

Vent nouveau sur l'action publique urbaine

LATTS

LABORATOIRE TECHNIQUES
TERRITOIRES ET SOCIÉTÉS

Ludovic Halbert, Université Paris-Est, Latts

2 mai 2016

Séminaire du Puca

Vent nouveau sur l'action publique urbaine

Vent nouveau sur l'action publique urbaine

① Un vent nouveau ?

Vent nouveau sur l'action publique urbaine

① Un vent nouveau ?

- une multiplication de travaux sur la fabrique de l'environnement urbain bâti

Vent nouveau sur l'action publique urbaine

① Un vent nouveau ?

- une multiplication de travaux sur la fabrique de l'environnement urbain bâti

Secteurs	Entrée	Recherches doctorales
Résidentiel	promoteurs	D. Callen, 2013; E. Trouillard, 2014
	logement social	R. Frétigny, 2015; M. Gimat, à venir
	immobilier défiscalisé	P. Vergriete, 2013
Non-résidentiel	bureaux	A. Guironnet, à venir
	centres commerciaux	A. Coulondre, 2015
	logistique	N. Raimbault, 2014
Équipements, infrastructure	ferroviaire	F. Adisson, 2015; E. Riot 2015
	PPPs	G. Deffontaines, 2014
	services urbains (eau)	D. Florentin, 2015

Vent nouveau sur l'action publique urbaine

① Un vent nouveau ?

- une multiplication de travaux sur la fabrique de l'environnement urbain bâti
- un double apport

Vent nouveau sur l'action publique urbaine

① Un vent nouveau ?

- une multiplication de travaux sur la fabrique de l'environnement urbain bâti
- un double apport

② L'intuition néomarxiste et l'épistémologie institutionnaliste

Vent nouveau sur l'action publique urbaine

① Un vent nouveau ?

- une multiplication de travaux sur la fabrique de l'environnement urbain bâti
- un double apport

② L'intuition néomarxiste et l'épistémologie institutionnaliste

- la proposition néomarxiste de la centralité des circuits de capitaux

Vent nouveau sur l'action publique urbaine

① Un vent nouveau ?

- une multiplication de travaux sur la fabrique de l'environnement urbain bâti
- un double apport

② L'intuition néomarxiste et l'épistémologie institutionnaliste

- la proposition néomarxiste de la centralité des circuits de capitaux
- une épistémologie institutionnaliste

Vent nouveau sur l'action publique urbaine

① Un vent nouveau ?

- une multiplication de travaux sur la fabrique de l'environnement urbain bâti
- un double apport

② L'intuition néomarxiste et l'épistémologie institutionnaliste

- la proposition néomarxiste de la centralité des circuits de capitaux
- une épistémologie institutionnaliste

③ Revisiter « l'économie politique sociologisée » (*Le Galès, 95*)

Vent nouveau sur l'action publique urbaine

① Un vent nouveau ?

- une multiplication de travaux sur la fabrique de l'environnement urbain bâti
- un double apport

② L'intuition néomarxiste et l'épistémologie institutionnaliste

- la proposition néomarxiste de la centralité des circuits de capitaux
- une épistémologie institutionnaliste

③ Revisiter « l'économie politique sociologisée » (*Le Galès, 95*)

- le projet initial : l'agenda de la « gouvernance urbaine »

Vent nouveau sur l'action publique urbaine

① Un vent nouveau ?

- une multiplication de travaux sur la fabrique de l'environnement urbain bâti
- un double apport

② L'intuition néomarxiste et l'épistémologie institutionnaliste

- la proposition néomarxiste de la centralité des circuits de capitaux
- une épistémologie institutionnaliste

③ Revisiter « l'économie politique sociologisée » (*Le Galès, 95*)

- le projet initial : l'agenda de la « gouvernance urbaine »
- les déplacements en cours

Vent nouveau sur l'action publique urbaine

	le projet initial	une revisite
objet	la gouvernance urbaine	la fabrique matérielle des espaces urbains et ses effets socio-spatiaux et socio-politiques
approche	processuelle	substantielle
activités observées	activités de coordination (interne) et de représentation (externe)	activités de production
acteurs	des représentants d'intérêt	des acteurs productifs
champs disciplinaires	sc. pol., socio. de l'action publ.	sc. pol., socio. de l'action publ. + géographie, aménagement, urbanisme sociologie économique (des marchés, de la finance, des professions, des organisations) économie (industrielle, des conventions) sociologie du droit

Vent nouveau sur l'action publique urbaine

① Un vent nouveau ?

- une multiplication de travaux sur la fabrique de l'environnement urbain bâti
- un double apport

② L'intuition néomarxiste et l'épistémologie institutionnaliste

- la proposition néomarxiste de la centralité des circuits de capitaux
- une épistémologie institutionnaliste

③ Revisiter « l'économie politique sociologisée » (*Le Galès, 95*)

- le projet initial : l'agenda de la gouvernance urbaine
- les déplacements en cours

④ L'immobilier locatif à travers 4 circuits de financement

*immobilier
"social"*

*immobilier
"défiscalisé"*

*immobilier
"intermédiaire"*

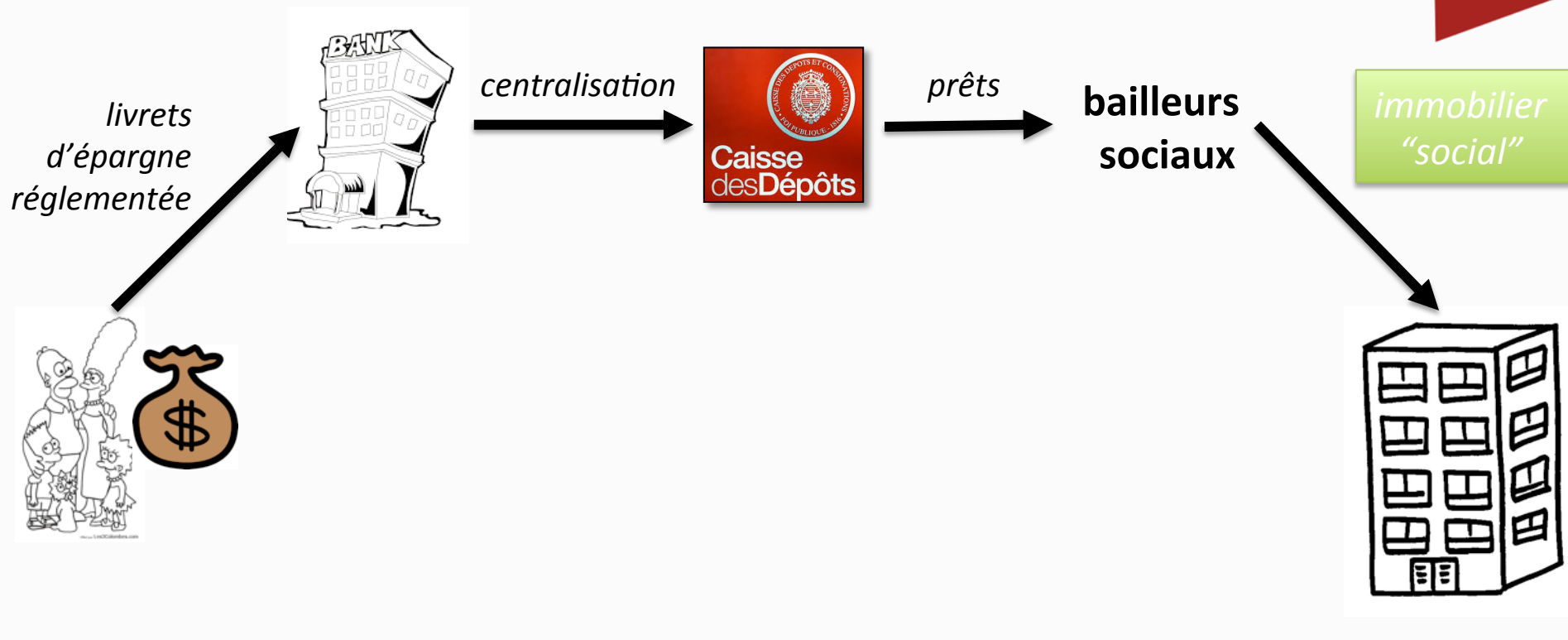
*immobilier
"financiarisé"*

4 circuits de financement de l'immobilier locatif

4 circuits de financement de l'immobilier locatif



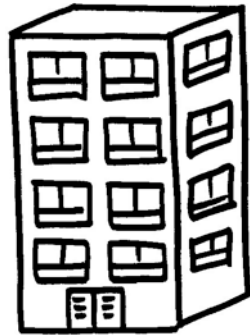
4 circuits de financement de l'immobilier locatif



4 circuits de financement de l'immobilier locatif

circuit d'intermédiation bancaire sous contrôle public

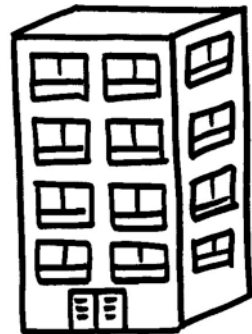
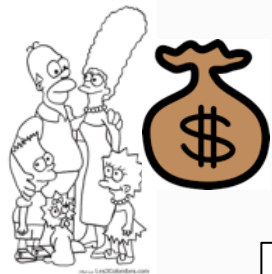
*immobilier
"social"*



4 circuits de financement de l'immobilier locatif

circuit d'intermédiation bancaire sous contrôle public

immobilier
"défiscalisé"



Comment ça marche ?

Vous achetez une bien immobilier qui sera financé ainsi



20% vos impôts
60% votre locataire
20% vous

Puis-je revendre mon bien ?

A l'issue de la période d'engagement de 9 ans, **vous pouvez revendre votre bien et récupérer le capital constitué.**

La Loi PINEL à Nantes



loi-pinel.duflot.org

Eligible à la loi Pinel

✓ Zone B1

Plafond de loyer au m²

✓ 10,00 €

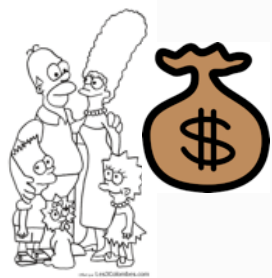
Prix du m²

✓ 3 425 € / m²

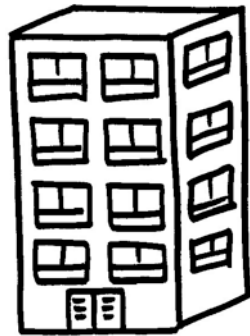
4 circuits de financement de l'immobilier locatif

circuit d'intermédiation bancaire sous contrôle public

*immobilier
"défiscalisé"*



circuit d'investissement désintermédié (ou direct)

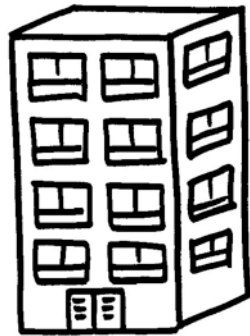


4 circuits de financement de l'immobilier locatif

circuit d'intermédiation bancaire sous contrôle public

*immobilier
"financiarisé"*

circuit d'investissement désintermédié (ou direct)



*conseils en gestion de patrimoine,
banques d'investissement*

investisseurs
institutionnels

**gestionnaires
d'actifs**

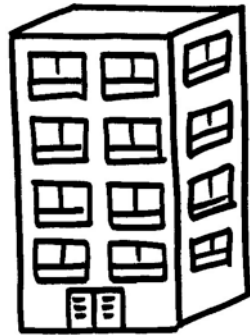
4 circuits de financement de l'immobilier locatif

circuit d'intermédiation bancaire sous contrôle public

*immobilier
"financiarisé"*



circuit d'investissement désintermédié (ou direct)



circuit de réintermédiation financière

4 circuits de financement de l'immobilier locatif

circuit d'intermédiation bancaire sous contrôle public

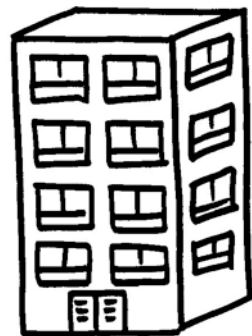
*immobilier
"intermédiaire"*

circuit d'investissement désintermédié (ou direct)

circuit de réintermédiation financière

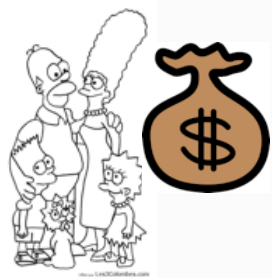
investisseurs
institutionnels

SNI
(filiale CDC)

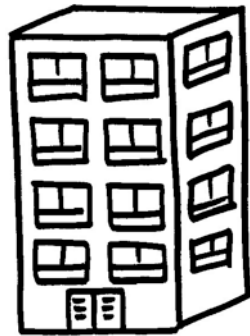


4 circuits de financement de l'immobilier locatif

circuit d'intermédiation bancaire sous contrôle public



circuit d'investissement désintermédié (ou direct)



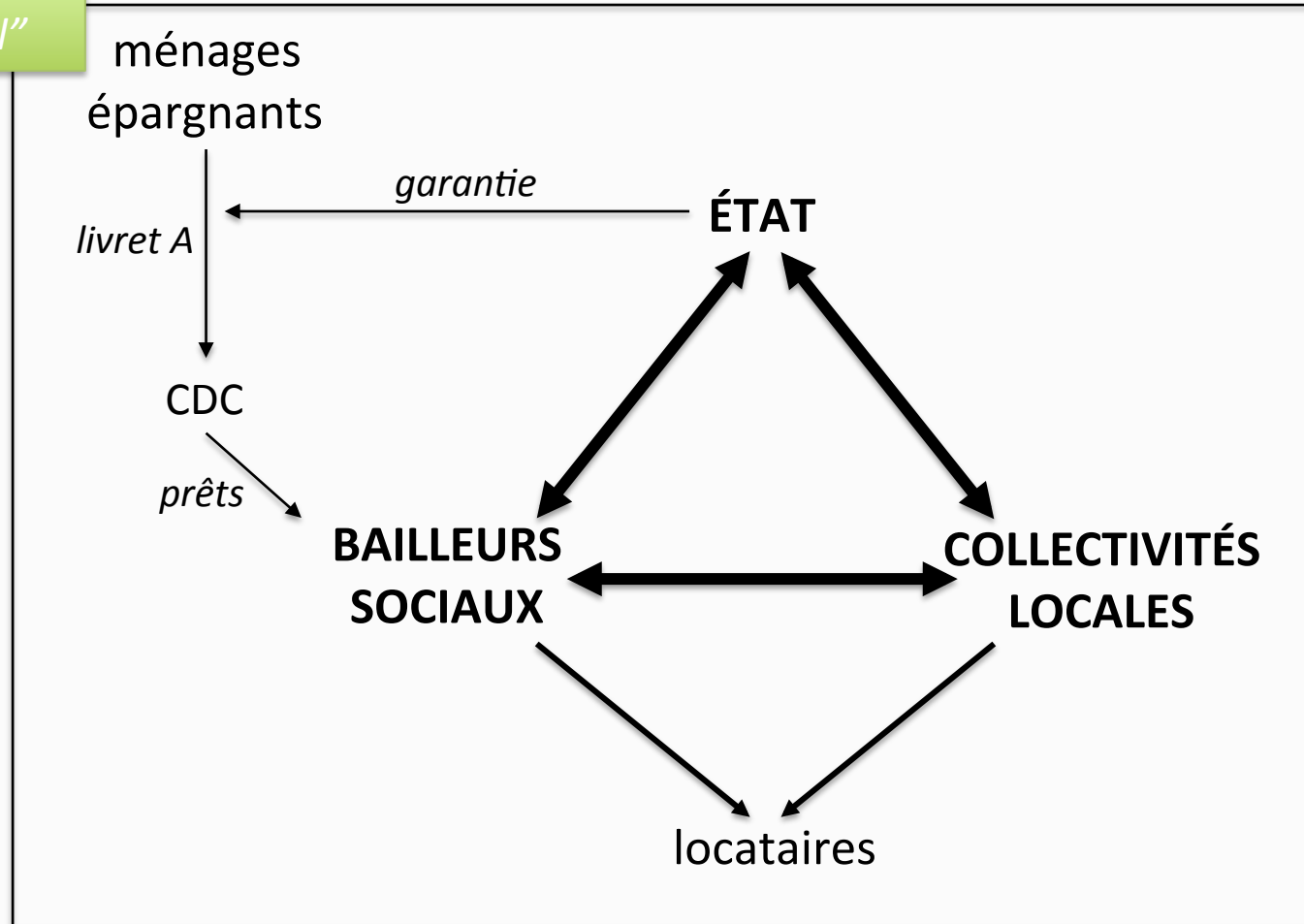
circuit de réintermédiation financière

circuit de réintermédiation financière public - privé

Rapports de pouvoir et fabrique urbaine

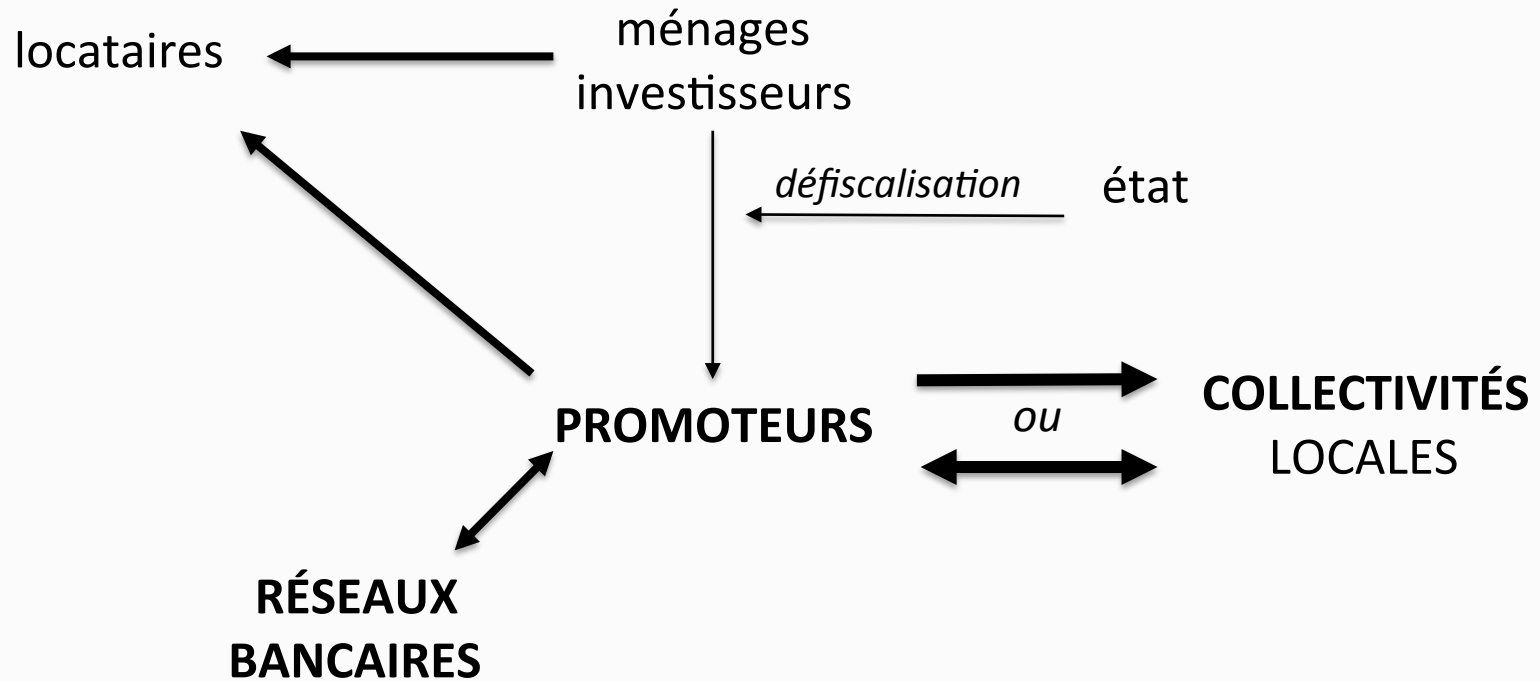
Rapports de pouvoir et fabrique urbaine

immobilier
"social"



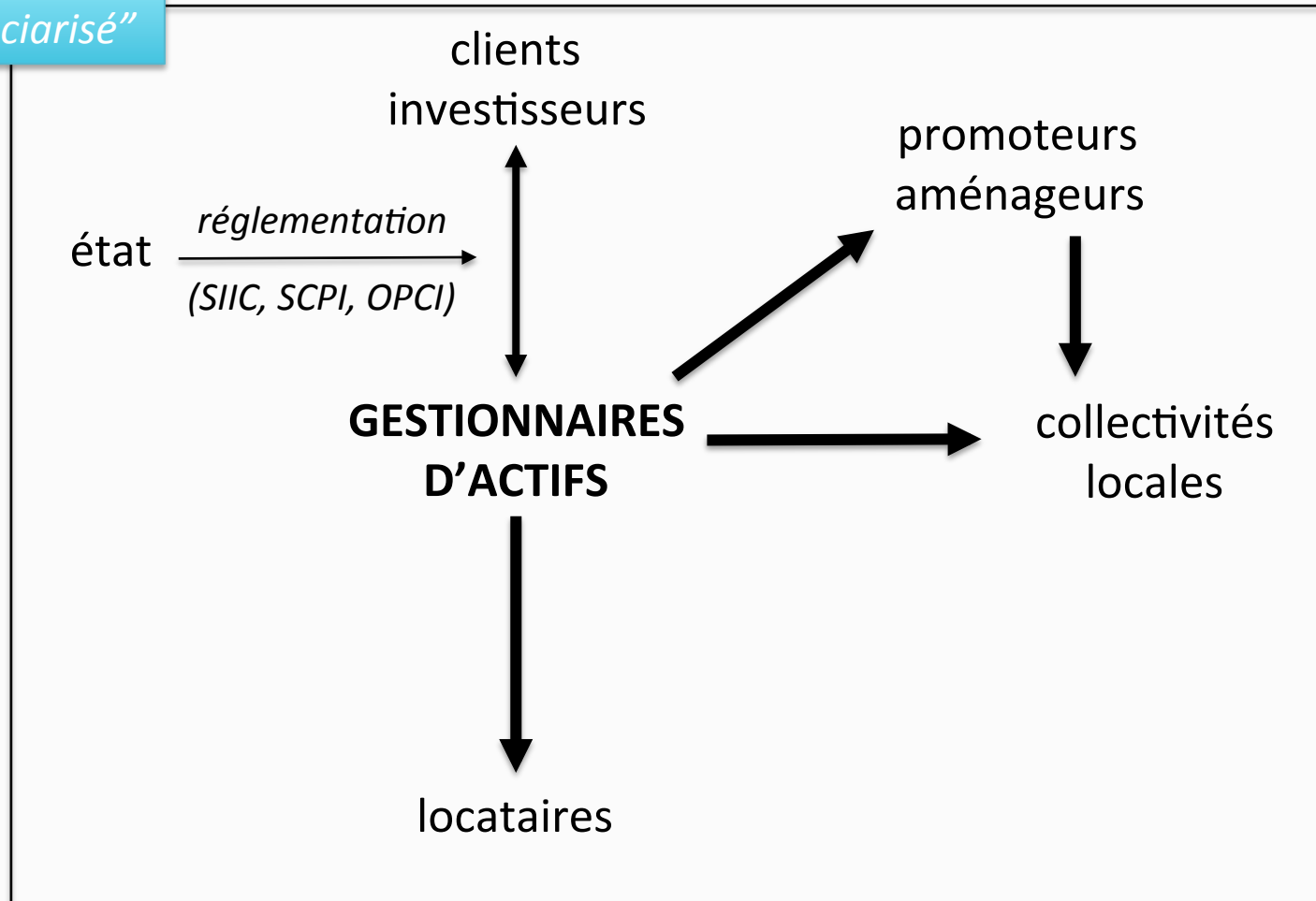
Rapports de pouvoir et fabrique urbaine

immobilier
"défiscalisé"

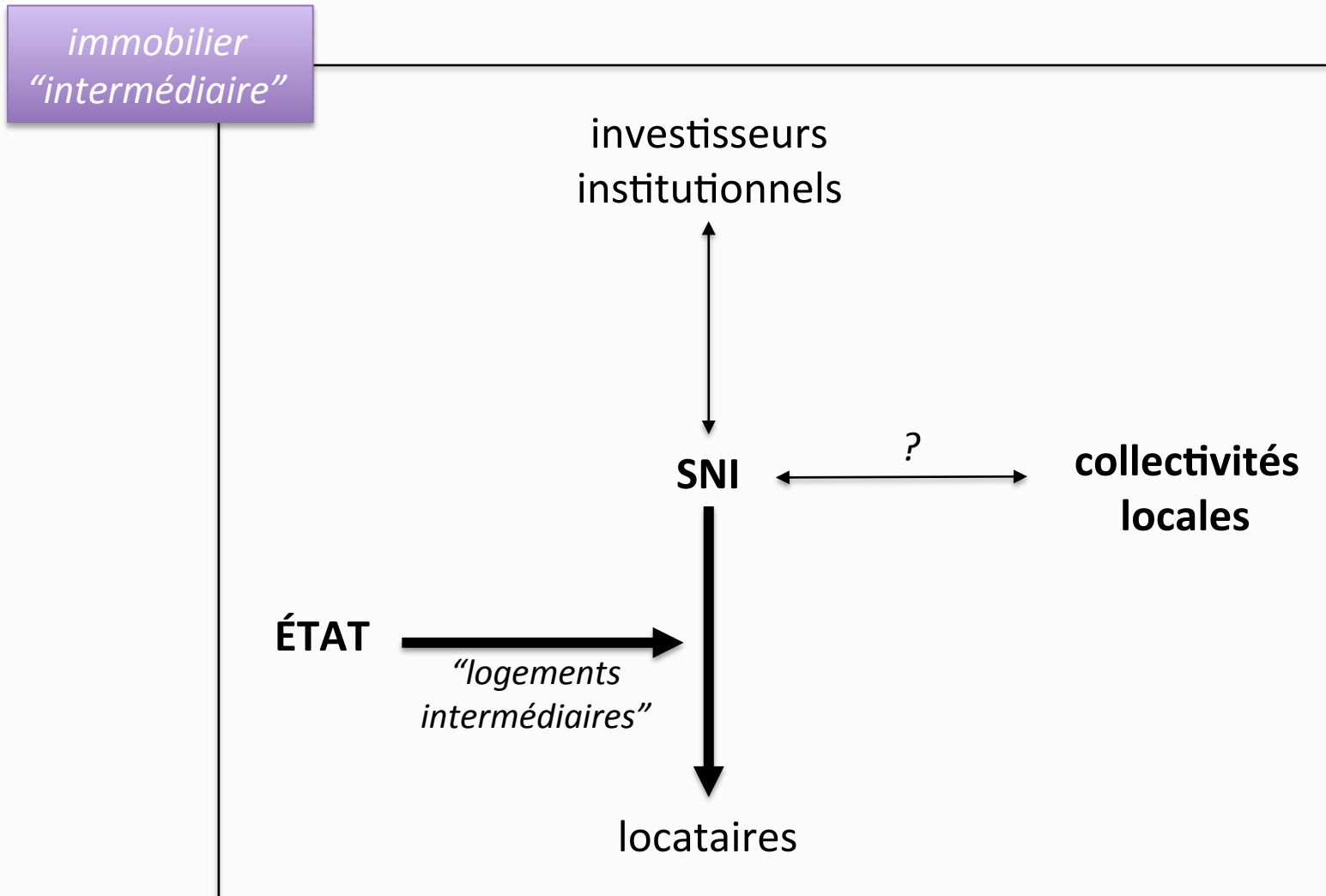


Rapports de pouvoir et fabrique urbaine

*immobilier
"financiarisé"*



Rapports de pouvoir et fabrique urbaine



Dynamiques socio-spatiales et circuits de financement

Dynamiques socio-spatiales et circuits de financement

Dimension	immobilier « social »	immobilier « défiscalisé »	immobilier « financiarisé »	immobilier « intermédiaire »
immobilier, formes urbaines	collectif & pavillons denses; toute taille (y.c. familial)	résidences spécialisées; petits logements (T1/T2)	grands immeubles; standardisés (h.s.p., profondeur, ratio surfaces utiles); certification verte	T2/T3; labels verts
géographie inter-urbaine	villes tradition LS; zones « tendues », croissance démo.	surreprésentation agglomérations moyennes & petites	concentration (ex: bureaux = IDF + métropoles)	Grandes villes à marché « tendu » dont IDF
géographie intra-urbaine	quartiers rénovat. urbaine; première couronne, TC	1 ^{ère} et 2 nd e périphéries; proximité campus	polarisation monofonctionnelle; desserte	1 ^{ère} couronne
usages & usagers	ménage à revenus modeste	classe moy-inf.; étudiants; personnes âgées	pas de résidentiel; grandes firmes - secteurs reconnus – crédit financier - LT	ménages classe moy-sup.

Dynamiques socio-spatiales et circuits de financement

Dimension	immobilier « social »	immobilier « défiscalisé »	immobilier « financiarisé »	immobilier « intermédiaire »
immobilier, formes urbaines	collectif & pavillons denses; toute taille (y.c. familial)	résidences spécialisées; petits logements (T1/T2)	grands immeubles; standardisés (h.s.p., profondeur, ratio surfaces utiles); certification verte	T2/T3; labels verts
géographie inter-urbaine	villes tradition LS; zones « tendues », croissance démo.	surreprésentation agglomérations moyennes & petites	concentration (ex: bureaux = IDF + métropoles)	Grandes villes à marché « tendu » dont IDF
géographie intra-urbaine	quartiers rénovat. urbaine; première couronne, TC	1 ^{ère} et 2 ^{nde} périphéries; proximité campus	polarisation monofonctionnelle; desserte	1 ^{ère} couronne
usages & usagers	ménage à revenus modeste	classe moy-inf.; étudiants; personnes âgées	pas de résidentiel; grandes firmes - secteurs reconnus – crédit financier - LT	ménages classe moy-sup.

Vent nouveau sur l'action publique urbaine

① Un vent nouveau ?

- une multiplication de travaux sur la fabrique de l'environnement urbain bâti
- un double apport

② L'intuition néomarxiste et l'épistémologie institutionnaliste

- la proposition néomarxiste de la centralité des circuits de capitaux
- une épistémologie institutionnaliste

③ Revisiter « l'économie politique sociologisée » (*Le Galès, 95*)

- le projet initial : l'agenda de la gouvernance urbaine
- les déplacements en cours

④ L'immobilier locatif à travers 4 circuits de financement

⑤ Conclusions

Vent nouveau sur l'action publique urbaine

LATTS

LABORATOIRE TECHNIQUES
TERRITOIRES ET SOCIÉTÉS

Ludovic Halbert, Université Paris-Est, Latts

2 mai 2016

Séminaire du Puca