



Les marchés fonciers et immobiliers dans l'économie résidentielle: le cas de Marseille

André Donzel

► **To cite this version:**

André Donzel. Les marchés fonciers et immobiliers dans l'économie résidentielle : le cas de Marseille. Options Méditerranéennes - Série B (Etudes et Recherches), 2011, Régulation foncière et protection des terres agricoles en Méditerranée, pp.25-34. <http://om.ciheam.org/article.php?IDPDF=801371> . halshs-01309519

HAL Id: halshs-01309519

<https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01309519>

Submitted on 29 Apr 2016

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.

Les marchés fonciers et immobiliers dans l'économie résidentielle : le cas de Marseille

Donzel A.

in

Elloumi M. (ed.), Jouve A.-M. (ed.), Napoléone C. (ed.), Paoli J.C. (ed.).
Régulation foncière et protection des terres agricoles en Méditerranée

Montpellier : CIHEAM

Options Méditerranéennes : Série B. Etudes et Recherches; n. 66

2011

pages 25-34

Article available on line / Article disponible en ligne à l'adresse :

<http://om.ciheam.org/article.php?IDPDF=801371>

To cite this article / Pour citer cet article

Donzel A. **Les marchés fonciers et immobiliers dans l'économie résidentielle : le cas de Marseille**. In : Elloumi M. (ed.), Jouve A.-M. (ed.), Napoléone C. (ed.), Paoli J.C. (ed.). *Régulation foncière et protection des terres agricoles en Méditerranée*. Montpellier : CIHEAM, 2011. p. 25-34 (Options Méditerranéennes : Série B. Etudes et Recherches; n. 66)



<http://www.ciheam.org/>
<http://om.ciheam.org/>

Les marchés fonciers et immobiliers dans l'économie résidentielle : le cas de Marseille

André Donzel

CNRS-LAMES, MMSH Aix-en-Provence, France

Résumé. Depuis une dizaine d'années, on observe une forte poussée des prix des logements et des terrains à usage résidentiel en France. Pour comprendre ce phénomène, il faut prendre en considération le fait, évoqué par Keynes, que la ressource foncière peut constituer, comme la monnaie, un moyen de capitalisation, soit dans une visée de thésaurisation à long terme, soit de spéculation à beaucoup plus court terme. Nous montrons, dans le cas de Marseille, que cette dernière dimension a été un élément décisif de la transformation du marché foncier et immobilier local au cours de la dernière période, avec pour conséquences : une captation accrue de la ressource foncière par les investisseurs privés, une réorientation de la construction neuve vers l'immobilier locatif de rapport et une sélectivité sociale accrue du marché de l'immobilier ancien. Ces éléments concourent, parallèlement à la hausse des prix, à un fort ralentissement la diffusion de la propriété immobilière parmi les ménages urbains.

Mots-clés. Urbanisation - rente foncière - marché immobilier - accession à la propriété - Marseille

Land and real estate prices in residential economics: the case of Marseilles

Abstract. Prices of housing and land for residential use in France have risen strongly in the last decade. To understand this phenomenon, one must take into consideration the fact, mentioned by Keynes, that land resources may constitute, like currency, a means of capitalisation, either via long-term hoarding or by short-term speculation. It is shown that in the case of Marseilles the latter feature has been a decisive factor in recent changes in the real estate market with the following consequences: increased appropriation of land resources by private investors, a reorientation of new construction towards rental property and greater social selectivity of the market for older housing. In parallel with higher prices, these features have caused a strong slowing in the distribution of home ownership among urban households.

Keywords. Urbanisation - land income - real estate market - home ownership - Marseilles

I – La rente foncière dans l'économie résidentielle

La forte hausse des prix des logements et des terrains à usage résidentiel observable en France depuis 10 ans a relancé le questionnement théorique sur les mécanismes de formation de la rente foncière en zone urbaine. Cette hausse apparaît en effet difficilement explicable sur la base des grandes hypothèses à travers lesquelles avait été abordée la question foncière dans la théorie économique.

Dans la tradition classique, la valeur du sol est le reflet de sa productivité économique, quelque soit la forme concrète de production qu'elle supporte (agricole, industrielle ou relevant d'activités plus immatérielles). Dans la perspective néo-classique, cette valeur est l'expression soit de la disparité structurelle de l'offre et de la demande, soit de la rareté relative de la ressource foncière sur le marché ; elle est donc très fortement corrélée à la densité urbaine. D'autres facteurs peuvent par ailleurs influencer sur les prix : la présence d'équipements publics, la qualité de l'environnement, etc.

Nous constatons cependant que la hausse des prix fonciers et immobiliers revêt désormais une très grande généralité qui transcende les hiérarchies établies dans les formes d'occupation et de représentation économiques et sociales de l'espace : les différences entre zones rurales et zones

urbaines s'atténuent et, à l'intérieur de ces dernières, les écarts de prix entre centres et périphéries, quartiers riches et quartiers pauvres, se réduisent. Désormais aucun espace ne semble véritablement à l'abri de la poussée inflationniste des prix fonciers et immobiliers.

Pour comprendre ce phénomène, il est nécessaire de faire référence aux travaux de Keynes qui ont permis de renouveler l'approche de la rente dans l'analyse économique. Bien que la question foncière ne soit pas abordée directement dans ses travaux, sauf pour stigmatiser le rentier, conformément à une tradition bien établie dans la littérature économique, que celle-ci soit d'inspiration socialiste ou libérale, elle y figure néanmoins en creux à travers l'attention qu'il va porter à une fonction économique relativement peu analysée avant lui : l'épargne. A la différence de ses prédécesseurs privilégiant le travail ou le marché, il en fera un ressort essentiel du processus économique. L'épargne est une créance sur la société qui a une incidence directe sur la propension à consommer et à investir et donc sur le niveau de l'activité économique et de l'emploi.

Le terme d'épargne s'entend chez Keynes essentiellement dans sa forme liquide en tant que réserve monétaire soustraite à l'investissement ou à la consommation sur le long terme. Si la forme monétaire de l'épargne tend à prévaloir, c'est en raison de la faiblesse de ses « frais de conservation ». Mais la monnaie n'est pas le seul support possible de l'épargne : « *Elle tire son importance du fait qu'elle a une prime de liquidité plus forte qu'aucun autre article. Si les billets en circulation devaient être privés de leur prime de liquidité, toute une série de succédanés viendrait prendre leur place. (...). A certaines époques, ce fut sans doute le goût de la propriété foncière, abstraction faite de son rendement, qui contribua à maintenir l'élévation de l'intérêt* » (Keynes, 1975, 353).

Il faut en effet compter avec les phénomènes de dépréciation monétaire qui, sur le long terme, peuvent ôter tout avantage à la liquidité. En conséquence, « *puisque la terre présente cette ressemblance avec la monnaie que ses élasticités de production et de substitution peuvent être très faibles, il est concevable qu'il y ait dans l'histoire des cas où le désir de posséder de la terre joue le même rôle que le désir de posséder de la monnaie* » (Keynes, 1975, 248). En se substituant à la monnaie, la terre en épouse aussi les utilisations possibles, notamment en tant que moyen de capitalisation, soit dans une visée de thésaurisation, c'est-à-dire de conservation d'une épargne à très long terme, soit de spéculation comme support de valorisation économique à beaucoup plus court terme.

Les phases d'instabilité monétaire sont particulièrement propices à cette dernière forme d'utilisation de la ressource foncière, par delà ses usages productifs ou consommatoires. D'où l'intérêt de s'interroger sur cette figure de l'activité économique moderne qu'est le spéculateur. A la différence du rentier au sens ancien qui cherche à tirer un revenu fixe par l'exploitation routinière d'un capital, le spéculateur est d'abord un innovateur (Lautman, 1969, 608-630). Son rôle est de « *deviner peu de temps avant le grand public les changements futurs de la base conventionnelle d'évaluation* » (Keynes, 1975, 167). C'est pourquoi, le spéculateur agit le plus souvent à contre-courant des décisions des acteurs économiques ordinaires. Maurice Halbwachs avait déjà noté dans son étude du prix des terrains à Paris que les promoteurs immobiliers s'étaient surtout intéressés, afin de maximiser leurs gains, à des terrains généralement peu prisés à la fois par les autorités publiques et les habitants de la capitale (Halbwachs, 1909). Aujourd'hui, nous pouvons vérifier ce même attrait des investisseurs pour des localisations présentant souvent un fort coefficient de dévalorisation économique et sociale (friches industrielles abandonnées, espaces ruraux désertés, zones naturelles excentrées), mais qui présentent néanmoins un fort potentiel de valorisation dans le futur, compte tenu d'atouts naturels particuliers et, souvent, de règles d'urbanisme peu contraignantes.

En élargissant les frontières du marché, la spéculation pourrait contribuer à une meilleure allocation des ressources sur un territoire et atténuer les disparités économiques et sociales qui s'y manifestent. En fait il n'en est rien. La spéculation suppose une démultiplication rapide de la mise financière initiale et n'a de sens que dans un horizon de court terme. C'est pourquoi, en même

temps qu'elle élargit l'offre spatialement, elle se doit de sélectionner la demande socialement en se concentrant sur la clientèle la plus solvable. Sur la base de cette double exigence, des lieux touristiques ont pu sortir du néant dans les zones alpines ou littorales longtemps réputées inhospitalières. Dans les zones industrielles et portuaires de villes en déclin, les mêmes principes ont été mis en place dans les politiques de « régénération urbaine » avec des visées de transformation radicale des structures économiques et sociales locales par le passage d'une économie de production à une « économie résidentielle » (Davezies, 2008). Dans cette économie, la production de revenus fonciers plus que de profits manufacturiers ou agricoles devient le ressort essentiel de la richesse. C'est là une approche de l'économie résidentielle quelque peu différente de celle de Laurent Davezies, qui postule que les transferts sociaux entre régions en sont le ressort principal, en faisant l'impasse sur le rôle de la rente foncière comme mode de valorisation économique des territoires. D'où la place éminente qu'acquiert dans cette économie les marchés fonciers et immobiliers.

C'est dans ce contexte de montée en puissance de l'« économie résidentielle » que nous souhaiterions nous intéresser au cas de Marseille. Cette ville est en effet l'une des premières en France à avoir eu explicitement recours à cette notion pour caractériser sa stratégie de développement urbain. L'« économie résidentielle » est l'un des « cinq moteurs économiques » sur lequel entend s'appuyer la Communauté urbaine de Marseille dans sa stratégie de développement sur la période 2008-2014. Elle est considérée comme le point fort de la ville à côté de « l'économie productive », de « l'économie de la connaissance », de « l'économie des transports et de la logistique » et de « l'économie du tourisme, des loisirs et de la culture » (Communauté urbaine de Marseille-Provence, 2009). Il devient dès lors possible d'en dresser un premier bilan.

II – Dynamique et structure des marchés fonciers et immobiliers à Marseille

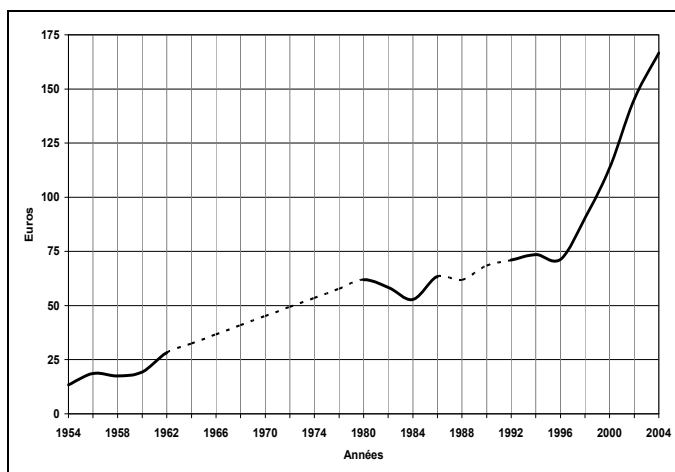
A la différence d'autres grandes villes françaises (Paris, Lyon, etc.), Marseille présente plusieurs particularités qui auraient pu la mettre à l'abri de la crise foncière et immobilière actuelle :

- elle dispose encore de ressources foncières importantes grâce à un vaste territoire (24 000 ha contre 15 000 ha pour Paris) qui reste pour une part importante encore non urbanisé et relativement peu dense dans sa partie urbanisée ;

- son parc de logement se caractérise en outre par une configuration plutôt équilibrée en termes de statut d'occupation : le taux de propriétaires y est nettement supérieur à celui observé dans d'autres grandes villes (44 % à Marseille contre 32 % à Paris et 34 % à Lyon en 2005) et la part de logements sociaux sensiblement plus forte que dans la plupart des autres villes du littoral méditerranéen (18 % à Marseille contre 10 % à Nice et 12 % à Toulon par exemple).

Marseille est pourtant l'une des villes qui a connu, dans la période récente, les hausses de prix les plus spectaculaires aussi bien pour les terrains que pour la construction neuve ou le marché du logement ancien. Alors que jusqu'à la fin des années quatre-vingt-dix, elle avait pu contenir les prix fonciers et immobiliers dans les limites de la croissance du revenu disponible de ses habitants, on assiste désormais à un découplage grandissant entre l'évolution des prix et celle des ressources financières des ménages (Donzel, 2006).

Fig. 1. Evolution des prix des terrains constructibles à Marseille entre 1954 et 2004 (en euros constants 2005)



Sources : AGAM, PERVAL

Plusieurs opérations d'aménagement du territoire (arrivée du TGV Méditerranée, réalisation en cours de l'opération Euroméditerranée), en permettant à Marseille de renouer avec une dynamique de croissance en matière d'emploi et de population, ont sans doute contribué à relancer la demande foncière et immobilière. Mais cette reprise de la croissance urbaine n'est pas telle qu'elle puisse expliquer à elle seule la poussée actuelle des prix.

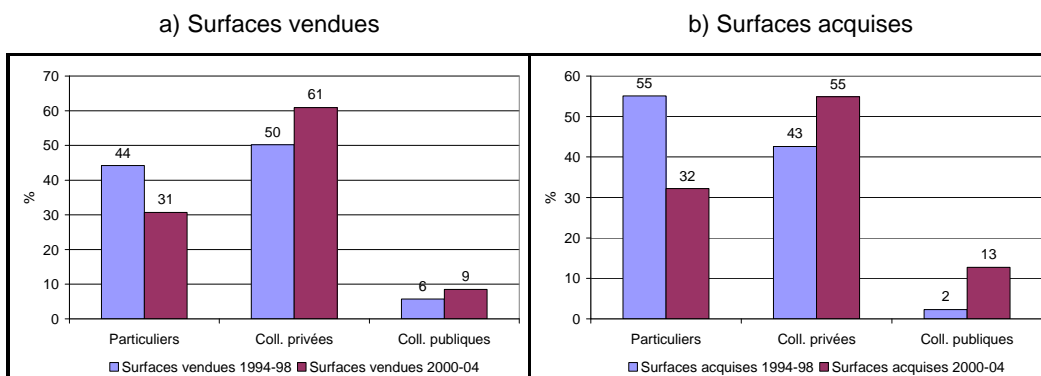
La situation présente se caractérise surtout par d'importants changements dans la structuration de l'offre foncière et immobilière à l'échelle de la ville. Jusqu'à une période récente, le marché foncier et immobilier marseillais restait très fortement atomisé en demeurant très largement dominé par des particuliers, alternativement acheteurs ou vendeurs de biens fonciers ou immobiliers. Il s'est structuré dans les dernières décennies sur une base beaucoup plus capitalistique, et cela dans tous les segments du marché.

1. Une captation de la ressource foncière par les investisseurs

C'est ainsi que l'accès à la ressource foncière tend de plus en plus à se concentrer économiquement. Tant du point de vue de l'offre que de la demande, l'accès au marché foncier est de moins en moins le fait de particuliers. Bien que ceux-ci demeurent très majoritaires dans les transactions effectuées, leur influence sur les marchés, mesurée en superficie, apparaît plus réduite, comparativement à celle des opérateurs privés (entreprises du BTP, professionnels de l'immobilier, sociétés civiles immobilières) ou des collectivités publiques, en particulier dans les zones de réaménagement urbain.

Les particuliers étaient impliqués dans 88 % des transactions entre 1994 et 1998 et dans 78 % d'entre elles entre 2000 et 2004. Mesurée en surfaces échangées, leur capacité d'accès au marché apparaît nettement moindre. Entre 1994 et 1998, 44 % des surfaces vendues provenaient de particuliers ; entre 2000 et 2004, cette proportion n'était plus que de 31 %. En termes de surfaces acquises, cette diminution a été encore plus brutale puisque, entre ces deux périodes, la part des particuliers est passée de 55 % à 32 %. Plus des deux tiers des acquisitions foncières sur l'ensemble de la ville sont donc désormais le fait, en superficie, de collectivités publiques ou privées.

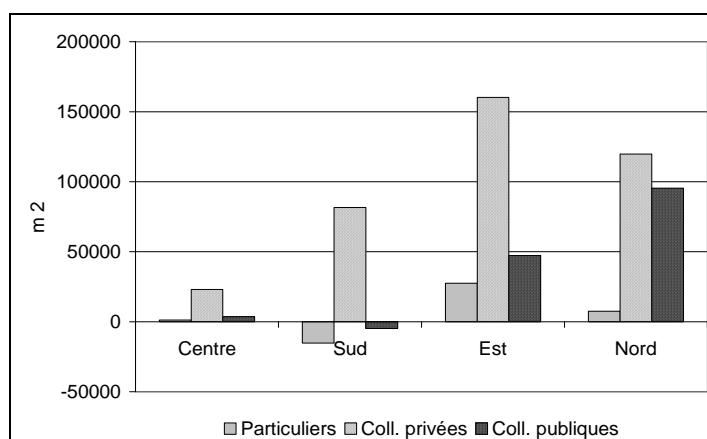
Fig. 2. Répartition des surfaces échangées selon le type d'opérateur (%)



Source : PERVAL

Les opérateurs privés (entreprises, professionnels de l'immobilier, sociétés civiles immobilières), avec 55 % des surfaces acquises entre 2000 et 2004, ont accru leurs interventions dans tous les secteurs de la ville, tout particulièrement dans les quartiers où les prix des terrains sont les plus élevés : centre-ville et quartiers Sud où ils ont acquis respectivement 68 % et 75 % des surfaces mises en vente sur cette période. Bien que dans une proportion moindre (13 % des acquisitions en superficie), les collectivités publiques (administrations, organismes sociaux) ont, elles aussi, globalement renforcé leurs interventions sur le marché foncier, mais selon une localisation inverse des précédents, puisque celles-ci se concentrent essentiellement dans les quartiers Nord, en appui semble-t-il aux opérations de rénovation urbaine en cours (Euroméditerranée, Grand Projet Urbain, Zone franche, etc.).

Fig. 3. Variation inter-quinquennale des acquisitions de terrains par type d'opérateur et zone géographique (en m²)

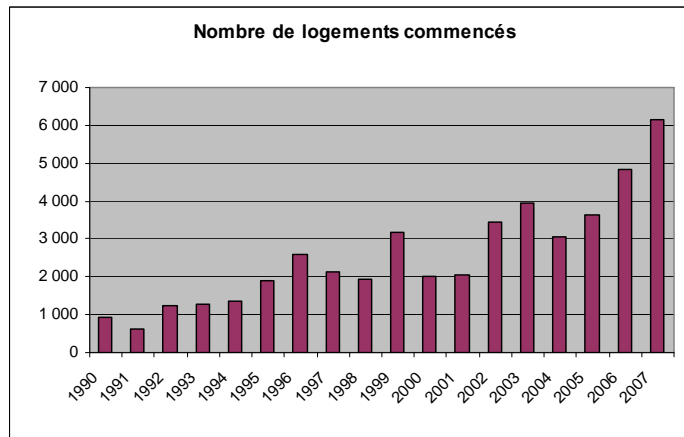


Source : PERVAL

2. Une réorientation de la construction neuve vers l'immobilier locatif de rapport

Parallèlement, s'est opéré un redressement spectaculaire de la construction neuve à Marseille : la production de logements, qui avait connu une baisse continue depuis le milieu des années soixante-dix, va s'inscrire à nouveau dans un processus ascendant à partir des années quatre-vingt-dix. Le nombre de logements commencés, qui atteignait à peine un millier au début des années quatre-vingt-dix, va doubler au cours de la décennie et tripler dans la décennie suivante pour dépasser 6000 unités en 2007.

Fig. 4. Evolution de la construction de logements en volume



Source : SITADEL

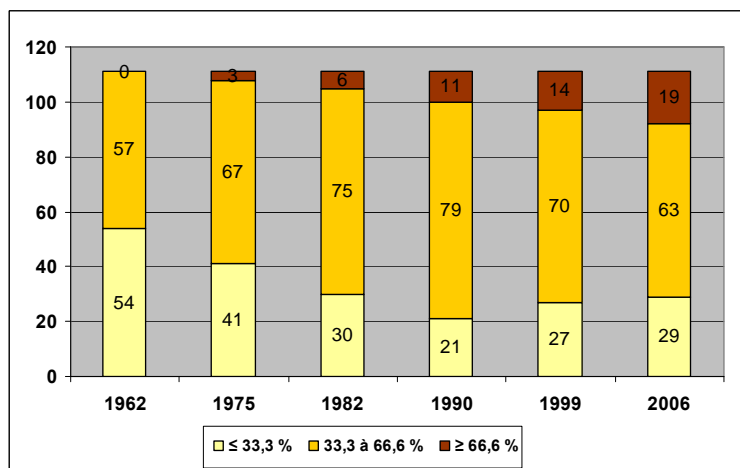
La localisation des constructions a, dans le même temps, sensiblement évolué. Longtemps concentrée dans les quartiers Sud et Est, la construction de nouveaux logements concerne désormais de plus en plus les arrondissements du centre et de la périphérie Nord de la ville : ceux-ci représentaient à peine 10 % des nouveaux logements construits dans la ville au début des années 90 ; à la fin des années 2000, cette proportion était de 40 %. Inversement, on observe un déclin continu de la construction dans les arrondissements du Sud : 62 % des nouveaux logements construits en 1996 et 24 % en 2007.

L'essor de l'immobilier locatif a été le principal levier de cette reprise de la construction : entre 1999 et 2006, on peut estimer que 40 % des nouveaux logements construits relevaient de ce statut, et 60 % de l'accession à la propriété. De 1984 à 2008, près d'une dizaine de dispositifs ont été mis en place par le gouvernement en vue d'encourager l'investissement des particuliers dans l'immobilier locatif neuf. Cette politique vise à améliorer la rentabilité locative des logements. Elle a abouti à une privatisation progressive du financement de l'immobilier locatif au détriment du logement social, de plus en plus minoritaire dans le flux de construction, en particulier dans les grandes villes à forte demande locative (Ministère du logement et de la ville, 2008). Ces nombreuses incitations fiscales à l'investissement locatif, la baisse des taux de crédit et les campagnes de revalorisation de l'image de la ville ont incontestablement séduits les investisseurs, y compris ceux ne résidant pas dans la ville ou la région provençale : selon le fichier PERVAL, la moitié des ventes de logements en l'état de futur achèvement dans la dernière période ont été le fait d'acheteurs extérieurs à la ville.

Dans la mesure où elle a été en grande partie alimentée par l'investissement locatif, la reprise de la construction n'a eu qu'un impact assez modéré sur la diffusion de l'accession à la propriété. Le

taux de propriétaires parmi les ménages marseillais reste, en 2006, au même niveau qu'en 1990 : 44 %. Néanmoins, la spécialisation résidentielle des quartiers en fonction des statuts d'occupation des logements s'est plutôt renforcée. Depuis 1990, le nombre de quartiers à forte dominante de locataires augmente (passant de 21 à 29), tout autant que celui des quartiers à prédominance de propriétaires (passant de 11 à 19). En conséquence, le nombre de quartiers de statut mixte, ouverts à la fois aux propriétaires et aux locataires, a diminué, passant de 79 à 63. Cela indique un certain recul de la mixité résidentielle dans cette ville.

Fig. 5. Répartition des quartiers de Marseille selon le taux de propriétaires dans le parc de logements entre 1962 et 2006



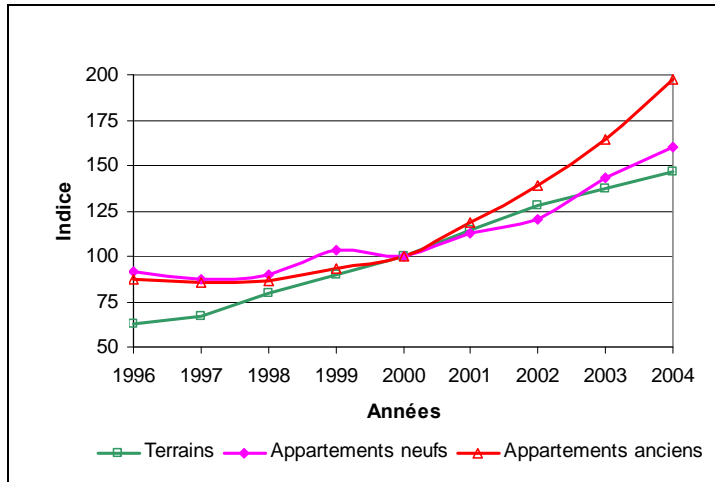
Source : INSEE (RGP)

3. Une sélectivité accrue du marché de l'immobilier ancien

La relance de la construction à Marseille aurait pu signifier une atténuation des tensions sur le marché de l'immobilier ancien. En fait, il n'en a rien été : plus encore que pour les terrains ou les logements neufs, c'est dans le secteur de l'immobilier ancien que la hausse des prix a été la plus importante au cours des dernières années. Ainsi, entre les seules années 2000 et 2004, le prix des appartements anciens a augmenté deux fois plus vite que celui des terrains.

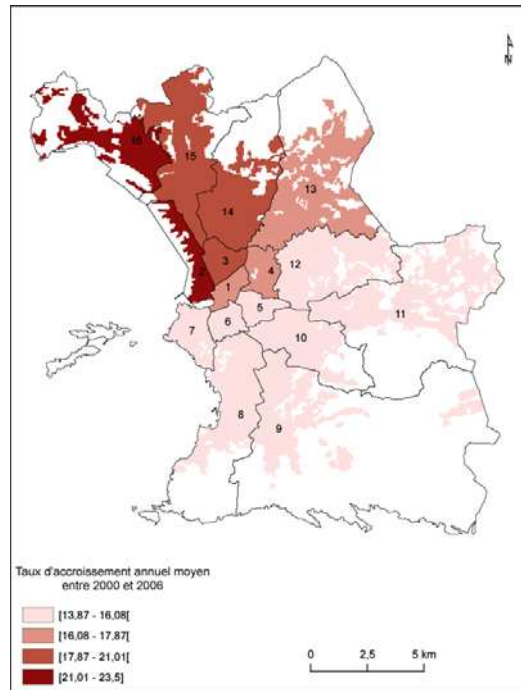
Cela s'explique par un certain rattrapage des prix dans des zones longtemps dévalorisées, comme les quartiers Nord, qui ont bénéficié d'un intérêt plutôt inattendu au cours de la dernière période. Ils sont les seuls à avoir augmenté leur part relative dans le marché de l'immobilier ancien à Marseille entre 2000 et 2006. Ils ont sans doute bénéficié de la cherté des logements dans les autres zones urbaines et, peut-être aussi, d'anticipations spéculatives, en vue de bénéficier des retombées de l'opération Euroméditerranée. A moyen terme, celle-ci devrait en effet contribuer fortement à améliorer l'aménagement de la zone et en modifier la vocation économique et sociale.

Fig. 6. Evolution comparée des prix des terrains et des appartements dans l'agglomération marseillaise entre 1996 et 2004 (indice 100 en 2000)



Source : Indices Notaires-INSEE

Fig. 7. Variation des prix des appartements anciens par arrondissement entre 2002 et 2006



Source : PERVAL

Néanmoins, les quartiers Nord ne contribuent que pour une part très minoritaire au marché immobilier marseillais, puisque 86 % des transactions s'effectuent en dehors de cette zone. De manière générale, le marché des logements anciens obéit à des tendances moins centrifuges que celui de la construction neuve : alors que les arrondissements les plus denses du Centre et du Sud (1^{er} à 9^e arrondissements) concentraient moins de la moitié aux ventes de logements neufs, ils contribuaient, entre 2000 et 2006, à près des ¼ des ventes de logements anciens. Cette concentration est encore plus forte pour les appartements que pour les maisons. D'où une surcote relative de l'immobilier collectif ancien, liée au caractère plus central de l'offre d'appartements. Ainsi à Marseille, entre 2000 et 2006, le montant moyen des transactions s'est accru de 142 % pour les appartements contre 106 % pour les maisons. Pour ces dernières, les anciens quartiers ruraux de l'Est de la ville continuent à alimenter l'essentiel du marché.

Fig. 8. Evolution des ventes de logements anciens entre 2000 et 2006

Appartements anciens			
Année	Nb ventes	Montant_ttc €	px_trans €
2000	6 787	420 976 002	62 027
2002	6 081	482 003 884	79 264
2004	4 868	555 939 990	114 203
2006	4 317	648 992 674	150 334

Maisons anciennes			
Année	Nb ventes	Montant_ttc €	px_trans €
2000	966	154 982 410	160 437
2002	835	165 068 315	197 687
2004	660	169 086 246	256 191
2006	597	197 947 229	331 570

Ensemble Logements anciens			
Année	Nb ventes	Montant_ttc €	px_trans €
2000	7 753	575 958 412	74 288
2002	6 916	647 072 199	93 562
2004	5 528	725 026 236	131 155
2006	4 914	846 939 903	172 352

Source : PERVAL

Tout concourt donc à maintenir les prix fonciers et immobiliers à un niveau élevé à Marseille, quelque soit le type de produit. La conséquence est un net rétrécissement du profil social des

acheteurs : les professions non salariées et les cadres sont fortement surreprésentés dans les acquisitions en contribuant pour 60 % au montant des ventes alors qu'ils ne représentent qu'un peu plus du quart des ménages marseillais. A l'inverse, les employés, les ouvriers et les inactifs (73,5 % des ménages) continuent à être nettement minoritaires dans les acquisitions de logements, leur contribution plafonnant à 40 % des ventes en valeur. Cette spécialisation sociale accrue de la demande tend à peser en retour sur le niveau de l'offre : près de 8000 transactions étaient enregistrées sur le marché du logement ancien à Marseille en 2000, année record ; en 2006, ce chiffre était retombé à un peu moins de 5000.

L'embellie récente qu'a connue Marseille en matière de construction neuve se paie donc par une certaine contraction du marché de l'immobilier ancien. Sur le plan économique, cette évolution semble avoir eu encore peu de conséquences, puisque le montant des transactions se maintient à un niveau élevé : en 2006, le marché du logement ancien générait un chiffre d'affaire de près d'un milliard d'euros sur l'ensemble de la commune de Marseille. Il était en augmentation de 32 % (en euros constants) par rapport à l'année 2000, alors que dans le même temps, le nombre de ventes diminuait de 37 %. C'est là l'indice que le marché de l'immobilier ancien continue à générer de fortes plus-values, même s'il est moins actif

Il en va différemment sur le plan social : les évolutions récentes du marché immobilier, aussi bien dans le neuf que l'ancien, ont peu modifié les spécialisations socio-spatiales traditionnelles de la ville. La diffusion de l'accession à la propriété marque le pas, notamment dans les zones urbaines les plus denses proches du centre ou situées le long des grands corridors de circulation. Dans une ville où l'accès à la propriété fut longtemps un trait distinctif des conditions de vie des populations, y compris parmi les classes populaires (cf. la mythologie du « cabanon »), c'est là une évolution qui pourrait remettre en cause ses équilibres sociaux internes. Néanmoins le processus de transformation de la ville selon les schèmes de l'économie résidentielle n'est sans doute pas encore arrivé à son terme. Il importe donc d'en suivre les développements pratiques tout en se dotant d'outils théoriques pour mieux l'appréhender.

Références

Communauté urbaine de Marseille–Provence (2009). *Marseille – Provence, Métropole euroméditerranéenne des échanges et de la connaissance : une stratégie de développement économique pour 2008-2014.* 8 p. Marseille : AGAM.

Davezies L. (2008). *La République et ses territoires : la circulation invisible des richesses.* Paris : Seuil et la République des idées.

Donzel A. (2006). Marseille : 50 ans d'évolution des prix du foncier. *Etudes Foncières*, n° 124, p. 26-29.

Halbwachs M. (1909). *Les expropriations et les prix des terrains à Paris, 1860-1900.* Paris : Société Nouvelle d'Édition.

Keynes J.-M. (1975). *Théorie générale de l'emploi, de l'intérêt et de la monnaie.* Paris : Payot.

Lautman J. (1969). La spéculation, facteur d'ordre ou de désordre économique ? *Revue française de Sociologie*, vol. 10, n. HS, p. 608-630.

Ministère du logement et de la ville. (2008). *Évaluation des dispositifs d'aide à l'investissement locatif.* Paris : La Documentation française.