Pourquoi tant de *malls* à Téhéran ?

Éléments d'économie politique des centres commerciaux en République islamique (1987-2017)

Ronan des Vallières

Édition électronique

URL : <https://journals.openedition.org/echogeo/15333>

DOI : [10.4000/echogeo.15333](https://doi.org/10.4000/echogeo.15333)

ISSN : 1963-1197

Éditeur

Pôle de recherche pour l'organisation et la diffusion de l'information géographique (CNRS UMR 8586)

Référence électronique

Ronan des Vallières, « Pourquoi tant de *malls* à Téhéran ? », *EchoGéo* [En ligne], 45 | 2018, mis en ligne le 05 novembre 2018, consulté le 10 août 2021. URL : <http://journals.openedition.org/echogeo/15333> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/echogeo.15333>

Ce document a été généré automatiquement le 10 août 2021.

EchoGéo est mis à disposition selon les termes de la licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International (CC BY-NC-ND)

Pourquoi tant de *malls* à Téhéran ?

Éléments d'économie politique des centres commerciaux en République islamique (1987-2017)

Ronan des Vallières

Introduction

- 1 En construction dans le 22^e district de Téhéran, l'*Iran Mall* espère devenir le plus vaste centre commercial du Moyen-Orient. Ce « méga-mall » de l'ouest de la capitale pourrait bien illustrer, à leur paroxysme, les tendances à l'œuvre dans les métropoles iraniennes en matière de rentabilisation du foncier¹. Avec environ 65 *malls* en construction à Téhéran (Erdbrink, 2015), les ambitions d'investisseurs résolus à implanter de tels symboles de la mondialisation (Crawford, 1992) se heurtent au contrecoup de leur développement spontané, si bien qu'avant même d'avoir vécu se multiplient les *dead malls*.
- 2 Depuis la fin de la guerre avec l'Irak (1980-1988) le développement de centres commerciaux tient une place majeure dans les mutations du paysage commercial de Téhéran. Démarré dans les années 1990, avant d'exploser au tournant des années 2010, l'essor de l'investissement dans l'immobilier commercial se déploie dans une mégapole en proie à une intense spéculation foncière, nourrie par un *boom* de l'immobilier des quinze années post-conflit, propice à l'extraction de rentes conséquentes (Athari, 2005). Cette donnée est cruciale pour cadrer le mode de gouvernement téhéranais : celui, similairement à d'autres capitales du Moyen-Orient, d'une métropole gouvernée « par les rentes » (Lorrain *et al.*, 2017). Ces investissements fonciers s'opèrent, par ailleurs, dans un cadre économique complexe arrimé sur les revenus du pétrole, frappé d'hyperinflation chronique, soumis à divers régimes de sanctions internationales, et largement façonné par les politiques de libéralisation associées à la Reconstruction qui marque les deux mandats d'Hachémi Rafsandjani à la présidence (Maloney, 2015, sect. 3). Cette période, que l'on nomme souvent d'après le slogan présidentiel qui lui était associé – « le djihad de la reconstruction (*jahâd-e sâzandegi*) » –, marque une rupture de paradigme cruciale dans l'urbanisation de Téhéran, parfois qualifiée de

néolibérale (Khatam, 2015, p.150). Sous la contrainte d'une intense pression budgétaire, la mandature de Gholamhossein Karbaschi (maire de Téhéran de 1990 à 1998) instaure en effet un régime de prélèvements fiscaux que nous qualifions d'informel, fondé sur la promotion de l'investissement immobilier (para-)privé et la vente de permis de construire dérogeant aux normes des documents d'urbanisme. De même que pour les galeries d'art ou des banques, l'essor des centres commerciaux puis des *malls* à Téhéran est donc indissociable de dynamiques politiques, sociales et économiques.

- 3 Les centres commerciaux téhéranais pourraient bien incarner les paradoxes de la métropolisation et de la libéralisation économique en Iran. Nous proposons d'analyser les conditions de leur production pour contribuer à éclairer ces paradoxes. Cette réflexion repose sur un étonnement : la construction de centres commerciaux se poursuit en dépit d'un apparent trop-plein et d'une rentabilité faible, voire nulle selon les professionnels du secteur interrogés. En 2017, la capitale iranienne comportait en effet de 200 à 360 centres commerciaux selon les estimations, dont à peine une dizaine était viable selon ces derniers. Partant de ce constat, cet article cherche à identifier les conditions de possibilité, les modalités et les acteurs du déploiement massif de centres commerciaux à partir de l'entrée foncière.
- 4 Que révèlent les circuits de financement, de promotion et de construction des centres commerciaux des conditions de l'aménagement urbain à Téhéran depuis trente ans ? L'hypothèse suivante est défendue : le centre commercial constitue un relai dans les stratégies de valorisation du foncier des investisseurs et de la municipalité à mesure que le marché résidentiel entre en surchauffe dans les années 2003-2005. Ces espaces commerciaux, véritables actifs financiers, sont les témoins des modalités spécifiques que prend la financiarisation de l'urbain à Téhéran.
- 5 L'argumentation s'inscrit dans le champ de l'économie politique de la production urbaine. Inspiré des travaux d'Henri Lefebvre (1974) et de David Harvey (2006, 1985), ce champ disciplinaire correspond à « l'étude des relations sociales et matérielles participant de la production et de la reproduction de l'environnement urbain bâti à travers la circulation du capital » (Guironnet, 2017, p. 51). Cette approche s'intéresse particulièrement aux dynamiques de financiarisation de l'urbain, définie comme le processus d'intégration des marchés financiers et des objets urbains, et qui a pour effet de modifier les rapports de pouvoir entre gouvernements urbains et investisseurs (Halbert, 2013 ; Halbert, Henneberry et Mouzakis, 2014 ; Halbert et Attuyer, 2016). Plusieurs travaux ont montré combien l'acception purement marxienne de ce concept (qui se focalise sur les objectifs de maximisation de profits des propriétaires fonciers et la domination des intérêts financiers dans l'urbanisation) peut conduire à occulter ses manifestations empiriques (Theurillat, Vera-Büchel et Crevoisier, 2016 ; Guironnet, 2017, p. 47). De plus, le financement de la production urbaine a été théorisé à partir d'études de villes fermement insérées dans les flux économiques globalisés ou localisées dans des contextes d'économie libérale (Chicago, New York, Londres etc.). Or, le contexte de Téhéran est incomparable à ces derniers et met ces concepts théoriques au défi de l'informalité de la production urbaine. Notre objectif est de contribuer à la compréhension des spécificités de la production urbaine à Téhéran et, en particulier, des modalités qu'y prend sa financiarisation. Nous recourrons alors à l'approche dite institutionnaliste de l'économie politique urbaine, qui cherche à identifier les évolutions de modes de production de la ville.

- 6 Sous cet angle d'analyse, l'essor des *malls* s'explique essentiellement par des logiques financières de maximisation de la valeur d'échange du foncier sur le modèle de l'investissement résidentiel ; Lévy et Lussault (2013) définissent le foncier comme « l'ensemble des manifestations et des conséquences de la valeur d'une étendue ». Ces dynamiques s'ancrent dans des interactions singulières parmi les élites de la République islamique et questionnent le statut de l'aménageur dans un contexte où la frontière entre public et privé se manifeste davantage comme *continuum* que comme limite. Les *malls* témoignent ainsi de la montée en puissance d'investisseurs institutionnels paraétatiques dans les investissements concernés. À partir de ces réflexions, nous postulons que les centres commerciaux téhéranais sont davantage des actifs financiers que des stratégies commerciales viables.
- 7 Cet article synthétise les résultats d'un mémoire de première année de master intitulé *Les conditions de la production urbaine à Téhéran à l'aune de l'essor des centres commerciaux : dynamiques foncières et globalisation de la distribution en République islamique d'Iran (1987-2017)*². Il s'appuie sur une enquête de terrain partagée entre un court séjour à Dubaï et un stage de recherche au Centre d'analyse des politiques publiques de l'Université de Téhéran de mai à septembre 2017. La démonstration mobilise un matériau empirique constitué d'une quinzaine de séances d'observation, destinées à constater le taux d'occupation des espaces commerciaux examinés, ainsi que de onze entretiens semi-directifs menés avec des économistes, urbanistes et sociologues iraniens, d'une part, et des professionnels de l'industrie de la grande distribution, d'autre part. Recueillir le discours des producteurs d'espaces commerciaux a été facilité par l'étude du cas de MAF Retail, géant dubaïote de la distribution au Moyen-Orient, propriétaire de la marque Carrefour dans 38 pays et opérateur de la chaîne Hyperstar en Iran. L'essentiel de ces données a été anonymisé.
- 8 La première partie dresse un historique des générations de centres commerciaux qui se sont déployés à Téhéran, de leur naissance dans les années 1960 jusqu'à leur hyperinflation dans les années 2010. La deuxième partie s'intéresse aux processus politiques et économiques à l'origine de ces investissements. La troisième partie cherche, à partir de ce cas d'étude, à définir les acteurs contemporains de la production urbaine de la capitale iranienne. Ce *mall*ing pourrait ainsi illustrer l'application paradoxale des dynamiques métropolitaines globales à Téhéran : des espaces symboliques de la mondialisation (Crawford, 1992), dont la quinzaine d'entretiens donnent à penser qu'ils sont rarement rentables, et qui résultent d'une financiarisation de l'urbain modulée par les imbrications spécifiques du public et du privé en République islamique d'Iran.

Une brève histoire du passage : émergence et essor du centre commercial à Téhéran

- 9 Cette partie resitue l'arrivée des générations successives de centres commerciaux à Téhéran depuis les années 1960. Il faut rappeler que leur appréciation qualitative et quantitative n'est guère aisée. D'une part, la grande diversité des formes commerciales et la terminologie usuelle imprécise qui leur est quotidiennement associée complexifie leur catégorisation. L'histoire urbaine de la capitale a été marquée par l'influence de trois modèles, auxquels correspondent autant d'espaces commerciaux caractéristiques : après le bazar de la ville islamique (de Planhol, 1987), la ville à l'européenne s'est

couverte de « passages » (illustration 1) avant le déploiement contemporain de *malls* qui semblent ironiquement confirmer l'influence de l'urbanisme américain sur le développement de Téhéran (Farmanfarmaian et Gruen, 1968)³. C'est pourtant le terme de *pâsâj* qui sert usuellement à désigner l'ensemble de ces types d'espaces commerciaux, fruits d'hybridations entre ces trois modèles⁴.

- 10 Leur appréciation quantitative dépend, par conséquent, des critères retenus pour les définir. Ainsi, Amir-Ebrahimi et Kazemi considèrent qu'il y a 360 centres commerciaux au sens large à Téhéran alors qu'un cabinet de conseil spécialisé en dénombre 200. Notre étude s'appuie sur un critère morphologique évoqué en entretien par les promoteurs iraniens (le seuil de 20 000 m² de surface construite⁵), et trois critères fonctionnels (la diversité de l'offre, la présence d'enseignes internationalisées, la dimension de l'aire de chalandise) pour distinguer le « centre commercial » du « *mall* ». Le premier terme désignera l'ensemble des galeries et complexes commerciaux de quartier qui se déploient depuis l'après-guerre. Le second fera référence aux grands ensembles construits dans la décennie 2010 et inspirés des standards internationaux instaurés par Victor Gruen (Gillette, 1985 ; Southworth, 2005 ; Assaf et Camelin, 2017). D'une taille généralement inférieure à la nomenclature internationale, ces *malls* comportent un parking adapté, un environnement clos et climatisé, un encadrement sécuritaire, des espaces franchisés et une volonté manifeste d'attirer des enseignes de distribution transnationales. La carte de l'illustration 2 situe les 130 principaux complexes commerciaux de Téhéran. Elle met en évidence trois caractéristiques. Elle rend d'abord compte de la présence plus marquée des grands projets de *malls* des années 2010 dans les secteurs nord (1^{er} district, à la population particulièrement aisée) et ouest (en particulier le 22^e district, en pleine urbanisation) de la ville. Cela contraste, ensuite, avec l'implantation de centres commerciaux plus anciens sur l'axe historique Nord-Sud de l'avenue Valie-Asr. Enfin, cette carte rend compte de la concentration des ensembles commerciaux dans le nord de la ville, où s'accumulent des complexes luxueux révélateurs d'un gradient social dans l'offre commerciale de Téhéran corrélée à sa sociologie urbaine.

Illustration 1 – Un exemple de passage, rue Ferdowsi

Auteur : R. des Vallières, 2017.

Illustration 2- Cartographie indicative des principaux centres commerciaux de Téhéran, 2017

Hyperstar est le premier grand distributeur transnational à intervenir en Iran depuis 2004. Il s'agit d'une filiale du groupe dubaïote Majid al-Futtaim Retail, détenteur de la franchise Carrefour dans 38 pays.

Sources : observations, entretiens, OpenStreetMap, GoogleMaps. Auteur : R. des Vallières, 2018.

Chronique : du grand magasin au méga-mall

- 11 L'envolée récente du nombre de centres commerciaux est le dernier volet d'une histoire des formes commerciales modernes qui s'est déroulée en trois phases. La première phase correspond aux décennies 1960-1970 où, en même temps que se déploient les premières chaînes de supermarché (comme Kourosh, renommée en Qods après la révolution), de grands magasins apparaissent sur le modèle des *department stores* américains : Ferdowsi (illustration 3), en face de celui-ci General Mod, Jâm-e Jâm... Parmi eux, l'emblématique Plasco⁶, construit en 1960, pourrait bien constituer avec ses onze étages, ses terrasses et ses bassins intérieurs (illustration 4) l'acte de naissance du *mall* à Téhéran (Erdbrink et Bilefsky, 2017). De nouveaux passages sont également construits comme le Pâsâj-e Safavi (sur l'axe majeur nord-sud de Valie-Asr).

Illustration 3 - Carte postale du grand magasin Ferdowsi

Source : shahrefarhang.com.

Illustration 4 - Carte postale du Plasco

Plus haut gratte-ciel de Téhéran, il s'insère, au même titre que les premiers supermarchés, dans la politique de modernisation à marche forcée du Shah.

Source : shahrefarhang.com.

- 12 Après la révolution et la guerre contre l'Irak, l'ère Karbaschi lance la deuxième phase d'expansion des centres commerciaux. Celle-ci s'étend donc jusqu'à la récession de l'immobilier de 2003-2005 et résulte d'une volonté politique de modernisation des pratiques commerciales (Khatam, 2015, p. 171). L'objectif de ce proche du président libéral Rafsandjani (1989-1997) est symbolique et financier : il s'agit de rapprocher l'offre commerciale diffuse de Téhéran des standards des métropoles des pays industrialisés en même temps que d'offrir de nouvelles perspectives de rentabilisation des placements immobiliers (cf. *infra*). L'action de Gholamhossein Karbaschi favorise la construction de galeries commerciales de quartier, les premiers centres commerciaux modernes. Ces espaces reprennent des éléments du *mall* (sécurisation, diversification de l'offre) mais restent exigus. La plus caractéristique de ces nouvelles infrastructures est le centre Ghaem, une superposition sur six niveaux de boutiques indépendantes et destinées à une clientèle de la classe moyenne supérieure, ouvert en 1992 à Tajrish, dans le nord de Téhéran (Shalchi, 2012, p. 268). Ces galeries commerciales se déploient massivement au cours de la décennie 1990 mais restent souvent spécialisées (informatique, ameublement, bijoux) et dénuées de logiques d'ensemble.
- 13 La troisième phase correspond au mandat de Mohammad Ghalibaf à la mairie de Téhéran (2005-2017). Elle signe l'essor spectaculaire du centre commercial comme placement financier en premier lieu, comme stratégie commerciale avec l'apparition de vastes projets commerciaux. Parallèlement à une diffusion accrue d'ensembles commerciaux de taille intermédiaire (illustration 5), dont toute une déclinaison luxueuse est destinée à la clientèle fortunée du Nord de Téhéran (Melal Boutique Mall, Sam Center etc.), la période marque l'arrivée des *shopping malls* (illustration 6). Au nombre d'une trentaine en activité en 2017 à Téhéran, leur déploiement a commencé

en 2010 avec pour pic l'année 2012 (Masjedi et Nezhadi, 2014). Plusieurs sources locales proches du milieu du développement commercial estiment qu'en 2014 il y avait 400 centres commerciaux en construction en Iran, de 15 000 à 1 000 000 m² de surface commerciale (l'Iran Mall). Cette vague atteint des seuils spectaculaires dans la capitale où s'opèrent de fortes concentrations spatiales de projets de diverses tailles, ainsi d'une rue traversant la place Heravi, dans le quartier de Pasdaran, qui comportait en 2017 sept complexes commerciaux en l'espace de 500 mètres (illustrations 5 et 6). Hormis l'ouverture à Tabriz (dans l'ouest de l'Iran) en 2013 du Laleh Park, un *shopping mall* financé par des investisseurs turcs, l'industrie iranienne du *mall* répond davantage à des logiques financières liées à des dynamiques foncières qu'à l'entrée de l'économie iranienne dans la globalisation de la distribution.

- 14 Le *boom* des centres commerciaux entamé à la fin des années 2000 n'a pas impliqué de changement de modèle radical. Les *malls* téhéranais se limitent dans leur majorité à imiter l'aspect des grands complexes standardisés (comme ceux de Dubaï), mais n'en épousent pas les principes de gestion. Construits sans étude préalable, ces espaces ont vocation à être découpés en un grand nombre de locaux commerciaux en vue d'une revente rapide. Rares sont donc les complexes dotés de véritables stratégies commerciales, gérés en tant qu'ensembles cohérents (*core investment*), où la propriété des boutiques n'est pas dispersée. Il s'opère toutefois un début de réorientation de la filière en direction du modèle globalisé, à l'image du mégaprojet Iran Mall. Hormis les deux exceptions majeures que sont Palladium, un *mall* du Nord de la ville destiné à une clientèle aisée, notamment expatriée, et City Star, le premier magasin de la filiale Hyperstar (un décalque du modèle d'hypermarché Carrefour couplé à une cinquantaine de boutiques), l'écrasante majorité des centres commerciaux téhéranais font figure d'échecs plus ou moins prononcés, selon les professionnels du secteur.

Illustration 5 - Un centre commercial de taille modeste, rue Heravi (quartier Pasdaran)

Auteur : R. des Vallières, 2017.

Illustration 6 - Un exemple de *mall* : le Heravi Center (quartier Pasdaran)

Auteur : R. des Vallières, 2017.

Le boom des *dead malls*

- 15 Les difficultés de financement liées, d'une part, aux défauts de conception des centres commerciaux et, d'autre part, aux sanctions internationales qui limitent les investissements étrangers, débouchent sur un nombre spectaculaire de projets échoués. Cette inadéquation entre les ambitions parfois grandiloquentes des porteurs de projet et les capacités du marché intérieur confirme notre hypothèse d'une rentabilisation des investissements indépendante des résultats commerciaux réels. L'insuccès des centres commerciaux et des *malls* est massif : sur les 200 complexes téhéranais, à peine une dizaine serait viable.
- 16 Les échecs sont de différents degrés. Premièrement, l'immense majorité des centres commerciaux téhéranais sont partiellement vides (comme Dariush ou Saba, aux deux tiers vides) ou occupés par un grand nombre de petites boutiques similaires et non-viables (95 % des centres commerciaux observés). Viennent, deuxièmement, les espaces intégralement vides, ou *dead malls*. L'axe Valie-Asr en comporte un certain nombre dont, par exemple, le Noor Shopping Center, resté 4 ou 5 ans inoccupé avant d'être investi par les boutiques du passage Plasco, suite à l'incendie puis à l'effondrement de ce dernier en janvier 2017. Troisièmement, plus difficile à quantifier encore, ce que M. Amir Ebrahemi appelle en entretien les *dead-born malls* (illustration 7), c'est-à-dire ces projets laissés à l'abandon en cours de construction, à l'exemple du centre-commercial Proma.
- 17 Cette série d'insuccès est la conséquence d'un développement soudain dont l'ampleur semble indiquer que les profits potentiels ne résident pas seulement dans le taux d'occupation ou les ventes réalisées. Le constat de cette partie – l'accélération de la construction de centres commerciaux et l'apparition de nombreux grands projets (*malls*) à partir du tournant des années 2010 – souligne que les ensembles commerciaux constituent un poste majeur des investissements urbains téhéranais. La suite de l'article propose de comprendre les éléments politiques et économiques qui ont conduit à une telle orientation des flux de capitaux dans la ville.

Illustration 7- Un mall mort-né, sur Valie-Asr, à proximité de Tajrish

L'affiche du panneau central présente l'allure de l'édifice une fois terminé.

Auteur : R. des Vallières, 2017.

Les conditions de possibilité de la vague de construction de centres commerciaux à Téhéran

- 18 Deux dynamiques politiques et financières sont à l'origine de la récente vague de construction de centres commerciaux à Téhéran : d'une part, la nécessité pour la municipalité de trouver de nouveaux procédés de financement en contexte de pression fiscale : d'autre part, la forte rentabilité potentielle d'un tel investissement en relai d'une manne immobilière en surchauffe à partir de 2003. Le centre commercial est donc avant tout un actif financier qui offre des retombées pour l'investisseur comme pour l'autorité municipale. Ce mode de valorisation du foncier peut aussi être interprété comme un moyen efficace pour la conversion de rentes notamment pétrolières⁷. Ces mécanismes révèlent la prédominance des logiques financières dans la production urbaine à Téhéran.

Autonomie financière et fiscalité informelle : l'héritage Karbaschi

- 19 Les conditions de possibilité de l'essor de tels projets urbains spéculatifs est d'abord politique. La Loi d'autonomie fiscale des municipalités (*khodkafei-e šahrdari-ha*, 1987) proposée par le ministère de l'Intérieur est cruciale pour comprendre la rupture de paradigme introduite par la mandature Karbaschi⁸. Cette loi engendre par ricochet un transfert de compétences d'envergure en faveur des maires, particulièrement à Téhéran, et la montée en puissance des acteurs paraétatiques et privés dans la

production de l'urbain (Khatam, 2015). La loi est simple : elle supprime toute dotation gouvernementale à destination des mairies dans un délai de quatre ans, laissant ces dernières en marge des revenus pétroliers et fiscaux collectés centralement. Pour financer leur budget, les mairies doivent donc externaliser nombre des services dont elles avaient la gestion et trouver des sources de revenus non-conventionnelles, à commencer par la vente de droits dérogatoires à dépasser les seuils de densité imposés par les documents d'urbanisme.

- 20 Karbaschi est le maire que la littérature a associé à l'explosion de la densité à Téhéran et de sa mise sur le marché. La manne financière de la construction, au travers de l'octroi aux constructeurs de droits dérogatoires à dépasser les limites de densité établis par le Plan Directeur⁹, est privilégiée à la solution fiscale¹⁰. Cela eut trois conséquences : l'essor des tours au Nord, une forte expansion urbaine¹¹ parallèle à un vaste mouvement de suburbanisation des classes populaires et l'extrême intensification de la densité infra-urbaine (*Ibid.*, p. 190). Début 1991, une mesure incitative du Conseil suprême du développement urbain et de l'architecture d'Iran autorisant les villes de plus de 200 000 habitants à augmenter de 25 % la densité du bâti est ratifiée (Khatam, 2015). Les largesses de la municipalité de Téhéran iront jusqu'à autoriser des dépassements des plafonds de 400 % à 500 %, au mépris des recommandations du Plan Directeur de 1968 en matière d'exposition au risque sismique (*Ibid.*, p. 191), de quoi multiplier par dix ses revenus entre 1990 et 1998 (*Ibid.*, p. 180) alors que la ponction de la mairie sur ces opérations immobilières ne dépassait pas les 10 % du prix au mètre carré. En une décennie, c'est près de 50 % des 200 millions de mètres carrés du bâti du Téhéran de l'époque qui ont été construits ou renouvelés (*Ibid.*, p. 193). Sous la mandature Ghalibaf (2005-2017), maire le plus entreprenant dans la couverture de Téhéran de *malls*, ce type de pratiques s'intensifie avec le détournement de la fonction du Plan directeur comme outil d'extraction de rente foncière.
- 21 Comment les tractations s'exercent-elles concrètement ? Nos entretiens permettent de retracer le parcours administratif d'une demande d'accès au terrain d'un constructeur de *mall* ou d'immeuble résidentiel jusqu'à son acceptation. Lorsqu'un entrepreneur veut accéder au foncier, il passe soit par des agences immobilières spécialisées, soit directement par la mairie. Dans les deux cas, l'autorité décisive en matière d'arbitrage d'un projet est la commission de l'Article Cinq (CAC) (*komision-e mâdeh-ye panj*) de la municipalité de Téhéran. Créé en 1987, cet organisme a hérité des fonctions du conseil de Surveillance du Développement de la Ville de Téhéran, une autorité gouvernementale dont le rôle était d'élaborer la politique générale de développement de la capitale (Khatam 2015, p. 182). C'est cette commission qui certifie la conformité de tout projet urbain avec les documents d'urbanisme, et c'est encore elle qui garde la main sur les conditions à remplir pour obtenir des dérogations et qui fixe le montant des permis de construire. L'attribution d'un terrain et la validation d'un projet de construction par cette commission est synonyme de légalité pour le projet en question.
- 22 Comment détermine-t-elle le prix du permis de construire d'un *mall* ? Cette forme commerciale étant relativement récente à Téhéran, elle ne figure pas explicitement dans le Plan Détaillé. En l'absence de cadastre, la CAC identifie la parcelle que, selon les cas, elle propose ou que l'entrepreneur désire investir, et se réfère aux documents d'urbanisme pour identifier les normes qui la régissent. Ce document n'est pas nécessairement le Plan Détaillé, car comme l'explique en entretien un architecte d'un cabinet d'urbanisme, la municipalité élabore sa propre subdivision. Il s'agit alors d'un

processus interne appliqué au cas par cas. Le coût de la dérogation est exponentiel à mesure que le gabarit du bâtiment dépasse les seuils légaux. C'est sur cette procédure que repose la principale source de revenus de la municipalité depuis Karbaschi¹².

- 23 Ce processus de fiscalité informelle, passant par la commercialisation du droit à contourner la règle et né d'une contrainte budgétaire, a donc successivement pris deux formes. L'ère Karbaschi (décennie 1990) institue dans un premier temps une mise sur le marché de droits dérogatoires à la densité (*selling density*). À partir de 2005, sans abandonner le premier mécanisme, la municipalité rend possible la modification de l'occupation des sols (*switching land use*). Il devient alors envisageable d'acheter des droits à bâtir des ensembles commerciaux sur des parcelles définies comme résidentielles par les documents directeurs, ce qui constitue une nouvelle source de revenus considérable pour les pouvoirs locaux. La conséquence immédiate de ce processus est le décuplement instantané de la valeur d'échange des terrains concernés et l'explosion de la rente foncière potentielle. C'est en ce sens qu'il est possible de comparer le rôle des administrations en charge de l'urbanisme dans le marché immobilier à celui du commissaire-priseur d'une salle des ventes qui aurait la maîtrise de la valeur et de la disponibilité des biens.

Le centre commercial comme actif financier, un relai de l'investissement immobilier

- 24 L'explosion de la bulle immobilière en 2003 contraint mairie et investisseurs à diversifier leurs stratégies de rentabilisation du foncier. Il faut en premier lieu souligner l'extrême importance du secteur immobilier dans les circulations de capitaux en Iran. Cette polarisation des investissements par le foncier, déjà active au temps du Shah à l'initiative d'une certaine bourgeoisie de la propriété foncière (Athari 2005) est réactivée par la politique de l'offre de Karbaschi et l'explosion de la construction formelle et informelle qui s'ensuit (Khatam, 2015, p. 168). Ces retombées sont favorables à une nouvelle élite postrévolutionnaire qui a bénéficié des redistributions foncières associées aux bouleversements politiques (*Ibid.*, p. 119-121). L'émergence du foncier comme secteur clef de l'investissement s'opère selon un mécanisme de bulle nourrie par un accroissement démographique constant jusqu'au début des années 2000.
- 25 Ce système informel de financement du budget municipal (par droits à construire au-delà des seuils autorisés) ne peut fonctionner que si la demande de logements croît ou se maintient. Or le début des années 2000 marque une inversion de la tendance démographique engendrant l'accalmie relative des constructions et une baisse de revenus pour la mairie. Son effet le plus retentissant, encore très débattu aujourd'hui dans la presse iranienne¹³, est l'essor des logements vides qu'on estime à 2,5 millions dans le pays sur un total de 21 millions. La baisse d'une demande adaptée aux loyers des nouveaux complexes résidentiels conduit à une récession du secteur de la construction de 2003 à 2005¹⁴. Le secteur de la « Construction et du Logement » chute de 1,9 % en 2003/2004 et de 5,9 % en 2004/2005, avant de rebondir de 5,5 % l'année suivante (Banque Centrale d'Iran, 2004 ; Banque Centrale d'Iran, 2005 ; Banque Centrale d'Iran, 2006). Téhéran étant l'épicentre de la filière immobilière, on peut estimer que les tendances nationale et locale ont suivi la même évolution. Cette récession du secteur affecte directement les rentrées fiscales de la municipalité, qui doit innover pour

financer son budget. Le centre commercial apparaît alors, pour la mairie et pour les investisseurs, comme un relai opportun.

- 26 La connexion entre investissement dans les *malls* et la sphère immobilière s'observe dans la transposition des techniques de valorisation du foncier : les promoteurs immobiliers recourent aux mêmes pratiques lorsqu'ils interviennent dans la sphère commerciale. Le maintien de cet habitus est décrit en ces termes par un conseiller en crédit-bail (*leasing*) commercial : « la plupart des développeurs vient du secteur résidentiel et utilise la même formule ». Cette transposition des modes de gestion du résidentiel au commercial se traduit par l'absence de crédit-bail. À la manière d'un investisseur de l'immobilier qui sur un terrain construit un ou plusieurs immeubles et revend successivement les appartements qu'ils abritent, les gestionnaires cherchent à maximiser le nombre d'unités commerciales. La franchise qui souhaite s'installer dans un centre commercial téhéranais se verra proposer un espace de vente de 40 m², contre 150 m² dans un *mall* standardisé turc ou dubaïote. Cette absence de stratégie d'ensemble s'observe dans les niveaux inférieurs des 11 étages du Kourosh Mall qui ont été découpés en une série de petites boutiques, non viables. Comme dans le secteur résidentiel, l'importante inflation, l'évolution non-corrélée des taux de change et l'accès à des taux préférentiels d'acteurs haut-placés débouche sur des bénéfices potentiels très élevés.
- 27 Si les cercles et les modes opératoires des promoteurs résidentiels et commerciaux se recoupent, la revente rapide d'espaces commerciaux s'explique aussi par les difficultés de financement de projets entrepris souvent sans études préliminaires. Dans une économie sous sanction, accéder aux liquidités suffisantes relève souvent de la gageure face aux ambitions des porteurs de projets, si bien que la revente est parfois davantage contrainte que planifiée. Face au peu de garanties que les grandes firmes de distribution internationales peuvent obtenir, celles-ci sont particulièrement frileuses au moment de s'engager sur le marché iranien, notamment lorsqu'une de leurs filiales exerce des activités aux États-Unis. Cette difficulté à faire venir de grands distributeurs, notamment européens, tarit les sources de liquidités de gestionnaires de *malls* qui se résolvent à revendre leur infrastructure. En découle une rotation de propriétaires caractéristique de chantiers en difficulté, rendant plus précaire encore les études préparatoires au fonctionnement d'une telle entreprise et les éventuelles connexions avec des groupes étrangers. Selon un cadre d'une enseigne de distribution, les centres commerciaux de taille moyenne ou importante changent généralement « deux-trois fois de propriétaires » avant d'ouvrir, quand ils y parviennent. Ces difficultés de financement ne peuvent qu'encourager les propriétaires à vendre leurs espaces commerciaux à des commerçants indépendants.
- 28 Au terme de cette deuxième section, nous constatons que l'expansion des centres commerciaux s'explique par la réorientation des investissements immobiliers à la suite de la surchauffe du secteur résidentiel des années 2003-2005. La mairie de Téhéran a favorisé cette réallocation qui représentait pour elle une nouvelle source de revenus face à l'absence de ressources fiscales significatives et de dotations gouvernementales. Ce secteur représentait une aubaine pour les investisseurs qui pouvaient spéculer sur la hausse soutenue des prix du foncier et compter sur les plus-values significatives que leur offraient les contournements des documents directeurs. Ces interactions entre investisseurs et aménageurs laissent entrevoir les modalités singulières de la production urbaine à Téhéran. La troisième partie de cet article propose de préciser ces

imbrications et d'identifier les types et les jeux d'acteurs à l'œuvre dans l'envolée de la construction des centres commerciaux.

Malls et producteurs de la ville : le *continuum* public-privé au cœur des reconfigurations du système commercial téhéranais

- 29 Quels sont les acteurs mobilisés dans la production des centres commerciaux à Téhéran ? Comme nouvelles formes de rentabilisation du foncier, les centres commerciaux mobilisent des institutions symptomatiques des rouages de l'économie politique de l'État rentier. Ils révèlent le rôle d'entreprises au statut incertain et l'importance des gestionnaires d'actifs dans le financement de la ville, depuis notamment la privatisation des organismes de sécurité sociale associée aux deux mandats à la présidence de M. Ahmadi-Nejad (Harris 2013). Les réseaux d'acteurs à l'œuvre soulignent la prédominance du *continuum* public-privé dans l'aménagement urbain local, *continuum* tant sociologique que gestionnaire qui pose la question de la financiarisation de l'urbain.

Secteur parapublic et propriété foncière

Le secteur para-privé et la singulière catégorisation de l'activité économique en Iran

La catégorisation de l'activité économique opère singulièrement en Iran : du public au privé se déploie un gradient d'organismes appartenant à une « zone grise » (Ayubi, 1992) dont il est difficile d'identifier le statut juridique. La montée en puissance de ce secteur est directement liée à la vague de pseudo-privatisations entamée sous Rafsandjani puis accélérée sous Ahmadi-Nejad (89 % des privatisations de la période 1991-2011 s'exécutent sous sa présidence, à partir de 2005) (Harris, 2013, p. 61). C'est une fois encore la pression budgétaire qui permet d'expliquer une telle politique : l'État choisit de rembourser les dettes contractées auprès d'organismes para-étatiques en cédant à ces institutions parallèles la totalité ou des parts d'entreprises de propriété gouvernementale (*Ibid.*, p. 56). Ces transferts sont aussi encouragés en 2006 avec l'amendement de l'article 44 de la Constitution, qui répartissait l'activité économique en trois secteurs (étatique, coopératif et privé). Il est stipulé que l'État doit vendre ou céder sa participation majoritaire dans tous les secteurs non-gouvernementaux, compris comme « privé, coopératif, et public non-gouvernemental ». Harris explique que « cette dernière catégorie est la définition légale de l'essentiel du secteur para-étatique et inclut les fonds de pension publics, les contractuels militaires, et les fondations aux dotations versées hors du budget national » (p. 55). Ce secteur inclut une succession d'institutions (*nahâd-s*) ministérielles ou religieuses et intervient dans divers secteurs de l'économie. La prééminence du secteur para-privé est régulièrement désignée par le terme de *khosoulati* (un pont lexical entre « privé » – *khosousi* – et « gouvernemental » – *dowlati* –). Cette expression entend souligner la difficile traçabilité de l'initiative économique¹⁵. Une entreprise privée peut en fait bénéficier de participations d'origine para-gouvernementale – de là le terme de « para-privé ». Ces formes urbaines nouvelles pourraient donc bien être symptomatiques des jeux de masques propres aux réseaux politico-économiques considérés.

- 30 Les potentialités de rentabilisation du foncier à Téhéran ont dès avant la révolution impliqué une forte imbrication des réseaux étatiques, para-étatiques et du secteur immobilier (Vieille, 1970, p. 239-305 ; Maloney, 2015). Ce mouvement, qui s'est

poursuivi après 1979 et accentué depuis 2005, s'explique avant tout par la dispersion de la propriété du foncier parmi les organisations gouvernementales et semi-étatiques. Un cadre de l'enseigne de distribution Hyperstar nous indique que les propriétaires fonciers rencontrés lors des prospections de terrains peuvent être la mairie, une fondation, une banque, l'armée ou encore un organisme de sécurité sociale. Quand ce n'est pas un héritage de la période Pahlavi, cette interpénétration s'explique par les transferts de propriété issus des lois foncières urbaines votées après la révolution (Khatam, 2015, p. 199-120).

- 31 Après-guerre, à mesure que les prix et la spéculation du foncier s'envolent, il s'opère une montée en puissance du secteur parapublic dans le contrôle de la propriété foncière. Le changement de prérogatives accordées au ministère du Logement lors du second mandat d'Ahmadi-Nejad¹⁶ pourrait à ce titre illustrer le caractère prioritaire du foncier aux yeux des élites gouvernementales. En 2011, le ministère du Logement et de l'Urbanisme (*vezârat-e maskan va shahrsâzi*) est rebaptisé en ministère des Routes et de l'Urbanisme (*vezârat-e râh va shahrsâzi*), les questions de logements revenant exclusivement à la Fondation du Logement de la Révolution islamique (*bonyâd-e maskan enqelâb-e eslami*), jusque-là parallèle (Site du ministère des Routes et de l'urbanisme). Ce transfert de compétences en faveur d'acteurs non contrôlés par la Présidence est à rapprocher du rôle de premier plan joué par le secteur para-privé dans les activités les plus stratégiques. La crise immobilière de 2003-2005 a joué un rôle décisif dans la montée en puissance de ces institutions. Les pertes enregistrées ont en effet durement frappé le secteur privé quand la sphère paraétatique et gouvernementale pouvait jouer sur d'autres leviers pour les compenser et prolonger les délais de recouvrement de dettes. Ce renouvellement des promoteurs de l'urbain en faveur d'investisseurs occupant ou ayant occupé des fonctions gouvernementales est manifeste dans la sociologie des producteurs de centres commerciaux.

Un panorama des producteurs des centres commerciaux à Téhéran

- 32 Si l'on cherche à dépasser la typologie constitutionnelle de l'activité économique en Iran, l'analyse des entretiens montre que trois types d'acteurs se détachent : le secteur privé, le secteur bancaire, le secteur *khosoulati*. Certains centres commerciaux sont officiellement financés par des acteurs d'une seule de ces trois catégories. Le *mall* à succès Palladium est ainsi l'initiative de H. Raftari, entrepreneur associé à une chaîne de restaurants de *kabâb* et qui a fait fortune dans l'ameublement, tandis que l'Iran Mall a été porté par le magnat de l'immobilier A. Ansari (*Financial Tribune*, 2016). Il en est de même pour l'OPAL Trade Center¹⁷ localisé dans le quartier de Saad Abad, détenu par deux partenaires privés. Cependant, la sociologie de ces sphères s'entrecoupe tout autant que celle des circuits de financement des projets.
- 33 Les investissements proviennent régulièrement de structures mixtes, autrement dit de partenariats public-(para)privés (Harris, 2013). L'imbrication des élites politiques et économiques se traduit notamment par l'émergence d'institutions liées aux ministères dans le financement de *malls*. Ainsi de l'ARG Center, situé non loin de la place Tajrish (nord de Téhéran), construit à l'initiative du fonds de pension d'un ministère important ou du Rose Mall (22^e district), un projet entrepris par la direction centrale de la Police et construit par l'entreprise de BTP qu'elle détient, Sazeh Paydar (Erdbrink, 2015). Le Ministère de la Justice tient également une bonne place dans l'économie de

l'immobilier commercial. Le rôle du secteur bancaire, majoritairement gouvernemental, est crucial. Les entretiens font ressortir l'importance de banques comme Parsian (privée), Shahr, Ayandeh, ou encore la Banque Pasargad, qui s'est associée à quatre acteurs privés pour construire le Wooddock Mall (à l'Est de la capitale)¹⁸. Ce sont les institutions capables de mobiliser d'importantes quantités de liquidités qui sont les plus représentées (fonds de pension d'agences gouvernementales, compagnies d'assurances, banques etc.), comme en témoigne le réseau de financement du Mega Pars Mall : un acteur bancaire, un acteur privé et une société d'assurance.

- 34 Nous proposons donc un schéma général des réseaux d'acteurs de la production de centres commerciaux à Téhéran (illustration 8). L'initiative provient de détenteurs de capitaux privés (hommes d'affaires, instituts de crédit) ou gouvernementaux (police, armée, banques) par l'entremise d'organismes caractéristiques du secteur para-privé (fonds de pension d'institutions étatiques ou militaires, entreprises partiellement privatisées etc.). Les gestionnaires d'actifs font figure d'acteurs importants dans ces initiatives, aux confins du privé, du public et du gouvernemental (fonds de pension de ministères, caisses de sécurité sociale) et attestent que les agences ministérielles ne sont pas extérieures à ce phénomène. Les promoteurs peuvent posséder le terrain et voir dans le *mall* une nouvelle forme de valorisation de leur propriété foncière, ou bien décider d'accéder à sa propriété ou à sa location à long-terme. Dans les deux cas, ils négocient directement avec la mairie, soit pour déterminer les modalités de contournement à la marge des réglementations urbanistiques (dépasser les seuils de densité), soit pour obtenir, en plus de dérogations quant au gabarit du bâtiment, une reclassification de l'occupation du sol conformément aux usages commerciaux et d'immobilier tertiaire escomptés. Le rôle de la commission de l'Article Cinq de la municipalité de Téhéran est majeur dans ces négociations (cf. *supra*). La production de centres commerciaux passe donc par une série de tractations interpersonnelles menées au cas par cas entre aménageurs et porteurs de projet.

Illustration 8 - Schéma de synthèse : les acteurs de la production des centres commerciaux à Téhéran

Sources : entretiens. Auteur : R. des Vallières, 2017.

Les centres commerciaux téhéranais : un cas de financiarisation de l'urbain ?

- 35 Le rôle des gestionnaires d'actifs dans le financement des *malls*, régulièrement mentionné par les personnes interrogées en entretien, est la marque de la financiarisation progressive de l'urbain à Téhéran. Celle-ci est toutefois modulée par les singularités des rouages économiques de la République islamique, et les renseigne en retour. L'insuccès des *malls* de Téhéran suggère qu'il s'opère une « dé-contextualisation de l'aménagement de l'occupation des sols au travers de la financiarisation » (Savini et Aalbers, 2016), ce qui se manifeste par la marchandisation des modifications du Plan Directeur (cf. *supra*).
- 36 La dynamique de financiarisation de l'urbain découle de l'apparition depuis une décennie de nouveaux investisseurs institutionnels para-privés. Ces acteurs de premier plan dans la valorisation du foncier téhéranais – et notamment des centres commerciaux et des *malls* – sont nés d'évolutions juridiques : l'autorisation des banques privées en 1999-2000 (Harris, 2013, p. 53), puis l'amendement de l'article 44 de la Constitution qui permet l'essor de fonds de pension financiarisés sur le modèle d'un Blackburn (*Ibid.*, p. 62). L'insertion des organismes de sécurité sociale dans les réseaux financiers de l'économie iranienne résultent des privatisations de l'ère Ahmadi-Nejad : entre 2007 et 2009, les parts de 82 entreprises de propriété gouvernementale ont été redistribuées à des acteurs officiellement non-gouvernementaux. 46 % de celles-ci échoient pourtant à la société d'Investissement de la Sécurité Sociale (Harris 2013). Cette reconfiguration des modes de financement des caisses de sécurité sociale, dont l'activité initiale dépend alors davantage de la gestion des actifs détenus que des

dotations gouvernementales, est indissociable du contexte de tension budgétaire dans lequel elle a eu lieu. C'est dans ce contexte qu'il faut replacer l'émergence de l'ARG Center de Tajrish (nord de la ville) ou du Mega Pars Mall (nord-est).

- 37 L'expression de « financiarisation de l'urbain » doit cependant être ici utilisée avec prudence. Si certaines de ses conditions telles que définies par Halbert et Attuyer (2016) apparaissent remplies (volontarisme étatique de renforcer les investisseurs institutionnels, spéculation foncière, capitaux disponibles), il serait excessif d'y voir d'emblée un bouleversement des relations de pouvoir locales au vu de la proximité des réseaux d'acteurs concernés (Halbert, 2013). En d'autres termes, nous émettons l'hypothèse de la financiarisation en ayant conscience de ses limites pour le contexte téhéranais. Elle s'appuie sur des éléments abordés en entretien que des recherches complémentaires mériteraient d'approfondir.

Conclusion : pour une économie politique de la production urbaine en Iran

- 38 Les centres commerciaux et les *malls* illustrent l'intensité des dynamiques spéculatives du marché immobilier à Téhéran et les difficultés d'aménagement d'une autorité municipale dont les moyens budgétaires ne lui permettent pas d'assurer son rôle de régulateur du développement urbain. En lieu et place de ce dernier, son action se rapproche davantage de celle d'un commissaire-priseur sur le marché foncier local : suite à Loi d'autonomie fiscale de 1987, où le gouvernement avait été contraint de suspendre les dotations accordées aux mairies du fait du coût du conflit avec l'Irak, la mairie de Téhéran a déployé comme mode de financement alternatif une série de prélèvements fiscaux informels sur le marché immobilier. La surchauffe de ce marché en 2003-2005 a favorisé la réorientation des investissements dans d'autres infrastructures, à commencer par les centres commerciaux. Ces établissements constituent un nouveau mode d'extraction de rente foncière pour les promoteurs comme pour la municipalité, en relai d'un secteur immobilier fragilisé. Leur multiplication résulte donc d'une réorientation des investissements fonciers et de choix politiques à la fois d'inspiration libérale et résultant d'une contrainte budgétaire.
- 39 L'économie politique de la production urbaine permet de dépasser une lecture souvent descriptive du centre commercial. Pourtant mentionné par David Harvey (1985, p. 144, 220), les géographes de ce champ disciplinaire ont étonnement peu relié le *mall* à leurs préoccupations directes. Un objet aussi intense en capital que le centre commercial peut pourtant être mobilisé comme révélateur des liens très forts entre *marchés des terrains et société urbaine* à Téhéran, qu'un Paul Vieille avait analysé (Vieille, 1970). Plus encore, il reflète les modalités spécifiques de la métropolisation à Téhéran, où les *malls* sont davantage la marque d'une mondialisation en trompe l'œil que le résultat de la globalisation massive des échanges. Ces pistes méritent d'être étudiées par les sociologues, économistes et géographes. Un recensement exhaustif des reconfigurations du système commercial téhéranais gagnerait à être établi pour aboutir à une vue générale des circuits d'acteurs et de capitaux de la production urbaine, et de leur emprise spatiale. Couplés à des méthodes d'enquête plus systématiques, ces questionnements permettraient d'apprécier les liens entre provenance des capitaux et urbanisation, plus particulièrement entre économie pétrolière et dynamiques foncières. Le rôle du secteur bancaire, très actif dans les investissements urbains et

notamment dans l'immobilier commercial, pourrait constituer un objet d'étude particulièrement instructif pour décrire les rouages de l'économie politique de Téhéran.

BIBLIOGRAPHIE

- Assaf L., Camelin S., 2017. Introduction. *Ateliers d'anthropologie. Revue éditée par le Laboratoire d'ethnologie et de sociologie comparative*, 25 août 2017, n° 44.
- Athari K., 2005. La bourgeoisie immobilière : l'orbite improductive du capital. *Cheshmandaz*, n° 20, p. 37-50.
- Ayubi N., 1992. Political Correlates of Privatization Programs in the Middle East. *Arab Studies Quarterly*, vol. 14, n° 2/3, p. 39-56.
- Banque Centrale d'Iran, 2004. *Rapport annuel 2003-2004 de la Banque Centrale de la République Islamique d'Iran*. Téhéran, R. I. d'Iran, Bank-e Markazi-e Iran.
- Banque Centrale d'Iran, 2005. *Rapport annuel 2004-2005 de la Banque Centrale de la République Islamique d'Iran*. Téhéran, R. I. d'Iran, Bank-e Markazi-e Iran.
- Banque Centrale d'Iran, 2006. *Rapport annuel 2005-2006 de la Banque Centrale de la R. I. d'Iran*. s.l., Bank-e Markazi-e Iran.
- Banque Centrale d'Iran, 2017. *Rapport annuel de la Banque Centrale de la R.I. d'Iran*. Téhéran, R. I. d'Iran, Département de recherche économique et politique.
- Crawford M., 1992. The World as a Shopping Mall. In *Variations on a Theme Park : The New American City and the End of Public Space*. New York, The Noonday Press, p. 3-30.
- Erdbrink T., 2015. Lavish Malls Sprouting Up to Attract Iranian Elite. *The New York Times*, 18 janvier 2015.
- Erdbrink T., Bilefsky D., 2017. At Least 20 Firefighters Killed in Tehran Building Collapse. *The New York Times*, 19 janvier 2017.
- Farmanfarmaian et Gruen, 1968. *Tahr-e Jame-e Tehran [Tehran Master Plan]*. Téhéran, République Islamique d'Iran, Sazman-e Barnameh va Budgeh [Organisation du Budget et du Plan].
- Financial Tribune, 2016. *New Malls Cropping Up Across Iran*. 6 octobre 2016 [En ligne]. <https://financialtribune.com/articles/economy-domestic-economy/51177/new-malls-cropping-up-across-iran>
- Gillette H., 1985. The Evolution of the Planned Shopping Center in Suburb and City. *Journal of the American Planning Association*, vol. 51, n° 4, p. 449-460.
- Guironnet A., 2017. La financiarisation du capitalisme urbain : Marchés immobiliers tertiaires et politiques de développement urbain dans le Grand Paris et le Grand Lyon, les projets des Docks de Saint-Ouen et du Carré de Soie. Thèse de doctorat, Université Paris-Est, 587 p. [En ligne]. <https://pastel.archives-ouvertes.fr/tel-01590801/document>

- Halbert L., 2013. Les acteurs des marchés financiers font-ils la ville ? Vers un agenda de recherche. *EspacesTemps.net* [En ligne], 9 juillet 2013. <https://www.espacestems.net/articles/les-acteurs-des-marches-financiers-font-ils-la-ville/>
- Halbert L., Attuyer K., 2016. Introduction: The financialisation of urban production: Conditions, mediations and transformations. *Urban Studies*, vol. 53, n° 7, p. 1347-1361.
- Halbert L., Henneberry J., Mouzakis F., 2014. The Financialization of Business Property and What It Means for Cities and Regions. *Regional Studies*, vol. 48, n° 3, p. 547-550.
- Harris K., 2013. The Rise of the subcontractor state : politics of pseudo-privatization in the Islamic Republic of Iran. *International Journal of Middle East Studies*, vol. 45, n° 01, p. 45-70.
- Harvey D., 2006. *The Limits to Capital*. London, Verso, 465 p.
- Harvey D., 1985. *The urbanization of capital*. Oxford, Basil Blackwell, 239 p.
- Khatam A., 2015. *Tehran Urban Reforms Between Two Revolutions Developmentalism*. Worlding Urbanism and Neoliberalism, York University, Toronto, 294 p.
- Lefebvre H., 1974. *La production de l'espace*. Paris, Anthropos, 420 p.
- Lévy J., Lussault M. (ed.), 2013. *Dictionnaire de la géographie*. Paris, Belin, 1127 p.
- Lorrain D., Barthel P.-A., Pérouse J.-F., Taoufik S. et Verdeil E., 2017. *Métropoles en Méditerranée: gouverner par les rentes*. Paris, Sciences po Les presses, 322 p.
- Maloney S., 2015. *Iran's Political Economy Since the Revolution*, Cambridge, Cambridge University Press, vi + 581 p.
- Masjedi N., Nezhadi O., 2014. Étude de la planification de la construction des centres commerciaux dans la ville de Téhéran. *اقتصاد شهر [Eqtesâd-e Shahr]*, L'économie de la ville (de Téhéran), n° 21, p. 98-111.
- Planhol de X., 1987. Sur la genèse du bazar. In Bastié J. (ed.), *Régions, villes et aménagement : mélanges jubilaires offerts à Jacqueline Beaujeu-Garnier*. Paris, CREPIF et Société de Géographie, p. 445-474.
- Savini F., et Aalbers M. B., 2016. The de-contextualisation of land use planning through financialisation: Urban redevelopment in Milan. *European Urban and Regional Studies*, vol. 23, n° 4, p. 878-894.
- Shalchi M., 2012. *The Emergence of Shopping Centers and the Synchronic Continuity of the Tajrish Traditional Bazaar: A Comparative Study of the Tajrish Traditional Bazaar and the Ghaem and Tandiis Modern Shopping Centers (Tehran) and their Relationship*. Conservatoire national des arts et métiers (CNAM), 464 p., [En ligne]. <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00814273>
- Site du Ministère des routes et de l'urbanisme, *وزارت راه و شهرسازی < درباره > درباره ما < نمودار > سازمانی*, <http://www.mrud.ir/> (consulté le 14 août 2017).
- Southworth M., 2005. Reinventing Main Street: From Mall to Townscape Mall. *Journal of Urban Design*, vol. 10, n° 2, p. 151-170.
- Theurillat T, Vera-Büchel N., Crevoisier O., 2016. Commentary: From capital landing to urban anchoring: The negotiated city. *Urban Studies*, vol. 53, n° 7, p. 1509-1518.
- Vieille P., 1970. *Marché des terrains et société urbaine: recherche sur la ville de Téhéran*. Paris, Anthropos, XIV+316 p.

NOTES

1. Notre démarche veille à ne pas verser dans une lecture du *mall* comme simple marqueur de changement socioculturel en République islamique. L'article du *New York Times* (Erdbrink, 2015) est caractéristique de ce type de lecture qui, en dépit d'éléments stimulants (auxquels nous faisons par ailleurs référence), se limite à une vision culturaliste du phénomène.
2. Ce mémoire a été soutenu à l'École Normale Supérieure de Lyon en septembre 2017. L'auteur remercie chaleureusement Anne-Cécile Mermet (dir.), Romain Garcier et Alexandre Kazerouni pour l'intérêt qu'ils ont porté à ce travail.
3. Il est notable, pour notre sujet, de souligner l'intervention de Victor Gruen dans la planification de Téhéran, père du *mall* tel qu'il se déploiera dans le monde entier. Sur l'« architecture environnementale » de Gruen, voir Gillette 1985 ; Crawford 1992 ; Southworth 2005.
4. Les Téhéranais emploient indistinctement le terme de *pâsâj* et les dénominations officielles apparues au gré des transformations commerciales : *markaz-e tejâri/kharid* (centre commercial), *mojtama'-e tejâri(-e edâri)* (complexe commercial(-et administratif)), *mall...* (entretiens, observations et conversations informelles).
5. Ce seuil est différents des standards européens, fixés à 40 000 m² de surface commerciale utile (Desse *et al.*, 2008).
6. Le bâtiment est aujourd'hui associé à son incendie et son effondrement du 19 janvier 2017, un drame qui a coûté la vie à plus de 20 pompiers « martyrs ».
7. Un économiste interrogé explique l'essor du centre commercial par sa qualité d'outil de conversion en rials des revenus du pétrole (perçus en dollars). Son hypothèse est que ces espaces de consommation de masse permettent d'écouler sur le marché intérieur iranien les biens d'importation (achetés en dollars).
8. Karbaschi a été nommé directement par le président Rafsandjani. À cette date, l'élection des maires par les conseils municipaux élus n'est pas encore effective (elle sera mise en place au début de la présidence Khatami).
9. Le Plan Directeur de Téhéran (*tahr-e jâme'-e tehrân*), nom complet : Plan stratégique-structurel du développement et de l'aménagement (*tahr-e râhbardi-sâkhtâri-e towse'e va 'omrân*) est un document descriptif, normatif et prospectif qui dresse les grandes orientations du développement urbain de la mégapole. Il est publié par le Conseil suprême de développement urbain et d'architecture (ministère des Routes et de l'Urbanisme) depuis 1968 à fréquence irrégulière. Le plan actuellement en vigueur date de 2007 et résulte de la contribution de 22 instituts de recherche. À partir de ce texte, la municipalité établit via son Centre de recherche d'aménagement urbain un document plus précis : le Plan Détaillé (*tahr-e tavsili-e šahr-e tehrân*). Ce schéma d'occupation des sols attribue localement la fonction de chacune des 950 000 parcelles des 22 arrondissements de la mégapole. La Commission de l'Article Cinq de la municipalité s'assure de la concordance entre les deux documents.
10. Il existe un impôt local à Téhéran mais qu'on peut juger marginal : les dérogations sont majoritaires, son assiette faible et son montant inconséquent. Au cours d'une discussion informelle, un habitant du quartier d'Haft-e Tir, secteur anciennement administratif et habité par les classes moyennes intermédiaires et supérieures, nous confiait s'affranchir d'une taxe annuelle de 600 000 toman (150 euros) pour son immeuble de 4 étages.
11. Les limites de Téhéran sont par deux fois élargies en 1980 et en 1990.
12. Cette opacité apparaît dans les relevés statistiques publiés par les organismes publics : le dernier rapport de la Banque Centrale d'Iran exclut le coût de l'accès au terrain de ses statistiques des investissements du secteur privé dans les nouvelles constructions téhéranaises (Banque Centrale d'Iran, 2017).

13. Voir par exemple les unes des numéros d'*Hamshahri* des 27 mai (6 *khordâd*) et août 2017 (*mordâd* 1396) sur les débats parlementaires d'une loi fiscale dédiée annoncée depuis mars 2016.

14. Le développement de logements vacants n'indique cependant pas nécessairement des manques à gagner pour les acteurs à l'origine des projets : avant d'être construit un appartement peut déjà être revendu plusieurs fois. Cela explique que la construction de logements n'ait pas drastiquement chuté jusqu'à aujourd'hui.

15. Un homme d'affaires iranien nous expliquait qu'il est très difficile de connaître qui est « derrière » la construction d'un centre. Il rapportait l'expression des milieux d'affaires caractérisant ce type de montages comme un système de « feintes ».

16. Les deux mandats à la Présidence de M. Ahmadi-Nejad sont une période associée au retour en force des fondations et des organisations de défense dans les secteurs économiques clefs du pays (Maloney, 2015).

17. Pour en avoir un aperçu : <http://www.opaltradecenter.com/>

18. En proie à des difficultés structurelles, ce *mall* situé à proximité de la place Heravi a été cédé et a été renommé en Mâysâ.

RÉSUMÉS

Au tournant des années 2010, Téhéran a connu une explosion du nombre de centres commerciaux. Amorcé dans les années 1990, ce phénomène perdure alors même que ces derniers s'avèrent très peu rentables. Pour expliquer cet état de fait, l'article s'inscrit dans le champ de l'économie politique de la production urbaine et mobilise les résultats d'une enquête réalisée auprès de professionnels de la promotion immobilière commerciale à Dubaï et Téhéran. Son hypothèse centrale est que la multiplication de ces établissements s'explique non par des stratégies entrepreneuriales mais par leur qualité d'actifs financiers, permettant une rentabilisation foncière rapide. Cet enjeu foncier s'inscrit dans la centralité historique du secteur immobilier à Téhéran, dans les évolutions de ce secteur et des ressources budgétaires municipales qui ont conduit les investisseurs et la mairie à favoriser l'immobilier commercial, et dans la récente émergence d'un secteur parapublic à même d'investir dans ces grands projets. Le jeu d'acteurs à l'œuvre révèle certains paradoxes de la métropolisation en Iran et de la libéralisation de son économie.

A massive surge in the number of shopping centres took place in Tehran at the turn of the 2010's. Dating back to the 1990's, this phenomenon persists even though these very centres turn out to be barely profitable. Set in a political economy of urban production framework, and based on the results of a research enquiry with retail property professionals led in Tehran and Dubai, this paper aims at explaining these dynamics. Its main hypothesis is that the proliferation of these buildings is not related to business strategies but to their quality of financial assets, allowing fast, substantial land-based profits. This land-use issue is to be put in perspective with, first, the centrality of real estate sector in Tehran through recent history ; second, the upheavals of this sector and municipal budget resources which have lead investors and the municipality to favour retail property ; third, the recent rise of a para-public sector capable of investing in such big projects. Thus, some paradoxical aspects of metropolisation and liberalisation in Iran are made visible by analysing the stakeholders' role in Tehran's malling.

INDEX

Keywords : urban production, political economy, financialisation, Iran, shopping mall

Mots-clés : production urbaine, économie politique, financiarisation, Iran, centre commercial

Thèmes : Sur le Champ - Sur le Terrain

AUTEUR

RONAN DES VALLIÈRES

Ronan des Vallières, ronan.des-vallieres@ens-lyon.fr, est élève en géographie à l'École Normale Supérieure de Lyon.