

**SIGLE:** URB 6741  
**COURS:** Promotion immobilière et habitat  
**PROF.:** Jacques Fiset, professeur ([jacques.fisette@umontreal.ca](mailto:jacques.fisette@umontreal.ca))  
**TRIMESTRE:** Hiver 2019  
**Horaire:** Mardi 16h à 19h  
**Lieu :** Faculté de l'Aménagement

*14 jan 2019*

### **Description :**

*Modélisations du secteur immobilier et des interactions entre les acteurs. Secteur immobilier et production de l'environnement bâti. Les grands promoteurs immobiliers et les déterminants des décisions d'investissements. Montage et phasage des opérations immobilières. Cadre normatif pour l'évaluation d'opérations immobilières complexes. Les rapports publics - privés dans les grandes opérations immobilières de revitalisation urbaine. Études de cas et approche comparative.*

### **Énoncé des objectifs**

L'approche adoptée dans le cours est d'étudier la promotion immobilière (résidentielle et commerciale) sous l'angle des multiples acteurs qui participent au processus de production immobilière et à son financement : promoteurs, constructeurs, investisseurs, bailleurs de fonds, propriétaires fonciers, etc. Ces multiples acteurs ont non seulement des rôles spécifiques mais des motivations et des intérêts particuliers. Le promoteur immobilier joue, au sein de ce processus, le rôle crucial de chef d'orchestre : il mobilise les ressources, décide des caractéristiques du projet, anticipe la demande pour le « produit final » à mettre en marché, choisit la localisation et le moment du démarrage de l'opération immobilière, etc. Par ailleurs, dans la plupart des pays occidentaux, la fonction de promoteur immobilier est une profession relativement jeune. Née au milieu du XX<sup>ème</sup> siècle, elle a beaucoup évolué ces dernières années avec la tertiarisation du marché du travail et la mondialisation des flux financiers vers ce secteur. Nous verrons que la profession est particulièrement sensible aux changements qui s'opèrent dans l'environnement institutionnel et aux facteurs qui affectent l'offre foncière et de financement à court et long terme.

Le cours vise à faire ressortir les évolutions récentes de la profession et propose des outils conceptuels pour les interpréter et des études de cas locaux et internationaux. Les notions relativement nouvelles de « destruction créative » et « d'urbanisme spéculatif » seront explorées et ensuite ouvriront sur des pistes de recherche et des études de cas pour le travail final.

3 thèmes structurent les activités:

A : Notions de base: logiques d'acteurs, rente foncière, marchés immobiliers, destruction créative, cycles et bulles immobilières, cadrage, rôle des planificateurs urbains et du design urbain.

B: Nouveaux contextes institutionnel induits par la montée du néolibéralisme, la mondialisation et la financiarisation de l'immobilier, le modèle québécois de revitalisation urbaine dans le résidentiel et mixité sociale.

C : Les cinq études de cas sont proposées font référence à de grands projets immobiliers réalisés des années 1980 à aujourd'hui dans cinq grandes métropoles : de grandes opérations immobilières à Londres, Chicago, Bangalore, Kuala Lumpur et le REM à Montréal. Ces travaux longs seront réalisés en deux étapes : la première consiste à l'élaboration de la problématique et de la méthodologie à partir de textes prédéterminés; la seconde implique un approfondissement empirique.

### **Évaluation**

Partie A: 2 exercices « take-home » : un obligatoire et l'autre au choix (2 X 10%).

Partie B : Choix d'un compte-rendu critique sur 4 (1 X 15%) et essai obligatoire sur le modèle québécois (1X20%)

Partie C : Choix d'une étude de cas sur 5. Travail long (duo) réalisé en 2 étapes : étape 1 (15%) étape 2 (30%)

	Date	Thèmes	Références de base	Lectures obligatoires - Études de cas
1	08-janv	<i>Présentation du syllabus Introduction aux thèmes</i>	MacLaran Making Places ch. I	<b>Granelle (1998)</b> Où en est la promotion p.25-30 <b>Mot de l'économiste</b> Jan 2018 Bilan 2017 et perspective 2018 du marché immobilier résidentiel au Québec.
2	15-janv	<i>A1: Acteurs / marchés / Institutions : La dimension foncière</i>	MacLaran ch2_2. 1& 2.2 <b>Alain Lipietz (2013)</b> Le tribut foncier urbain	<b>Logan &amp; Molotch (2007)</b> chp.2 : Places as commodities p.17 à 49 <b>Renard (2003)</b> Les enjeux urbains des prix fonciers et immobiliers.
3	22-janv	<i>A2: Articulation entre les marchés fonci ers et immobiliers</i>	MacLaran ch. 2.3 à 2.6 <b>Granelle (1998)</b> Sect. calcul écon. p.30-31	<b>Theurillat (2014)</b> <i>Marchés immobiliers...</i> <b>Exercice - E1</b> <b>Morley(2002)</b> ch5 : Financial appraisal of dev. Projects
4	29-janv	<i>A3 : Cycles/bulles immobilières et logiques d'acteurs.</i>	MacLaran ch. 2.7 à 2.9 <b>Barras (1994)</b> Property and economic cycle: Building cycles revisited.	<b>Exercice - E2</b> <b>Rachel Weber (2015)</b> From boom to bubble chap,1 p.15-37
5	5-fev.	<i>A4 : Contextes institutionnels nord américain - 1960 à 1980</i>	<b>Charney (2000)</b> ch3: The changing canadian real estate sector.p.69-98 <b>Gunter Gad (1999)</b> Downtown Mtl and Toronto	<b>SCHL (2006)</b> 60 ans d'histoire SCHL <b>Exercice - E3</b> <b>Nerbas (2015)</b> Zeckendorf et la place Ville-Marie
6	12-fev	<i>B1 : Financiarisation du secteur immobilier et gouvernance urbaine.</i>	<b>Logan (1991)</b> Gambling on real estate p.391-401 <b>Weber (2015)</b> From Boom to bubble, Chicago University Press chp2 p.38-62	<b>Résumé/ compte-rendu critique 1 et 2</b> <b>Gordon (1997)</b> Waterfront ... <b>Morrison (1994)</b> Glasgow
7	19-fev	<i>B2 Nouveaux réseaux et fonctions d'acteurs dans la gouvernance urbaine</i>	MacLaran (2003) ch. 3 <b>Weber (2015)</b> From Boom to bubble, Chicago University Press chp3 p.63-87	<b>Résumé/ compte-rendu critique 3 et 4</b> <b>Moriz et Murphy (1997)</b> Space trader <b>Rutland (2010)</b> Halifax
8	26-fev	<i>B3 : Redéveloppement de la ville centre et grands projets immobiliers: mixité sociale ou gentrification?</i>	<b>Charney (2005)</b> Property developers & the robust downtown <b>Damaris Rose (2006)</b> Quartiers en gentrification <b>Germain-et al.(2010)</b> Mixité sociale	<b>Essai</b> <b>Fontan &amp; Klein (2004)</b> Mobilisation du capital <b>Bouchard et Hudon(2005)</b> Logement coopératif et associatif... <b>AGRTQ (2016)</b> Mémoire à la Société d'habitation du Québec, Nouvelle approche d'intervention en habitation.
9	12-mars	<i>C1: travaux en duo Surproduction immobilière et destruction créative dans trois megalopoles occidentales</i>	<b>Fainstein (2001):</b> The builders <b>Weber (2015)</b> From Boom to bubble, Chicago University Press	<b>Travail long - problématique de recherche</b> Projet 1: La City de Londres <b>Gordon (2001)</b> Resurrection of Canary Wharf Projet 2: Le renouveau de <b>Chicago</b> <b>Weber(2010)</b> chap. 3, 4 et ....
10	19-mars	<i>C2: travaux en duo Mondialisation et urbanisme spéculatif dans les pays émergents</i>	<b>Marcinkoski (2014)</b> -Notable past speculations p19-34 -City rankings and global city ambitions	<b>Travail long - problématique de recherche</b> Projet 3: Bangalore <b>Rouanet &amp;Halbert (2016)</b> Bangalore Projet 4: Kuala Lumpur <b>Marshall (1998)</b> Kuala Lumpur
11	26-mars	<i>C3: travaux en duo Financiarisation et grands projets d'infrastructures ...</i>	<b>Lorrain (2003)</b> <b>Capitalismes urbains</b> <b>Lorrain (2011)</b> <b>La main discrète</b>	Projet 5 et 6: Le REM <b>Les infrastructures, l'immobilier et la gouvernance urbaine:</b> le REM, la Caisse de dépôts et placements et la métropole....
12	02-avr	Présentations - duo Encadrement des travaux	Période d'évaluation du cours par les étudiants -16:00h-16:20h	Projet 1 et 2
13	09-avr	Présentations - duo Encadrement des travaux		Projet 3 et 4
14	16-avr	Présentations - duo Encadrement des travaux		Projet 5
15	23-avr	Présentations - duo		Projet 6
	2019-jan 5			

**Exercices / Compte-rendu critique / Essai / Travail long**

Sections	Exercices courts – résumés -essai <i>Activités individuelles et duo</i>		Travail long (1) et (2) <i>Activités en duo – choix d’une métropole</i>	
<b>Section A : Concepts de base (2 x 10%)</b>	E1: Morley (2001) et Renard (2003) E2: Weber (2015) ch1 E3: Nerbas (2015)	Travail individuel  <b>E1 obligatoire E2 ou E3 au choix</b>	<b>Section C : (1) 15%</b> Londres  Chicago	Fainstein (2001) Gordon (2001)  Weber (2015)
<b>Section B : Résumés Financiarisation et surproduction immobilière (1 X 15%)</b>	R1 : Gordon (1997) R2 : Morrison (1994) R3 : Moricz et Murphy (1997) R4 : Rutland (2010)	Travail individuel  <b>R1 à R4 au choix</b>	Bangalore Kuala Lumpur  MTL / REM / Caisse de dépôt	Marcinkoski (2014) Rouanet et Halbert (2016) Marshall (1998)  Lorrain (2003) Lorrain (2011)
<b>Section B : Essai Innovation sociale dans le résidentiel : le modèle québécois (1 X 20)</b>	Fontan et Klein (2004) Bouchard et Hudon (2005) Rapport de AGRTQ (2016) Germain (2010)	Travail en duo obligatoire	<b>Section C : (2) 30%</b> Encadrement. Présentations des travaux en classe. Dépôt des travaux.	3 séances 2 au 16 avril 2019

## Bibliographie

- Adams, David et Steve Tisdell (2013)** Shaping Places: Urban planning, design and development, Routledge, Londres, 341p.
- AGRTQ (2016)** Nouvelle approche d’intervention en habitation, Mémoire à la Société d’habitation du Québec, decembre, 36p.
- Avison Young (2014)** Bilan du marché des espaces de bureaux Montréal, Québec, Canada, 12 pages
- Ball, Rick (2002)** Developers in local property markets: assessing the implications of development experiences and attitudes in the re-use of vacant industrial building in an old industrial area in: G. Simon et al.Ch.9 p. 158-80
- Bélangier, Hélène (2014)** Revitalisation, gentrification et mixité sociale : quelle place pour le logement social? Document de travail, Habiter Ville-Marie, Montréal 93 pages
- Berry, Michael et Margo Huxley (1992)** Big Build: Property Capital, the State and Urban Change in Australia. International Journal of Urban and Regional Research, 16: 1, 35-59
- Bouchard, Marie J et Marcellin Hudon (2005)** Le logement coopératif et associatif comme innovation sociale émanant de la société civile, Revue Interventions Économiques, 32 p. 1-14
- Charney, Igal (2005)** Property developers and the robust downtown: the case of four major Canadian downtowns, The Canadian Geographer, 49: 3, 301-312
- Charney, Igal (2001)** Three dimensions of capital switching within the real estate sector: a canadian case study, International Journal of Urban and Regional Research, 25: 4, 740-758
- Charney, Igal (2003)** Spatial Fix and Spatial Substitutability Practices among Canada’s Largest Office Development Firms, Urban Geography, 24: 5, 386-409
- Choko, Marc (1994)** Le boom des immeubles d’appartements à Montréal de 1921 à 1951, Revue d’histoire urbaine, 23 : 1, 3-18
- Choko, Marc. J-P Collin et A. Germain (1986a)** Le logement et les enjeux de la transformation de l’espace urbain : Montréal, 1940 – 1960 (Première partie), Revue d’histoire urbaine, 15 : 2, 127-136
- Choko, Marc. J-P Collin et A. Germain (1986b)** Le logement et les enjeux de la transformation de l’espace

urbain : Montréal, 1940 – 1960 (Deuxième partie), *Revue d'histoire urbaine*, 15 : 3, 243-253

**Cloutier, Geneviève et Gilles Sénécal (2010)** La concertation autour du projet immobilier Porte Sainte-Marie à Montréal : le pari de la collaboration en marge du processus habituel, *Lien social et politiques* 63 : 69-80

**D'Arcy, Éamonn et Geoffrey Keogh (2002)** The market context of property development activity in: Guy, Simon et John Henneberry ed. Chap.2 p. 19-34

**Duncan, S.S. et A. Rowe (1993)** Self-provided Housing: the first world's hidden housing arm, *Urban Studies* 30 : 8 1331-1354

**Devencore (2016)** Le Centre-Ville de Montréal en pleine transformation, *Recherche*, Newmark Knight Franck. 4p.

**Fainstein, Suzan. S (2001)** The City Builders: Property Development in New York and London, 1980-2000, (2ème ed.) University Press of Kansas, 310 p.

**Gad, Gunter (1999)** Downtown Montreal and Toronto: District places with much in common. *Canadian Journal of Regional Science*, 22: 143-170

**Germain, A et al. (2010)** Mixité sociale ou inclusion sociale? Bricolages Montréalais pour un jeu à acteurs multiples. *Espaces et sociétés* 2010 /1 (no 140-141) p.143-57

**Gordon, D.A. (2001)** The resurrection of Canary Wharf, *Planning Theory & Practice*, 2:2, 149-168

**Gordon, L.A. (1997)** Financing Urban Waterfront Redevelopment, *Journal of American Planning Association*, 63:2, 244-265

**Gournay, I et F. Vanlaethem (1998)** Montréal Métropole, 1880-1930. Les éditions Boréal, 224 pages.

**Guy, Simon et John Henneberry ed. (2002)** Development and Developers: perspectives on property, Blackwell Science, Londres.

**Guy, Simon (2002)** Developing interests: environmental innovation and the social organisation of property business in: Guy, Simon et John Henneberry ed. Chap.13 p.247-266

**Haila, Anne (1991)** Four types of investment in land and property, *International Journal of Urban and Regional Research*, 15: 343-65

**Hackworth, Jason et Neil Smith (2001)** The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 92: 4, 464-77

**Linteau, Paul André (1981)** Maisonneuve ou comment des promoteurs fabriquent une ville. *Boréal Express*, Montréal

**Linteau, Paul André (1998)** Les facteurs de développement de Montréal : I. Gournay et F. Vanlaethem, *Montréal, Métropole, 1880-1930*, Boréal, Montréal. P.27-38

**Logan, John et Harvey Molotch (2007)** Urban fortunes: the political economy of space, 20<sup>th</sup> anniversary edition, University of California Press, 383 p.

**Lorrain, Dominique (2011)** La Main Discrète : la finance globale dans la ville, *Revue française de science politique*, 61, 6 p.1097-1122

**Lorrain, Dominique (2003)** Capitalismes urbains : la montée des firmes d'infrastructures, *Entreprises et histoire* 30, p7-31

**MacLaran, Andrew (ed.) (2003)** Making Space: property development and urban planning, Arnold, Londres

**MacLaran, A et B Williams (2003)** Dublin: Property Development and Planning in an Entrepreneurial City in: A. MacLaran ed. chap. 6 p. 148-171

**Magalhaes, Claudio (2002)** Global players and the reshaping of local property markets: global pressures and local reactions in: Guy, Simon et John Henneberry ed. Chap.12 p. 224-246

**Mason, Michael (2003)** Urban Regeneration Rationalities and Quality of Life: Comparative Notes From Toronto, Montreal and Vancouver, *British Journal of Canadian Studies*, 16: 2, 348-63

**Miles, M. L.M. Netherton et A. Schmitz (2015)** Real Estate Development: principles and process, Urban Land Institute, Washington D.C.

**Moricz, Zoltan et Laurence Murphy (1997)** Space traders: reregulation, property companies and Auckland's office market, 1975-94. *International Journal of urban and regional research*, 21 165-179

**Morrison, Nicola (1994)** The role of planning in the redevelopment process of Glasgow's city centre *Planning, Practice & Research*, 9:1, 31-41

- Murphey, Laurence (2003)** Remaking the city: property processes, planning and the local entrepreneurial state in Auckland in: A. MacLaran ed. chap. 7 p.172 – 193
- Nerbas, Don (2015)** William Zeckendorf, Place Ville-Marie, and the Making of Modern Montreal, Revue d'histoire urbaine 43:2, 5-25
- Postras, Claire (2003)** Tertiariation et transformation de l'espace urbain: la rue McGill à Montréal (1842-1934), Revue d'histoire urbaine, 31 : 2, 3-17
- Rose, Damaris (2006)** Les atouts des quartiers en voie de gentrification : du discours municipal à celui des acheteurs. Presses de Sciences Po, 3: 63, 39-61
- SCHL (2004)** Études de cas sur la densification résidentielle: projets réalisés, Série sur la Maison et les Collectivités Saines, SCHL, Ottawa, 153 pages
- Savini, Frederico et Manuel B. Aalbers (2015)** The de-contextualisation of land-use planning through financialisation : Urban redevelopment in Milan, European Urban and Regional Studies, p.1-17.
- Shaw, Stephen (2003)** The Canadian "World City" and Sustainable Downtown Revitalisation: Messages from Montreal 1962-2002, British Journal of Canadian Studies, 16: 2, 363 -77
- Sutcliffe, Anthony (1998)** Montréal, une métropole in : I. Gournay et F. Vanlaethem, Montréal, Métropole, 1880-1930, Boréal, Montréal. P. 19-26.
- Ville de Montréal (2007)** La stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels : avancement de la mise en œuvre, Habiter Montréal, Montréal, 42 pages.
- Weber, Rachel (2015)** From boom to bubble: how finance built the new Chicago, The University of Chicago Press, 280 p.

### INTÉGRITÉ, FRAUDE ET PLAGIAT

Pour prévenir les conséquences du plagiat, l'Université met à la disposition des étudiants sur le site <http://www.integrite.umontreal.ca/> de l'information, des réflexions, des conseils pratiques et des références portant sur l'intégrité, la fraude et le plagiat.

### SOUTIEN AUX ÉTUDIANTS EN SITUATION DE HANDICAP

L'Université de Montréal offre des services de soutien aux étudiants en situation de handicap, dont des mesures d'accommodement à un examen. Les étudiants désirant se prévaloir de ces services doivent s'inscrire auprès du Service d'aide aux étudiants (SAE) <http://www.bsesh.umontreal.ca/accueil/index.htm>.