

DYNAMIQUES URBAINES ET IMMOBILIER

Animatrice : Vignau, Mathilde, ESPI Marseille, ESPI2R, *Email: m.vignau@groupe-espi.fr*

Co-animateurs : Appendino, Federica ESPI Paris, ESPI2R, *Email: f.appendino@groupe-espi.fr*,

Blain, Jeffrey, ESPI Lyon, ESPI2R, *Email: j.blain@groupe-espi.fr*, **Chardon, Anne-Catherine**, ESPI Paris, ESPI2R, *Email: a.chardon@groupe-espi.fr*

DESCRIPTION DE SESSION :

En mars 2020, le premier confinement français lié à la crise sanitaire de la COVID-19 a rapidement mis en lumière des inégalités et des problématiques de logements. En ce sens, au-delà d'une opportunité économique *stricto sensu*, le marché de l'immobilier semble s'inscrire comme un véritable objet géographique qui impulse des dynamiques territoriales en constante évolution. Qu'on l'appréhende sous l'angle des transactions, de la location de longue ou de courte durée (*airbnb*, ubérisation), de la gestion de patrimoine, de l'étude de mouvements de population ou encore, des processus de densification et d'étalement urbain, l'immobilier occupe une place centrale dans l'aménagement et le développement des territoires en imposant très souvent une grille d'analyse spécifique.

Afin d'étudier ce sujet, les objectifs de la session sont multiples. Il s'agit d'abord d'analyser – en mobilisant à la fois des expériences françaises et internationales - les grands enjeux territoriaux contemporains qui découlent directement ou indirectement du marché de l'immobilier. À ce titre, il convient par exemple de revenir sur les questions de la mobilité résidentielle (« exode urbain », résidences secondaires...), de l'accessibilité au logement (déséquilibres entre zones tendues/détendues, offre/demande...) ou encore de la qualité des biens immobiliers dans les contextes de villes intelligentes et durables (évolution des techniques de construction, domotique, végétalisation et effets sur les prix). Ces thématiques territoriales constituent en effet les pierres angulaires des villes de demain. Par ailleurs, cette session propose également d'identifier le rôle des principaux acteurs participant activement à l'aménagement territorial par le biais du logement. Pour ce faire, les ambitions de nombreux investisseurs (publics, privés, étrangers...) dans l'immobilier, doivent être analysées. Ce point permettra entre autres, de déterminer les objectifs visés par plusieurs projets immobiliers contemporains (immobilier de luxe, marketing territorial, patrimonialisation...). Enfin, cette session offrira l'opportunité d'approfondir les problématiques d'inégalités et d'injustices socio-spatiales à travers le prisme du logement. Il s'agit ici de montrer que, si ces inégalités existent de longue date, elles ont pu être exacerbées ces dernières années, en particulier dans le contexte difficile et très inégalitaire de pandémie internationale (mal-logement, insalubrité, précarité, inadaptation...).

Aussi, pour répondre aux nombreux enjeux soulevés, la session sera initialement structurée en deux créneaux (1h45 chacun), autour des quatre grandes thématiques suivantes : 1) L'immobilier au cœur de nouvelles dynamiques résidentielles, 2) L'immobilier et la ville durable, 3) L'immobilier face aux inégalités socio-spatiales et enfin, 4) Le territoire et les investisseurs immobiliers. Ces différentes thématiques au spectre suffisamment ouvert, offrent à une large diversité de répondants (chercheurs, étudiants, professionnels, institutions...), un cadre de réflexion autour des dynamiques territoriales et immobilières. Les lectures internationales du sujet seront les bienvenues et les communications pourront se faire en français, en anglais ou en espagnol. Si les conditions sanitaires le permettent, les interventions de cette session se tiendront en présentiel.

MOTS CLÉS

Immobilier, logement, dynamiques urbaines, villes, aménagement du territoire.

IGU-100-Paris 2022

URBAN DYNAMICS AND REAL ESTATE

Co-chairmen:

Appendino, Federica, Associate professor at the ESPI2R Research Unit, Groupe ESPI, Paris, f.appendino@groupe-espi.fr, **Blain, Jeffrey**, Associate professor at the ESPI2R Research Unit, Groupe ESPI Lyon, j.blain@groupe-espi.fr, **Chardon, Anne-Catherine**, Associate professor at the ESPI2R Research Unit, Groupe ESPI, Paris, a.chardon@groupe-espi.fr, **VIGNAU, Mathilde**, Associate professor at the ESPI2R Research Unit, Groupe ESPI, Marseille, m.vignau@groupe-espi.fr

DESCRIPTION OF THE SESSION

In March 2020, the first French lockdown due to the COVID-19 health crisis quickly highlighted inequalities and housing problems. In such a context, beyond representing an economic opportunity, the real estate market seems to become a real geographical issue that constantly impulses changing territorial dynamics. Whether we study it from the perspective of transactions, long or short-term rentals (airbnb, uberisation), asset management, population movements or even the processes of urban densification and urban sprawl; real estate plays a key role in urban planning and territorial development.

To study this subject, the current session offers several options. First, we would like the contributors to analyse - by mobilising both French and international experiences - the major contemporary territorial issues that stem directly or not from the real estate market. In this respect, it would be interesting to deepen some of the newest mobility issues (urban exodus, second homes, etc.) but also to study the question of housing accessibility (imbalances between supply and demand, etc.) or the quality of real estate in the context of smart and sustainable cities (changes in construction techniques, home automation, greening and its effects on prices). All these subjects are in fact the cornerstones of tomorrow's cities. Moreover, this session proposes to identify and underline the role of the leading actors who actively participate in territorial planning through housing. To do this, the ambitions of many investors (public, private, foreign...) in real estate must be analysed. This point will allow, among other things, to determine the objectives targeted by several contemporary real estate projects (luxury real estate, territorial marketing, heritage...). Finally, this session will provide an opportunity to look carefully at the housing inequalities and spatial injustice. The aim is to show that, although these inequalities have existed for a long time, they have been amplified in recent years, particularly in the difficult and highly unequal context of the international pandemic (poor housing, insalubrity, precariousness, maladjustment, etc.).

To respond to the many issues raised, the session will initially be structured in two slots (1h45 each), around the following four main themes: 1) Real estate as new residential dynamics, 2) Real estate and sustainable cities, 3) Real estate and spatial inequalities and finally, 4) The territory and real estate investors. These wide themes offer a framework for analysing territorial and real estate dynamics from several points of view (researchers, students, professionals, institutions, etc.). International contributions will be welcomed, and communications can be offered either in French, English or Spanish. If the health conditions permit, the presentations for this session will be held in person.

KEYWORDS

Real estate, housing, urban dynamics, cities, urban planning.

IGU-100-Paris 2022

DINÁMICA URBANA E INMOBILIARIA

Moderadores: **Appendino, Federica**, Associate professor at the ESPI2R Research Unit, Groupe ESPI, Paris, f.appendino@groupe-espi.fr, **Blain, Jeffrey**, Associate professor at the ESPI2R Research Unit, Groupe ESPI Lyon, j.blain@groupe-espi.fr, **Chardon, Anne-Catherine**, Associate professor at the ESPI2R Research Unit, Groupe ESPI, Paris, a.chardon@groupe-espi.fr, **VIGNAU, Mathilde**, Associate professor at the ESPI2R Research Unit, Groupe ESPI, Marseille, m.vignau@groupe-espi.fr

DESCRIPCIÓN DE LA SESIÓN

En marzo de 2020, en Francia, el primer confinamiento relacionado con la crisis sanitaria de la COVID-19 puso rápidamente de manifiesto las desigualdades y los problemas de vivienda. En este sentido, más allá de una exclusiva oportunidad económica, el mercado inmobiliario parece ser un verdadero objeto geográfico que impulsa dinámicas territoriales en constante evolución. Ya sea desde el punto de vista de las transacciones, del alquiler a largo o corto plazo (airbnb, uberización), de la gestión de activos, del estudio de los movimientos de población o incluso de los procesos de densificación y expansión urbana, el sector inmobiliario desempeña un papel fundamental en la planificación y el desarrollo de los territorios, imponiendo muy a menudo un marco de estudio específico.

A fin de estudiar esta temática, los objetivos de la sesión son múltiples. En primer lugar, se trata de analizar - movilizand las experiencias francesas e internacionales - las grandes cuestiones territoriales contemporáneas que se derivan directa o indirectamente del mercado inmobiliario. Con relación a esta intención, conviene por ejemplo retomar las cuestiones de la movilidad residencial ("éxodo urbano", segundas residencias, etc.), la accesibilidad a la vivienda (desequilibrios entre zonas con fuerte demanda y las menos atractivas, oferta y demanda, etc.) o la calidad de los inmuebles en el contexto de las ciudades inteligentes y sostenibles (cambios en las técnicas de construcción, domótica, ecologismo e impacto sobre los precios). Estos temas territoriales son, en efecto, las piedras angulares de las ciudades del futuro. Además, esta sesión también propone identificar el papel de los principales actores que participan activamente de la planificación territorial a través de su rol en el campo de la vivienda. Para ello, hay que analizar las ambiciones de muchos inversores (públicos, privados, extranjeros...) en el sector inmobiliario. Este punto permitirá, entre otras cosas, determinar los objetivos que persiguen varios proyectos inmobiliarios contemporáneos (inmuebles de lujo, marketing territorial, patrimonialización...). Por último, esta sesión brindará la oportunidad de profundizar en los problemas de las desigualdades e injusticias socioespaciales a través del prisma de la vivienda. El objetivo es mostrar que, aunque estas desigualdades existen desde hace mucho tiempo, se han agravado en los últimos años, sobre todo en el difícil y muy desigual contexto de la pandemia internacional (vivienda de mala calidad, insalubridad, precariedad, inadaptación, etc.).

Para responder a las numerosas cuestiones planteadas, la sesión se estructurará inicialmente en dos franjas horarias (de 1h45 cada una), en torno a los cuatro temas principales siguientes: 1) El sector inmobiliario en el centro de las nuevas dinámicas residenciales, 2) El sector inmobiliario y la ciudad sostenible, 3) El sector inmobiliario frente a las desigualdades socioespaciales y, por último, 4) El territorio y los inversores inmobiliarios. Estos diferentes temas, con un espectro suficientemente abierto, ofrecen a un amplio abanico de expertos e interesados (investigadores, estudiantes, profesionales, instituciones, etc.), un marco de reflexión sobre las dinámicas territoriales e inmobiliarias. Las visiones y los enfoques internacionales sobre el tema serán bienvenidos y las comunicaciones pueden hacerse en francés, inglés o español. Si las condiciones sanitarias lo permiten, las intervenciones de esta sesión se llevarán a cabo de forma presencial.

PALABRAS CLAVES

Sector inmobiliario, finca raíz, vivienda, dinámica urbana, ciudades, ordenamiento territorial