi:10.1177/0032329218755750
- Kutz, W., & Lenhardt, J. (2016). "Where to put the spare cash?" Subprime urbanization and the geographies of the financial crisis in the Global South. *Urban Geography*, 37(6), 926-948. doi:10.1080/02723638.2015.1118989
- Langley, P. (2006). Securitising Suburbia: The Transformation of Anglo-American Mortgage Finance. *Competition & Change*, 10(3), 283-299. doi:10.1179/102452906x114384
- Le Corre, T. (2019). *Paris à tous prix. Analyse des inégalités par une géographie de l'investissement sur le marché immobilier résidentiel en Île-de-France*. (Doctorat). Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, Paris. Retrieved from <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-02298354>
- Le Goix, R. (2016). L'immobilier résidentiel suburbain en régime financiarisé de production dans la région de Los Angeles. *Revue d'économie régionale et urbaine*, 2016(1), 101-129. doi:10.3917/reru.161.0101
- Le Goix, R. (2021). Ségrégation socio-spatiale dans les villes. In C. Cottineau & D. Pumain (Eds.), *Villes au cœur des inégalités* (pp. 36 p.). Paris: ISITE Editions (Encyclopédie des Sciences).
- Le Goix, R., Casanova Enault, L., Bonneval, L., Le Corre, T., Benites, E., Boulay, G., . . . Ysebaert, R. (2021). Housing (In)equity and the Spatial Dynamics of Homeownership in France: A Research Agenda. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 112(1), 62-80. doi:10.1111/tesg.12460

- Le Goix, R., Giraud, T., Cura, R., Le Corre, T., & Migozzi, J. (2019). Who sells to whom in the suburbs? Home price inflation and the dynamics of sellers and buyers in the metropolitan region of Paris, 1996-2012. *PLoS ONE*, *14*(3), e0213169. doi:10.1371/journal.pone.0213169
- Le Rouzic, V. (2019). *Essais sur la post-propriété : les organismes de foncier solidaire face au défi du logement abordable*. (Thèse de doctorat). Université Paris 1 Panthéon Sorbonne, Available from <http://www.theses.fr/2019PA01H075>
- Le Rouzic, V. (2021). « Cooper Square is here to stay » Une relecture institutionnaliste du droit à la ville. *Métropoles*, *27* | 2020(7477). doi:<https://doi.org/10.4000/metropoles.7477>
- Lefebvre, H. (1974). *La production de l'espace*. Paris: Éditions Anthropos (Société et urbanisme).
- Lipietz, A. (1974). *Le tribu foncier urbain : circulation du capital et propriété foncière dans la production du cadre bâti*. Paris: Maspéro (Documents et recherches d'économie et socialisme, 6).
- Malpass, P. (2011). Path Dependence and the Measurement of Change in Housing Policy. *Housing, Theory and Society*, *28*(4), 305-319. doi:10.1080/14036096.2011.554852
- Martin, R. (2002). *Financialization Of Daily Life*. Philadelphia: Temple University Press.
- Migozzi, J. (2019). Selecting Spaces, Classifying People: The Financialization of Housing in the South African City. *Housing Policy Debate*, *30*(4), 640-660. doi:10.1080/10511482.2019.1684335
- Newman, K., & Wyly, E. (2004). Geographies of mortgage market segmentation: the case of Essex county, New Jersey. *Housing Studies*, *19*(1), 53-83. doi:10.1080/0267303042000152177
- Nussbaum, F. (2019). Le pavillon et le bulldozer. Les suburbs en crise face à la vacance résidentielle aux États-Unis. *Géographie, Économie, Société*, *21*(1), 89-116. doi:10.3166/ges.2019.0010
- Orford, S. (2002). Valuing Locational Externalities: a GIS and Multilevel Modelling Approach. *Environment and Planning B: Planning and Design*, *29*(1), 105-127.
- Ostrom, E., & Hess, C. (2008). Private and Common Property Rights. *School of Public & Environmental Affairs Research Paper, No. 2008-11-01*(November 29, 2007). doi:10.2139/ssrn.1936062
- Pfeiffer, D., & Molina, E. T. (2012). The Trajectory of REOs in Southern California Latino Neighborhoods: An Uneven Geography of Recovery. *Housing Policy Debate*, *23*(1), 81-109. doi:10.1080/10511482.2012.731655
- Piketty, T. (2013). *Le capital au XXIe siècle*. Paris: Seuil.
- Pollard, J. (2018). *L'État, le promoteur et le maire. La fabrication des politiques du logement*. Paris: Presses de la Fondation nationale des sciences politiques.
- Popsu Territoires. (2022). *Exode urbain ? Petits flux, grands effets. Les mobilités résidentielles à l'ère (post-)Covid*. In H. Milet, A. Meyfroidt, & E. Simon (Eds.). Retrieved from <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/exode-urbain-realisation-d-une-etude-sur-les-a2388.html>
- Porter, L., Fields, D., Landau-Ward, A., Rogers, D., Sadowski, J., Maalsen, S., . . . Bates, L. K. (2019). Planning, Land and Housing in the Digital Data Revolution. *Planning Theory & Practice*, *20*(4), 575-603. doi:10.1080/14649357.2019.1651997
- Rolnik, R. (2013). Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights. *International Journal of Urban and Regional Research*, *37*(3), 1058-1066. doi:10.1111/1468-2427.12062
- Ronald, R. (2008). *The ideology of home ownership : homeowner societies and the role of housing*. Basingstoke ; New York: Palgrave Macmillan.
- Rosen, S. (1974). Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competitions. *Journal of Political Economy*, *72*, 34-55.
- Rowe, M., Engelsman, U., & Southern, A. (2016). Community Land Trusts - a radical or reformist response to The Housing Question today? *2016*, *15*(3), 26. Retrieved from <http://ojs.unbc.ca/index.php/acme/article/view/1348/1204>

- Schwartz, H. M., & Seabrooke, L. (2009). *The politics of housing booms and busts*. Basingstoke ; New York: Palgrave Macmillan.
- Tammaru, T., Musterd, S., Van Ham, M., & Marcińczak, S. (2016). A multi-factor approach to understanding socio-economic segregation in European capital cities. In T. Tammaru, M. Van Ham, S. Marcińczak, & S. Musterd (Eds.), *Socio-economic segregation in European capital cities : East meets West* (pp. 27 p.). London: Taylor and Francis.
- Tammaru, T., Van Ham, M., Marcińczak, S., & Musterd, S. (2016). *Socio-economic segregation in European capital cities : East meets West*. Abingdon, Oxon ; New York, NY: Routledge.
- Taylor, Z. J. (2020). The real estate risk fix: Residential insurance-linked securitization in the Florida metropolis. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 0(0), 0308518X19896579. doi:10.1177/0308518x19896579
- Thaden, E., Greer, A., & Saegert, S. (2013). Shared Equity Homeownership: A Welcomed Tenure Alternative Among Lower Income Households. *Housing Studies*, 28(8), 1175-1196. doi:10.1080/02673037.2013.818621
- Theurillat, T., Rérat, P., & Crevoisier, O. (2015). The real estate markets: Players, institutions and territories. *Urban Studies*, 52(8), 1414-1433. doi:10.1177/0042098014536238
- Topalov, C. (1974). *Les Promoteurs immobiliers : contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*. Paris, La Haye: Mouton.
- Topalov, C. (1984). *Le Profit, la Rente et la Ville*. Paris: Economica.
- Topalov, C. (1987). *Le logement en France. Histoire d'une marchandise impossible*. Paris: Presses de la Fondation nationale des sciences politiques.
- Van Gent, W. P. C. (2010). Housing Policy as a Lever for Change? The Politics of Welfare, Assets and Tenure. *Housing Studies*, 25(5), 735-753. doi:10.1080/02673037.2010.483588
- Ward, C., & Swyngedouw, E. (2018). Neoliberalisation from the Ground Up: Insurgent Capital, Regional Struggle, and the Assetisation of Land. *Antipode*, 50(4), 1077-1097. doi:https://doi.org/10.1111/anti.12387
- Wetzstein, S. (2017). The global urban housing affordability crisis. *Urban Studies*, 54(14), 3159-3177. doi:10.1177/0042098017711649
- Wijburg, G. (2019). Privatised Keynesianism and the state-enhanced diversification of credit: the case of the French housing market. *International Journal of Housing Policy*, 19(2), 143-164. doi:10.1080/19491247.2017.1397926
- Wyly, E., Moos, M., & Hammel, D. (2012). Race, Class, and Rent in America's Subprime Cities. In M. Aalbers (Ed.), *Subprime Cities* (pp. 242-289): Blackwell Publishing.