

Le Centre d'Etudes Français de la Chine Contemporaine (CEFC), le Laboratoire
Techniques Territoires Sociétés (LATTS), le laboratoire Géographie-cités
et le Réseau Asie-Pacifique ont le plaisir de vous inviter à :

Deuxième journée d'étude de l'ANR Finurbasie

Circuits financiers et production urbaine dans les Suds (2)

Mardi 5 novembre 2013 – de 10h à 17h

Réseau Asie, Bâtiment Le France
6ème étage (ascenseurs A), plateau CNRS, salle 638
190 avenue de France, 75013 Paris
métro : Bibliothèque François Mitterrand (14), Quai de la Gare (6)

Participation gratuite et ouverte à tous, mais enregistrement souhaité auprès de :
hortense.rouanet@enpc.fr

10h– Accueil et présentation du projet ANR Finurbasie : **Natacha Aveline** (Géographie-cités, CEFC)
et **Ludovic Halbert** (LATTS)

Matinée Moyen-Orient et Afrique du nord

Session en français présidée par
Aurélie Varrel (CEIAS)

10h30 – Burcu Ozdirlik (Lab'Urba)

*La structuration de l'industrie immobilière
turque et les nouveaux circuits de financement:
l'exemple du nouveau centre d'affaires
d'Istanbul.*

Discussion: **Eric Denis** (Géographie-cités)

11h30 – Pierre-Arnaud Barthel (LATTS- IFU) et **Leila Vignal** (ESO-Université de Rennes 2)

*Grands projets urbains après le « printemps
arabe » (2011) : business as usual ou signes de
rupture dans l'économie politique de ces
morceaux de ville ?*

Discussion : **Eric Denis** (Géographie-cités)

12h30 – Déjeuner buffet

Après-midi Hong Kong et Chine

Session en anglais présidée par
Ludovic Halbert (LATTS)

13h30 - Natacha Aveline (Géographie cités, CEFC)

*Spatial and social impact of capital liquidity in
real estate – the experience of the Hong Kong
REITs.*

Discussion : **Thierry Theurillat** (Université
de Neuchâtel)

14h30 - Thomas Vendryes (ENS Cachan, Centre d'Economie de la Sorbonne) :

*Real estate investments and land rights in
rural China*

Discussion : **Thierry Theurillat** (Université
de Neuchâtel)

15h30 – Pause café

16h – Manuel Aalbers (Université de Leuven)
Présentation du projet de recherche (ERC
starting grant) sur Hong Kong et la Chine :
The Real Estate / Financial Complex
Discussion : **Thierry Theurillat** (Université
de Neuchâtel)



La structuration de l'industrie immobilière turque et les nouveaux circuits de financement : l'exemple du nouveau centre d'affaires d'Istanbul

Burcu Ozdirlik (Lab'Urba)

En Turquie, l'immobilier reste un secteur d'activité peu institutionnalisé jusqu'aux années 1980, malgré le taux élevé des investissements privés en logement. Il s'agit essentiellement d'une activité locale et fragmentée portée par des entrepreneurs en construction (*müteahhid* en turc) qui jouent le triple rôle d'investisseur, de promoteur et de constructeur. Le projet type est l'immeuble d'habitation dont la production ne nécessite pas la mobilisation de ressources techniques et financières importantes. Les projets d'envergure comme des cités privées, des centres commerciaux et des bureaux de standing ne représentent qu'une petite partie du marché. Ce marché restreint émerge à partir des années 1980 à l'issue de plusieurs évolutions sur le plan économique, politique et social, notamment la libéralisation de l'économie nationale, la dérégulation des institutions financières, l'internationalisation du capital, le développement du secteur tertiaire et la naissance des nouveaux modes de vie. Il est à l'origine d'une véritable industrie immobilière qui se structure à la rencontre du contexte local et des acteurs, des dispositifs et des produits internationaux. Cette structuration se fait à travers trois processus principaux, la financiarisation, la professionnalisation et l'institutionnalisation du secteur. Nous allons, dans le cadre de cette communication, discuter des effets structurants de ces évolutions et notamment de nouveaux circuits de financement sur la pratique du projet, en s'appuyant sur l'exemple du nouveau centre d'affaires urbain d'Istanbul. L'objectif est de démontrer comment la pratique de projet évolue en relation avec les nouveaux acteurs financiers qui entrent la scène d'action. Un échantillon constitué de différents projets d'investissement immobilier servira de base pour rendre compte de différentes étapes de cette évolution.

Grands projets urbains après le « printemps arabe » (2011) : business as usual ou signes de rupture dans l'économie politique de ces morceaux de ville ?

Pierre Arnaud Barthel (LATTS-IFU) et **Leila Vignal** (ESO-Université de Rennes 2)

Depuis les années 2000 surtout (quelques projets ont été précurseurs dans les années 1980-90), l'urbanisme des grands projets a profondément influencé la façon de concevoir le développement urbain dans la région MENA, dans un contexte général de désengagement de l'Etat et/ou de rôle croissant des acteurs privés. Du point de vue économique, les grands projets ont été un véhicule important de l'investissement privé national et international dans les pays de la région. Politiquement, ces projets ont bénéficié du soutien des régimes en place, y compris au plus haut niveau (Roi, président), et ont souvent été présentés comme la clef du développement et de l'insertion dans la mondialisation. Portés par de grands groupes, nationaux et étrangers (et dans ce cas principalement du Golfe), les grands projets sont, selon notre hypothèse, un moteur puissant de captation de la rente foncière et immobilière par et pour des élites économiques proches du pouvoir politique central. Cet article propose d'esquisser un bilan de cette fabrication et de bien mettre en évidence les logiques qui prévalent à leur production (financiarisation des développeurs, régime d'exception, informalisation des rapports entre parties prenantes). Puis, la communication propose d'examiner en quoi les changements politiques récents depuis 2011 dans un grand nombre de pays de la région remettent en cause ou non l'économie politique en place qui sous-tend ces opérations, et alors même que la crise économique mondiale avait déjà sérieusement commencé à diminuer les sources de financements (public, privé et étranger) disponibles pour ces projets.

Spatial and social impact of capital liquidity in real estate – the experience of the Hong Kong REITs

Natacha Aveline (Géographie-cités, CEFC)

With a highly sophisticated property industry and in-depth knowledge of cutting-edge financial techniques, Hong Kong was bound to become a large REIT market following the introduction of real estate securitization in 2005. However, Hong Kong REITs (H-REITs) did not experience a similar growth to Japan and Singapore. This presentation explains the underdevelopment of H-REITs from an institutional perspective, emphasising the reluctance of the Chinese family property groups to lose control over property assets. Particular attention is paid to the way in which liquidity in the financial sphere enables local players using securitisation as a ‘passive tool’ to divest second-grade properties, taking advantage of the high connectivity of the Hong Kong stock exchange. Paradoxically, H-REITs have had a significant social impact despite their moderate growth. Against a background of neoliberal urban governance with weak accountability, the ‘tyranny of yields’ exerted by continuous arbitrages on the stock exchange has downgraded the conditions of local residents in the housing estates managed by the biggest REIT fund, the LINK. These results have a particular resonance at a time when China is considering experimenting with property securitization and transferring part of the social housing pool to REIT structures.

Investissements immobiliers et droits fonciers dans les campagnes chinoises

Thomas Vendryes (ENS Cachan, Centre d’Économie de la Sorbonne),
Li Shi (Beijing Normal University)

La présentation aura lieu en anglais.

Le développement chinois depuis le début des réformes et de l’ouverture en 1978 s’accompagne d’une transformation profonde des institutions et pratiques foncières dans les campagnes, les modes administratifs et collectifs d’allocation des terres agricoles laissant peu à peu place aux échanges libres, entre ménages ruraux, sur des marchés fonciers. Mais ces évolutions et la redéfinition corrélative des droits fonciers mettent à jour des conflits d’intérêts importants entre les différents acteurs des sociétés villageoises, conflits qui sont aujourd’hui une des principales causes des « incidents de masse » qui agitent la République Populaire. Un des plus importants facteurs alimentant le mécontentement populaire au niveau local – mécontentement qui peut dégénérer en émeutes et violences – est la possibilité qu’ont les autorités villageoises de réallouer les terres collectives lorsque se présente l’opportunité d’en céder une partie à des investisseurs extérieurs, une grande partie de profit ainsi réalisé étant accaparé par les cadres locaux, au détriment des villageois eux-mêmes. L’objectif de ce projet de recherche est de montrer que la croissance des investissements dans le secteur immobilier – dont, notamment, celle des investissements étrangers – alimente des pratiques foncières défavorables aux citoyens ruraux. À partir de données détaillées sur près d’un millier de villages chinois en 2002, les résultats préliminaires montrent que, effectivement, l’exposition d’un village aux investisseurs étrangers dans le secteur immobilier augmente la fréquence des réallocations administratives des terres.