

Séminaire du GT POUM – Production Urbaine et Marchés

« Les méga-promoteurs immobiliers et le logement en Amérique du Sud »

Jeudi 19 octobre 2023 — 10h-12h30 — Salle B235 — Bâtiment Benvenüe
Séance en format hybride. (Lien Zoom à venir)



Si l'urbanisation massive observée dans des pays des Suds prend des formes multiples, les promoteurs immobiliers n'en restent pas moins des acteurs de marché centraux de la production urbaine. Or, depuis deux décennies, des promoteurs géants se développent en canalisant des capitaux en quête de placements. Deux enquêtes réalisées au Brésil et en Argentine éclairent les facteurs de cette évolution dans les structures de production du logement, et ses effets sur les espaces urbains.

10h00-10h45 : « *La production du logement au Brésil à l'ère de l'hyper-gestion : les dimensions technologiques, réglementaires et financières de l'urbanisation massive* » — Lucia Shimbo (Universidade de São Paulo, Brésil)

10h45-11h30 : « *Business groups, international financial capital, and real estate financialization in Latin America: the cases of Cresud-IRSA in Argentina and Cyrela in Brazil* » — Ivana Socoloff (Universidad de Buenos Aires -CONICET, Argentine)

11h30-12h30 : Discussion générale

Lucia Shimbo (Universidade de São Paulo, Brésil)

« La production du logement au Brésil à l'ère de l'hyper-gestion : les dimensions technologiques, réglementaires et financières de l'urbanisation massive »

Au début des années 2000, et plus sûrement encore dans la décennie suivante, les grands promoteurs immobiliers brésiliens sont entrés dans une phase « d'hyper-gestion de la production ». Transformant la production de l'offre de logement, elle combine au gigantisme de ces « méga-promoteurs », une standardisation des procès, le recours aux techniques du management, la transformation de la gouvernance d'entreprise, le déploiement d'instruments financiers et le lobbying lors de la formulation des normes techniques et des programmes d'investissements publics. Dans une telle structure, la production de logements est devenue une activité aussi lisible que codifiée, tant pour le secteur des matériaux de construction qui l'alimentent que pour les marchés financiers qui s'en emparent. Loin d'une autonomisation des marchés immobiliers, la dépendance des méga-promoteurs aux fonds publics reste cruciale dans la consolidation d'une telle structure de production, même dans le contexte de crise économique et politique après 2014. L'un des résultats immédiats de l'hyper-gestion est l'exacerbation de l'échelle des opérations immobilières, et son rôle dans l'urbanisation de masse de quartiers entièrement standardisés, dans des agglomérations aussi différentes que São Paulo, plus importante mégapole d'Amérique latine, que Ribeirão Preto, un pôle régional de l'État de São Paulo.

Ivana Socoloff (Universidad de Buenos Aires -CONICET, Argentine)*

« Business groups, international financial capital, and real estate financialization in Latin America: the cases of Cresud-IRSA in Argentina and Cyrela in Brazil »

*Co-authored with Beatriz Rufino (USP, Brésil)

Recent research has demonstrated the complex nature of today's real estate markets due to financialization. A significant focus has been placed on developers' strategies, although this attention has mainly honed in on the 'relational character' between developers, financiers, and their local impact. These studies underscore conflicting interests, diverse motivations, and shifting partnerships among these actors. Our study takes a different perspective by directing its attention toward the strategies deployed by real estate firms and the overarching business groups they are a part of; a form of 'follow the group' analysis. Business groups represent a type of centralized capital organization in Latin American countries. Their close connections with the State have given rise to rentier spaces of accumulation, where diversification towards real estate investment has been a historical -but secondary- income source for these groups.

However, our findings reveal a transformation in this historical pattern. Financialization, facilitated by access to international capital markets, has altered the real estate sector, gaining pivotal importance with the emergence of new groups oriented towards space finalization. Drawing from the cases of two pioneer groups, IRSA-CRESUD in Argentina and CYRELA in Brazil, we illustrate how their international financial partnerships have propelled them into the role of asset portfolio managers. This evolution has extended the conventional role of real estate development to encompass the 'modernization' of financial and commercial centers, as well as agricultural enterprises.