

L'exploitation locative sur le marché français du logement

Axe politiques socio-fiscales

Simon Bittmann



Chercheur CNRS en sociologie (SAGE-Université de Strasbourg), spécialiste dans l'étude des inégalités marchandes

Maxime Gueuder



Economiste-chercheur à la Banque de France, spécialiste des questions financières et d'évaluation des risques

Ce projet vise à construire une **mesure de l'exploitation locative sur le marché français du logement**, à partir d'un **indice principal comparant le montant des loyers versés (par les locataires) et la valeur marchande du bien (pour les propriétaires)**. Pour ce faire, nous nous appuyerons sur les **données en grand volume Demandes de valeur foncières (DVF)**, qui seront appariées, à un **niveau granulaire fin** avec un large corpus de données relatives aux loyers. L'étude sera menée tant que le parc **privé** que **social**, en mettant en avant la question des risques locatifs, à différents niveaux (arriérés, contentieux, expulsions) au cœur de l'analyse, avec ainsi pour objectif de **construire des instruments de détections des catégories et des territoires les plus vulnérables** : pour cela, nous travaillerons de concert avec l'Agence nationale d'information sur le logement, qui collecte un ensemble de données permettant de saisir les dysfonctionnements du marché du logement.

Le marché locatif : une source d'inégalités encore peu documentée

Le marché locatif reste très peu étudié dans le cas français, à l'exception d'approches par le taux d'effort qui déterminent le poids des dépenses de loyer dans les budgets. Or **le rapport du locataire au propriétaire occupe une place déterminante au sein de l'économie familiale, en particulier pour les classes populaires. Appréhender la nature de ce rapport, et développer des outils empiriques de mesure de celui-ci, représente un chantier essentiel** de ce point de vue. Puisant dans une littérature qui insiste sur la dimension relationnelle des inégalités ce travail met quantitativement en « relation » les montants payés par les locataires et les montants reçus par les propriétaires, une mesure jamais établie dans le cadre français.

Méthodologie

Le **taux d'exploitation locative** défini correspond à

$$y = \frac{r - c}{v}$$

Où r est la rente annuelle (somme des loyers perçus), c l'ensemble des coûts supportés par le propriétaire et v la valeur de marché du bien. La valeur des loyers r et une partie des coûts d'entretiens c seront extraits de l'enquête Logement, qui contient un ensemble de variables relatives à l'entretien du bâti (en sus des taxes foncières, qui varient selon les localités, et les aides au logement, qui sont des coûts négatifs). Afin de calculer y , il faut pouvoir appairer chaque loyer avec la valeur de marché du logement, au niveau d'une unité géographique donnée. En France, la **mise à disposition en accès libre des données DVF, révolutionne la capacité d'analyse des marchés immobiliers. Notre objectif est d'appairer ces éléments avec différents jeux de données, notamment fiscales, pour obtenir une mesure la plus granulaire possible.**

Données

Nous mobiliserons, outre la base DVF, différents jeux de données issues d'enquêtes INSEE (Logement, Loyers et charges, Recensement de population, etc.), de données fiscales relatives aux déclarations de mise en location, des Observatoires de loyers, ou encore du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS)



Source : Chayanuphol / Shutterstock

Hypothèses de travail

Notre **principale hypothèse** sera que **les populations immigrées et les classes populaires subissent une rente d'exploitation supérieure aux autres catégories**. Néanmoins, **d'autres pistes** sont également explorées : les **variations du taux d'exploitation selon le type de bailleur** (privé, membre de la famille, social), selon les situations familiales (célibat, avec ou sans enfants, etc.), notamment à l'aide d'une enquête plus qualitative, ou encore les effets des dynamiques de financiarisation en observant les variations selon les niveaux d'investissement par quartier. A terme, une telle enquête gagnerait à l'avenir à être étendue au niveau européen, afin d'établir des comparaisons internationales des marchés locatifs. *In fine*, ce travail contribuera à développer **des outils de description, d'analyse et de repérage des tensions sur différents segments du marché locatif**, à trois niveaux : celui des **arriérés de paiement**, celui des **éventuels contentieux**, et celui des **expulsions**.