

Urbanités

Lu

Février 2022

*Métropoles en Méditerranée. Gouverner par les rentes* de Dominique Lorrain (dir.)

Guilhem Boulay



Couverture : Beyrouth (G. Boulay, 2010)

Pour citer cet article : Boulay G., 2022, « *Métropoles en Méditerranée. Gouverner par les rentes* de Dominique Lorrain (dir.) », *Urbanités*, Lu, février 2022, [en ligne](#).



Comme l'indique son titre, cet ouvrage est consacré à l'action publique locale dans les métropoles de Méditerranée. Plus précisément, dans celles des rives du sud et de l'est du bassin méditerranéen, ses quatre chapitres portant sur Beyrouth (E. Verdeil), Le Caire (P.-A. Barthel), Alger (T. Souami) et Istanbul (J.-F. Pérouse). Ces études de cas sont encadrées par une introduction de D. Lorrain (« Gouverner la grande ville : réseaux et institutions ») et une conclusion de D. Lorrain et E. Verdeil (« Que gouvernent les grandes métropoles ? »).

Résumons le propos – fort séduisant – de l'ouvrage : de *Métropoles XXL en pays émergents* (2011), D. Lorrain avait conclu que « si les institutions formelles de gouvernement [étaient] défaillantes, les métropoles ne sombr[ai]ent pas nécessairement dans le chaos annoncé par beaucoup (...) [étant] gouvernées « de fait » par l'entremise des réseaux techniques urbains » (p. 273). À l'inverse, il montrait que « la production du logement, secteur de réalisation de rentes pour une infinité d'acteurs (...) ressortait plutôt comme un facteur de désorganisation » (*Ibid.*). Cette opposition entre les couples

réseaux techniques / « gouvernement maîtrisé » et production de logement / « désorganisation » (p. 306) constitue la porte d'entrée sur nos quatre métropoles, qui partagent une spécificité forte : « la fabrique urbaine [y] occupe une place centrale dans la base économique (...), à la fois comme activité majeure et comme lieu d'enrichissement de nombreux acteurs via la rente urbaine » (p. 308). Ces spécificités nourriraient des modes de régulation particuliers : « le partage des rentes participe d'un mécanisme de gouvernement bien différent des logiques de marchés qui organisent d'autres métropoles » (p. 258). Le fait de « gouverner par les rentes » – sous-titre de l'ouvrage – s'accompagnerait ainsi de caractéristiques particulières : « des acteurs locaux très encastrés dans la valorisation foncière » (p. 265), un urbanisme informel de « *gray spaces* » favorisant structurellement la fragmentation de l'espace urbain (Yiftachel, 2009) et une « croissance économique (...) tirée par le secteur du bâtiment » (p. 291). Ce sont ces particularités que les quatre chapitres centraux de l'ouvrage abordent tour à tour.

### Quatre portraits de métropoles méditerranéennes

Le chapitre d'E. Verdeil sur Beyrouth est celui qui envisage le plus frontalement la thèse de l'opposition entre des réseaux techniques intégrant l'espace urbain et une production de logement le désorganisant. Il considère « la fabrique matérielle de la ville », « ressource économique essentielle » (p. 62), sous deux angles : le partage de cette ressource, et l'articulation entre acteurs locaux et « réseaux économiques et financiers de la mondialisation » (p. 61-62). Son étude fine des acteurs et des politiques de la fabrique urbaine montre que « la classe politique, par-delà ses divisions, montre un intérêt commun au développement de l'immobilier de la capitale et de ses banlieues » (p. 70) bien que « les conflits politiques – et la réémergence de la violence politique – empêchent l'existence de coalitions stables » (p. 72). Ses conclusions sont sans appel : si les réseaux ne favorisent pas l'intégration de l'espace beyrouthin, « ils ne contribuent pas activement à [sa] fragmentation politico-confessionnelle » (p. 102), « à rebours de la tendance observée (...) en matière résidentielle » (p. 103-104). Le caractère « optimiste » (p. 16) de l'hypothèse centrale de l'ouvrage est donc largement confirmé : malgré la « crise infrastructurelle », « le potentiel intégrateur des réseaux reste une option, un levier d'action qui, dans une conjoncture politique plus favorable, permettrait probablement de lutter contre la fragmentation actuelle » (p. 104).

Le chapitre de P.-A. Barthel sur Le Caire se focalise avant tout sur les questions foncières et immobilières (les « revenus fonciers et urbains » étant identifiés comme l'une des quatre « rentes » supportant l'économie cairote avec le canal de Suez, le pétrole et les remises de l'étranger : p. 111-112). Prenant pour point de départ le faramineux étalement de la capitale égyptienne depuis les années 2000, le chapitre « vise à saisir (...) comment l'exploitation de la rente foncière et urbaine se trouve au cœur

du fonctionnement concret de la métropole et des équilibres de pouvoir », « les organisations dédiées à l'urbain organis[ant] en fait le partage de richesses » (p. 113). Cette « montée d'un certain capitalisme urbain » (*Ibid.*) est mise en évidence par le poids de certains acteurs – y compris des promoteurs étrangers, par la financiarisation du foncier et par les stratégies de captation de clients (notamment des investisseurs du Golfe). L'auteur montre alors comment les institutions de second rang « ne correspondent pas seulement à des outils neutres » mais « incorporent des principes informels qui relèvent d'authentiques dispositifs de gouvernement » (p. 113), y compris dans les quartiers centraux historiques (p. 130 sq.).

Le chapitre de T. Souami sur Alger s'intéresse à « ce qui explique le gouvernement d'Alger » en « proc[é]d[ant] à une exploration historique, sociologique, urbanistique et politique de trois niveaux d'organisation susceptibles d'accueillir des éléments de réponse : les institutions étatiques et locales, les services urbains et leurs entreprises, et enfin le foncier et la gestion » (p. 196). Il montre notamment comment « l'étalement urbain (...) produit en grande partie sur un mode informel » sur « des terres soustraites à l'activité agricole » (p. 156) constitue des « espaces de régulation dans le gouvernement d'Alger » (p. 196) tout en montrant combien la « très forte augmentation des prix ferme progressivement la porte de ces lieux à un large éventail de la population » (*Ibid.*).

Enfin, le chapitre de J.-F. Pérouse sur Istanbul fait l'hypothèse que « la fragmentation institutionnelle peut être considérée comme une modalité de gouvernement passif dotée d'une efficacité indéniable en tant qu'elle multiplie les micro-pouvoirs (...) et permet la diffusion des rentes urbaines à un très grand nombre d'acteurs » (p. 209). L'étalement urbain, « symptôme le plus frappant de la gouvernance passive » (p. 209) d'Istanbul, occupe une place centrale dans le chapitre. La part très importante de la propriété foncière publique est ainsi vue comme un déterminant historique de l'étalement, les pouvoirs publics renonçant à la rente foncière en échange d'un « gain d'ordre politique (constitution d'une clientèle) dans un contexte de formation de baronnies politiques et de forte immigration » (p. 229). Selon l'auteur, ce « partage de la rente est reconsidéré » (*Ibid.*) à la fin des années 1990 pour générer, en lien avec les « failles actuelles des dispositifs de planification » (p. 237), une spécialisation socio-spatiale des formes urbaines.

Si c'est là l'essentiel des chapitres mis en regard de la perspective globale de *Métropoles en Méditerranée*, il convient néanmoins de signaler que chacun de ces chapitres relève largement d'une forme de monographie en partie indépendante de la problématique de l'ouvrage. Malgré la présence dans chacun des chapitres des « mêmes descripteurs permett[ant] d'appréhender les villes : les composantes des bases économiques, les institutions de l'action collective, les groupes sociaux », « toujours là mais selon des agencements différents » (p. 45), ni les problématiques ni les objets ne sont entièrement partagés. Il en résulte une lecture très intéressante car fourmillant de détails (parfois trop) et riche de faits saillants : la rapidité et le degré de l'étalement urbain au Caire, à Alger ou à Istanbul, les prix fonciers à Alger, la « crise infrastructurelle » à Beyrouth, etc. Peut-on pour autant blâmer les auteurs de ces chapitres d'avoir chacun suivi en partie leurs propres appétences de recherche au détriment de l'unité de l'ouvrage ?

## Une approche biaisée du « gouvernement par les rentes »

Vous aurez peut-être remarqué que, pour résumer le propos général de l'ouvrage, on a principalement recouru à sa conclusion. Car c'est là que le bât blesse : l'introduction échoue à définir clairement un cadre d'analyse du « gouvernement par la rente », expliquant sans doute par là une bonne part des errances monographiques de l'ouvrage. L'introduction, foisonnante, consacre ainsi beaucoup plus d'énergie à des considérations géohistoriques (p. 36 à 44) sur « les facteurs de la grandeur et du déclin » (p. 40) qu'à la définition de la notion de rente elle-même (p. 29). Bien loin de se référer à l'abondante littérature sur cet objet hautement problématique (Aveline-Dubach *et al.*, 2020), l'introduction se contente de la définition du ... *Grand Dictionnaire encyclopédique Larousse* de 1985 et du *Dictionnaire historique de la langue française* de Rey (1992) ! Autre pilier théorique de l'ouvrage, les bases économiques des villes ne sont, elles, absolument pas définies. La bibliographie de l'introduction est dès lors déroutante : on n'y trouve aucune des grandes références sur la circulation et l'urbanisation des

capitaux, la rente, les coalitions de croissance ou l'économie résidentielle et il faut attendre les chapitres d'E. Verdeil et de P.-A. Barthel pour voir enfin cités C. Stone, E. Denis ou J. Logan et H. Molotch. Il en résulte, à l'échelle des chapitres, une approche biaisée de certains phénomènes, trop peu enchâssés dans les phénomènes financiers : par exemple, le renoncement des pouvoirs publics locaux turcs à la rente foncière à partir de la fin des années 1990 est certes sans doute dû en partie à « un rapide calcul gains/pertes » faisant qu'il est « plus intéressant (...) de se réapproprier la rente urbaine que de tenter d'élargir la clientèle politique » (p. 229-230). Il semble néanmoins étrange de passer complètement sous silence le fait que le très fort renchérissement du foncier en Turquie (Erol, 2019) comme dans beaucoup d'autres pays (Boulay, 2019), a changé profondément les termes dudit calcul.

Mais ces limites sont peu de chose par rapport aux problèmes engendrés à l'échelle de la problématique de l'ouvrage. En effet, le recours aux travaux évolutionnistes de R. Nield pousse à assimiler les rentes à des revenus pré-capitalistes : elles sont vues comme des « privilèges » appelés à disparaître dans une société « d'accès ouvert » à même de les « éroder » « par le biais de la compétition » (Nield, 2002, p. 55, cité 28). Cette équivalence entre économie imparfaitement capitaliste et revenus rentiers est posée à plusieurs reprises dans l'ouvrage (p. 30, 280, 285). Théoriquement, sous-entendre que les revenus rentiers seraient absents des « sociétés d'accès ouvert » relève de la croyance illusoire en la possibilité d'un marché pur. Empiriquement, cela relève de la myopie, puisque de nombreuses économies capitalistes génèrent d'importants revenus rentiers, comme en témoigne le cas du Royaume-Uni, pourtant archétypal d'une société libérale et régulée par la concurrence marchande depuis plusieurs décennies. B. Christophers en définit en effet les mutations contemporaines de l'économie comme un phénomène de « rentierization » (2019), qui concerne d'ailleurs tout autant l'économie de la fabrique urbaine que des secteurs plus innovants. On nous répondra que l'argument n'est pas valable, le néo-marxiste Christophers et le libéral Nield étant diamétralement opposés d'un point de vue idéologique. Mais Piketty lui-même consacre plusieurs pages de son maître-ouvrage aux rentiers (2013, p. 655 sq.), quand Krugman (« Nobel » d'économie, et par là-même peu suspect d'accointances « radicales ») intitule l'un de ses billets d'opinion dans le *New York Times* « Rule by Rentiers » (2011) ! Ce postulat évolutionniste génère en outre de nombreuses faiblesses, notamment sur le poids des bases économiques résidentielles (le terme n'est d'ailleurs pas utilisé dans le livre) : en voulant faire de l'importance de la « fabrique urbaine » une « caractéristique de ces métropoles » permettant de leur assigner une place « sur l'échelle de la grandeur et du déclin » (p. 278), le livre fait d'objets communs (les bases résidentielles et la rente foncière) les marqueurs d'une appartenance à la Méditerranée du « Sud », plus ou moins émergente. Or, là encore, cette surdétermination pose question : comme le disent Glaeser et Gottlieb, « *big cities are having a renaissance as places of consumption, not production* » (2006) depuis le tournant post-industriel. Or cette prééminence des activités de consommation sur celles de production dans la création et la circulation de richesses concerne également de nombreux territoires des « Nords ». Davezies a par exemple mis en avant le poids de l'« économie résidentielle » en France, tandis que Markusen a insisté sur l'importance fondamentale du « *consumption-driven urban development* » aux États-Unis. De même, s'il existe sans doute une différence de degré concernant le poids du secteur de la construction dans les PIB entre pays (E. Verdeil parle p. 70 de 13 à 15 % pour le Liban, contre 8 % environ en France, par exemple), ce serait une grave erreur de conclure au rôle résiduel de ce secteur dans les économies d'accès prétendument ouvert : tous les indicateurs convergent pour montrer que les marchés fonciers et immobiliers occupent une place importante (et souvent croissante) dans les économies de l'OCDE (Boulay, 2019), de plus en plus souvent analysée au prisme des « *varieties of residential capitalism* » (cf. par exemple Fernández et Aalbers, 2016). Enfin, même si les montants relativement faibles des opérations de logement en font effectivement un « actif familial » caractérisé par de faibles « barrières à l'entrée » et « des plus-values conséquentes » (p. 279), on regrettera le schématisme de l'opposition entre le couple réseaux techniques / « valeurs de progrès » (p. 275) et le couple production de logement / « accaparement privatif de rentes » (p. 276). Cette opposition laisse en effet supposer que la construction de réseaux ne donne pas lieu à la captation de plus-values foncières (ou d'autres formes de rentes, notamment *via* les partenariats public-privé), et néglige du reste les coalitions urbaines en faveur du développement des infrastructures (cf. par exemple Kirkpatrick et Smith, 2011).

Finalement, *Métropoles en Méditerranée* est donc un livre passionnant et dont la lecture intéressera de nombreux collègues, mais dont on aimerait que les intuitions de recherche soient plus encadrées par une



bibliographie thématique spécialisée. De la même manière, il serait sans doute profitable à ces questions de recherche de ne pas les cantonner à une sous-région particulière mais de les confronter à d'autres terrains, y compris des « Nords ».

## **GUILHEM BOULAY**

Guilhem Boulay est Maître de conférences en géographie à Avignon Université, UMR 7300 ESPACE. Spécialiste de géographie économique, il travaille principalement sur les marchés fonciers-immobiliers, les finances locales et l'économie résidentielle. Il est notamment l'auteur avec A. Grandclement du manuel *Introduction à la géographie économique* (Armand Colin, 2019). Page personnelle : <https://cv.archives-ouvertes.fr/gboulay>

[guilhem.boulay@univ-avignon.fr](mailto:guilhem.boulay@univ-avignon.fr)

**Référence de l'ouvrage :** Lorrain D. (dir.), *Métropoles en Méditerranée. Gouverner par les rentes*, Paris, Les Presses de Science Po, 320 p.

## **Bibliographie**

Aveline-Dubach N., Le Corre T., Denis E. et Napoleone C., 2020, « Les futurs du foncier : modes d'accumulation du capital, droit de propriété et production de la ville », in Adisson F., Barles S., Blanc N., Coutard O., Frouillou L. et Rassat F. (coord.), *Pour la recherche urbaine*, Paris, CNRS, 313-336.

Boulay G., 2019, « Du financement de la ville à sa financiarisation : Capitaux, régulation et espace urbain », *L'information géographique*, n°2, 23-39.

Christophers B., « The rentierization of the United Kingdom economy », *Environment and Planning A*, Sep. 2019, [en ligne](#).

Erol I., 2019, « New geographies of residential capitalism: Financialization of the Turkish housing market since the early 2000s », *International Journal of Urban and Regional Research*, 43(4), 723-740.

Fernández R. et Aalbers M.B., 2016, « Financialization and housing: Between globalization and Varieties of Capitalism », *Competition & Change*, 20(2), 71-88.

Glaeser E.L. et Gottlieb J.D., 2006, « Urban Resurgence and the Consumer City », *Urban Studies*, n°43, 1275-1299.

Kirkpatrick L.O. et Smith M.P., 2011, « The infrastructural limits to growth: Rethinking the urban growth machine in times of fiscal crisis », *International Journal of Urban and Regional Research*, n°35, 477-503.

Krugman P., 2011, « Rule by Rentiers », *The New York Times*, 9 juin 2011.

Lorrain D. (dir.), 2011, *Métropoles XXL en pays émergents*, Paris, Presses de Sciences Po, 408 p.

Nield R., 2002, *Public Corruption. The Dark Side of Social Evolution*, Londres, Anthem Press, 264 p.

Piketty T., 2013, *Le capital au XXIème siècle*, Paris, Le Seuil, 969 p.

Yiftachel O., 2009, « Theoretical Notes on 'gray cities': The Coming of Urban Apartheid ? », *Planning Theory*, 8(1), 88-100.