



HAL
open science

Financiarisation

Antoine Guironnet

► **To cite this version:**

Antoine Guironnet. Financiarisation : Quand la finance capitalise sur la ville. Le capital dans la cité. Une encyclopédie critique de la ville, 2020, pp.161-172. halshs-03150179

HAL Id: halshs-03150179

<https://shs.hal.science/halshs-03150179>

Submitted on 23 Feb 2021

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.

Financiarisation

Quand la finance capitalise sur la ville

Lors d'une conférence de presse de mars 2019, Leilani Farha, la rapporteuse spéciale de l'Onu sur le droit à un logement convenable, et Surya Dava, le président du groupe de travail sur la question des droits de l'homme et des sociétés transnationales et autres entreprises, ont interpellé publiquement le plus grand gérant mondial de fonds d'investissement en immobilier, Blackstone. Ces deux experts de l'Onu mettent en cause ses pratiques spéculatives, consistant à acheter des milliers de logements à bas coût pour facturer des loyers et frais de gestion de plus en plus élevés, ainsi qu'à procéder à des expulsions violentes de locataires qui ne peuvent y faire face. Ils pointent également ses actions de lobbying contre les mesures politiques en faveur du logement abordable, comme le référendum sur le contrôle des loyers en Californie (« Proposition 10 »), qui a fini par être rejeté. Pour Leilani Farha, « les propriétaires sont devenus des entreprises anonymes dévastant les droits des locataires à la sécurité et contribuant à la crise globale du logement » (*The Guardian*, 26 mars 2019). Les responsables politiques ne sont pas en reste : les deux experts ont également écrit aux gouvernements des États-Unis et d'autres pays européens, comme l'Irlande et l'Espagne, pour dénoncer leurs mesures fiscales destinées à attirer les capitaux des acteurs financiers comme Blackstone, ainsi que l'absence de protection des locataires face à ces propriétaires ; et « rappeler à tous les États qu'à l'inverse de l'or, le logement n'est pas une marchandise, mais fait partie des droits de l'homme ».

Moins de dix ans après la crise financière, cette initiative témoigne de la poursuite de la financiarisation du logement et de ses conséquences, et ce malgré un bilan économique et social déjà lourd. En mettant directement en cause Blackstone et les gouvernements, elle contribue aussi à désigner les élites financières et politiques, et à les mettre face à leurs responsabilités. Mais elle ne recouvre que la partie la plus sensationnelle d'un processus plus large. Dans le sillage de Blackstone, de très nombreux investisseurs placent leurs capitaux dans l'environnement urbain sans forcément avoir des pratiques aussi prédatrices, mais avec des objectifs partagés de circulation du capital et des effets tout aussi structurels. En outre, ces placements ne se limitent pas au logement mais empruntent d'autres canaux adossés aux marchés financiers, et concernent désormais une plus large gamme d'espaces urbains. Ces différents aspects renvoient à un processus plus général, à savoir la financiarisation du capitalisme urbain.

De la coordination du capitalisme global par la finance à son emprise sur la production urbaine

La financiarisation du capitalisme urbain se développe à travers l'intégration croissante de l'urbain d'une part, et de la finance de marché d'autre part. Ce processus se traduit par le rôle accru d'acteurs, de capitaux, d'instruments et de méthodes calculatoires de la finance dans les dynamiques urbaines. Il se déploie depuis les années 1980 à la faveur des innovations juridiques et financières, ainsi que des politiques néolibérales dans le domaine macroéconomique et de l'aménagement formulées en réaction à la crise du régime d'accumulation d'après-guerre. Alors qu'il a abondé le gonflement de la bulle immobilière aux États-Unis, dont l'éclatement a conduit à la crise financière de 2007-2008, les politiques de résolution retenues l'ont reconduit et renforcé.

Cette transformation recouvre deux aspects du capitalisme urbain (Guironnet 2017). D'une part, les villes ont constitué le berceau du capitalisme qui se structure progressivement comme un

système économique mondial dominé par les « capitales du capital » (Cassis 2006). À partir des années 1980, cette hiérarchie spatiale s'organise autour de quelques « villes globales » qui concentrent des fonctions de commandement et de coordination de l'économie, dont le secteur financier (Sassen 1996). Cette financiarisation du capitalisme, qui opère depuis les villes, a des effets sur les hiérarchies sociospatiales. Au fur et à mesure de leur renforcement dans l'économie, la distribution spatiale des entreprises financières conforte le poids des centres financiers internationaux dans la hiérarchie urbaine mondiale (Van Meeteren et Bassens 2016). Au sein de ces centres financiers, les hauts niveaux de rémunération du personnel du secteur financier renforcent la ségrégation sociospatiale, c'est-à-dire des formes d'entre-soi que génère la localisation professionnelle et résidentielle de ces élites (Godechot 2013).

D'autre part, l'environnement urbain est devenu un secteur d'accumulation substantiel pour la finance de marché. Ce lien noué à travers la production et la gestion d'objets urbains n'est pas inédit. Au XIX^e siècle, le financement des infrastructures ferroviaires par l'épargne privée a ainsi contribué à l'essor de la Bourse (Arbulu et Vaslin 1999). Les banques d'affaires ont également été impliquées dans l'urbanisation de Paris à l'époque des grands travaux du Baron Haussmann (Topalov 1987). Pour autant, cette tendance séculaire se développe depuis trois décennies sous des formes renouvelées, et dans de multiples secteurs qui constituent autant d'opportunités de valorisation des capitaux à travers leur circulation. D'un côté, cette circulation repose sur la « collatéralisation » : le foncier et l'immobilier garantissent les prêts en cas de défaut de remboursement et jouent ainsi un rôle moteur dans la création monétaire par le canal du crédit bancaire. De l'autre, cette circulation opère à travers des placements permettant aux investisseurs de diversifier leurs risques en allouant une partie de leurs capitaux (5 à 10 % en général) dans des secteurs considérés comme « alternatifs » par rapport aux autres « classes d'actifs » (actions, obligations).

En 2019, le magazine spécialisé *IPE Real Assets* estimait que les placements des cent plus gros investisseurs dans l'immobilier représentaient 4,8 mille milliards d'euros, soit plus de deux fois le PIB de la France. Ces investisseurs concentrent leurs capitaux dans les bureaux, commerces et plateformes logistiques afin de les rémunérer grâce aux loyers et à une éventuelle plus-value à la revente. À l'exception de certaines niches comme les résidences étudiantes, pour touristes ou pour personnes âgées, la financiarisation du logement relève plutôt du financement de l'accession à la propriété par titrisation des prêts bancaires accordés aux ménages. À l'issue de la crise de 2007-2008, les investisseurs deviennent cependant propriétaires de centaines de milliers de logements dans les pays les plus touchés par l'éclatement de la bulle immobilière, comme aux États-Unis, en Espagne ou en Irlande. Les infrastructures sont également concernées : grands stades, aéroports et réseaux d'eau et d'énergie font désormais partie intégrante du portefeuille des investisseurs. Dans ce secteur, les cents plus gros investisseurs détiennent 1,2 mille milliard d'euros d'actifs en 2019, selon *IPE Real Assets*.

La rentabilité de ces placements dans l'immobilier ou les infrastructures dépendent souvent d'investissements publics. Or certaines municipalités, régions, ou opérateurs parapublics (comme des bailleurs sociaux) se financent directement auprès des marchés de capitaux pour réaliser leurs investissements. Outre ces investissements dans la production des espaces urbains, la financiarisation du capitalisme urbain concerne aussi leur fonctionnement. L'essor des plateformes numériques, qui changent profondément nos pratiques quotidiennes dans l'environnement urbain, à l'image de WeWork pour les bureaux partagés, d'Uber pour les mobilités ou d'Airbnb pour le tourisme, est étroitement lié aux marchés financiers qui apportent les capitaux pour le lancement et le développement des *startups* en pariant sur la prochaine « licorne ».

Acteurs, instruments et techniques de la finance dans l'accumulation de rente foncière

La financiarisation du capitalisme urbain se manifeste aujourd'hui principalement par l'accumulation de la rente foncière impliquant des acteurs, des capitaux, des instruments et des méthodes calculatoires de la finance de marché. Elle se traduit d'abord par l'essor des acteurs financiers dans la production urbaine : investisseurs institutionnels (sociétés d'assurance, mutuelles, fonds de pension, fonds souverains) et particuliers (gestionnaires de grandes fortunes), banques d'affaires, sociétés de gestion de portefeuille, ou encore sociétés cotées en Bourse spécialisées dans certains secteurs (immobilier, infrastructure). Leur intervention consiste principalement dans l'apport de capitaux pour la production et la gestion des espaces urbains. Ils mobilisent pour cela l'épargne des ménages, des entreprises, ou des États, afin de la réinvestir moyennant une commission – concurrençant ainsi les banques qui ont alors créé des filiales pour se positionner sur ce marché, ou se sont reportées sur la titrisation de leurs prêts (Durand 2014). En d'autres termes, la financiarisation repose sur un changement des infrastructures de financement de la production urbaine (Halbert 2018).

Forts de leur capacité à s'insérer à l'interface de réseaux globaux et locaux grâce à leur expertise et leurs relations, d'autres acteurs intermédiaires contribuent à la circulation de ces capitaux. Il s'agit par exemple d'analystes des agences de notation (Fitch, Moody's, Standard & Poor's) ou des cabinets de conseils qui évaluent l'attractivité financière des opportunités de placement, et des avocats qui sécurisent les montages financiers sur le plan contractuel. Les spécialistes des secteurs urbains concernés jouent également un rôle d'intermédiation clef, comme les promoteurs-constructeurs qui transforment des terrains en immeubles ou en infrastructures, ainsi que les cabinets de conseil en immobilier qui commercialisent les biens et collectent des données standardisées sur les marchés locaux afin de comparer leur attractivité financière à l'échelle mondiale. Dans l'immobilier de bureau, ces données concernent par exemple les taux de vacance susceptibles d'affecter les revenus locatifs, ou les taux de rendement « *prime* » qui indiquent le niveau de rentabilité pour les immeubles les plus prisés sur le marché.

La financiarisation passe aussi par le développement et la diffusion d'instruments de titrisation, c'est-à-dire une technique permettant de transformer des droits de propriété foncière et immobilière (autorisant la perception de revenus) en titres financiers qui peuvent s'échanger sur les marchés internationaux de capitaux. Au-delà de la cotation boursière, différents instruments contribuent ainsi à « liquéfier » des objets urbains qui se caractérisent pourtant par leur fixité matérielle. C'est d'abord le cas des produits dérivés qui sont des contrats financiers dont la valeur dépend de l'évolution de celle d'un sous-jacent – par exemple un taux de change ou le cours d'une action d'une société cotée en Bourse –, et qui ont connu une croissance sans précédent depuis les années 1980 (Durand 2014 : 85-91). Leur application dans l'immobilier s'est notamment matérialisée par l'agrégation de prêts hypothécaires accordés aux ménages pour l'achat de logements au sein de produits financiers, ensuite revendus sur les marchés – avec les conséquences que l'on connaît désormais depuis la crise de 2007-2008. Les fonds immobiliers (ou infrastructures) constituent un second type de titrisation : plutôt que d'acheter directement un immeuble ou un équipement, les investisseurs acquièrent des parts d'une société *ad hoc* propriétaire de ce patrimoine. Ils touchent alors des revenus en tant qu'actionnaires, mais peuvent céder plus aisément leur participation à d'autres investisseurs plutôt que d'attendre la concrétisation de la revente du bien immobilier. Le recours aux fonds s'est fortement développé : dans l'immobilier, le montant des actifs sous gestion des dix plus grosses sociétés de gestion de portefeuille a été multiplié par trois de 2008 à 2018 (Property Funds Research et Institutional Real Estate, Inc 2019). Les obligations sont un troisième type de titrisation permettant à des acteurs privés et publics de s'endetter auprès

des marchés financiers en vendant des créances aux investisseurs. Mobilisée de longue date par les autorités locales aux États-Unis pour pallier l'austérité budgétaire amorcée dans les années 1970, cette technique de financement se diffuse aujourd'hui dans d'autres contextes géographiques, au titre d'enjeux environnementaux et sociaux. Les obligations dites « vertes », qui permettent le financement de projets visant à diminuer les émissions fossiles ou mitiger leur impact, sont par exemple mobilisées dans les infrastructures, à l'image du futur réseau de transport du Grand Paris Express. De plus en plus de bailleurs ont également recours aux obligations pour construire du logement social au Royaume-Uni, et de manière plus récente et encore limitée en France.

Outre ces acteurs et instruments, la financiarisation du capitalisme urbain se traduit par l'usage de théories et pratiques calculatoires propres à l'économie financière. Pour déterminer la valeur de leurs placements, les acteurs financiers ont recours à des techniques de capitalisation comme la formule des flux actualisés (*discounted cash flow*) consistant à calculer la somme de flux de revenus futurs ajustée du risque (chiffré par un taux d'actualisation). Cette opération produit un « regard d'investisseur » (Chiapello 2017) : elle redéfinit la valeur présente à l'aune d'une richesse future, qu'elle rend comparable à d'autres placements perçus comme étant sans risque par la communauté financière, tels que les obligations de l'État français à dix ans. Le risque occupe une place cardinale dans les catégories théoriques et pratiques des acteurs financiers puisqu'il guide l'allocation – et donc la rémunération – des capitaux. Afin de se prémunir des cycles économiques, ces derniers cherchent à le diminuer en diversifiant leurs placements entre secteurs (actions, obligations, divers dont immobilier et infrastructures), géographies (pays, villes, quartiers), ou encore entre type d'intervention dans la chaîne de production urbaine (acquisition foncière, promotion-construction, gestion). En vue d'améliorer leurs placements, ils jouent simultanément sur « l'effet de levier », c'est-à-dire sur le rapport entre capitaux propres et dette qui améliore mécaniquement la rentabilité des premiers en décuplant les capacités d'investissement à partir des fonds propres immédiatement disponibles, et donc les potentiels revenus futurs.

Des évolutions structurelles du capitalisme aux politiques néolibérales

Plusieurs transformations du capitalisme contemporain contribuent au processus de financiarisation. Elles sont amorcées à la fin des années 1970, dans un contexte de crise du régime d'accumulation fordiste qui se manifeste par la baisse du taux de profit et une forte inflation d'une part, et par le développement du chômage de masse et l'intensification des contestations sociales d'autre part. À un niveau très général, ces transformations consistent en une libération de la circulation des capitaux par le biais des marchés financiers, où les métiers de l'intermédiation se renforcent (gestion de fonds pour compte de tiers, transformation de prêts bancaires en produits dérivés). La quantité des capitaux en circulation s'est par ailleurs fortement accrue pour des raisons technologiques, démographiques, et juridiques. Les progrès des technologies de l'information et de la communication ont diminué le coût d'accès à l'information financière. Dans les pays qui ont recours au financement de retraite par capitalisation, comme les États-Unis, l'Angleterre, ou le Chili (et ceux où il se développe, comme la France dans le cadre de la réforme des retraites du gouvernement Édouard Philippe), le vieillissement de la population et la féminisation de l'emploi concourent à l'augmentation des capitaux disponibles. Enfin, le développement de marchés et instruments de création monétaire complexes situés aux frontières de la régulation bancaire traditionnelle (souvent désignés sous le terme de « *shadow banking* ») a démultiplié les capacités d'endettement. Ces capitaux plus nombreux sont aussi plus mobiles à l'échelle globale : ils circulent désormais d'un secteur économique à l'autre, et d'un espace à l'autre.

Loin d'être une restructuration autonome, ces évolutions du capitalisme résultent d'un ensemble de politiques publiques. Au départ expérimentales pour certaines d'entre elles (Krippner 2011), ces réformes néolibérales constituent la clef de voûte centrale du processus de financiarisation. À partir de la fin du système monétaire de Bretton-Woods en 1973, les États ont mené des politiques macroéconomiques de libéralisation du commerce et de la finance, reposant sur la théorie économique d'efficacité des marchés dans l'allocation des ressources. Dans les pays des Suds, ces politiques se sont accompagnées de réformes juridiques – souvent aiguillonnées par des organisations multilatérales (Fonds monétaire international, Banque mondiale) – visant à développer la propriété foncière privée aux dépens des modes informels d'occupation du sol (Rolnik 2019), condition préalable à la titrisation. Dans le domaine de l'aménagement, les pouvoirs publics centraux et locaux ont mené des politiques entrepreneuriales fondées sur l'attraction des capitaux, entreprises et classes supérieures à travers des projets iconiques et un cadre réglementaire et fiscal accommodant. En mettant en compétition des métropoles face à un capital davantage mobile, et en multipliant les opportunités d'investissement, ces politiques économiques et urbaines ont contribué à la financiarisation du capitalisme urbain. Et ce d'autant plus que leurs modalités d'élaboration y sont favorables. Dans le même temps, l'action publique est sujette au lobbying des acteurs financiers, et à la circulation de « bonnes pratiques » et autres modèles urbains. C'est ainsi que des instruments de cotation immobilière comme les REITs (*Real Estate Investment Trusts*, équivalent des foncières cotées en bourse) ont essaimé au terme de négociations guidant leur atterrissage dans des cadres légaux nationaux. Au Brésil, une coalition d'acteurs publics et privés s'est mobilisée pour l'introduction de ce dispositif et l'amélioration de son attractivité fiscale auprès des ménages au titre de l'attraction d'investissements étrangers et de la création d'emplois dans le secteur du bâtiment (Sanfelici et Halbert 2019).

La crise financière de 2007-2008, qui a donné lieu à une critique politique, scientifique et militante de la financiarisation de l'économie, a renforcé les facteurs qui y ont concouru. Compte tenu de l'éclatement de la bulle immobilière aux États-Unis alimentée par la titrisation des prêts hypothécaires, suivi de l'expulsion de millions de ménages et d'une prise en charge publique des pertes financières privées, ceci peut sembler paradoxal. Cependant, les politiques de gestion de la crise s'inscrivent dans la continuité néolibérale des précédentes, et reconduisent la financiarisation. Au niveau macroéconomique, les mesures monétaires d'assouplissement quantitatif (*quantitative easing*), qui visent à relancer l'activité économique, ont conduit à des taux d'emprunt très bas (voire négatifs) et ont incité les acteurs financiers à s'endetter toujours davantage pour investir. De plus, le sauvetage des banques par les États a aggravé la dette publique, débouchant sur des programmes d'austérité budgétaire. Or, en diminuant les ressources publiques, ces programmes ont renforcé le financement de l'urbanisation par l'extraction de rente foncière et donc, par ricochet, le poids des acteurs financiers. Enfin, la relance des marchés immobiliers les plus affectés par l'éclatement d'une bulle spéculative a directement fait appel à des instruments (fonds, REITs) pour substituer les marchés financiers aux banques dans le financement du logement, comme aux États-Unis, en Espagne et en Irlande.

Espaces et sociétés urbaines sous la coupe des marchés financiers

Dans l'ensemble, la financiarisation du capitalisme urbain contribue à arrimer les dynamiques urbaines au rythme des marchés financiers, qui sont plus volatils du fait des logiques grégaires de ses acteurs (Orléan 1999) et de leur compétition pour trouver de nouvelles opportunités de rémunération des capitaux. D'où une tendance à l'accélération de la formation – puis de

l'éclatement – de bulles spéculatives sur les marchés fonciers et immobiliers, dont les cycles sont exacerbés. Elle alimente une surproduction immobilière chronique lourde de conséquences en matière environnementale, sociale et financière (Weber 2015) : extraction et transport de matières premières, emplois dans la construction souvent précaires, dépenses publiques pour le développement de nouvelles infrastructures ou la reconversion de friches, socialisation des pertes financières aux dépens des individus dont les impôts et/ou l'épargne épongent la facture. L'intégration des marchés urbains et financiers pose en retour un risque systémique, en particulier dans les villes globales qui concentrent le siège des principales entreprises du secteur financier et bancaire, mais aussi de nombreux actifs du patrimoine des investisseurs (Lizieri 2009).

Cette intégration a également des effets matériels sur les espaces urbains selon une géographie différenciée. Aux États-Unis, la titrisation des prêts immobiliers a soutenu la *suburbanisation*, à l'image des quartiers résidentiels de Floride désormais vides que visitent les représentants d'une grande banque d'investissement du film *The Big Short : Le Casse du siècle*. De leur côté, les gérants de fonds privilégient systématiquement les marchés immobiliers des grandes métropoles (et plus particulièrement quelques quartiers), et les infrastructures qui les relie. De même pour les formes urbaines : augmentation de la taille des projets, standardisation architecturale (éventuellement redoublée par une réticence à la mixité entre logements et bureaux), concentration spatiale au sein de quelques quartiers dans les métropoles (et leurs franges périurbaines pour la logistique). Ces critères partagés par la grande majorité des gérants d'actifs immobiliers résultent de la combinaison de trois logiques : financière, qui a trait au triptyque risque-rendement-liquidité ; marchande, du fait de la recherche d'économies d'échelle pour faire face à la concurrence ; et territoriale, renvoyant à leur familiarité avec les secteurs de l'économie mondialisée qu'ils côtoient dans les centres financiers où ils se concentrent (Guironnet et Halbert 2018).

Les sociétés urbaines sont aussi affectées par la financiarisation, qui exacerbe les effets de sélectivité des marchés fonciers et immobiliers. Les acteurs financiers opèrent ainsi un tri parmi les usages du sol urbain, privilégiant là encore celles et ceux qui sont jugés les plus rémunérateurs sous contrainte de risque perçu : priorité aux fonctions les plus rentables (bureaux, commerces et résidences étudiantes ou touristiques plutôt que des espaces publics ou des logements sociaux), ou à des locataires réputés solvables (comme les grandes entreprises dans le bureau, ou les enseignes appartenant à des chaînes dans le commerce). Ils sont donc en mesure de peser sur des choix fondamentalement politiques, ce qui reflète les conséquences plus larges de la financiarisation en matière de rapports de pouvoir.

Dans bien des cas, le processus aboutit en effet à la redistribution du pouvoir au profit des acteurs de la finance, mais aussi des intermédiaires (analystes, courtiers, consultants, avocats) qui se font le relai de leurs sélectivités auprès des pouvoirs publics, quitte à engager des négociations. Pour ces intermédiaires, l'enjeu est de sécuriser leur activité économique rémunérée par les investisseurs, mais aussi leur statut social en étant associé à de prestigieuses opérations. Le pouvoir des acteurs financiers est aussi conforté par le droit des affaires, à l'image des contrats qui organisent les partenariats public-privé. Afin de sécuriser leur intervention dans le secteur des infrastructures par exemple, ces contrats garantissent des niveaux de rémunération minimum sur une longue durée. Cela entraîne ici des hausses des tarifs pour les ménages dans le cas de réseaux de distribution d'eau, ou là, des pénalités financières pour la puissance publique en cas de baisse de revenus des parkings liée à des usages alternatifs de l'espace public (festivals, travaux de voirie). Dans certains cas, l'établissement de partenariats avec les acteurs financiers peut renouveler les capacités d'action de la puissance publique au prix de lourdes contraintes politiques (Ashton *et al.* 2020). Outre les effets sociospatiaux, il bénéficie souvent aux maires et aux administrations en charge des finances ou du

développement économique, au détriment des assemblées municipales et administrations sectorielles (urbanisme, ingénierie dans les transports). Il redéfinit aussi le sens des politiques publiques astreintes au maintien de la valeur des actifs urbains.

Résistances citoyennes et luttes locales

Ces transformations ne vont pas sans causer de frictions. Dans un contexte où l'hégémonie idéologique du projet néolibéral, mais aussi l'argument de la dette publique détenue par les créanciers, pèsent comme une chape de plomb sur les alternatives, les résistances sont essentiellement le fait des populations locales. Elles concernent principalement le logement, où la financiarisation affecte directement la vie quotidienne et future des ménages endettés ou locataires. En Espagne, l'explosion de la bulle immobilière – alimentée par l'industrie financière et de la construction et conduisant au chômage et à des expulsions de masse –, a été suivie de l'émergence, à partir de 2009, d'un vaste mouvement de contestation au sein de la *Plataforma de afectados por la hipoteca* (PAH) (Ravelli 2017). Outre le versant institutionnel et juridique, la PAH a engagé un rapport de force sur le terrain à travers des pratiques militantes d'obstruction collective des expulsions et d'occupation des logements vacants, afin d'obtenir respectivement la renégociation des prêts auprès des banques mais aussi des loyers abordables auprès des grands fonds d'investissement devenus propriétaires. Dans d'autres contextes, comme aux États-Unis ou au Canada, des collectifs de locataires se sont mobilisés face aux stratégies de « création de valeur » similaires à celles de Blackstone pratiquées par certains investisseurs menant à des hausses de loyers et une baisse d'entretien. Ils ont recours à une variété de tactiques, allant de la production d'une expertise militante pour lutter sur le terrain juridique (Teresa 2020) à la grève des loyers (Power et Risager 2019).

Jusqu'à présent, ces luttes ont toutefois été réservées aux cas les plus extrêmes, et achoppent sur certaines caractéristiques de la financiarisation du capitalisme urbain, comme la capacité de distanciation des acteurs financiers. Cette distance renvoie à la fois à l'éloignement des investisseurs internationaux et à la complexité des réseaux d'intermédiaires impliqués dans la circulation de leurs capitaux, qui rend plus opaque l'imputation de responsabilités et donc la direction des revendications (Fields 2017). Prenant acte de cette géographie, plusieurs initiatives cherchent à étendre les fronts de contestation au-delà du cadre local. La PAH s'est par exemple mobilisée auprès des institutions juridiques et bancaires de l'Union Européenne afin de peser sur la législation espagnole. Elle est également membre de la Coalition européenne d'action pour le droit au logement et à la ville (www.housingnotprofit.org), qui regroupe une trentaine d'organisations associatives et militantes. Depuis 2014, la Coalition se mobilise contre le Marché international des professionnels de l'immobilier (MIPIM), d'abord à Cannes, puis à Londres et Paris. Elle dénonce les négociations qui s'y tiennent à huis clos entre autorités locales, acteurs immobiliers et financiers, et la contribution de ce salon international à la spéculation foncière et immobilière. Du côté des organisations multilatérales, les rapporteurs spéciaux de l'Onu sur le droit à un logement convenable se sont emparés de la question au lendemain de la crise financière de 2008. En s'appuyant sur les institutions et le langage des droits de l'homme, et sur un travail de terrain malgré des moyens humains et financiers encore faibles, il s'agit de mettre à l'agenda la financiarisation du logement en publiant des rapports (Guironnet 2020), et de mener des campagnes de défense du droit au logement (www.unhousingrapp.org).

Actionnaires à nos corps défendants ?

La financiarisation du capitalisme urbain, et plus généralement de l'économie, pose d'autres difficultés de contestation du fait des subjectivités contradictoires qu'elle produit entre, et chez les groupes sociaux qui confient leur épargne à la finance. Au-delà du pouvoir juridique, mais aussi moral, des créiteurs sur leurs débiteurs et débitrices, l'organisation des mécanismes d'assurance (pour les retraites, face aux aléas de santé ou climatiques) reposant sur des systèmes de capitalisation implique un rapport actionnarial au réel et au futur. Aujourd'hui, les fortunes des citoyens et citoyennes enrôlés dans ces systèmes sont liées aux vicissitudes des marchés urbains et financiers. Dès lors, comment envisager l'extension sociale et spatiale des stratégies et pratiques de contestation ?

Antoine Guironnet

Références

- Arbulu, Pedro et Vaslin, Jacques-Marie. 1999. « Le financement des infrastructures par la Bourse de Paris au XIXe siècle », *Revue d'économie financière*, vol. 51, n° 1, p. 27-44.
- Ashton, Philip, Doussard, Marc et Weber, Rachel. 2020. « La vente du siècle. Les contrats d'infrastructure de Chicago et l'État de privatisation », *Métropolitiques*. <https://metropolitiques.eu/La-vente-du-siecle-Infrastructures-et-gouvernement-de-la-privatisation-a.html>
- Cassis, Youssef. 2006. *Les capitales du capital: histoire des places financières internationales, 1780-2005*, Genève : Éditions Slatkine.
- Chiapello, Eve. 2017. « La financiarisation des politiques publiques », *Mondes en développement*, vol. 178, n° 2, p. 23-40.
- Durand, Cédric. 2014. *Le capital fictif: comment la finance s'approprie notre avenir*, Paris : Les prairies ordinaires.
- Fields, Desiree. 2017. « Urban struggles with financialization », *Geography Compass*, vol. 11, n° 11, p. 1-13.
- Godechot, Olivier. 2013. « Financiarisation et fractures socio-spatiales », *L'Année sociologique*, vol. 63, n° 1, p. 17-50.
- Guironnet, Antoine. 2020. « Quand la finance déloge les habitants des métropoles ». <https://www.metropolitiques.eu/Quand-la-finance-deloge-les-habitants-des-metropoles.html>
- Guironnet, Antoine. 2017. *La financiarisation du capitalisme urbain. Marchés immobiliers tertiaires et politiques de développement urbain dans le Grand Paris et le Grand Lyon, les projets des Docks de Saint-Ouen et du Carré de Soie*, Thèse de doctorat en Aménagement de l'espace, urbanisme, Université Paris-Est.
- Guironnet, Antoine et Halbert, Ludovic. 2018. « Produire la ville pour les marchés financiers », *Espaces et sociétés*, vol. 3, n° 174, p. 17-34.
- Halbert, Ludovic. 2018. « Infrastructures financières et production urbaine : quatre circuits de financement de l'immobilier locatif en France métropolitaine », *Espaces et sociétés*, vol. 174, n° 3, p. 71-86.
- Krippner, Greta R. 2011. *Capitalizing on crisis: the political origins of the rise of finance*, Cambridge, Mass : Harvard University Press.
- Lizieri, Colin. 2009. *Towers of capital: office markets & international financial services*, Chichester, U.K.;

- Ames, Iowa : Wiley-Blackwell.
- Orléan, André. 1999. *Le pouvoir de la finance*, Paris : Éditions Odile Jacob.
- Power, Emily et Risager, Bjarke Skærlund. 2019. « Rent-striking the REIT: reflections on tenant organizing against financialized rental housing in Hamilton, Ontario, Canada », *Radical Housing Journal*, vol. 1, n° 2, p. 81-101.
- Property Funds Research et Institutional Real Estate, Inc. 2019. *Global Investment Managers 2019*, San Ramon, CA : Institutional Real Estate, Inc.
- Ravelli, Quentin. 2017. *Les briques rouges: logement, dettes et luttes sociales en Espagne*, Paris : Éditions Amsterdam.
- Rolnik, Raquel. 2019. *Urban Warfare: Housing under the Empire of Finance*, Londres : Verso.
- Sanfelici, Daniel et Halbert, Ludovic. 2019. « Financial market actors as urban policy-makers: the case of real estate investment trusts in Brazil », *Urban Geography*, vol. 40, n° 1, p. 83-103.
- Sassen, Saskia. 1996. *La ville globale. New York, Londres, Tokyo*, Paris : Descartes & Cie.
- Teresa, Benjamin F. 2020. « Lutter contre la financiarisation du logement à New York, la mobilisation des locataires du parc privé », *Métropolitiques*.
- Topalov, Christian. 1987. *Le logement en France : histoire d'une marchandise impossible*, Paris, France : Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques.
- Van Meeteren, Michiel et Bassens, David. 2016. « World Cities and the Uneven Geographies of Financialization: Unveiling Stratification and Hierarchy in the World City Archipelago », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 40, n° 1, p. 62-81.
- Weber, Rachel. 2015. *From Boom to Bubble. How Finance Built The New Chicago*, Chicago, MI : University of Chicago Press.