Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements

Hugo Périlleux

Soutenance publique de thèse

25 mai 2023

ULB
UNIVERSITÉ LIBRE DE BRUXELLES

Contexte du logement à Bruxelles

- 60 % de locataires à Bruxelles (AGDP, 2015)
- Loyers +20 % tous les 10 ans depuis 1985 (Observatoire des loyers, 2018)
- Pour les 25 % les plus pauvres, loyer = 40 % du budget (EU SILC, 2017)
- 11 expulsions par jour, surtout liées à des arriérés de loyers (Godart et al., 2023)
- 1 ménage sur 6 : report de soin de santé pour des raisons financière (Enquête nationale de santé, 2018)

Question de recherche

- Pourtant, connaissances très limitées sur les bailleurs
- Changement de focale : « loyers » pour le locataires vs « rentes » pour les bailleurs
- Rente= revenu tiré par un propriétaire en échange de l'usage d'un bien, justifié par le droit de propriété.
- Question de recherche : « Comment la rente structure-t-elle le marché locatif résidentiel ? »

Contexte de la recherche

- Assistant pendant 6 ans
- 2 contrats de recherche :
  - Évaluation de l'ordonnance touristique → Airbnb
  - Grille des loyers → profil des bailleurs et régulation des loyers
- Liés par un chapitre sur la théorie de la rente

Plan

- 4 thèses issues de la théorie de la rente :
  1. Les propriétaires rentiers sont des « parasites »
  2. La rente est captée par des parties diverses de la société
  3. La rareté créé la rente
  4. Les propriétaires ont tendance maximiser la rente

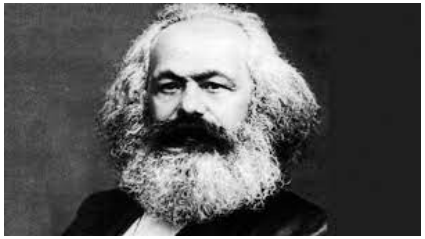
Plan

- 4 thèses :
  1. **Les propriétaires rentiers sont des « parasites »**
  2. La rente est captée par des parties diverse de la société
  3. La rareté créé la rente
  4. Les propriétaires ont tendance maximiser la rente

1. Les rentiers sont des « parasites »

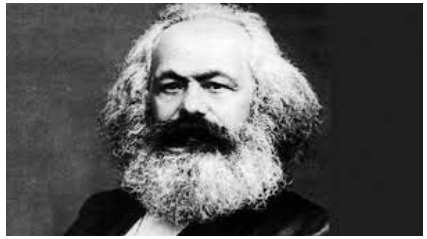
- Corn laws (1773-1815) débat sur l'importation du blé américain : classe des landlords (Malthus) vs des industriels (Ricardo)
- T. Malthus (1766-1834) : Rente = « don gratuit de la Nature », « bienfait de la Providence » (~Physiocrates)
- D. Ricardo (1772-1823) :
  - Seul le travail créé la valeur
  - Différence de fertilité (pente, soleil, sol) → rente différentielle
  - Rentiers = « parasites »

1. Les rentiers sont des « parasites »



- K. Marx (1818-1883), Le Capital :
  - **Tome 1** (1867):
    - Échelle d'une entreprise : un travailleur et un capitaliste
    - le travailleur créé de la valeur → usure des machine + le salaire + le surplus, la survaleur est appropriée par le capitaliste (exploitation = appropriation du travail)
    - Compétition entre capitalistes → :
      - Option 1 : encore plus exploiter ses travailleurs → misère
      - Option 2 : investissements → accumulation
  - **Tome 2** (1885):
    - Échelle de toute la société : tous les travailleurs et tous les capitalistes
  - **Tome 3** (1894):
    - 4 acteurs, partage de la survaleur :
      - Ouvrier agricole
      - Fermier capitaliste
      - Propriétaire foncier (new!)
      - Banquier (new!)
    - Rentiers = « parasites » vs capitalistes = « vampires »
    - Pas forcément le dernier propriétaire qui capte la rente

1. Les rentiers sont des « parasites »



- Rente ≠ capital

Caractéristiques	Extraction de rente	Mode de production capitaliste
Organisation du marché	Monopole	Compétition
Production	Reproduction de la rareté	Augmentation de l'offre
Prix	Logique inflationniste	Logique déflationniste
Accumulation / concentration	Relativement stable du point de vue de l'accumulation	Processus d'accumulation et concentration

Sources: Javier Moreno, 2022.

1. Les rentiers sont des « parasites »

Rente moyenne perçue par les propriétaires et liée à la location de logements			
	/mois	/an	part du loyer
loyer[1]	750€	9000€	100%
Frais de petits et gros entretiens[2]	-167€	-2000€	22%
Impôt foncier (précompte immobilier et IPP)[3]	-188€	-2250€	25%
Assurance[4]	-42€	-500€	6%
Rente moyenne	458€	5500€	47%

[1] Loyer moyen de My Rent (2018) et de l'Observatoire des Loyers (2020).

[2] Les entreprises sociales pour l'habitat. Dossier Individuel Prévisionnel 2012-2017 - Cumul sur 154 sociétés DIP 18/09/2013 ; The Boston Consulting Group, Etude sur le coût global du logement social, 15 février 2013. ; MEDDE, Rapport de la Commission des comptes du logement 2012. 2014. ; Tutin, Christian. Le financement du logement social en France: un modèle sans équivalent en Europe. Séminaire franco-coréen Le logement social en France, une expérience centenaire et ses leçons, Mars 2017, Séoul, Corée du Sud. Halshs-01683908.

[3] Estimations propres sur base du revenu cadastral (AGDP, 2015).

[4] Enquête sur le budget des ménages 2018.

- 90 % des logements : > 30 ans
- Entretien ~ 20 % du loyer
- Taxes :
  - Précompte immobilier ~ 10 % loyer
  - IPP ~ 15 % du loyer
  - Très faible relation entre loyer et revenu cadastral → taxation très différente pour un même loyer
  - Pas de mise-à-jour de revenu cadastral depuis 1980 (1975)
- Prix d'achat pas pris en compte
- 50 % des logements pas soumis à emprunt

1. Les rentiers sont des « parasites »

- Loyer = exploitation indirecte
- Intuition chez K. Marx : penser en terme de travail :

  → quelle quantité de travail apportée par le locataire et par le propriétaire ?

Plan

- 4 thèses :
  1. Les propriétaires rentiers sont des « parasites »
  2. **La rente est captée par des parties diverses de la société**
  3. La rareté créé la rente
  4. Les propriétaires ont tendance maximiser la rente

2. Distribution de la rente

- Qui perçoit la rente ?
- K. Marx :
  - Méthode : catégories abstraites → monde réél
  - Cas des landlords anglais au 18e siècle
- profil des bailleurs à Bruxelles (données du cadastre 2015)

2. Distribution de la rente

- Idée reçue sur la financiarisation du logement :

  « des acteurs financiers achètent énormément de logements »

  1 % vs 99 %

- Résultat de l'analyse du cadastre :
  - petits propriétaires personnes physiques,
  - plutôt aisés,
  - une partie importante en dehors de Bruxelles

2. Distribution de la rente

- Statut juridique:
  - 70 % personnes phys. résidentes en Belgique
  - 10 % logements sociaux
  - 11 % entreprises privées
    - + de 20 logements ~ 3 %
    - + de 50 logements ~ 1,2 %
    - BXL : HomeInvest ~700 logements vs Berlin : Deutsche Wohnen ~115 000 logements, Vonovia ~40 000
- Nombre de logements :
  - Personnes physiques :
    - 1, 2 ou 3 ~ 50 %
    - 1 à 5 ~75 %
    - + de 20 ~ 5 %

→ Beaucoup de petits propriétaires bailleurs mais minoritaires :

~10 à 15 % des ménages bruxellois (vs 40 % propriétaires occupants)

2. Distribution de la rente

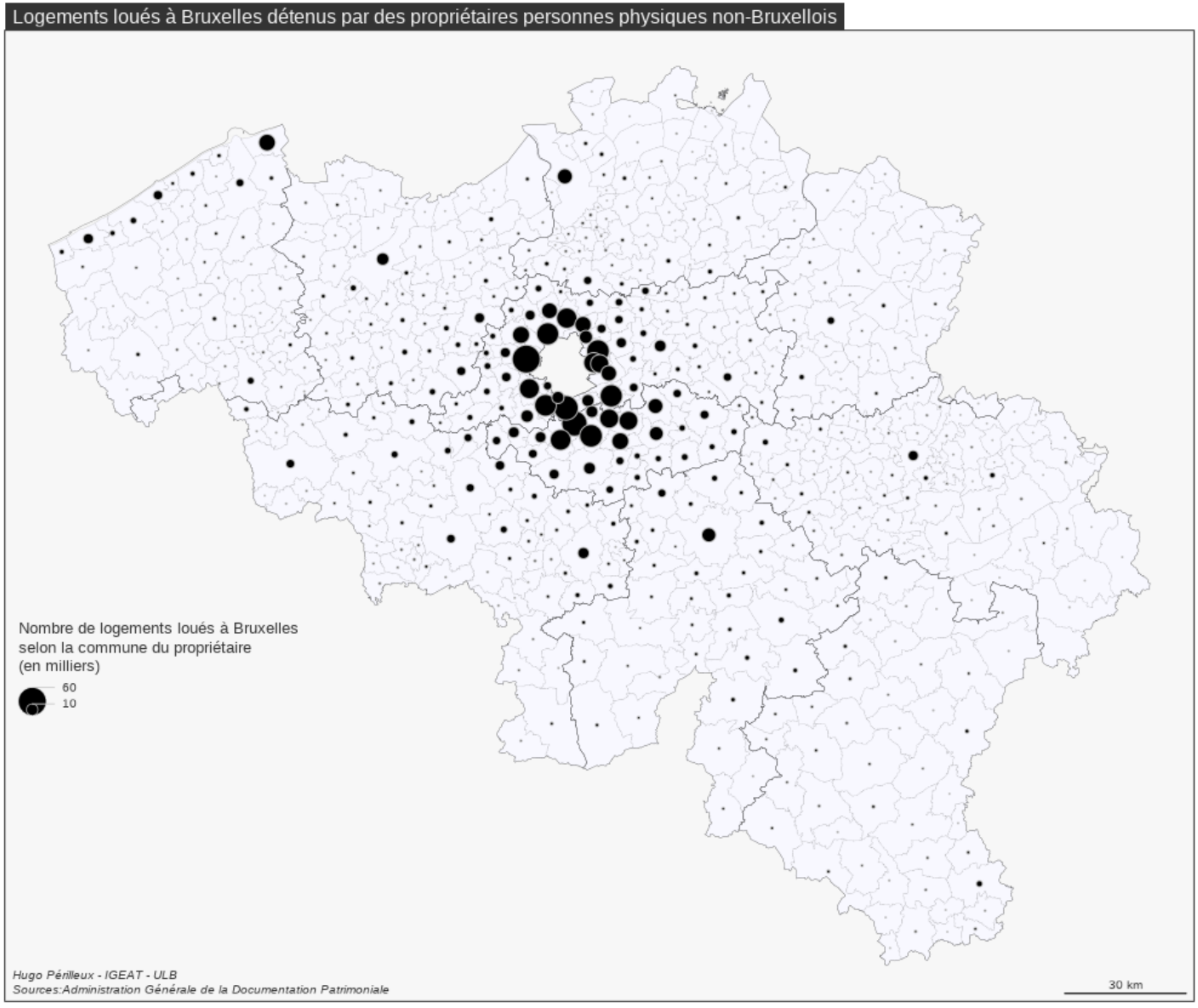
Répartition en % des logements non-cumulée des logements loués par des pers. physique selon les déciles de revenus fiscaux

Répartition non-cumulée (en %)	DEC01	DEC02	DEC03	DEC04	DEC05	DEC06	DEC07	DEC08	DEC09	DEC10
Locataires (1)	13.7	12.3	11.3	12.2	11.1	9.7	9.7	7.4	6.8	5.8
Équirépartition	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0
Tous les bailleurs	4.0	6.2	7.7	6.2	8.1	10.0	9.8	14.1	15.8	18.2
Bailleurs à domicile	5.0	9.1	11.5	9.3	10.4	11.2	9.5	11.8	11.0	11.1
Bailleurs non BXL	1.7	3.0	4.7	3.7	6.6	9.7	10.3	16.5	20.5	23.4
Bailleurs BXL hors dom.	5.4	7.2	8.3	6.8	8.3	9.6	9.6	13.2	14.2	17.3

Source: Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, 2015. (1) Census, 2011.

- Loyer = transfert de plus pauvres vers des plus riche : 75 % logements loués propriétaires des 5 derniers déciles
- Revenu fiscaux → revenu locatifs pas pris en compte
- « bailleurs pauvres » : 3 premiers déciles = 18 %, 1 seul logement loués = 4,4 %, 1 seule adresse= 8,4 %

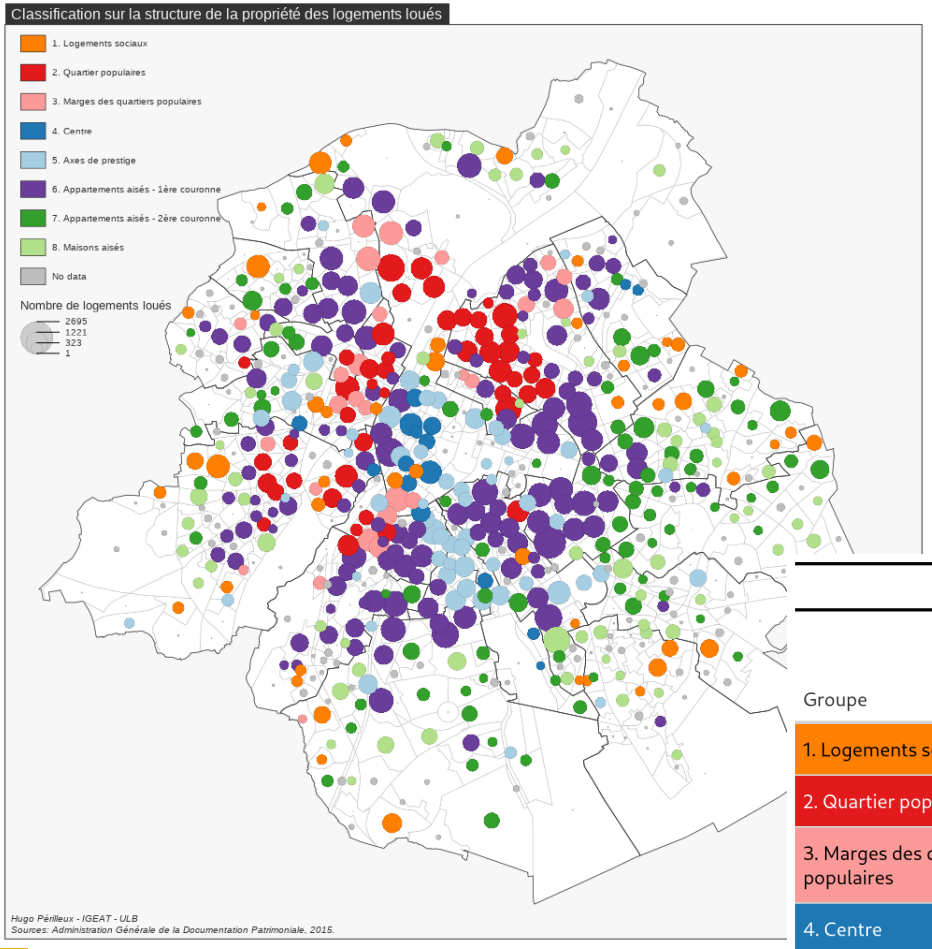
2. Distribution de la rente



- Bailleurs non bruxellois : 30 à 40 % des logements loués
- Hypothèses :
  - investissements depuis la périphérie
  - liés aux déménagements

ULB
UNIVERSITÉ LIBRE DE BRUXELLES

2. Distribution de la rente



- ≠ spatiales
- lien avec la division sociale de l'espace
- une propriété bailleresse populaire

	Classification								
		Localisation				Statut juridique		Taille du portefeuille	
Groupe	Total des logements	Propriétaires occupants	Propriétaires à domicile*	Moins de 200 m*	Non-Bruxellois*	Logements sociaux*	Entreprises (SPRL ou SA)*	(5,...] logements*	(20,...] logements*
1. Logements sociaux	7%	17%	2%	1%	7%	78%	2%	16%	3%
2. Quartier populaires	12%	30%	34%	11%	20%	3%	6%	26%	4%
3. Marges des quartiers populaires	6%	24%	17%	5%	16%	32%	5%	30%	6%
4. Centre	3%	13%	5%	3%	21%	2%	32%	56%	30%
5. Axes de prestige	11%	25%	10%	5%	30%	3%	19%	39%	12%
6. Appartements aisés - 1ère couronne	36%	31%	17%	7%	31%	3%	11%	32%	7%
7. Appartements aisés - 2ère couronne	12%	41%	8%	5%	40%	1%	15%	24%	6%
8. Maisons aisés	9%	49%	10%	7%	36%	6%	7%	15%	2%
Bruxelles	100%	33%	15%	6%	28%	10%	11%	25%	6%

ULB
UNIVERSITÉ LIBRE DE BRUXELLES

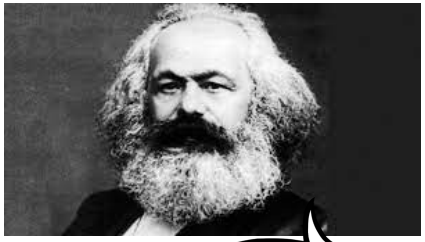
2. Distribution de la rente

- Conclusion : qui perçoit la rente ?
- La rente est captée par des parties diverses de la société
  - propriété plutôt éclatée
  - ≠ spatiales

Plan

- 4 thèses :
  1. Les propriétaires rentiers sont des « parasites »
  2. La rente est captée par des parties diverses de la société
  3. **La rareté créé la rente**
  4. Les propriétaires ont tendance maximiser la rente

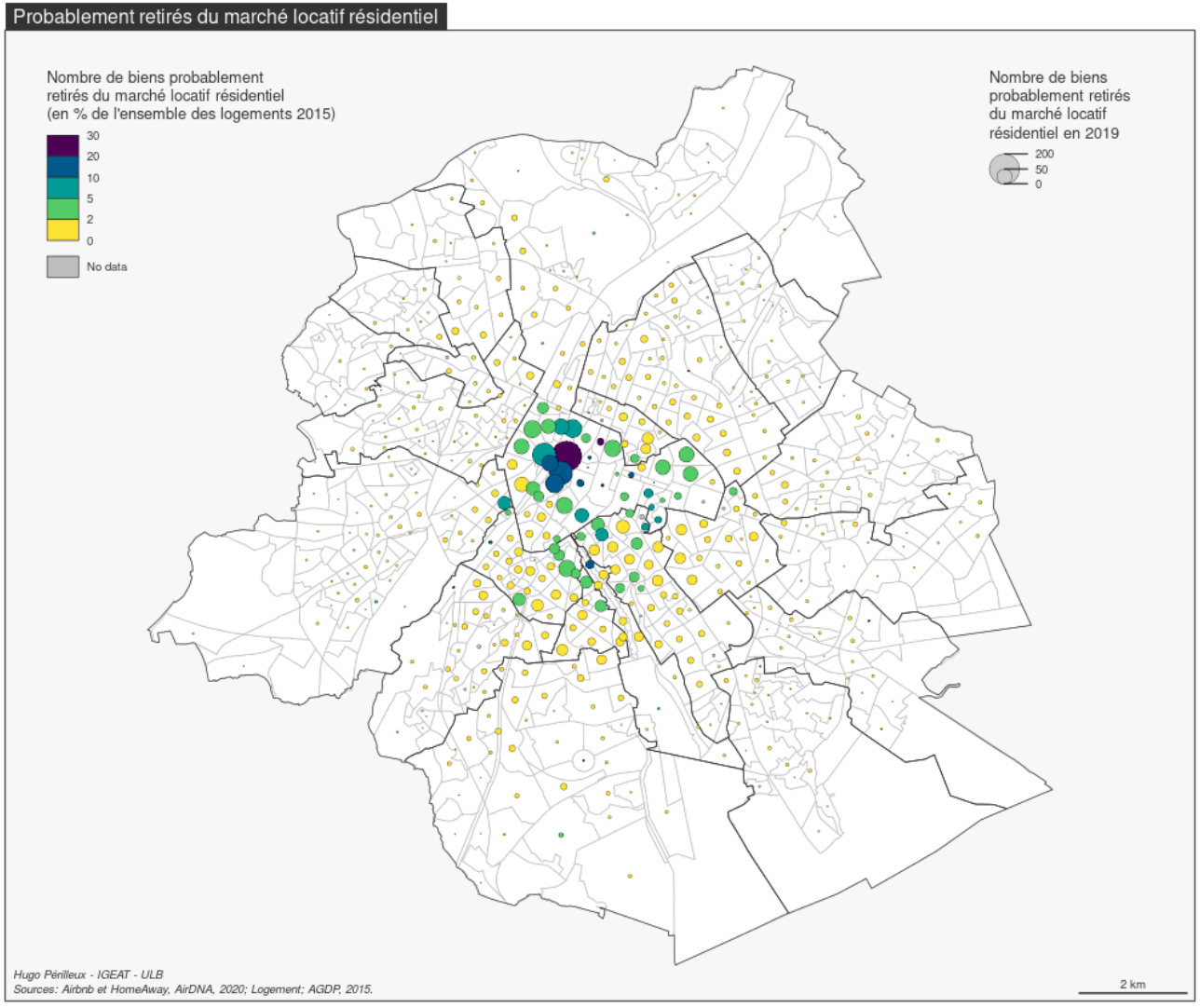
3. La rareté créé la rente



Ouais déso, je n'ai pas pu finir...

- K. Marx (1818-1883)
  - 3 types de rente ~ mécanismes
  - Brouillon → beaucoup d'interprétations :
    - Rente Différentielle (RD) : ≠ de productivité des sols
    - Rente Absolue (RA) : une rente aussi sur la plus mauvaise terre et liée à une moindre mécanisation, davantage de travail à pomper
    - Rente de Monopole (RM) : **liée à la rareté** au moment de la vente (exemple : champagne)
- Rente de monopole transposée à la ville :
  - Sous marchés :
    - « black tax » (Harvey, 1974) : coincés par discrimination raciste dans le sous-marché dégradé
    - de prestige : rareté des lieux prestigieux
  - Hébergement touristique avec la vue sur le Vésuve

3. La rareté créé la rente



- Impact de Airbnb sur le marché du logement : utilisation de seuils :
  - >=120 jours dispo & >=60 j. loués : 4000 biens
  - >=240 j. dispo & >=120 j. loués : 2500 biens
  - ~0,5 à 1 % des logements
- surtout centre-ville et quartier européen = rente de monopole

Plan

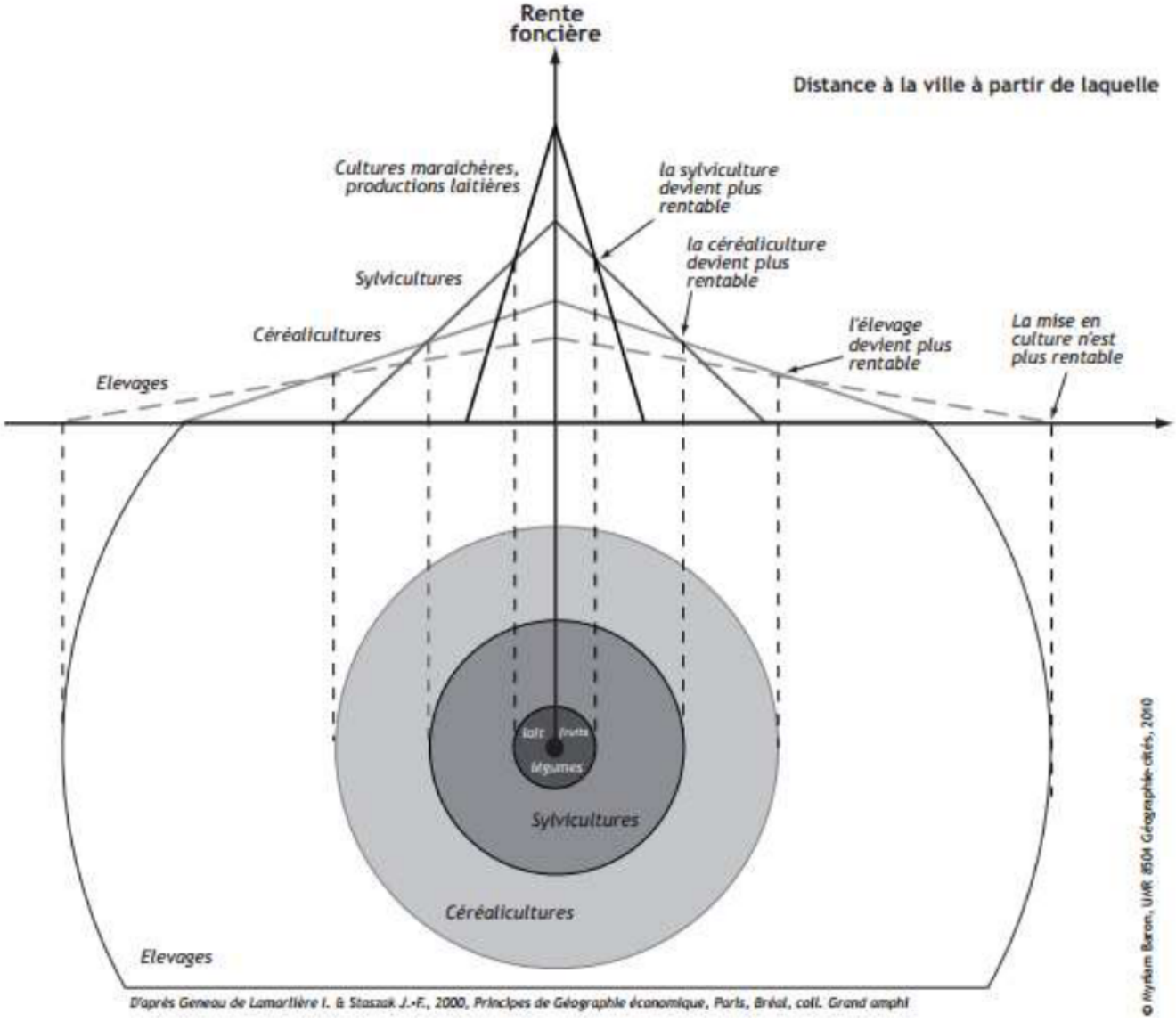
- 4 thèses :
  1. Les propriétaires rentiers sont des « parasites »
  2. La rente est captée par des parties diverses de la société
  3. La rareté créé la rente
  4. **Les propriétaires ont tendance maximiser la rente**

ULB
UNIVERSITÉ LIBRE DE BRUXELLES

4. Maximisation de la rente

J. H. von Thünen (1783-1850) :

- modèle d'allocation optimale des cultures :
  - Production de lait
  - Légumes
  - Bois
  - Céréales
  - Élevage (viande)
- Coût de transport (volume, fréquence, poids)
- Une rente pour chaque type de culture

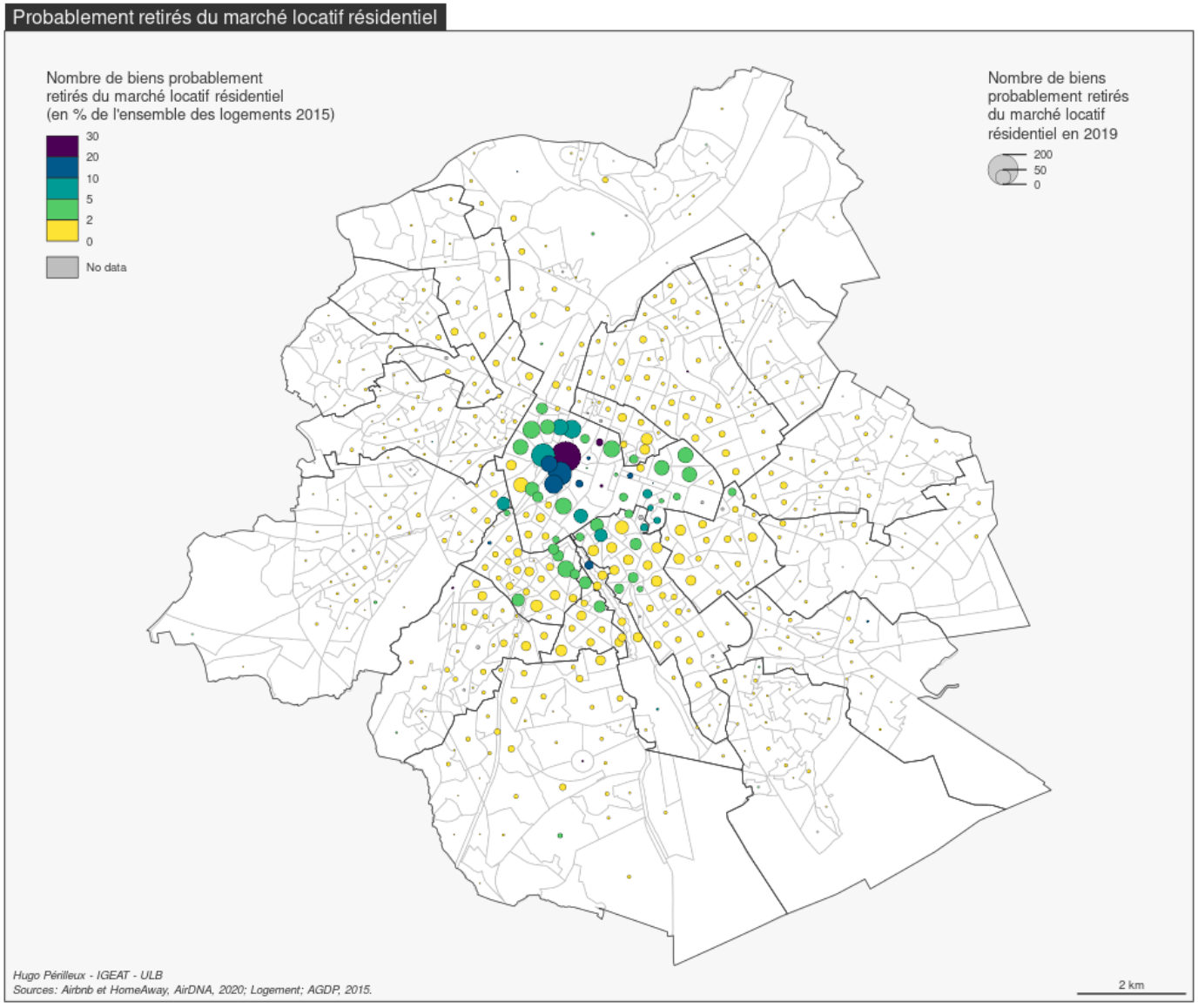


Principes du modèle de Thünen

4. Maximisation de la rente

- Transposition des rentes agricoles au contexte urbain :
  - Néoclassiques :
    - Modèle d'allocation optimale ~von Thunen (bureau, industries, logements riches/pauvres)
    - Fonctions faibles vs fonctions fortes
  - Néo-marxistes :
    - N. Smith (1979) rent-gap (≠ rente actuelle et rente potentielle) = moteur de la gentrification
    - « Tendance à gérer leur terrain comme n'importe quel actif financier » (Harvey, 1982)
- Accords sur la tendance des propriétaires à maximiser la rente
- En pratique :
  - place importante de l'État
  - d'autres facteurs d'ordres culturels, symboliques ou sociologiques

4. Maximisation de la rente



- Revenu Airbnb > loyers
- Fonction touristique > fonction résidentielle

- Absence des quartiers populaires :
  - Quartiers pas demandé par les touristes ?
  - Personnes des classes populaire :
    - Logements déjà sur-occupé ?
    - Espaces disponibles utilisés pour l'entourage ?
    - Parler anglais, pratique d'un certain tourisme ?

4. Maximisation de la rente

- Tendance à maximiser la rente, hypothèse rencontrée dans les grandes lignes
- Mais d'autres rationalités possibles:
  - Existence d'une propriété populaire bailleresse
  - Lien entre propriété et mobilité résidentielle
  - Absence de Airbnb dans les quartiers populaires

Résumé sur la théorie de la rente

- Ce qu'il faut en retenir :
  - La rente = revenu tiré par un propriétaire en échange de l'usage d'un bien, justifié par le droit de propriété.
  - **(Thèse 1)** Propriétaires sont capables de s'approprier une partie du surtravail social (= « parasites »)
    - Rente ≠ capital
    - La rente pas uniquement captée par le dernier propriétaire
  - **(Thèse 2)** La rente est captée par des parties diverse de la société
  - Trois mécanisme de création de la rente :
    - Rente différentielle (RD) : liée à des terrains plus productifs
    - Rente absolue (RA) : liée à une moindre mécanisation
    - Rente de monopole (RM) : liée à la rareté **(Thèse 3)**
  - **(Thèse 4)** Tendance des propriétaires à maximiser la rente
  - Place centrale de l'État

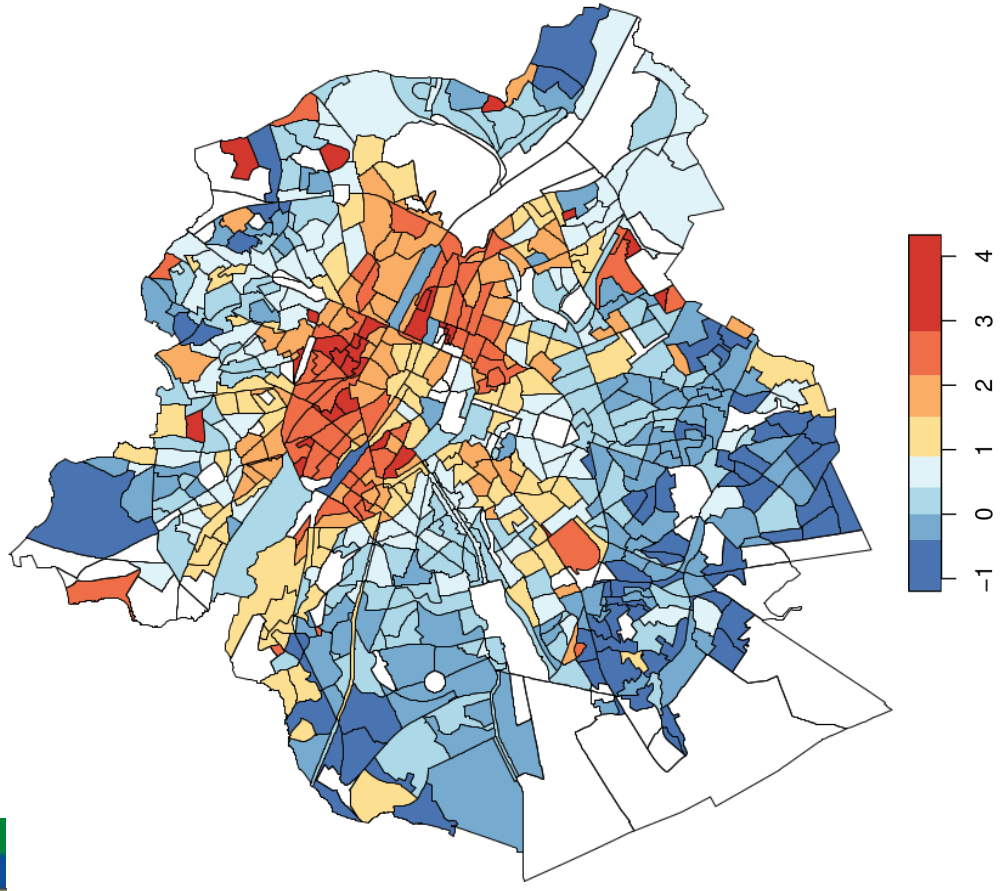
ULB
UNIVERSITÉ LIBRE DE BRUXELLES

Conclusions

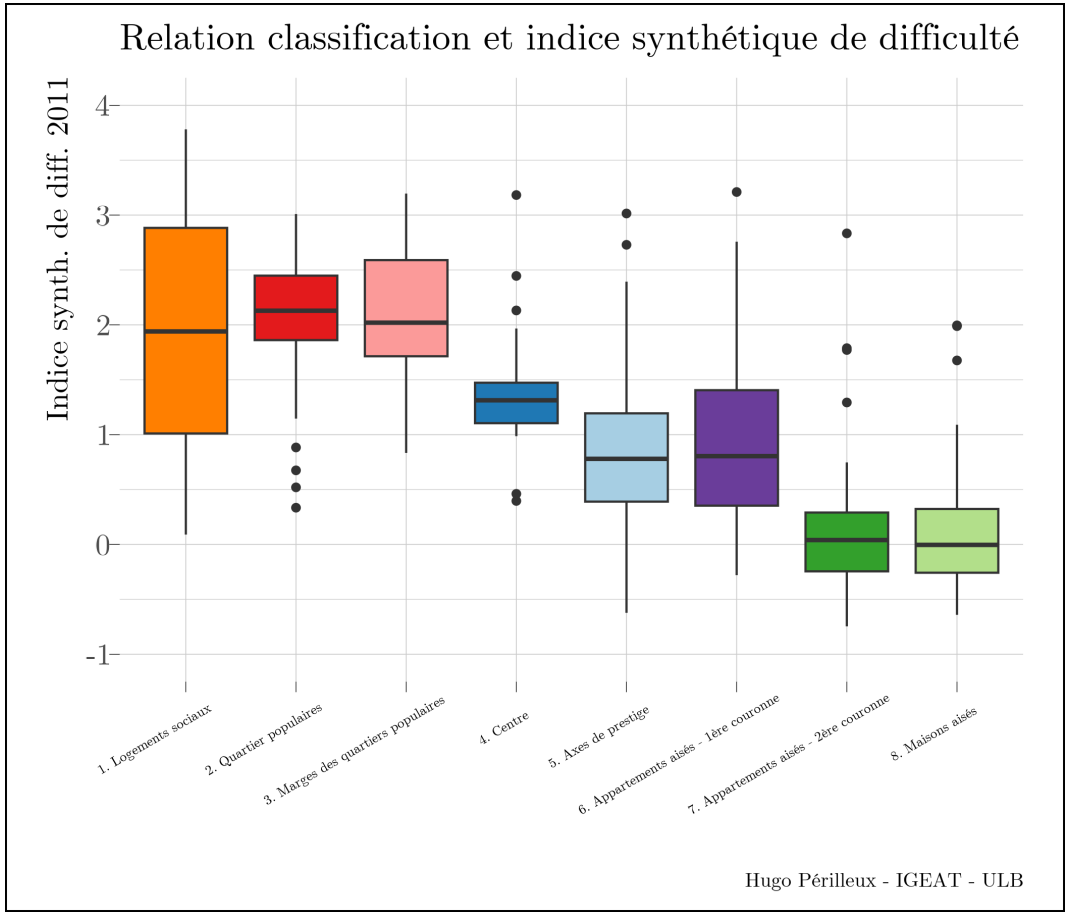
- Conclusions d'ordres académiques :
  - Rente bon cadre d'analyse :
    - Exploitation indirecte grâce à un titre de propriété
    - Analyse de la distribution: relativement dispersé, financiarisation ~ « effets de loupe »
    - Types de rente : Rente de Monopole = la rareté créé la rente
    - Tendance à maximiser la rente + écarts au modèle
  - Recherches futures
- Conclusions d'ordres politiques
  - Des marges pour redistribuer la rente
  - Cible : la finance ou les 1 % ? existence d'une propriété éclaté (→ blocage?) et d'une propriété bailleresse populaire
  - ≠ entre propriété d'usage et d'exploitation
  - Loyer = exploitation indirecte à visibiliser en termes de travail

Merci beaucoup pour votre écoute !

Place à vos questions et remarques !



- Lien avec la division sociale de l'espace



Part des jours loués selon selon la taille du portefeuille

en %

Nombre de biens par hébergeurs	Année						
	2014[1]	2015	2016	2017	2018	2019	2020[2]
1	63	56	54	53	51	47	46
2	16	17	16	15	14	15	15
de 3 à 5	14	18	16	15	15	15	15
de 6 à 20	5	6	10	11	13	14	15
de 21 à 50	2	2	4	4	2	3	3
de 51 à 125		1	1	3	4	5	7
Total	100	100	100	100	100	100	100

[1] À partir de novembre 2014

[2] Jusque mars 2020

Hugo Périlleux - IGEAT - ULB

Sources: AirDNA, 2020.

- Poids encore important des mono-hébergeurs
- Faible tendance à la professionnalisation