

Les villes à l'ère de la financiarisation

Jeanne PENNANEC'H, Paul ANNEREAU, Léonie RANNOU, Manon RIBOT, Eloïse KERISIT

Introduction

Selon des mots de Martine Drozd, Antoine Guironnet et Ludovic Halbert à propos de la crise des subprimes de 2008, « *la transformation de prêts hypothécaires en produits financiers échangés sur les marchés des capitaux a [...] relié des ménages des suburbs des villes nord-américaines aux traders des salles de marché de Wall Street et des autres places financières mondiales.* ». Cette citation met en lumière le principe de la financiarisation à savoir la connexion croissante entre les marchés financiers et les dynamiques locales, les composantes des villes. La crise financière de 2008 a remis en cause le secteur financier et a révélé son rôle dans l'évolution des espaces urbains non sans en dévoiler certains enjeux et en dénoncer les risques potentiels liés à cette financiarisation.

La financiarisation désigne, au sens strict, « *le passage d'une économie fondée sur un financement par les banques traditionnelles à une économie fondée sur les marchés financiers* » (*Géoconfluences*). Il s'agit, en d'autres termes et plus spécifiquement dans le cadre des villes, de l'accroissement de la part de la finance de marché dans la fabrique des villes, c'est-à-dire dans le financement des infrastructures, des projets urbains... Si la financiarisation n'est pas nouvelle comme le rappelle Antoine Guironnet (2020) en citant l'exemple de l'urbanisme haussmannien, elle est un fait majeur de la production urbaine du XXI^e siècle. Ainsi, le rôle des marchés financiers n'est pas inédit. Néanmoins, la financiarisation contemporaine est singulière de par l'appui des politiques publiques qui ont visé à libéraliser les mouvements des capitaux ; le rôle central joué par les investisseurs institutionnels et alternatifs ; l'appui des innovations juridiques et financières (Martine Drozd, Antoine Guironnet & Ludovic Halbert, 2020).

La financiarisation des villes soulèvent ainsi de nombreux enjeux. Quelle place est accordée aux questions sociales, à l'économie locale ? Quels-sont ses impacts sur l'urbanisme, sur les modes de vie urbains ? La financiarisation semble avoir transformé les villes, ou, plus spécifiquement, les biens immobiliers et les infrastructures, en actifs financiers. Les logiques et objectifs d'enrichissement et de rentabilité de la financiarisation et des acteurs financiers semblent s'opposer aux intérêts des populations et gouvernements locaux.

Dans quelle mesure la financiarisation a-t-elle réussi à s'imposer dans la fabrique des villes et comment a-t-elle affecté les espaces urbains et les sociétés urbaines ?

Après s'être intéressés aux mécanismes de la financiarisation des villes, nous étudierons les risques et les effets que produit la financiarisation sur les structures urbaines. Enfin, nous analyserons les critiques faites à la financiarisation des villes.

1. Les mécanismes de la financiarisation des villes

1.1 Intervention croissante des acteurs de la finance

Le processus de la financiarisation des villes mobilise une diversité d'acteurs qui, selon Anaïs Marcel Delarocque et François Noisette (2017), sont à l'origine des transformations et des évolutions dans la structure des villes. Ces acteurs proviennent à la fois du secteur privé mais aussi du secteur public. C'est-à-dire qu'on assiste à une forme de coopération entre les acteurs publics et privés qui ont le même objectif : faire de la ville un produit financier.

Tout d'abord, la grande majorité des acteurs qui répondent au besoin des financements urbains sont les investisseurs institutionnels. Ces derniers se caractérisent ainsi en raison "des réglementations qui encadrent leurs investissements urbains" (A. Marcel Delarocque et F. Noisette, 2017). Les investisseurs institutionnels peuvent être publics ou bien privés et correspondent à une entité ou une organisation qui gère des fonds collectifs (comme les banques, les compagnies d'assurance, les agences, ou bien les sociétés d'investissement). Ils permettent la réalisation d'équipements, d'infrastructures et de biens immobiliers grâce à la part importante de capitaux qu'ils possèdent, pour ensuite pouvoir obtenir des revenus par la mise en location de ces biens immobiliers. Les sociétés d'investissement immobilier cotée sont un exemple d'investisseur institutionnel public (REITS : Real Estate Investment Trusts) puisqu'elles sont spécialisées dans la gestion des biens qui génèrent des revenus, elles ont la capacité d'agir à une grande échelle et de relancer les marchés immobiliers qui sont dans le besoin. CDC Habitat, créateur d'Ampère Gestion, une société de gestion d'actifs immobiliers, constitue un second exemple d'acteur institutionnel. Il s'agit d'un exemple d'acteur institutionnel privé qui gère des fonds d'investissement du secteur immobilier. Cependant, bien que cela soit une société de gestion privée, elle est aussi considérée comme publique dans la mesure où elle est rattachée à la filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations par le biais de CDC Habitat.

Un autre modèle d'acteur important dans la financiarisation des villes sont les pouvoirs publics, qui regroupent l'Etat ainsi que les différents niveaux de collectivités territoriales. Mais les pouvoirs publics ont plusieurs rôles particuliers. Premièrement, ils ont un rôle d'investisseur dans des projets urbains notamment dans la voirie, mais aussi dans la réalisation des services publics de base comme la réalisation d'écoles, de centres de santé, ou d'équipements sportifs. Mais ils ont aussi un rôle de revalorisation et de soutien. Après avoir constaté une diminution de la participation des investisseurs institutionnels dans le marché immobilier à la suite du retournement du marché immobilier de bureaux dans les années 1990, son rôle a été de rendre le marché de logement plus attractif pour pouvoir en faire « un produit d'investissement destiné aux institutionnels ». Cette revalorisation s'est faite par la création du FLI (Fonds de Logement Intermédiaire), un fonds d'investissement destiné aux compagnies d'assurances pour encourager le financement de logements locatifs pour les classes moyennes et il relève d'un des nombreux instruments de la financiarisation des villes.

1.2 Les instruments de la financiarisation des villes

De manière générale, on peut observer une diversité de modalités de la financiarisation. De fait, les États font en sorte que la financiarisation soit possible au moyen

de lois, de réglementations. Par exemple, en 2014 est créé un fond d'investissement pour les compagnies d'assurances : le FLI par les pouvoirs publics. Ce fonds finance uniquement des logements neufs à loyers maîtrisés, répondant aux normes environnementales, et localisés en zones tendues, ce qui concentre 1% du territoire national et 26% de la population. Ensuite, de nouveaux outils et instruments sont introduits. Des instruments concernant les investisseurs. Par exemple, pour compléter les investissements considérables des grands investisseurs très sélectifs, à la fois en termes de territoires et de type de production urbaine, de nombreuses sociétés ont développé des produits de type « pierre-papier » à destination des petits investisseurs. Ces formules permettent à des investisseurs d'investir dans des fractions d'immeubles, leur rémunération se faisant ensuite au prorata de leur participation. En d'autres termes, il est ainsi possible pour quelqu'un ne disposant pas de capitaux suffisants pour acheter la totalité d'un bien, d'acquérir des parts d'immeubles résidentiels, de centres commerciaux, via ces instruments de financement. C'est donc un moyen de drainer vers l'environnement bâti un capital qui n'aurait pas pu y être investi dans le schéma classique de la propriété individuelle pleine et entière. C'est également un instrument permettant de financer un immeuble par définition localisé par des capitaux provenant d'un espace beaucoup plus vaste. Cette mesure diversifie le monde de l'investissement avec des personnes d'autres "classes" pouvant investir. On peut également dire que le monde de l'investissement s'ouvre alors à plus de personnes et ne reste pas dans un cercle très fermé avec un certain type de population.

De plus, il y a la *Tax Increment Financing*. Elle consiste pour une collectivité à financer un projet urbain zoné, nommé *TIF district*, par l'émission d'obligations qui est une forme d'emprunt, avec une durée fixée. Les émissions d'obligations sont ainsi une méthode de financement ouverte à certaines sociétés commerciales mais qui ne concernent pas toutes les sociétés. Théoriquement, l'aménagement urbain aboutit à une augmentation des recettes fiscales qui seront alors versées au budget du TIF pour rembourser les créanciers d'une part et financer de nouveaux développements d'autre part.

Enfin, on peut compter sur le rôle central endossé par les investisseurs institutionnels qui représentent des organismes collecteurs d'épargne. Autrement dit, la population assiste à la création d'un fonds de pension. Le fonds de pension étant un fonds d'investissement spécifique à la retraite par capitalisation. Ainsi, c'est un organisme de placement collectif gérant collectivement les retraites et l'épargne salariale. Un autre fonds d'investissement est très important, il s'agit évidemment du fonds souverain qui est détenu par l'Etat. Créé pour gérer les excédents de l'activité économique du pays. Il peut avoir différentes fonctions comme stabiliser le budget de l'Etat, gérer l'ensemble de ses ressources et de ses dépenses.

Finalement, les assurances constituent un dernier instrument de la financiarisation des villes. Les assurances fournissent une prestation lors de la survenance d'un événement incertain et aléatoire et occupent une place importante dans le vie des populations. Leurs prestations sont, généralement, financières et peuvent être destinées à un individu, une association ou une entreprise, en échange de la perception d'une cotisation ou d'une prime.

Le juriste français et professeur en faculté de droit Joseph Hémard (1876-1932) définit l'assurance comme « *une opération par laquelle une partie, l'assuré, se fait promettre moyennant une rémunération donc la prime ou la cotisation pour lui ou pour un tiers, en cas de réalisation d'un risque, une prestation par une autre partie, l'assureur, qui prenant en charge un ensemble de risques, les compense conformément aux lois de la statistique* ». L'assurance a de ce fait, un but purement économique et financier et participe grandement à la financiarisation de nos sociétés et donc de nos villes.

1.3 Les objectifs de la financiarisation des villes

Les villes sont en besoin constant de financement afin de répondre aux besoins des habitants. Ainsi, ces financements relèvent plusieurs objectifs orientés sur les aspects économiques, sociaux ou bien urbanistiques des espaces urbains, on parle alors de "raisonnement financiers" (Renard, 2008).

Les objectifs économiques de la financiarisation des villes sont basés sur la maximisation des revenus financiers. Aujourd'hui les villes font face à un contexte de forts besoins en capitaux que ce soit pour rembourser leurs dettes ou développer leurs projets urbains. Du point de vue des pouvoirs publics, la financiarisation est vue comme une façon d'accroître leurs revenus et de faire face à la pression croissante sur les budgets de la ville. Pour illustrer ce propos, la ville de Chicago a mis en place une politique de revalorisation de ces espaces urbains et notamment ceux du centre-ville, en promouvant la privatisation de certains services et infrastructures. Ainsi, en 2004, la ville de Chicago a privatisé la Skyway qui est une route à péage très utilisée par les activités industrielles, ce qui lui a permis d'obtenir 1,83 milliards de dollars grâce à une offre proposée par Cintra Macquarie, un consortium multinational, dirigé par la banque d'investissement australienne Macquarie. Cette concession a pu profiter aux deux acteurs. Effectivement, la ville de Chicago a pu retrouver une partie de son équilibre financier, et Cintra Macquarie en a profité pour augmenter le tarif du péage. Cette première concession a été vue comme un modèle pour d'autres privatisations, puisque la ville de Chicago a vu se développer un "gouvernement de la privatisation".

Aussi, certains objectifs répondent à des questions sociales et urbanistiques. D'après Vincent Renard dans *La ville saisie par la finance* "les mécanismes financiers ont un rôle important dans l'évolution des villes, la structuration de l'espace, la diversité morphologique des bâtiments" mais aussi dans la structuration spatiale des villes. La financiarisation permet d'orienter les projets urbains dans des logiques de restructuration spatiale pour contrer l'étalement urbain, gérer les infrastructures de transports, favoriser la mixité sociale, assurer un bon développement du logement et des activités économiques et faire face aux besoins croissant en infrastructures des populations. Le raisonnement de la financiarisation s'intéresse aussi au maintien d'une bonne qualité de vie pour les citoyens, en conciliant entretien et rénovation des infrastructures déjà présentes et elle s'applique à plusieurs

secteurs : énergétique, électrique, gestion des eaux, transport, communication et dans notre cas le secteur immobilier.

2. Quels sont les risques et les effets de la financiarisation sur les structures urbaines ?

2.1 Effets sur les villes

Les effets de la financiarisation sur les villes sont multiples. La financiarisation participe d'abord à une sorte d'harmonisation, de standardisation des nouvelles propositions de projets urbains et immobiliers. Concrètement, les projets immobiliers par exemple sont normés (normes de sécurité, de qualité) pour répondre aux critères des investisseurs. L'harmonisation des villes peut également se percevoir à travers le type d'infrastructures qui intéressent les investisseurs à savoir l'immobilier non-résidentiel, à l'image des bureaux, des centres commerciaux ou encore des plateformes logistiques. Ces infrastructures tendent à s'imposer davantage dans l'environnement urbain. Elles sont, pour les acteurs économiques, perçues comme des actifs financiers qui pourront les rémunérer grâce aux loyers importants et aux éventuelles plus-values, espérées conséquentes, à la revente. Au contraire, l'immobilier résidentiel est délaissé par les investisseurs. Selon Ingrid Nappi-Choulet (2012), « *le logement subit la financiarisation du secteur immobilier* ». Elle démontre, en effet, que la financiarisation immobilière va de pair avec le désengagement des investisseurs institutionnels du logement dès lors que ce secteur est considéré comme une classe d'actifs assez peu rentable, les rendements locatifs étant assez maigres et les frais de gestion importants. Ainsi, s'il y a moins de fonds dédiés à l'immobilier résidentiel, les logements sont plus rares et, parallèlement, le prix des loyers s'envole. La hausse des loyers constitue le deuxième effet important de la financiarisation des villes. La hausse des loyers est particulièrement sensible dans les grandes métropoles et plus particulièrement dans les quartiers centraux, là où les investisseurs veulent acquérir des biens immobiliers et, par conséquent, là où les logements se font de plus en plus rares.

Toutefois, plusieurs exemples montrent que le logement a fait l'objet de tentatives de financiarisation. En effet, l'Etat français a, par exemple, créé en 2014 un fond d'investissement pour le logement intermédiaire. La création de ce fonds témoigne d'un retour des investisseurs institutionnels dans le marché du logement. Les investisseurs institutionnels pouvaient, dans le cadre de ce Fond de logement intermédiaire (FLI), bénéficier d'avantages fiscaux (réduction de la TVA, exonération de taxe foncière sur la propriété bâtie). Le FLI a donc permis de modifier le rapport des investisseurs institutionnels au marché résidentiel et d'inclure ainsi le logement dans le mouvement de financiarisation des villes.

2.2 Effets sur les sociétés

La financiarisation a eu, parallèlement aux effets sur les villes, des effets sur les sociétés. De manière générale, la financiarisation a favorisé la spéculation et, parallèlement, favorisé l'augmentation des prix de l'immobilier et du logement dans les métropoles, en particulier dans les quartiers centraux prisés par les investisseurs immobiliers. Par extension, un des effets de la financiarisation des villes est la crise du logement, en raison de la diminution de la capacité de logement des quartiers centraux des métropoles. La crise du logement serait à son paroxysme (Nappi-Choulet, 2012) et toucherait, outre le logement social qui est depuis longtemps impacté, les constructions neuves. De ce fait, au-delà des classes inférieures, les classes moyennes, étant dans une situation d'entre deux (non-éligibles au logement social mais aux revenus trop faibles pour se loger sur le marché libre), sont également impactées. De ce point de vue, la financiarisation participe à l'accroissement du nombre de ménages qui connaissent des difficultés économiques. L'effet préminent de la financiarisation sur les sociétés semble alors être l'accroissement des inégalités au sein des métropoles. De fait, les quartiers prisés des investisseurs font souvent l'objet d'une concentration des richesses tandis que d'autres zones, souvent périphériques, sont laissés de côté, souffrent d'un manque de financement. De ce constat, une ségrégation socio-spatiale peut être étudiée dans les métropoles financiarisées.

De même, la financiarisation des villes peut mener à une dégradation des conditions de vie des populations défavorisées. C'est le cas à Hong Kong où le REIT Link (le premier fonds d'investissement immobilier privé de Hong Kong et le plus important d'Asie en termes de capitalisation boursière) a décidé d'entreprendre la rénovation de trois à cinq centres commerciaux chaque année (N. Aveline-Dubach, 2012). Ces rénovations s'accompagnent d'un renouvellement de l'offre commerciale : les petits commerces à loyer faible, tenus par des marchands locaux dont la situation pourrait être qualifiée de précaire, ont dû céder leur place à des surfaces franchisées ou de grande distribution. La rénovation du grand centre commercial de Lok Fu Plaza en est un exemple révélateur. Ce centre commercial, initialement constitué de petites échoppes, s'est vu radicalement restructuré. La place accordée aux petits commerces a été largement détériorée, les plaçant à l'arrière du centre commercial, un endroit peu fréquenté. Pareillement, la situation dans le *wetmarket*, lieu d'approvisionnement en produits de première nécessité, s'est, elle aussi, détériorée. La hausse des loyers a forcé les marchands à augmenter leurs prix au-delà des capacités financières de leur clientèle traditionnelle. Ainsi, de manière générale, une grande partie des marchands des centres commerciaux et *wetmarkets* de la HKHA (Hong Kong Housing Authority) ont dû cesser leur activité et les conditions de vie des locataires se sont largement dégradées.

2.3 Effets sur la gouvernance urbaine

La financiarisation des villes entraîne le risque d'un affaiblissement du contrôle public sur les projets urbains. En effet, le recours croissant aux marchés financiers pour financer les

politiques urbaines place désormais les gestionnaires d'actifs dans une position privilégiée auprès de certaines collectivités. Les gestionnaires d'actifs sont des personnes se chargeant du portefeuille de leurs clients et qui définissent l'achat ou la cession de titres pour leurs clients. On observe ainsi un accroissement de la demande en financement des entreprises immobilières auprès des investisseurs et non plus de l'Etat. L'urbanisme se privatise et le foncier urbain est converti en actif financier. Par exemple, en Inde, le secteur immobilier a été libéralisé au début des années 2000, ouvrant la propriété foncière du pays aux investissements étrangers. De plus, il se dit en Inde que les promoteurs indiens ont joué un rôle crucial d'intermédiaire pour les capitaux mondiaux arrivant en Inde pour investir. De plus, des conséquences politiques sont relevées. Dans une émission de radio sur France Culture (*La financiarisation de la ville*, Antoine Guironnet, 2023), il se dit que « *les collectivités locales s'efforcent désormais d'attirer ces gestionnaires d'actifs, quitte à moins peser sur les choix urbanistiques* ». Cela signifie qu'il s'agit d'une forme de renoncement pour les collectivités locales qui se plient désormais aux nouvelles règles dirigeant la gouvernance urbaine. Toutes ces actions entraînent une modification des politiques urbaines, on passe alors d'un urbanisme régulateur à une libéralisation de la ville où promoteurs et investisseurs occupent un rôle prépondérant. L'Etat perd donc de son pouvoir et l'urbanisme se privatise.

3. Une remise en cause de la financiarisation

3.1 Contestations et résistances à différentes échelles

Face aux conséquences sociales et économiques de la financiarisation des villes, des contestations se forment et entraînent des mobilisations qui prennent la forme de nouveaux mouvements sociaux urbains. Comme le souligne Antoine Guironnet dans *Financiarisation. Le capital dans la cité* (2020), ces mouvements s'attaquent aux mécanismes financiers qui affectent directement la vie quotidienne des ménages, qu'ils soient locataires ou propriétaires endettés. Le logement est en effet au cœur des préoccupations, car il représente un besoin fondamental et touche au plus près les citoyens. La spéculation immobilière, la hausse des loyers et l'augmentation des expulsions qui découlent de la financiarisation ont suscité des résistances citoyennes dans de nombreuses villes du monde. On voit donc apparaître des résistances citoyennes à Hong Kong avec, par exemple, l'action judiciaire contre la privatisation des actifs sociaux, qui est une pratique renforçant les inégalités d'accès au logement. En Espagne également, où, après la crise immobilière de 2009, est créée la *Plataforma de afectados por la hipoteca* (PAH), qui combine actions militantes comme le blocage d'expulsions ou des occupations ainsi que des pressions institutionnelles pour renégocier des prêts et des loyers abordables. Grâce à son organisation et à son impact médiatique, la PAH a non seulement contribué à protéger de nombreuses familles vulnérables, mais elle a également mis en lumière les abus des institutions financières et l'insuffisance des politiques publiques face à la crise. Des

initiatives similaires ont émergé ailleurs, comme aux États-Unis et au Canada, où des collectifs de locataires contestent les pratiques spéculatives des investisseurs, en utilisant des tactiques juridiques et des grèves de loyers. En 2019, l'État de New York a adopté le *Housing Stability and Tenant Protection Act* (HSTPA) Cette réforme, portée par des décennies de mobilisation des locataires, répond aux abus liés à la financiarisation du logement, à la hausse des loyers et aux expulsions injustifiées. Elle vise donc à freiner les dérives causées par l'affaiblissement des protections et l'arrivée massive d'investisseurs financiers dans le secteur des logements.

En somme, la financiarisation met en jeu le "droit à la ville", concept théorisé par Henri Lefebvre au XXe siècle, mettant en lumière la nécessité d'inclusion des habitants dans la production des espaces urbains. En effet, le droit à la ville ne se limite pas à l'accès physique aux espaces urbains, mais revendique aussi une participation active des citoyens à la production et à l'organisation de ces espaces. Lefebvre appelait à une réappropriation collective de la ville, qu'il voyait comme un lieu de vie, de rencontre, et de construction sociale, plutôt qu'une marchandise soumise aux forces du marché. Il affirme le droit pour l'habitant à devenir citoyen, c'est-à-dire à tenir un rôle dans la cité pour intervenir dans sa production. Ces idées font donc fortement écho aux différentes revendications des contestataires de la financiarisation.

3.2 Privatisation et dérégulation

La privatisation et la dérégulation sont deux causes importantes du recul des services publics dans de nombreux États. On observe effectivement une multiplication des partenariats public-privé où, dans la majeure partie des cas, les acteurs privés ont l'ascendant sur le pouvoir public en raison de leurs moyens financiers plus élevés et des pressions qu'ils exercent. Cette gouvernance est donc conflictuelle car les collectivités font face à l'industrie immobilière financiarisée pour l'aménagement urbain des territoires. Comme le souligne le dossier étudié, les pouvoirs publics se trouvent souvent contraints de céder aux logiques du marché, ce qui les place dans une position de dépendance vis-à-vis des grands investisseurs privés, notamment dans la gestion de l'espace urbain. La financiarisation transforme ainsi l'urbanisme en un secteur où les intérêts financiers priment sur les préoccupations sociales ou environnementales.

Certains pouvoirs publics tentent de lutter contre ce phénomène, notamment par la préemption de logements ou le retardement des rénovations, mais ces mesures restent limitées en raison de leur coût élevé et des résistances qu'elles rencontrent dans un contexte économique global favorable aux logiques spéculatives. En effet, la pression exercée par les grands acteurs privés, capables de mobiliser des fonds colossaux, rend difficile toute action publique véritablement transformative. Les rapports de pouvoirs entre collectivités et acteurs immobiliers déterminent ainsi le renouvellement urbain de manière sélective, ce qui entraîne une standardisation du bâti et une concentration spatiale et monofonctionnelle des

activités de bureaux. Comme le note Antoine Guironnet dans son article *“Faire et défaire la métropolisation. Comment la financiarisation a transformé les projets de renouvellement urbain du Grand Paris et du Grand Lyon”*, des zones comme le Carré de Soie à Lyon ou les Docks de Saint-Ouen sont des exemples de ces projets où l’offre est principalement dédiée aux grandes entreprises, souvent au détriment de l’accueil de PME et de commerces locaux, freinant ainsi la diversité économique et la dynamisation des territoires.

Ce processus va à l’encontre des objectifs de mixité fonctionnelle et d’encouragement au développement des entreprises locales. En concentrant les investissements dans des projets immobiliers monofonctionnels, la financiarisation génère des espaces urbains déconnectés des réalités sociales et économiques locales, où la priorité est donnée à la rentabilité des investissements plutôt qu’à la diversité des usages. C’est une logique de rentabilité par maximisation des profits, au détriment des demandes et des besoins des citoyens, qui s’impose donc de plus en plus dans la fabrique des villes. Enfin, certains sites locaux de patrimoine, souvent situés dans des zones en mutation rapide, sont mis en péril par la polarisation que cette financiarisation génère. Ces sites, souvent au cœur de l’histoire et de l’identité locale, risquent de disparaître sous les coups de la spéculation et du renouvellement urbain, entraînant un appauvrissement du patrimoine collectif et une perte de repères pour les habitants.

3.3 Concentration croissante des capitaux

Enfin, la financiarisation des villes accroît le poids des acteurs de la finance au détriment des acteurs locaux (petites et moyennes entreprises). En effet, les acteurs locaux sont désavantagés sur le plan des financements par les banques et investisseurs car jugé trop instable et incertain. Cette inégalité d’accès au capital renforce les disparités économiques, non seulement entre grandes entreprises et PME, mais aussi entre régions développées et zones en difficulté. En effet, elle accentue les inégalités territoriales, les capitaux ayant tendance à se concentrer dans les régions économiquement développées, où les rendements sont jugés plus attractifs, au détriment des zones en difficulté ou moins attractives.

La concentration des capitaux engendre également un déséquilibre dans les rapports de force entre acteurs économiques et États. Les multinationales et institutions financières sont mieux dotées en ressource et possèdent donc une influence considérable sur les politiques publiques, et influencent les priorités économiques. Elles peuvent ainsi peser sur les décisions en leur faveur, parfois au détriment de l’intérêt général. Cette situation remet en question le fonctionnement démocratique en réduisant la capacité des gouvernements à imposer des réglementations ou à redistribuer les richesses. Des modèles alternatifs comme L’Agence France Locale tentent de faire face au phénomène. Dans son article « Critique de la raison financiarisée. L’Agence France Locale et le financement des collectivités locales », Edoardo Ferlazzo explique le principe de l’AFL et apporte un regard critique sur cette

alternative. L'AFL appartient aux collectivités locales elles-mêmes et leur permet de mutualiser leurs ressources pour emprunter directement sur les marchés financiers à moindre coût. Le but est de rendre les collectivités moins dépendantes des banques commerciales, qui imposent souvent des conditions coûteuses ou restrictives, mais les résultats sont mitigés. En effet, cela s'avère ne pas être une si bonne alternative car les villes sont toujours confrontées aux fluctuations du marché et ainsi dépendantes de celui-ci. Edoardo Ferlazzo regrette l'absence d'un système totalement basé sur la solidarité publique ce qui permettrait une totale indépendance vis-à-vis du système de marché et d'ainsi contrer les effets négatifs de la financiarisation. Il serait ainsi nécessaire de développer des outils alternatifs de financement qui reposent moins sur les marchés financiers et davantage sur des mécanismes solidaires et durables. Cela pourrait inclure des banques publiques locales renforcées, des coopératives de crédit, ou encore des mécanismes de financement participatif adaptés aux collectivités.

Conclusion

En somme, la financiarisation des villes repose sur une logique spéculative : acquérir des "actifs" immobiliers à bas coût pour en extraire la valeur, principalement à travers l'augmentation des loyers, la négligence de l'entretien et la revente des biens lorsque le marché est favorable. Ce modèle, comparé par Saskia Sassen à l'industrie minière, agit de manière extractive, exploitant les territoires jusqu'à épuisement de leur valeur financière. Ses effets, bien que globaux, se manifestent de façon plus ou moins marquée selon les contextes locaux, et incluent une hausse des loyers, la dégradation des conditions de vie, la privatisation des espaces publics et la disparition des réseaux de sociabilité dans certains quartiers. Ce phénomène modifie profondément les structures urbaines, les villes devenant des espaces de plus en plus dominés par des acteurs privés, au détriment des collectivités locales et des besoins sociaux.

La financiarisation entraîne aussi une homogénéisation des espaces urbains, où les quartiers populaires sont souvent gentrifiés, excluant les résidents historiques au profit des classes moyennes et supérieures. Cependant, ce modèle suscite également des résistances à différentes échelles. Des mouvements citoyens, des initiatives locales et des politiques publiques tentent de limiter les effets de la spéculation, qu'il s'agisse de défendre l'habitat social, de promouvoir des projets d'urbanisme participatif ou de mettre en place des régulations pour contrôler les loyers. Ces actions montrent qu'il existe une prise de conscience croissante des impacts sociaux de la financiarisation.

Ainsi, bien que la financiarisation ait transformé la fabrique des villes, elle rencontre des contestations croissantes. L'enjeu pour l'avenir réside dans la capacité des sociétés urbaines à rééquilibrer les logiques économiques et sociales, et à préserver la diversité et la solidarité dans un urbanisme plus inclusif et durable. La question de savoir si ces résistances

suffiront à inverser la tendance reste ouverte, mais elles témoignent de l'importance de réorienter les pratiques d'aménagement pour répondre aux besoins des habitants.

Bibliographie

Boulay Guilhem, « Du financement de la ville à sa financiarisation : capitaux, régulation et espace urbain », *L'Information géographique*, Vol. 83, 2019

Drodz Martine *et alii.*, « Les villes à l'ère de la financiarisation », [Dossier], *Métropolitiques*, 2020

Fares Aline, « Contre la financiarisation de nos villes », *Lava*, 29, 2024

Ferlazzo Edoardo, « Critique de la raison financiarisée. L'Agence France Locale et le financement des collectivités locales », *Métropolitiques*, 30 novembre 2020.

Godechot Olivier, « Variétés de financiarisation et accroissement des inégalités », *Revue Française de Socio-Économie*, Hors-série, 2015

Guironnet Antoine, « Financiarisation : Quand la finance capitalise sur la ville », *in* Matthieu Adam et Émeline Comby (dir.), *Le capital dans la cité. Une encyclopédie critique de la ville*, 2020

Marcel-Delarocque Anaïs, *Urbanisation et Financiarisation*, Association de Professionnels - Villes en développement, François Noisette dir., 2017

Nappi-Choulet Ingrid, « Le logement, laissé-pour-compte de la financiarisation de l'immobilier », *Esprit*, 2012

Pinson Gilles, *La ville néolibérale*, PUF, 2020

Renard Vincent, « La ville saisie par la finance », *Le Débat*, 148, 2008