

Table des matières

| | |
|---|----|
| Avant-propos | 5 |
| Introduction | 9 |
| <i>Première partie: Construction d'une typologie des promoteurs privés professionnels</i> | |
| Chapitre premier: Principes d'une typologie générale des promoteurs immobiliers | |
| I. Objet de l'étude | 15 |
| 1. Définition du concept de promoteur | 15 |
| 2. Hypothèse centrale de l'étude | 19 |
| II. Principes d'une typologie | 21 |
| 1. Le système des financements de la construction immobilière | 22 |
| 1.1. Le capital de prêt | 26 |
| 1.2. Le capital immobilier | 32 |
| 2. La combinaison des capitaux et les grandes catégories de promoteurs | 40 |
| 2.1. Analyse des catégories de promoteurs | 40 |
| 2.2. Distribution de la production de logements par catégories de promoteurs | 47 |
| Chapitre 2: Les positions des promoteurs privés professionnels dans le système des financements | |
| I. Remarques préliminaires sur le « montage » financier d'une opération immobilière destinée à la vente | 57 |
| 1. La forme juridique | 57 |
| 2. Les agents sociaux | 58 |
| 3. Le problème de la maximisation du profit au niveau de l'opération | 60 |

| | |
|---|----|
| II. Les positions dans le système des financements | 67 |
| 1. Les promoteurs indépendants | 69 |
| 1.1. Définition de la catégorie (analyse du capital social) ... | 69 |
| 1.2. Différenciation de la catégorie (analyse du financement des programmes) | 70 |
| 1.3. La position des promoteurs indépendants dans le sys- tème des financements privés | 85 |
| 2. Les promoteurs sous contrôle | 88 |
| 3. Les promoteurs filiales | 89 |
| 3.1. Définition de la catégorie (analyse du capital social) .. | 89 |
| 3.2. Différenciation de la catégorie (analyse du financement des programmes) | 92 |
| 3.3. La position des promoteurs filiales dans le système des financements privés | 99 |

Chapitre 3: Les modes d'articulation dans les fonctions

| | |
|--|-----|
| I. Analyse des fonctions impliquées par l'acte de construire | 101 |
| 1. Définition du concept de fonction | 101 |
| 2. Analyse des fonctions | 103 |
| 2.1. Fonction de promotion | 103 |
| 2.2. Fonction d'étude technique | 107 |
| 2.3. Fonction de construction | 112 |
| 2.4. Fonction de commercialisation | 114 |
| II. Les modes d'articulation des fonctions | 117 |
| 1. Définition des modes d'articulation | 117 |
| 2. L'origine de la fonction de promotion et le processus d'arti- culation des fonctions | 121 |
| 2.1. Les agences immobilières | 122 |
| 2.2. Les entreprises de construction | 126 |
| 2.3. Les techniciens du bâtiment | 129 |
| 2.4. Les banques | 131 |
| 2.5. Les « outsiders » | 135 |
| III. Conclusion: Présentation résumée de la typologie | 138 |

Seconde partie: Les politiques des promoteurs professionnels

Chapitre 4: Les politiques immobilières

| | |
|--|-----|
| I. Conjoncture et politiques immobilières | 147 |
| 1. La conjoncture immobilière, terme de référence de l'analyse | 147 |

