



HAL
open science

Gentrification et marché immobilier: la théorie du rent gap

Guilhem Boulay

► **To cite this version:**

Guilhem Boulay. Gentrification et marché immobilier: la théorie du rent gap. Cottineau, Clémentine; Pumain, Denise. Les villes au coeurs des inégalités, A paraître. hal-03789916

HAL Id: hal-03789916

<https://hal.science/hal-03789916>

Submitted on 18 Nov 2022

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Gentrification et marché immobilier : la théorie du rent gap

Guilhem Boulay, Avignon Universités, UMR 7300 ESPACE, Avignon, France

4.1 Introduction

L'immobilier contribue aux mécanismes inégalitaires à double titre. Tout d'abord, on sait depuis les travaux fondateurs d'Halbwachs (1913) que les « taux d'effort », c'est-à-dire la part de leur budget que les ménages allouent au logement (qu'ils soient locataires, accédants à la propriété ou propriétaires), varient fortement en fonction des catégories sociales. Cette première dimension inégalitaire, statique, interagit fortement avec la seconde, qui relève plus d'une approche dynamique. L'immobilier occupe en effet une place centrale dans la constitution des patrimoines, qu'il contribue à différencier selon plusieurs dimensions : valeur et nombre des biens détenus, revenus locatifs générés, etc. Très schématiquement, non seulement un ménage propriétaire verra son taux d'effort bien plus faible que celui d'un ménage locataire ou accédant, mais un ménage multipropriétaire pourra même faire fructifier son capital immobilier en le louant ou en récupérant des plus-values lors d'une revente.

Le rôle central que joue l'immobilier dans les inégalités, récemment rappelé par les travaux retentissants de Piketty (2013), explique qu'il ait été structurellement au cœur de la tradition critique des sciences sociales. Depuis les études fondatrices d'Engels (1872/2012), nombre de travaux ont ainsi insisté sur le rôle central de l'immobilier dans la production et la reproduction des inégalités par l'immobilier, quelles que soient les entrées privilégiées (taux d'effort, insalubrité des conditions de vie, effets de quartiers et trajectoires sociales, inégalités patrimoniales, etc.). Assez logiquement, ces travaux ont également porté leur attention sur le rôle des politiques publiques dans l'atténuation ou l'aggravation de ces inégalités liées à l'immobilier. On a notamment montré à quel point la gestion de la question du logement était centrale dans la différenciation des modèles nationaux de régulation du capitalisme (Kemeny 2013, Aveline-Dubach 2020, Schwartz Seabrooke 2009). À des échelles plus fines, on ne compte plus les travaux de géographes, mais également de sociologues ou de politistes, qui articulent opérations d'aménagement, marché immobilier et inégalités sociales (cf. chapitre 5), notamment à travers la notion de gentrification.

C'est donc dans ce contexte problématique que prend place la théorie du rent gap, proposée en 1979 par un jeune étudiant de David Harvey. « Toward a Theory of Gentrification. A Back to the City Movement by Capital, not People » : dès sa toute première formulation, la théorie de Neil Smith (1954-2012) lie explicitement la gentrification aux circuits économiques et au marché immobilier (Smith, 1979). On trouve en germe dans cet article l'essentiel de l'un des débats marquants de la géographie et de la sociologie urbaines de la fin du XXe siècle : en faisant des changements sociaux dans les péricentres urbains la résultante de flux d'investissement contraints par des paramètres macroéconomiques, N. Smith a deux cibles en ligne de mire. Elles transparaissent clairement dans le sous-titre de son article fondateur : l'explication culturelle de la gentrification d'une part et sa

justification par la rationalité des arbitrages individuels de localisation d'autre part . Ces deux entrées sont invalidées par Smith au profit d'une approche néo-marxiste, comme le laisse entendre l'utilisation du terme capital dans le sous-titre, décidément truffé de mots-clés, de l'article de 1979.

L'intense polémique des années 1990 relative à la gentrification ne s'y trompa d'ailleurs pas. Les tenants de la théorie du rent gap firent principalement face à deux fronts : une remise en cause de la notion de rente par l'économie urbaine standard (sous la houlette de S. Bourassa (1993) principalement) et une critique de l'économisme par la sociologie culturelle, plutôt individualiste méthodologique (Ley, 1987). Bien que vigoureux, de qualité et non définitivement tranchés, ces débats cédèrent assez vite la place à une utilisation tous azimuts de la notion de rent gap, finalement débarrassée de toute sa sulfureuse véhémence théorique. Ces dernières années, les références au rent gap se firent de plus en plus nombreuses dans la littérature, et concernèrent des terrains et des problématiques de plus en plus variés (tableau 4.1). On peut raisonnablement émettre l'hypothèse que le global housing boom des années 2000 n'est pas étranger à l'affaire, tout comme le développement des plateformes de location ou des instruments de privatisation de l'aménagement urbain ont dû favoriser la pérennité du rent gap dans la littérature académique des années 2010.

Ce succès académique ne va pas sans poser problème : initialement hypothèse théorique, le rent gap est de plus en plus réduit à un simple phénomène – par exemple une hausse des prix localisée, un type de tissu urbain ou une discontinuité dans les peuplements urbains. Sans incriminer l'ensemble d'un courant de recherche, il nous semble malgré tout important de souligner que cette réduction va de pair avec un déséquilibre dans les corpus théoriques mobilisés. Initialement située à la confluence entre problématiques immobilières et problématiques socio-démographiques, l'hypothèse du rent gap est depuis une vingtaine d'années bien plus ancrée dans le corpus de la gentrification que dans celui des études foncières et immobilières . Or, à l'heure où les capitaux sont si abondamment disponibles sur les marchés financiers mondiaux qu'ils ont de profonds impacts tant territoriaux que théoriques (Boulay, 2019), il nous semble particulièrement important de réévaluer les conditions d'utilisation du rent gap : reconnaître l'intérêt de la notion de rent gap implique de plaider pour son utilisation raisonnée et justifiée. Face à son succès académique et à son application tous azimuts, nous insistons en effet sur le fait qu'une réflexion critique sur ses modalités concrètes de quantification et de test ne peut qu'aboutir à la conclusion que les cas de rent gaps ne sauraient être autre chose qu'une conséquence parmi d'autres de l'afflux de capitaux sur les dynamiques actuelles de production de la ville. Cette réinsertion de l'hypothèse du rent gap au sein des travaux contemporains de l'économie politique urbaine permettrait en outre d'amender certains de ses défauts, déjà pointés dans les années 1990 et sans doute à l'origine d'un paradoxe : alors que la crise des subprime et la financiarisation remirent sur le devant de la scène les travaux sur les inégalités socio-économiques liées à l'immobilier, la théorie du rent gap fut largement ignorée de la littérature spécialisée des années 2000 et 2010.

On montrera comment la théorie du rent gap fut une réaction à l'irruption de la gentrification dans les années 1970 et 1980 (section 4.2). On verra que son élégante formalisation graphique en favorisa le succès tout en laissant de côté l'épineuse question de sa caractérisation et de sa quantification (section 4.3). On montrera enfin que ces difficultés à tester concrètement l'hypothèse du rent gap en révèlent certaines faiblesses et le caractère nécessairement limité (section 4.4), avant de discuter de la place de la théorie du rent gap dans la géographie de l'immobilier (section 4.5).

4.2 Quel socle théorique pour penser la gentrification ?

4.2.1 La gentrification, épiphénomène ou évolution structurelle ?

Poser la question du caractère structurel de la gentrification peut de nos jours surprendre, a fortiori en Europe. Mais ce serait oublier la prégnance, quasi naturalisée, des filtering models dans les représentations nord-américaines de la ville. Découlant des modèles de l'école d'écologie urbaine de Chicago et fortement développés ensuite par Hoyt et d'autres économistes urbains, ces modèles sont fondés sur une séquence type : les nouveaux quartiers sont construits pour les classes aisées, qui les abandonnent progressivement lorsqu'ils se détériorent, laissant ainsi ces logements vieillissants disponibles pour des classes plus modestes. La séquence se répète au fur et à mesure de la croissance urbaine, poussant progressivement les populations les plus riches à l'extérieur de la ville, et favorisant la paupérisation des quartiers centraux et péri-centraux. Postulant une certaine inéluctabilité de l'obsolescence du bâti et fondés sur une préférence pour l'espace (et donc pour l'exurbanisation), ces modèles ne prévoient pas d'inversion des logiques résidentielles des ménages riches.

À la lumière de ces modèles, on mesure combien la gentrification semblait incongrue dans le dernier quart d'un XXe siècle nord-américain marqué par la suburbanisation et le white flight : « gentrification has posed a major challenge to the traditional theories of residential location and urban social structure. Neighbourhood change was viewed by Hoyt and Burgess as a one-way process where 'the wealthy seldom reverse their stops and move backwards into the obsolete housing which they are giving up' (Hoyt, 1939) » (Hamnett, 1991, p. 173). De la fin des années 1970 au milieu des années 1990, nombre d'articles sont donc empreints de « surprise », voire de « scepticisme » (Wyly and Hammel, 1999), face à cette subversion d'un ordre socio-spatial bien établi. Pour ces « minimalistes » – comme on les qualifie à l'époque, la gentrification ne saurait être qu'un phénomène conjoncturel, et presque aléatoire dans sa localisation. B. Berry, lui-même minimaliste, résumera cette position dans le titre d'un célèbre article : « Islands of renewal in seas of decay » (Berry, 1985). Les minimalistes sont fidèles aux filtering models qu'évoquait C. Hamnett : loin de remettre en cause la préférence pour l'espace, la gentrification n'est qu'une réponse conjoncturelle à des facteurs de perturbation du marché (notamment la hausse du coût du carburant – qui renchérit les navettes domicile-travail – et la hausse des coûts de construction – qui peuvent rendre préférable la réhabilitation d'un logement ancien à la construction d'un neuf). Tout au plus Berry reconnaîtra-t-il bien des années plus tard qu'il existe dans la majorité des grandes villes étatsuniennes des « gentrified niches », sans pour autant parier sur leur viabilité (Berry, 1999).

On peut donc aisément se représenter le bruit que fit l'article fondateur de Smith, qui prit dès 1979 le parti de considérer la gentrification comme une évolution structurelle, et non comme un épiphénomène. Si la thèse du rent gap a rallié beaucoup de partisans à partir de la fin des années 1980, les premiers à soutenir Smith dans cette position « structuraliste » – comme on la qualifiait alors – furent des sociologues qui ne partageaient pourtant pas ses positions théoriques néo-marxistes. Au-delà de ses dissensions internes entre partisans de l'explication par la demande et soutiens d'une explication par l'offre, la position « structuraliste » l'emporte pleinement dès la fin des années 1990 : E. Wyly et D. Hammel s'autorisent alors un pied de nez à B. Berry en intitulant leur un article « Islands of decay in seas of renewal » (Wyly and Hammel, 1999).

4.2.2 Préférences et individualisme méthodologique : les « théories de la demande »

C'est incontestablement D. Ley qui a le premier fait de la gentrification un objet central de la sociologie urbaine. Avant même l'article fondateur de N. Smith (Ley, 1978), le sociologue canadien applique aux villes l'idée de tournant « post-industriel » des sociétés, mis en évidence peu avant par D. Bell (1976). Il voit dans la gentrification « a result of the changed industrial structure of major cities from manufacturing industries to service-based industries » (Van der Land et al., 2012). Ce mouvement de « professionnalisation » comme on l'appelle dans la littérature anglo-saxonne (Atkinson, 2012) fait que « fractions of the (new/cultural) middle class prefer to live in the inner city rather than in suburbs, because they want to live close to work, a socially and culturally diverse area, and near amenity and leisure opportunities » (Van der Land et al., 2012) (cf. chapitre 5). Ce modèle « classique » de la gentrification (ibid.) insiste sur les différentes étapes de gentrification, qui nourrissent une progression continue du niveau socio-économique des nouveaux habitants (Zukin, 1987, Munt, 1987). Aux pionniers de la gentrification (artistes, squatteurs, intellectuels, etc.), avant tout mus par le sentiment esthétique et leur capital culturel, succèdent des populations plus dotées en capital économique (cadres du privé, des secteurs financiers ou du management notamment), voire des « super-gentrifieurs » (Butler and Lees, 2006) dans certains quartiers des villes-monde où se multiplient les pied-à-terre d'élites internationales. La majorité des nombreux travaux qui s'intéressèrent aux dynamiques de gentrification non urbaines se fondèrent eux aussi sur cette approche combinant tournant post-industriel et préférences individuelles de localisation (Darling, 2005). À partir du début des années 2000, les « post-productivist migration patterns » (McCarthy, 2008) dans toute leur variété poussèrent en effet nombre d'auteurs et d'autrices à travailler sur les impacts régionaux et locaux de cette vaste redistribution des revenus, et notamment en matière d'habitat : revalorisation immobilière, réhabilitation du bâti, réaffectation des locaux à de nouvelles activités, etc.

C'est cette insistance sur les choix individuels de localisation qui fait qu'on rattache ces travaux aux « théories de la demande ». Dans un monde où les cols blancs l'emportent sur cols bleus, « the values of consumption rather than production guide central city land use decisions » (Ley, 1978, cité par Smith, 1996). Dans un célèbre livre, T. Butler et G. Robson iront même jusqu'à considérer la gentrification comme « the ultimate expression of consumption », en ce qu'elle distingue les gentrifieurs des autres ménages de classe moyenne qui achètent des logements standardisés produits par des promoteurs et des constructeurs (Butler and Robson, 2003). Ce n'est d'ailleurs pas un hasard si beaucoup de travaux inspirés par la redistribution post-industrielle des populations et de leurs revenus ont accordé une place centrale à la consommation des « classes créatives » (Florida, 2005) dans la « résurgence » des grandes villes, de plus en plus pensées « as places of consumption, not production » (Glaeser and Gottlieb, 2006). Les thématiques de recherche d'A. Markusen sont à ce titre très éclairantes : se côtoient théorisation d'une « consumption-based economy » (Markusen, 2007) et travaux sur la classe créative (Markusen and Schrock, 2006).

4.2.3 Capital switching et environnement bâti : les « théories de l'offre »

Même si elles reconnaissent comme lui le caractère structurel de la gentrification, N. Smith n'est pas plus convaincu par ces explications culturalistes de la gentrification qu'il ne l'était par celles, exogènes et minimalistes, de Berry et des autres penseurs dits standards. Il pense à raison qu'elles se rejoignent « by a common perspective: an emphasis on consumer preference and constraints

within which these preferences are implemented » (Smith, 1996, p. 50). Il oppose par ailleurs un fait important à la thèse microéconomique d'un « retour en ville » des populations : les gentrificateurs ne sont pas dans leur grande majorité originaires des suburbs, et on ne peut donc pas émettre l'idée d'une simple perturbation des filtering models. Aux thèses culturalistes – parmi lesquelles il juge celle de Ley bien supérieure aux autres (ibid.), il oppose un autre argument : les préférences culturelles, relativement inertes et sensibles aux contextes historiques et géographiques, ne peuvent changer simultanément en Amérique du Nord, en Australie et en Europe occidentale, autant de régions qui font l'expérience de la gentrification (ibid.).

À rebours de ces théories fondées sur les préférences des consommateurs (« la demande »), N. Smith développe un cadre d'interprétation de la gentrification fondé sur l'urbanisation du capital (« l'offre »). C'est à dessein qu'on réutilise ici le titre d'un des livres majeurs de D. Harvey (1985) puisque l'hypothèse du rent gap est explicitement fondée sur les écrits du géographe de Johns-Hopkins. Plus concrètement, Smith se fonde sur la modélisation harveyienne des circuits des capitaux (Harvey, 2006). Selon cette dernière, « il existe (...) plusieurs circuits du capital (le premier correspondant à la production de biens de consommation, le second à l'environnement bâti et le troisième à la reproduction sociale) qui communiquent en fonction des cycles d'accumulation. Quand le circuit primaire présente des signes de suraccumulation, une partie de ses capitaux est redirigée vers le circuit secondaire, afin de bénéficier d'une nouvelle demande et de garantir un taux de profit minimal » (Boulay, 2019). Selon Harvey, ce phénomène de capital switching s'accompagne nécessairement de l'ancrage de nouveaux capitaux à un nouvel emplacement. En jouant sur le double sens de to fix (signifiant à la fois « fixer » et « réparer », ou « trouver une solution »), Harvey qualifie de spatial fix cette solution de restauration du taux de profit, indissolublement liée à la production d'un nouveau type d'espace (par exemple, des capitaux retirés de l'industrie et réinvestis dans l'immobilier aboutiront à la création d'un nouveau quartier, situé ailleurs que les anciens sites industriels).

Smith interprète dès lors le « back to the city movement by capital, not people » (Smith, 1979) comme un exemple type de capital switching : « when economic growth is hindered elsewhere in the economy, or where profit rates are low, the built environment becomes a target for the switching of much profitable investment » (Smith, 1996, p. 56). La gentrification est donc bel et bien l'effet local de la disponibilité macroéconomique de capitaux – « l'offre ». Cela signifie également que la gentrification n'est qu'une forme de spatial fix parmi d'autres. Sans doute dans l'idée de saper les arguments anhistoriques des filtering models, Smith la compare d'ailleurs lui-même à la suburbanisation : la même cause macroéconomique peut donc produire des effets urbains diamétralement opposés (Smith, 1982 ; 1996).

Il nous semble crucial d'insister sur ces conditions macroéconomiques de l'hypothèse du rent gap avant d'en présenter la formalisation graphique qui en a fait le succès. Premièrement parce que, des deux niveaux de l'hypothèse de Smith (conditions de possibilité macroéconomiques, comblement local d'un rent gap), on a souvent tendance à ne retenir que le second – pourtant déterminé par le premier. Et deuxièmement parce que s'ils sont séduisants sur le principe, les appels à réconcilier « théories de la demande » et « théories de l'offre » ne doivent pas pour autant sous-estimer l'ampleur de la tâche. Comme le signale un auteur tentant lui-même d'unifier les explications par l'offre et par la demande, ces deux positions renvoient en effet au débat entre « structure and agency » (Hamnett, 1991). Or il s'agit là d'un enjeu théorique absolument central et pérenne pour les sciences sociales : largement hérité des débats de la philosophie moderne sur le libre arbitre, ce problème renvoie en fait à la question de savoir qui, des individus ou des structures sociales, détermine l'autre. Les tenants de l'agentivité (agency) insistent sur la capacité des individus à s'abstraire de contraintes

sociales pour agir librement tandis que leurs opposants soulignent à l'inverse combien les structures sociales limitent la liberté ou les choix des individus, sans qu'ils s'en rendent nécessairement compte.

4.3 Une simplicité apparente à l'origine d'un grand succès

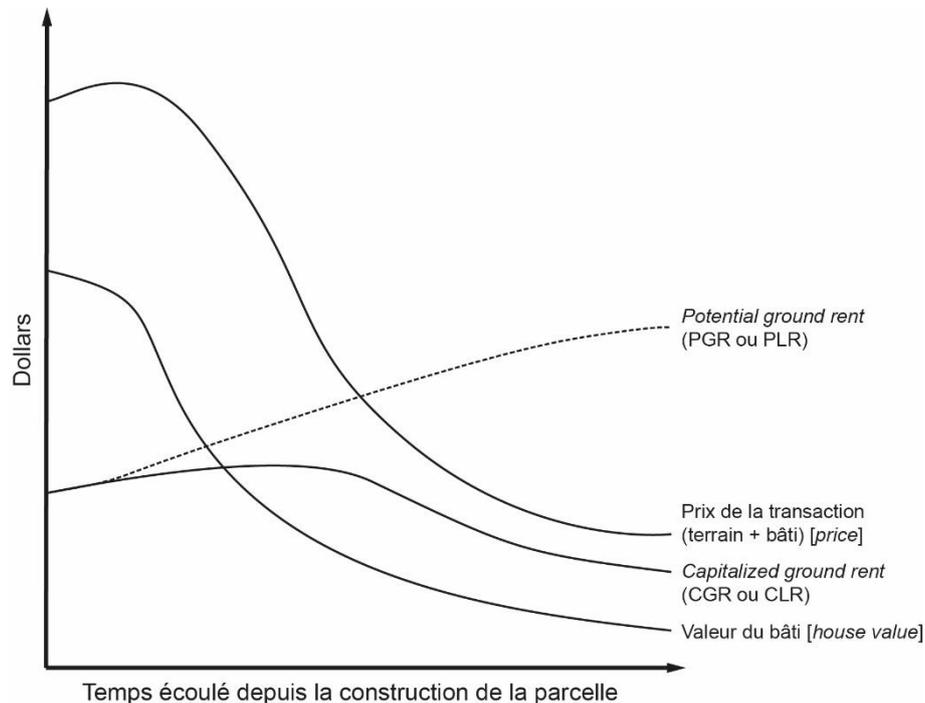
4.3.1 Une élégante formalisation graphique

C'est à travers le processus de dépréciation du capital investi dans l'environnement urbain que Smith opérationnalise à l'échelle locale le modèle de circulation du capital de Harvey. Ce processus de dévalorisation est lié à l'inertie de l'environnement bâti, elle-même structurellement liée à trois contraintes : le pouvoir d'aménagement que représente le « quasi-monopole » de la propriété privée, l'immobilité des investissements immobiliers et leur très longue durée d'amortissement (Smith, 1996). Schématiquement, Smith distingue trois étapes dans le processus de dévalorisation. Immédiatement après la construction d'un immeuble, sa valeur peut augmenter légèrement si le quartier est en cours de construction (par capitalisation des derniers aménagements). Assez rapidement – et pas nécessairement dans tous les quartiers, certains bâtiments vont commencer à se dégrader, poussant quelques propriétaires à replacer leurs capitaux dans des quartiers plus sûrs. Les propriétaires occupants, attentifs à la valeur vénale de leurs biens (c'est-à-dire celle à laquelle ils s'échangeraient sur les marchés s'ils étaient mis en vente dans des conditions normales) vont être alors remplacés par des propriétaires bailleurs, plus attentifs eux à la rentabilité locative (dont le niveau ne dépend pas de la valeur vénale du bien, un bien dégradé de faible valeur pouvant être loué cher). Pour maintenir cette rentabilité, ils vont avoir tendance à moins entretenir le bien, déclenchant à terme la dernière phase du processus de dévalorisation. Cette dernière est marquée par des mécanismes d'exploitation de la pauvreté, comme le milking, équivalent nord-américain des pratiques européennes des marchands de sommeil (location hors de prix d'un logement dégradé à des personnes captives n'ayant aucune autre solution de logement). Elle est également renforcée par des phénomènes beaucoup plus spécifiques aux villes étatsuniennes, structurellement organisées par la ségrégation raciale comme le blockbusting (opération consistant à faire croire à des propriétaires blancs que plusieurs ménages noirs, facteurs de dépréciation de l'immobilier, comptent s'installer dans le quartier afin de racheter rapidement leur propriété à vil prix) ou le redlining (refus d'octroyer des prêts immobiliers conventionnels dans certains quartiers d'une ville, jugés trop risqués et donc susceptibles d'engendrer des difficultés de revente d'un bien saisi par la banque suite à l'impossibilité des accédants d'en honorer les mensualités). Dans ces conditions, la dévalorisation est alors « a strictly logical, "rational" outcome of the operation of the land and housing markets » (ibid.).

La petite histoire veut que D. Harvey n'ait pas accordé beaucoup d'intérêt au brouillon de l'article de 1979 au motif qu'Hoyt avait déjà observé dans les années 1930 les « land value valleys » résultant de tels processus (Slater, 2017). Mais Smith ne se contente pas de rebaptiser rent gap l'objet découvert par Hoyt (qu'il cite). Au contraire, il prolonge l'approche inertielle pour montrer comment elle peut à terme favoriser le réinvestissement, appliquant ainsi à un cas concret l'approche historico-géographique de Harvey : « As well as creating barriers to the further valorization of capital in the built environment, however, the steady devalorization of capital creates longer term possibilities for a new phase of valorization, and this is exactly what happened in the inner city » (Smith, 1982, p. 147). Progressivement, l'écart entre la rente foncière effectivement capitalisée sous l'usage actuel du

sol (*capitalized ground [land] rent* – CGR ou CLR désormais) et celle potentiellement extractible sous l’usage le plus intensif (*potential ground [land] rent* – PGR ou PLR désormais) s’accroît : lorsque cet écart - gap - est suffisamment important, il favorise l’afflux de capitaux à la recherche d’opérations immobilières fortement rentables, qui combleront cet écart . La formalisation graphique de cette séquence (figure 1), apparemment très simple et intuitive, assurera le succès de cette tentative d’explication de la gentrification.

Figure 4.1 Le rent gap : formalisation graphique selon Smith



Réalisation : Boulay, 2021, d'après Smith, 1979. Les termes en italiques sont ceux de N. Smith.

Smith réaffirme que « [t]his schema is (...) meant to provide a general explanatory framework within which each neighborhood's concrete experience can be understood » (Smith, 1996, p. 60). Il reconnaît toutefois que l'évolution des quartiers n'est qu'en partie contrôlée par le rent gap : il est notamment difficile d'associer intensité du déclin et probabilité de gentrification, et donc de prévoir quels rent gaps seront comblés (ibid., voir également Clark, 1988). En effet, si les dynamiques de gentrification touchent avant tout les péricentres des grandes villes, Smith note également que des quartiers moins touchés par le déclin mais prometteurs pour les investisseurs peuvent aussi faire l'objet de réinvestissements. De même qu'il serait donc illusoire de fixer un seuil à partir duquel il y aurait automatiquement comblement de rent gap, il serait illusoire de limiter l'apparition de rent gaps aux centres villes et péricentres. En affirmant que « [t]he land value valley may be being displaced outward and in part upward as gentrification revalues central city land (...), and as disinvestment is displaced outward to the closer, older suburbs leading in turn to a new flurry of complaints that middle-class suburbs now face "city-problems" » (Smith, 1996, p. 67), Smith ouvre également la porte à la possibilité de rent gaps non péricentraux .

4.3.1 Une hypothèse tout-terrain et toujours d'actualité

Bien que non exhaustives, les données du Web Of Science montrent clairement d'une part que l'hypothèse du rent gap suscite depuis son apparition de nombreux travaux, et d'autre part que le nombre de ces derniers augmente depuis peu. En effet, jusqu'au milieu des années 2010, on relève des publications régulières bien que relativement peu nombreuses (5/an au maximum). Ce nombre double ensuite. À partir d'un échantillon de publications représentatives de l'activité éditoriale en la matière, on peut tirer deux constats principaux (tableau 4.1).

Premièrement, on note clairement une tendance à appliquer le cadre du rent gap en-dehors des zones péri-centrales pour l'analyse desquelles il avait été initialement pensé. Smith lui-même considérait les rent gaps comme un cas de figure parmi d'autres de l'urbanisation du capital et on pouvait d'autant plus s'attendre à une telle extension spatiale que 40 ans ont passé depuis la formulation initiale de l'hypothèse, marqués qui plus est par la financiarisation (French et al., 2011), la dérégulation des marchés de capitaux (Peck and Tickell, 2002), la liquéfaction des actifs fonciers et immobiliers (Aalbers, 2019), le retour de la rente (Christophers, 2019), le rescaling et l'accroissement de la concurrence entre territoires à toutes les échelles (Brenner, 2004), etc. Nombreux sont donc les articles qui appliquent désormais le cadre du rent gap aux périphéries urbaines, aux zones rurales ou aux quartiers touristiques. Très vite, ce décentrement à l'échelle intra-urbaine s'accompagne en outre d'une application de la théorie du rent gap à un contexte non étatsunien. Il est ainsi remarquable de noter que les trois premiers tests « à balles réelles » de l'hypothèse du rent gap aient été conduits sur des villes canadiennes, suédoises et australiennes. On peut certes objecter à cela que les villes canadiennes et australiennes partagent de nombreuses caractéristiques avec leurs homologues étatsuniennes (période de fondation, croissance urbaine rapide, densité et formes urbaines, etc.). Mais d'une part il n'en demeure pas moins qu'elles s'en distinguent en matière de ségrégation raciale et d'autre part les publications ultérieures montrent clairement que l'application du rent gap à d'autres contextes nationaux, y compris dans le Global South, est structurelle.

Deuxièmement, on note une coupure très nette de part et d'autre de la fin des années 1990 et du début des années 2000. La première période est marquée par l'intense débat décrit plus haut, qui se fonde notamment sur de très importantes études de cas, au premier rang desquelles les remarquables articles d'E. Clark (1988) et de B. Badcock (1989). Cette période d'investigations très précises et très harnachées d'un point de vue théorique s'achève par le papier de D. Hammel sur Minneapolis (1999). Lui succède une période de diffusion tous azimuts de la notion de rent gap, qui, si elle apporte son lot d'avancées théoriques (López-Morales et al., 2019, Lan and Lee, 2020) ou factuelles (Shin, 2009, Porter, 2010), fait aussi fi d'une bonne partie des enjeux théoriques que la période précédente avait relevés. Les contours et certains paramètres de base de la théorie du rent gap deviennent de plus en plus flous, voire disparaissent : rente foncière (cf. encadré 4.1), dépréciation du capital, capital switching, transactions foncières, etc. Malgré la persistance de certains à tester théoriquement l'hypothèse du rent gap ou à chercher des protocoles pour ce faire, « un rent gap » devient de plus en plus synonyme d'une zone initialement peu chère et dont les prix ou les loyers augmentent. De la même manière, le recours à la notion de rent gap ne sert plus nécessairement des questionnements de géographie socio-économique mais peut également nourrir des problématiques de morphologie ou de planification urbaines.

Tableau 4.1 : 40 ans de travaux sur le rent gap (sélection de publications)

NB : les critères de sélection de ces publications (avancées méthodologiques et factuelles, exemplarité en matière de diffusion de la notion de rent gap à différents terrains et différentes problématiques) ne sont pas formels et systématiques. Ils reposent en revanche sur l'expertise et l'expérience de l'auteur.

AUTEURS	TERRAIN CONCERNÉ	PRINCIPAUX APPORTS
Smith, 1979	Philadelphie, années 1960 et 1970.	Cycle dévalorisation-comblement du <i>rent gap</i> Origine non suburbaine des gentrificateurs
Ley, 1986	22 aires métropolitaines canadiennes, 1971 et 1981	Analyse multivariée sur 4 familles de critères Rejet du rôle des dynamiques du marché immobilier (qui comprennent le <i>rent gap</i>)
Clark, 1988	Malmö, 1860-1985	Premier véritable test statistique de l'hypothèse du <i>rent gap</i> . Le <i>rent gap</i> peut aussi s'expliquer en termes marshalliens. Les <i>rent gaps</i> se creusent lentement, et plus du fait de l'élévation de la PLR que de l'affaissement de la CGR
Badcock, 1989	Adelaide, années 1960 et 1970	Existence puis comblement de <i>rent gaps</i> sur la période. La gentrification n'est qu'une solution de 3 ^{ème} choix pour combler les <i>rent gaps</i> (après l'extension du CBD et la densification). Rôle important des politiques publiques dans le comblement des <i>rent gaps</i> . Le <i>capital switching</i> n'est pas avéré.
Phillips, 1993	Péninsule de Gower, années 1980 et début des années 1990 principalement	Existence d'un <i>rent gap</i> dans les villages ruraux. Rôle des propriétaires occupants qui recherchent une plus-value immobilière.
Hammel, 1999	Minneapolis, XIXe et XXe siècles	S'inspire de la méthode de Clark, 1988 et aboutit aux mêmes conclusions sur les rôles respectifs de la CGR et de la PLR.
Darling, 2005	New York State's Adirondack Park, début des années 2000	<i>Rent gaps</i> ruraux sous la forme d' <i>undercapitalised land</i> (terrains constructibles non bâtis ou logements loués à des travailleurs locaux plutôt qu'à des touristes à plus fort pouvoir d'achat).
Diappi and Bolchi, 2008	Simulation	Simulation de l'évolution de <i>rent gaps</i> par Système multi-agents (SMA) et Automate Cellulaire (AC)
Shin, 2009	Séoul (et Corée du Sud pour les paramètres macroéconomiques)	Mise en évidence d'un <i>capital switching</i> d'échelle nationale <i>Rent gaps</i> et dispositifs publics guident la localisation des nouveaux programmes immobiliers
Porter, 2010	New York, années 1990 et 2000	Existence et déplacement des <i>rent gaps</i> vers la périphérie au fur et à mesure de leur comblement.
Slater, 2017	Sans objet	Gentrification comme « global urban strategy ».
Yrigoy, 2019	Palma de Majorque, années 2010	Apparition d'un <i>rent gap</i> car locations touristiques plus rémunératrices que locations de longue durée aux locaux. Possibilité de <i>rent gap</i> sans dépréciation.
López-Morales et al., 2019	Santiago du Chili, 2008-2011	Substitution des termes CGR1 et CGR2 à CGR et PLR (CGR1 : rente foncière des propriétaires fonciers vendeurs ; CGR2 : profit net des promoteurs). Rôle des pouvoirs publics dans la création et le comblement des <i>rent gaps</i> par l'aménagement (qui fait croître la CGR2).
Liu et al., 2019	Chongqing (simulation)	Simulation des <i>rent gaps</i> par AC. Simulation de l'intervention publique et de paramètres macroéconomiques. Objectif de la simulation : planification urbaine.
Lan and Lee, 2020	Taipei, années 2000 et 2010	Décentrement de la « classic rent gap theory » vers le « state-induced rent gap » Localisations des <i>rent gaps</i> différentes de celles prédites par Smith.

		Complements des <i>rent gaps</i> davantage guidés par la PGR que par la CGR.
Asante and Ehwi, 2020	Kumasi, années 2010, 2020	Exploitation de <i>rent gaps</i> par transformation de maisons collectives en appartements privés (aux loyers supérieurs). Bailleurs stables mais nouveaux locataires.

Réalisation : Boulay, 2021.

4.4 Tester et quantifier l'hypothèse du rent gap

4.4.1 Faute de grives, on mange des merles : quels paramètres pour mesurer la rente ?

L'hypothèse du rent gap telle qu'elle est présentée par Smith reste très théorique - lui-même ne la testera d'ailleurs jamais véritablement et laissera ce travail à ses suiveurs et à ses détracteurs. D. Ley (1986), E. Clark (1988) et B. Badcock (1989) furent les premiers à réfléchir à l'opérationnalisation de l'hypothèse du rent gap. Si la méthodologie de Clark a acquis le statut de référence à la quasi-unanimité, elle ne va pas sans poser problème, et ne traite que le premier des trois « arguments » de la théorie du rent gap qu'a proposé de traiter Badcock : 1) l'existence d'un rent gap précédant la gentrification ; 2) l'existence d'un capital switching ; 3) le fait que ce dernier coïncide avec une crise de suraccumulation dans le circuit primaire du capital (Badcock, 1989).

Le concept même de rente est extrêmement ardu et à toujours suscité d'intenses polémiques (Guigou, 1982 ; Boulay, 2011) entre les tenants d'une définition ricardienne et marxienne de la rente – à laquelle se rattache Smith – et ceux de sa redéfinition par les néo-classiques (cf. encadré 4.1) – auxquels se réfère Bourassa, figure de proue de l'offensive théorique standard contre la théorie du rent gap dans les années 1990. Mais l'opérationnalisation du test du premier argument de l'hypothèse du rent gap est d'autant plus périlleuse que les termes de CGR/CLR (capitalized ground rent/capitalized land rent) et de PGR/PLR (potential ground rent/potential land rent) que propose Smith ne correspondent pas à des expressions établies en économie fondamentale. En outre, ces nouveaux termes entretiennent une certaine ambiguïté (Bourassa, 1993). Pour Smith, en effet, le couple CGR/PLR exprime le différentiel de « rente » entre un usage actuel, effectif, du sol urbain (« capitalized under the present use »), et l'usage le plus rémunérateur qu'on pourrait imaginer (« under the highest and best use »). Or même E. Clark, pourtant héraut de l'hypothèse du rent gap, reconnaît le caractère « ambigu » de la notion de CGR (Clark, 1988). Cette ambiguïté certaine (Badcock, 1990) tient au fait que Smith lui-même confond souvent dans les faits – et dans le vocabulaire (cf. Smith, 1987, par exemple) – la rente et la valeur « théorique » d'une parcelle. Or dans cette dernière perspective, il n'y a pas lieu de distinguer la valeur potentielle de la valeur actuelle : « [p]ure valuation theory, as Bourassa points out, denies the validity of a measure of current market value under an existing use; that is, strictly speaking, any measure of land value should be independent of use. In theory, therefore, land value and rent represent the discounted value of the future net return to a vacant site under the "highest and best use" (the traditional appraisal, or valuation, term). The notion of "actual land rent" as a function of current use is obviously at cross purposes with this » (Badcock, 1990, p. 459). En d'autres termes, la capitalisation correspondant à l'actualisation des revenus futurs espérés d'une localisation, comment distinguer CGR et PLR, a fortiori quand on cherche à séparer analytiquement foncier et bâti ?

Ce flou relatif ne facilite pas l'opérationnalisation du calcul des paramètres de rente, toujours ardue de toute façon. La rente se cachant dans les coûts de production ou dans les prix de transaction des

biens immobiliers, toute étude de cas doit nécessairement passer par l'usage de proxys (Badcock, 1990). E. Clark développe dans son étude de cas une méthodologie minutieuse pour approcher CGR et PLR. Pour isoler la CGR, il sépare la valeur du bâti de celle du sol en recourant aux bases fiscales des impôts sur la propriété. Pour contourner les effets des retards d'actualisation des bases fiscales, il les corrige par les fluctuations du marché local. Il approche ensuite la PLR par les transactions foncières qui précèdent immédiatement les opérations d'aménagement (Clark, 1988). B. Badcock reconnaît la qualité de la méthodologie de Clark mais n'a pas accès à des données aussi riches. Il se rabat alors sur les prix du foncier nu et de l'immobilier dont il estime que « [t]hey can be equated for the purposes of analysis with Smith's concepts of "capitalized ground rent" and "potential ground rent" » (Badcock, 1989, p. 127).

Dans son livre de 1996 qui clôt sa « période rent gap », Smith salue les très beaux travaux de géographie urbaine et économique de Clark et Badcock et les considère comme des arguments en faveur de la validité de son hypothèse du rent gap. Or, s'ils concluent en effet à l'existence du cycle désinvestissement-réinvestissement, ils partagent pourtant des positions théoriques avec Ley et plus largement avec des positions néoclassiques : la réduction de la rente à un prix de marché ou à une valeur vénale implique théoriquement de traduire en termes relativement standards la notion de rente. On sait que Clark laissait ouverte la possibilité d'interpréter le rent gap dans une perspective marshallienne (Clark, 1988, Badcock, 1990, cf. aussi encadré 4.1) tandis que l'approximation de la PLR par Badcock témoigne du recours à des hypothèses d'actualisation des revenus futurs très standards elles aussi : « Although Smith takes the labor theory of value to be axiomatic, it is not essential to the derivation of the rent gap. The price of an undeveloped plot of land represents a market evaluation of the expected future income from its use; that is the potential yield or ground rent » (Badcock, 1989, p. 127). Ainsi, si toutes les théories de la rente foncière présentent d'importantes difficultés théoriques, force est néanmoins de reconnaître que le cadre conceptuel de Smith est assez flou et pousse à accorder du crédit au jugement définitif de Ley en 1987 : « The devalorization cycle and the mystique around the rent gap now become unnecessary baggage » (Ley, 1987, p. 468) !

Encadré 4.1 : la rente, une notion tout aussi centrale que complexe et polémique

Le terme de « rente foncière » est très fréquemment utilisé en géographie urbaine, et en études urbaines plus largement. Dans la majorité des cas, il est utilisé dans le sens de « prix du foncier », voire « prix de l'immobilier ». Cette équivalence est en fait problématique, car elle renvoie à des enjeux théoriques de fond, qui font de la rente foncière une notion complexe et polémique.

Stricto sensu, et selon la définition qu'en donne l'ouvrage de référence en la matière, la rente foncière est « le revenu du propriétaire foncier, en même temps que le prix payé par le locataire pour avoir le droit d'utiliser les facultés productives du sol » (Guigou, 1982, p. 1). À ce titre, « [c]ette rémunération [la rente foncière] peut être considérée comme un surplus produit par la société dans son ensemble ou comme « ce qui reste » après qu'ont été rémunérés tous ceux qui contribuent d'une façon ou d'une autre à la production » (Guerrien, 2002, p. 442). On retrouve par exemple cette dimension résiduelle et non productive dans le sens courant de « rentier » (une personne qui reçoit des revenus sans travailler pour). Cette définition stricte de la rente est essentielle dans le sens où elle renvoie clairement aux « théories de la répartition », c'est-à-dire à l'explication de « la façon dont se répartit parmi les membres d'une société ce qu'elle produit à un moment donné » (ibid.). Ainsi, la manière d'envisager la rente foncière dépendra de la manière dont on envisage la répartition des richesses (ibid.).

Les tenants des théories de la répartition insistant sur la division de la société en classes sociales (principalement la tradition marxiste) vont souscrire à une définition de la rente foncière héritée de l'économie classique de Ricardo (1772-1823). Selon ce dernier, la rente foncière est le revenu du propriétaire foncier (qui ne fait donc rien d'autre que détenir le monopole d'un droit d'usage sur une parcelle) déduit des conditions de marché. Il illustre ce caractère résiduel du revenu rentier par un très célèbre exemple : la rente foncière dépend du prix du blé, et n'en est pas un coût de production puisque le propriétaire ne fait que capter une partie du surplus produit par l'agriculteur. Ainsi, « la mise en évidence de la rente provient chez Ricardo puis Marx de l'étude des formes de propriété et ne prend son intérêt que dans une sociologie des ressources et des richesses, attentive aux rapports entre groupes sociaux différenciés » (Boulay, 2011, p. 49).

À l'inverse, les tenants des théories de la répartition insistant sur la rationalité d'individus différenciés par leur fonction (producteur ou consommateur) mais unis par le marché (et ses mécanismes d'allocation optimale des ressources) vont souscrire à une vision néo-classique du foncier, qu'ils analysent comme « un bien ordinaire » (Guigou, 1982, p. 542), envisagé comme les autres sous le seul angle de la rareté dans un contexte concurrentiel. Suivant le célèbre modèle de von Thünen, les néo-classiques vont ainsi étudier avant tout les « rentes de position », c'est-à-dire les avantages à être situé à tel ou tel endroit. On retrouvera évidemment cette approche dans les modèles de l'économie urbaine standard des années 1960. Mais ce qui importe ici est d'insister sur le fait que, suite notamment aux travaux d'A. Marshall (qui, le premier, théorisa les externalités), la « théorie néo-classique de la rente foncière nie la spécificité du sol en tant qu'objet d'analyse et nie la spécificité de la rente en tant que revenu » (Guigou, 1982, p. 411). Cela est particulièrement frappant dans des méthodes contemporaines comme l'analyse hédonique, qui font de la localisation un facteur permettant de prédire le prix d'un bien immobilier, parmi de nombreux autres (proximité à une école cotée, fiscalité locale, surface habitable ou nombre de salles de bains par exemple).

Il ne s'agit évidemment pas de nier le rôle de la localisation dans les prix fonciers ou immobiliers mais il convient néanmoins de souligner le fait que l'approche néo-classique aboutit à oublier la dimension sociale du partage de la valeur. À l'inverse, en appelant à la formulation classique de la rente marque souvent l'appartenance à des écoles plus attentives aux questions, éventuellement conflictuelles, d'appropriation et de partage de la valeur.

L'ambiguïté de la théorie de la rente de Smith est amplifiée par le fait que, malgré ses protestations réitérées d'allégeance à la théorie critique et marxienne, il limite très fortement son usage à des problématiques relativement standard elles aussi. Fondamentalement, la rente est en effet « le revenu du propriétaire foncier, en même temps que le prix payé par le locataire pour avoir le droit d'utiliser les facultés productives du sol » (Guigou, 1982, p.1, nous surlignons). Or Smith ne la considère jamais comme un revenu mais plutôt comme un facteur explicatif de l'usage du sol et de son évolution. Ce faisant, il se rattache malgré lui une fois de plus à l'économie urbaine plus standard, attachée à la localisation des activités et à l'évolution de l'usage des sols (cf. encadré 4.1) : les travaux de D. Hammel, qui montrent que la CGR est gouvernée par des effets de quartiers et la PLR par l'échelle de l'agglomération tout entière, vont également dans ce sens (Hammel, 1999). Malgré les références répétées à D. Harvey ou au pouvoir de monopole des propriétaires, Smith ne fait donc jamais référence aux processus d'accumulation en tant que tels, ni à la distribution des différents types de revenus entre acteurs du marché foncier-immobilier. Méconnaissant les travaux européens – contrairement à Harvey –, il laisse notamment de côté la question du rapport de force entre propriétaires fonciers et promoteurs, et semble plusieurs fois faire de la rente un coût intermédiaire qui s'ajouterait à la valeur d'un immeuble et des travaux qu'on y a fait, oubliant par là

le fait fondamental que la rente est un revenu résiduel et peut à ce titre prendre place dans une logique de type compte-à-rebours . À notre connaissance, la seule application du rent gap qui soit attentive à ce type de problèmes est celle d'E. López-Morales (López-Morales et al., 2019) : en substituant le couple CGR1-CGR2 au couple CGR-PLR, López-Morales abandonne la problématique de l'investissement dans l'immobilier en tant que telle pour insister au contraire sur les rentes foncières que les propriétaires en place obtiennent par la vente de leur parcelle (CGR1) à des promoteurs qui y réalisent des opérations générant du profit (CGR2).

Des trois composantes de l'hypothèse que Badcock (1989) proposait de tester (1) l'existence d'un rent gap précédant la gentrification ; 2) l'existence d'un capital switching ; 3) le fait que ce dernier coïncide avec une crise de suraccumulation dans le circuit primaire du capital), la première a généré bien plus de débats théoriques et méthodologiques que les deux autres. Cet oubli des dimensions relatives au capital switching est très révélateur des problèmes qu'on vient de pointer : en oubliant la circulation des capitaux dans l'opérationnalisation de l'hypothèse du rent gap au profit de l'articulation entre valeur d'une localisation et évolution des formes urbaines, c'est « l'offre » au sens de Harvey qui disparaît.

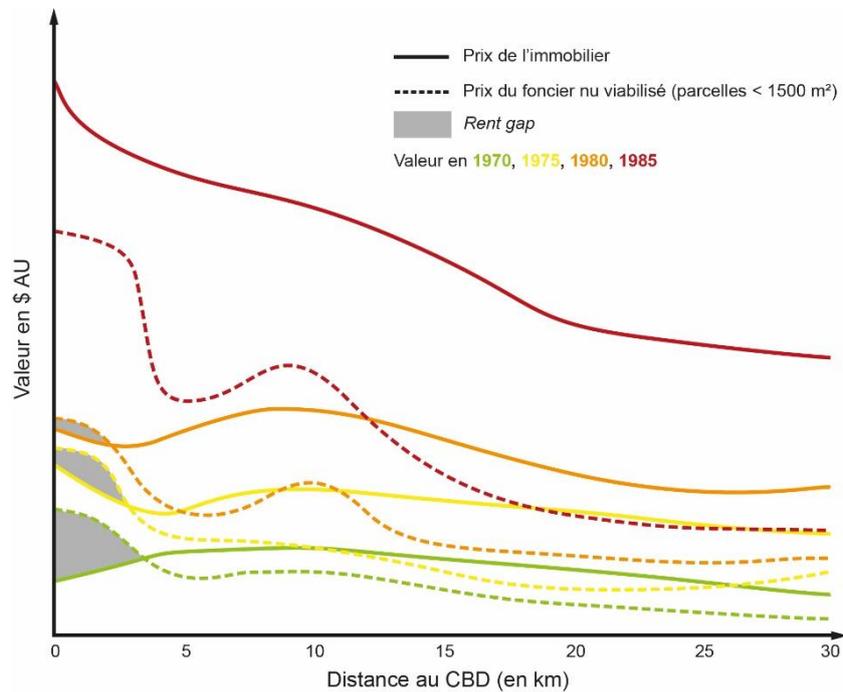
4.4.2 Quelles échelles spatio-temporelles adopter ?

Ces lacunes dans le traitement du rent gap attire l'attention sur le problème des échelles de travail. Tester correctement l'hypothèse requerrait idéalement trois étapes : s'assurer du capital switching (donc travailler à des échelles au moins nationales, et sur des pas de temps relativement longs) ; s'assurer de l'existence d'un cycle dévalorisation-réinvestissement (donc travailler sur plusieurs décennies comme l'ont fait E. Clark ou D. Hammel) ; s'assurer enfin de la spécificité du comportement des quartiers que l'on soupçonne de connaître des comblements de rent gap (donc travailler sur des échelles fines à l'échelle d'une agglomération entière).

Les deux premiers réquisits posent de nombreux problèmes (notamment de choix et de disponibilité des variables) mais pas de véritable enjeu méthodologique – même si le choix des échelles de test du capital switching est fort complexe, a fortiori dans un contexte de financiarisation et de très grande libéralisation des marchés internationaux de capitaux. En revanche, le dernier point présente un grand intérêt pour les géographes puisqu'il témoigne de la solidarité entre dispositifs méthodologiques et capacités à identifier des problèmes ou des objets. En d'autres termes, de même qu'il faut pouvoir identifier l'existence ou le comblement de rent gaps par des variables opérantes, il faut pouvoir disposer à la fois d'une maille spatiale fine et adaptée et d'un terrain suffisamment vaste pour pouvoir identifier les rent gaps, c'est-à-dire les isoler, les distinguer d'autres modalités d'évolution des prix immobiliers, de la rente foncière ou des indicateurs socio-démographiques de la gentrification. Ce problème se pose particulièrement dans les cas (fréquents dans la littérature académique sur la gentrification) de travaux menés sur un seul quartier ou dans les travaux qualitatifs sur le rent gap. Ces dispositifs de recherche rendent en effet difficilement contrôlables deux effets : celui d'une éventuelle modification de la structure socio-démographique de l'agglomération ou des échelles plus vastes dans lesquelles elle s'insère et celui d'une éventuelle hausse générale du marché immobilier qui ferait prendre une hausse locale pour le comblement d'un rent gap.

B. Badcock a proposé en 1989 une représentation graphique du comblement des rent gaps plus riche que sa formalisation par N. Smith (figure 4.2).

Figure 4.2 : évolution et localisation des rent gaps à Adelaide (source : Badcock, 1989)



Réalisation : Boulay, 2021, d'après Badcock, 1989 (simplifié et adapté).

Ce type de figure permet notamment de localiser l'existence et le comblement des rent gaps : contrairement à la figure de Smith qui se contente d'une approche en deux dimensions (valeur et temps), la figure de Badcock permet en effet de raisonner « en trois dimensions » (valeur, temps et distance au centre). On observe ainsi le comblement des rent gaps à travers le temps (grâce à la superposition de courbes correspondant à différentes années) tout en localisant ce phénomène (grâce à l'échelle des abscisses). On voit ainsi sur la figure 4.2 que les rent gaps d'Adelaide s'étendaient dans une bande d'environ 3 km d'épaisseur, contigue au CBD. Ce genre de représentation graphique n'est en revanche pleinement efficace que si la ville présente un gradient de rente foncière de type von Thünen. En cas de structure urbaine plus marquée par des dissymétries ou d'importantes discontinuités, il sera en effet plus difficile d'identifier les phénomènes qui nous intéressent. Un autre fait plaide en faveur de la cartographie fine des dynamiques spatio-temporelles des prix : plusieurs travaux ont montré que certains épisodes récents d'inflation foncière-immobilière étaient non seulement généraux mais pouvaient en plus entraîner des phénomènes de convergence des prix entre quartiers (Guérois and Le Goix, 2009; Hamnett, 2009; Boulay, 2012; Ramirez and Peña, 2012). Dans ces conditions, il devient difficile de faire immédiatement équivaloir un rattrapage local des prix et le comblement d'un rent gap. L'ajout d'un autre critère comme des changements dans la hiérarchie de prix entre unités spatiales (Boulay, 2012) serait alors un indice supplémentaire de comblement de rent gap, nécessaire mais non suffisant.

4.5 Quelle place pour la théorie du rent gap dans la géographie de l'immobilier ?

4.5.1 Des rent gaps solubles dans la massification de l'investissement immobilier ?

Le volume des capitaux investis dans l'environnement bâti a très fortement crû depuis le début des années 2000. Cette croissance est indissociable des spécificités du régime post-fordiste de régulation, qui favorise le développement d'un « wall of money » structurellement favorisé par un faisceau de facteurs caractéristiques (Fernandez and Aalbers, 2016) : le développement du pension fund capitalism, le savings glut dégagé par les économies émergentes, les loose policies monétaires, le quantitative easing et la croissance des revenus du capital, échappant de plus en plus à l'impôt. Pour être rémunérateurs, ces capitaux abondants doivent être directement investis, ou prêtés. Les années 2000 et 2010 se sont ainsi signalées dans la majorité des pays riches du monde par une hausse extrêmement prononcée des prix immobiliers réels (Agnello and Schuknecht, 2011 ; Dokko et al., 2011). Cette « bulle immobilière globale » (Dokko et al., 2011) est donc indissociable de la financiarisation et plus particulièrement de l'endettement structurellement croissant des ménages (Jordà et al., 2016, Fernandez and Aalbers, 2016) et de la disponibilité du crédit (Taylor, 2007, Dokko et al., 2011). Si l'on pouvait s'attendre à ce que la géographie radicale voie dans l'afflux inédit de capitaux vers l'environnement bâti une manifestation de capital switching (Harvey, 2012, Sassen, 2012), des économistes standards comme J. Stiglitz ont également souligné le fait que le secteur immobilier avait été conçu comme un relais de croissance suite à l'éclatement de la bulle internet en 2000 (Stiglitz, 2010).

Dans ce contexte, l'identification des cas de comblements de rent gaps est d'autant plus ardue qu'on observe finalement une déconnexion d'une part entre croissance des prix et gentrification, et d'autre part entre dévalorisation initiale et changement social. Concernant la première déconnexion, et sans contester évidemment l'existence de phénomènes de gentrification, il nous semble cependant risqué de souscrire à l'idée de possibles « planetary rent gaps » qu'émet T. Slater (2017) à la suite des thèses de Smith sur la gentrification comme « global urban strategy » (Smith, 2002). S'il est certes difficile de nier les phénomènes mis en avant par Slater – retour de la rente, développement des valeurs d'échange au détriment des valeurs d'usage ou néo-Hausmannisation (Merrifield and Merrifield, 2014), il nous semble justement important de ne pas faire équivaloir problèmes d'abordabilité du logement et gentrification. C'est en effet précisément le fait que le renchérissement de l'immobilier soit généralisé (Wetzstein, 2017) qui signale les spécificités des vingt dernières années en matière d'urbanisation du capital. D'autant que ne pas souscrire à la réduction systématique de la hausse des prix à la gentrification ne signifie pas laisser de côté les conséquences socio-démographiques de l'inflation immobilière : c'est au contraire se laisser la possibilité d'étudier les différentiels d'enrichissement ou de vulnérabilisation des ménages induits par la disponibilité du crédit immobilier (Le Goix et al., 2020). Concernant la déconnexion entre la dévalorisation initiale d'un quartier et ses dynamiques de changement social, il convient également d'être prudent. Comme on le sait, Smith admettait lui-même que la dévalorisation d'un quartier n'entraînait pas ipso facto sa revalorisation. En revanche, ses écrits ont toujours implicitement admis que la non revalorisation d'un quartier s'accompagnait de la poursuite du processus de désinvestissement. Or le développement des prêts subprime – sans doute l'exemple le plus poussé de la disponibilité du crédit immobilier dans les années 2000 – s'est clairement accompagné d'un « reverse redlining » (Hinnant-Bernard and Crull, 2004) sans changement social : la dévalorisation initiale est bien un facteur

explicatif de réinvestissement de capital mais sans que cela induise de gentrification – et bien au contraire après 2007 (Aalbers, 2012).

Ces évolutions structurelles des marchés immobiliers vont totalement dans le sens des « théories de l'offre » auxquelles Smith rattachait celle du rent gap. Il n'en demeure pas moins que le rent gap est complètement noyé parmi toutes les formes de l'inflation immobilière, et quasi-absent de l'abondante littérature qui les décrit et les théorise. Fait très révélateur, Smith n'est pas cité une seule fois dans la revue de littérature sur l'immobilier faite par l'actuel tête de proue de la géographie mondiale de l'immobilier (Aalbers, 2019), et une seule fois dans un autre article de référence sur la place de l'immobilier dans les études urbaines (Aalbers and Christophers, 2014).

4.5.2. Les échelles de la construction sociale des marchés

Cette offre accrue de capitaux à destination de l'immobilier et de l'environnement urbain en général permet de reconsidérer sous un nouvel angle un des résultats les plus fréquemment tirés des tests du rent gap : les rôles relatifs de la CGR et de la PLR dans la création de rent gaps. Alors que Smith conçoit le creusement d'un rent gap comme un effet de ciseaux (affaissement de la CGR, croissance de la PLR), de nombreux travaux empiriques concluent plutôt au rôle moteur de la seule PLR (tableau 4.1) : plusieurs auteurs mentionnent en effet la possibilité de création de rent gaps sans dépréciation initiale ou insistent sur les raisons de l'accroissement de la PLR (Darling, 2005 ; Yrigoy, 2019 ; Asante and Ehwi, 2020 ; Lan and Lee, 2020 ; López-Morales et al., 2019). Ce faisant, ils apportent de l'eau aux moulins d'E. Clark et de D. Hammel qui avaient déjà conclu à la contribution dissymétrique de la CGR et de la PLR dans la création des rent gaps (Clark, 1988, Hammel, 1999). Étant donné que la PLR correspond à la valeur maximale qui peut être obtenue des acquéreurs, son accroissement (en d'autres termes l'inflation immobilière) est indissociable des politiques permettant l'afflux de capitaux sur les marchés immobiliers qu'on a rappelées dans la section précédente. Le concept de « rente immobilière » proposé par Ch. Topalov (1984) serait alors plus efficace que celui de PLR : en en faisant l'équivalent dans le domaine immobilier de la rente absolue de Marx dans le domaine foncier, on peut saisir le renchérissement de tous les biens immobiliers indépendamment de leurs conditions de production ou de leurs caractéristiques individuelles (Boulay, 2011). Recourir à la notion de rente immobilière permettrait en outre de dépasser les ambiguïtés maintes fois soulignées de la distinction que Smith opère entre CGR et PLR, et de réparer l'oubli du fait que la rente foncière est déterminée par les prix de vente de l'immobilier.

Quoi qu'il en soit, le rôle moteur de l'accroissement de la PLR se doit d'attirer l'attention sur un point crucial : la disponibilité des capitaux pour l'urbanisation et le marché immobilier ne découle pas d'un phénomène naturel. La financiarisation de l'économie globale est elle-même loin d'être réductible à une simple dérégulation, et doit plutôt être conçue comme une nouvelle forme de régulation (Peck et al., 2010). Mais au-delà même de ce changement structurel de régime de régulation, des mesures politiques s'empilent à toutes les échelles, qui facilitent le transfert de capitaux vers l'environnement bâti et le crédit immobilier des ménages. À l'échelle nationale, l'incitation à l'accession à la propriété des ménages nourrit un programme d'asset-based welfare qui reporte sur les ménages le soin de se prémunir contre les risques de la vie grâce à la détention d'un patrimoine immobilier, conçu comme une épargne forcée et réserve de liquidités pour faire face à la dépendance (Doling and Ronald, 2010 ; Aalbers and Christophers, 2014). Ces politiques de « keynésianisme privatisé » (Crouch, 2009) s'accompagnent dans les pays de l'OCDE d'un soutien étatique massif au secteur immobilier via le développement de dispositifs d'aide à l'accession, de défiscalisation de l'investissement immobilier,

de garantie des prêts, etc. (Schwartz and Seabrooke, 2009 ; Pollard, 2010). À des échelles plus fines, des zonages très variés complètent ce soutien au marché qui guident les capitaux tout autant qu'ils contribuent à garantir leur rentabilité, notamment grâce à l'investissement public dans les réseaux et les équipements collectifs (Kirkpatrick and Smith, 2011 ; Phelps and Miao, 2020). Tous ces phénomènes « invitent à considérer les marchés [immobiliers] comme des constructions sociales, historiques et politiques structurées par des mécanismes de champ, au moins autant que par le jeu de l'offre et de la demande » (Bonneval and Pollard, 2017, p. 5), ce qui renvoie à deux points problématiques de la théorie du rent gap.

Le premier est relatif aux politiques publiques et à l'impact des coalitions de croissance : même si Smith, dès ses premiers travaux sur le rent gap, mentionne le rôle des politiques publiques (ou de l'État), il est certain que ces dernières ne sont pas au centre de ses préoccupations, comme en témoigne la formalisation graphique du rent gap, dont tous les paramètres sont uniquement spatiaux et économiques. Or B. Badcock a très tôt montré à partir du cas d'Adelaïde que le comblement des rent gaps réclamait un large concours des pouvoirs publics pour garantir le réinvestissement. Plus tard, de nombreux travaux ont également pointé du doigt ces politiques publiques (par exemple López-Morales et al., 2019), jusqu'à émettre l'idée de « State-induced rent gaps » (Lan and Lee, 2020). Cette construction des marchés fonciers-immobiliers locaux est un aspect fondamental dans la mesure où elle se combine avec des dynamiques plus larges de fluctuations des prix immobiliers et questionne le schéma relativement déterministe de Smith. Ce dernier repose en effet sur la croissance de la PLR et, implicitement sur un gradient de rente centre-périphérie. Or là encore, les études empiriques témoignent de l'irrecevabilité de ces seuls arguments pour détecter les rent gaps : on a montré que dans un contexte de très forte inflation immobilière et de rattrapage généralisé entre quartiers, des zones situées à la même distance du centre et présentant des niveaux de prix initiaux semblables ont connu des évolutions différentes. L'une s'est fortement renchérie mais a conservé sa place dans la hiérarchie des prix tandis que l'autre, concernée par une opération publique d'aménagement d'envergure, a connu une évolution assimilable au comblement d'un rent gap, la propulsant plus haut dans la hiérarchie des prix (Boulay, 2012). Le second aspect, évidemment plus difficile à trancher, renvoie au serpent de mer de l'intégration des théories de l'offre et de la demande. Comme le signalaient L. Bonneval et J. Pollard, la construction sociale des marchés pourrait constituer une piste : les dispositifs de fléchage de capitaux vers l'immobilier s'accompagnent en effet de discours et de mesures (d'aménagement notamment, mais pas seulement) susceptibles de construire de nouvelles préférences en matière de choix de localisation. Comme toutes les épistémologies constructivistes ou interactionnistes qui cherchent à fonder en sciences humaines et sociales la coexistence de motivations individuelles et de contraintes structurelles, une telle intégration penchera nécessairement d'un côté ou de l'autre (Corcuff, 2007) mais présentera sans doute l'avantage de mieux intégrer les évolutions de la consommation dans les théories économiques de la ville.

4.6 Conclusion

Dans sa première formalisation, la théorie du rent gap est très marquée par le contexte étatsunien. Le choix du cas d'étude esquissé dans le papier inaugural de Smith le révèle très clairement : après une croissance extrêmement rapide de sa population au XIXe siècle et durant la première moitié du XXe siècle, le centre de Philadelphie perd plusieurs centaines de milliers d'habitants après 1950, au profit de sa périphérie (qui croît fortement après-guerre puis beaucoup plus lentement à partir des

années 1970). Cette trajectoire démographique s'accompagne de phénomènes propres aux villes de l'Est des États-Unis : white flight massif, précarisation de la population, développement de la délinquance, crise des recettes fiscales et émeutes « raciales ». Ce contexte a comme dans beaucoup d'autres villes de la région favorisé la rénovation urbaine, tant en matière d'habitat que d'infrastructures. Pourtant, cette proximité initiale entre contexte étatsunien et théorie du rent gap a vite été dépassée : on a notamment vu que les trois premiers tests quantitatifs du rent gap ont été menés dans des villes non étatsuniennes. La suite des événements confirmera l'indépendance entre rent gap et États-Unis, d'ailleurs corroborée par le fait que les auteurs des publications citées dans ce chapitre ne conçoivent jamais l'application de la théorie du rent gap à d'autres contextes nationaux comme problématique et se contentent souvent de rappeler d'éventuelles spécificités des politiques nationales du logement ou du crédit.

Comment donc expliquer cette transposition du rent gap hors de ses terres d'origine ? Les centres villes et les péri-centres étatsuniens présentent en effet des caractéristiques qui se prêtent particulièrement bien à l'approche de Neil Smith : des marchés fonciers et immobiliers moins régulés qu'en Europe continentale, des modalités de financement plus libéralisées que dans la majorité des pays de l'OCDE et, a fortiori, dans les pays du Sud, des parcs immobiliers plus récents et souvent moins durables, etc. Autant de paramètres qui favorisent la mutabilité des tissus urbains et l'ancrage de capitaux dans les villes. Mais deux éléments expliquent l'expatriation du rent gap. D'une part, l'afflux de capitaux dans l'environnement bâti est depuis 20 ans un phénomène global et bien plus accusé qu'en 1979, qui va de pair avec une libéralisation et une financiarisation structurelles des marchés immobiliers (Fernandez and Aalbers, 2016). D'autre part, nombre de publications témoignent en fait de la possibilité de processus de gentrification alternatifs au modèle de démolition/densification du bâti. En insistant de plus en plus sur le rôle de la PLR plutôt que sur celui de la CGR, nombre d'auteurs attirent finalement l'attention sur la possibilité de gentrifier sans détruire un bâti dégradé et hérité. On comprend ce faisant que des comblements de rent gaps peuvent survenir dans des quartiers touristiques classés ou dans des zones rurales, peu denses par définition. Il convient également de garder en tête que la patrimonialisation ou la mise en tourisme des centres sont loin d'épuiser les dynamiques intraurbaines de la vieille Europe : la présence de centres anciens et l'existence d'une planification urbaine relativement forte au regard des standards internationaux n'exclut pas la possibilité d'opérations d'aménagement très lourdes dans les premières couronnes de banlieues autrefois industrielles.

Dans ce contexte de financiarisation et de profondes mutations urbaines, propice à l'étude des phénomènes rentiers, le modèle du rent gap présente un intérêt non négligeable : malgré ses importants défauts théoriques et la difficulté à le mettre en œuvre, il représente l'un des rares modèles spatiaux alternatifs aux modèles marqués par l'économie standard. À la condition de mieux l'équiper méthodologiquement – notamment par l'étude fine et robuste des dynamiques spatio-temporelles des marchés fonciers-immobiliers, il pourrait représenter un point d'appui intéressant pour investiguer les dynamiques effectives de transformation des tissus urbains et de la division sociale de l'espace. En effet, en se revendiquant de l'urban political economy, nombre de travaux contemporains de géographie économique témoignent d'une volonté louable de re-politiser les phénomènes économiques mais tendent hélas à se cantonner à des échelles très macro (comparaisons internationales notamment).

Bibliographie

- AALBERS, M. B. 2012. *Subprime cities: The political economy of mortgage markets*, John Wiley & Sons.
- AALBERS, M. B. 2019. *Financial Geographies of Real Estate and the City*.
- AALBERS, M. B. & CHRISTOPHERS, B. 2014. Centring housing in political economy. *Housing, Theory and Society*, 31, 373-394.
- AGNELLO, L. & SCHUKNECHT, L. 2011. Booms and busts in housing markets: Determinants and implications. *Journal of Housing Economics*, 20, 171-190.
- ASANTE, L. A. & EHWI, R. J. 2020. Housing transformation, rent gap and gentrification in Ghana's traditional houses: Insight from compound houses in Bantama, Kumasi. *Housing Studies*, 1-27.
- ASPLUND, S., ORRSKOG, L. & TOLLIN, C. 1982. Mellanstaden i Stockholm: boendemönster och bostadsmarknad 1960–1965. *Statens Råd för Byggnadsforskning*, 21.
- ATKINSON, R. 2012. Gentrification. In: SMITH, S. J. (ed.) *International Encyclopedia of Housing and Home*. San Diego: Elsevier.
- AVELINE-DUBACH, N. (2020). The financialization of real estate in megacities and its variegated trajectories in East Asia. Dans *Handbook of Megacities and Megacity-Regions*. Edward Elgar Publishing.
- BADCOCK, B. 1989. An Australian view of the rent gap hypothesis. *Annals of the Association of American Geographers*, 79, 125-145.
- BADCOCK, B. 1990. On the nonexistence of the rent gap, a reply.
- BELL, D. The coming of the post-industrial society. *The Educational Forum*, 1976. Taylor & Francis, 574-579.
- BERRY, B. J. 1985. Islands of renewal in seas of decay. *The new urban reality*, 69-96.
- BERRY, B. J. 1999. Comment on Elvin K. Wyly and Daniel J. Hammel's "Islands of Decay in Seas of Renewal: Housing Policy and the Resurgence of Gentrification"—Gentrification resurgent?
- BONNEVAL, L. & POLLARD, J. 2017. Promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux, collectivités locales: Des acteurs aux frontières des marchés du logement. Introduction. *Métropoles*.
- BOULAY, G. 2011. LE PRIX DE LA VILLE Le marché immobilier à usage résidentiel dans l'aire urbaine de Marseille-Aix-en-Provence (1990-2010). Université de Provence Aix-Marseille 1.
- BOULAY, G. 2012. Real estate market and urban transformations: spatio-temporal analysis of house price increase in the centre of Marseille (1996-2010). *Articulo-Journal of Urban Research*.
- BOULAY, G. 2019. Du financement de la ville à sa financiarisation: capitaux, régulation et espace urbain. *L'information géographique*, 83, 23-39.
- BOURASSA, S. C. 1993. The rent gap debunked. *Urban Studies*, 30, 1731-1744.
- BRENNER, N. 2004. *New state spaces: Urban governance and the rescaling of statehood*, Oxford University Press.

- BUTLER, T. & LEES, L. 2006. Super-gentrification in Barnsbury, London: globalization and gentrifying global elites at the neighbourhood level. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 31, 467-487.
- BUTLER, T. & ROBSON, G. 2003. *London calling: the middle classes and the remaking of inner London*, Berg Pub Limited.
- CHRISTOPHERS, B. 2019. The problem of rent. *Critical Historical Studies*, 6, 303-323.
- CLARK, E. 1988. The rent gap and transformation of the built environment: Case studies in Malmö 1860–1985. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 70, 241-254.
- CORCUFF, P. 2007. *Les nouvelles sociologies entre le collectif et l'individuel*, Paris, #0, Armand Colin.
- CROUCH, C. 2009. Privatised Keynesianism: An unacknowledged policy regime. *The British journal of politics and international relations*, 11, 382-399.
- DARLING, E. 2005. The city in the country: wilderness gentrification and the rent gap. *Environment and Planning A*, 37, 1015-1032.
- DIAPPI, L. & BOLCHI, P. 2008. Smith's rent gap theory and local real estate dynamics: A multi-agent model. *Computers, Environment and Urban Systems*, 32, 6-18.
- DOKKO, J., DOYLE, B. M., KILEY, M. T., KIM, J., SHERLUND, S., SIM, J. & VAN DEN HEUVEL, S. 2011. Monetary policy and the global housing bubble. *Economic Policy*, 26, 237-287.
- DOLING, J. & RONALD, R. 2010. Home ownership and asset-based welfare. *Journal of housing and the built environment*, 25, 165-173.
- ENGELS, F. 2012. *La question du logement*, Chanteloup-les-Vignes, Osez la République sociale.
- FERNANDEZ, R. & AALBERS, M. B. 2016. Financialization and housing: Between globalization and varieties of capitalism. *Competition & Change*, 20, 71-88.
- FLORIDA, R. L. 2005. *Cities and the creative class*, Psychology Press.
- FRENCH, S., LEYSHON, A. & WAINWRIGHT, T. 2011. Financializing space, spacing financialization. *Progress in human geography*, 35, 798-819.
- GLAESER, E. L. & GOTTLIEB, J. D. 2006. Urban resurgence and the consumer city. *Urban studies*, 43, 1275-1299.
- GUÉROIS, M. & LE GOIX, R. 2009. La dynamique spatio-temporelle des prix immobiliers à différentes échelles: le cas des appartements anciens à Paris (1990-2003). *Cybergeo: European Journal of Geography*.
- GUERRIEN, B. 2002. *Dictionnaire d'analyse économique: microéconomie, macroéconomie, théorie des jeux, etc*, La Découverte.
- GUIGOU, J. L. 1982. *La rente foncière: les théories et leur évolution depuis 1650*, Economica.
- HALBWACHS, M. 1913. *La Classe ouvrière et les niveaux de vie recherches sur la hiérarchie des besoins dans les sociétés industrielles contemporaines*, Paris, F. Alcan.
- HAMMEL, D. J. 1999. Re-establishing the rent gap: An alternative view of capitalised land rent. *Urban Studies*, 36, 1283-1293.

- HAMNETT, C. 1991. The blind men and the elephant: the explanation of gentrification. *Transactions of the institute of British Geographers*, 173-189.
- HAMNETT, C. 2009. Spatially displaced demand and the changing geography of house prices in London, 1995–2006. *Housing Studies*, 24, 301-320.
- HARVEY, D. 2006. *The Limits to Capital*, Verso.
- HARVEY, D. 2012. *The urban roots of the financial crisis. Subprime cities: the political economy of mortgage markets*. xiii–xix. Wiley-Blackweel, London.
- HARVEY, D. & HARVEY, P. D. 1985. *The Urbanization of Capital: Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization*, John Hopkins University Press.
- HERNANDEZ, J. 2012. Redlining revisited: Mortgage lending patterns in Sacramento 1930–2004. *Subprime cities: The political economy of mortgage markets*, 185-218.
- HINNANT-BERNARD, T. & CRULL, S. R. 2004. Subprime lending and reverse redlining. *Housing and Society*, 31, 169-186.
- HOYT, H. 1939. *The structure and growth of residential neighborhoods in American cities*, US Government Printing Office.
- JORDÀ, Ò., SCHULARICK, M. & TAYLOR, A. M. 2016. The great mortgaging: housing finance, crises and business cycles. *Economic policy*, 31, 107-152.
- KEMENY, J. (2013). *Housing and social theory*, Routledge.
- KIRKPATRICK, L. O. & SMITH, M. P. 2011. The Infrastructural Limits to Growth: Rethinking the Urban Growth Machine in Times of Fiscal Crisis. *International Journal of Urban and Regional Research*, 35, 477-503.
- LAN, C. I.-C. & LEE, C.-J. 2020. Property-led renewal, state-induced rent gap, and the sociospatial unevenness of sustainable regeneration in Taipei. *Housing Studies*, 1-24.
- LE GOIX, R., CASANOVA ENAULT, L., BONNEVAL, L., LE CORRE, T., BENITES-GAMBIRAZIO, E., BOULAY, G., KUTZ, W., AVELINE-DUBACH, N., MIGOZZI, J. & YSEBAERT, R. 2020. Housing (In) Equity and the Spatial Dynamics of Homeownership in France: A Research Agenda. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*.
- LEY, D. Inner city resurgence and its social context. annual conference of the Association of American Geographers, New Orleans, 1978.
- LEY, D. 1986. Alternative explanations for inner-city gentrification: a Canadian assessment. *Annals of the association of american geographers*, 76, 521-535.
- LEY, D. 1987. Reply: the rent gap revisited. Taylor & Francis.
- LIU, G., CHEN, S. & GU, J. 2019. Urban renewal simulation with spatial, economic and policy dynamics: The rent-gap theory-based model and the case study of Chongqing. *Land Use Policy*, 86, 238-252.
- LÓPEZ-MORALES, E., SANHUEZA, C., ESPINOZA, S., ORDENES, F. & OROZCO, H. 2019. Rent gap formation due to public infrastructure and planning policies: An analysis of Greater Santiago, Chile, 2008–2011. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 51, 1536-1557.

- MARKUSEN, A. 2007. A consumption base theory of development: An application to the rural cultural economy. *Agricultural and Resource Economics Review*, 36, 9-23.
- MARKUSEN, A. & SCHROCK, G. 2006. The artistic dividend: Urban artistic specialisation and economic development implications. *Urban studies*, 43, 1661-1686.
- MCCARTHY, J. 2008. Rural geography: Globalizing the countryside. *Progress in Human Geography*, 32, 129-137.
- MERRIFIELD, A. & MERRIFIELD, A. 2014. *The new urban question*, Pluto Press London.
- MUNT, I. 1987. Economic restructuring, culture, and gentrification: a case study in Battersea, London. *Environment and Planning A*, 19, 1175-1197.
- PECK, J., THEODORE, N. & BRENNER, N. 2010. Postneoliberalism and its malcontents. *Antipode*, 41, 94-116.
- PECK, J. & TICKELL, A. 2002. Neoliberalizing space. *Antipode*, 34, 380-404.
- PHELPS, N. A. & MIAO, J. T. 2020. Varieties of urban entrepreneurialism. *Dialogues in Human Geography*, 10, 304-321.
- PHILLIPS, M. 1993. Rural gentrification and the processes of class colonisation. *Journal of rural studies*, 9, 123-140.
- POLLARD, J. 2010. Soutenir le marché: les nouveaux instruments de la politique du logement. *Sociologie du travail*, 52, 323-339.
- PORTER, M. 2010. The rent gap at the metropolitan scale: New York City's land-value valleys, 1990-2006. *Urban Geography*, 31, 385-405.
- RAMÍREZ, C. F. & PEÑA, F. R. 2012. La quiebra de la ciudad global y sus efectos en la morfología urbana. Madrid, bajo la lógica inmobiliaria de la acumulación-desposesión. *Urban*, 45-63.
- SASSEN, S. 2012. 3 Expanding the Terrain for Global Capital When Local Housing Becomes an Electronic Instrument.
- SCHWARTZ, H. M. & SEABROOKE, L. 2009. Varieties of residential capitalism in the international political economy: Old welfare states and the new politics of housing. *The politics of housing booms and busts*. Springer.
- SHIN, H. B. 2009. Property-based redevelopment and gentrification: The case of Seoul, South Korea. *Geoforum*, 40, 906-917.
- SLATER, T. 2017. Planetary rent gaps. *Antipode*, 49, 114-137.
- SMITH, N. 1979. Toward a theory of gentrification a back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American planning association*, 45, 538-548.
- SMITH, N. 1982. Gentrification and uneven development. *Economic geography*, 58, 139-155.
- SMITH, N. 1996. *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*, Psychology press.
- SMITH, N. 2002. New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 34, 427-450.
- STIGLITZ, J. E. 2010. *Le triomphe de la cupidité*.

- TAYLOR, J. B. 2007. Housing and monetary policy. National Bureau of Economic Research.
- TOPALOV, C. 1984. Le profit, la rente et la ville éléments de théorie, Paris, Economica.
- VAN DER LAND, M., CURLEY, A. & VAN EIJK, G. 2012. Gentrification and neighbourhood change. International Encyclopedia of Housing and Home, 275-279.
- WETZSTEIN, S. 2017. The global urban housing affordability crisis. Urban Studies, 54, 3159-3177.
- WYLY, E. K. & HAMMEL, D. J. 1999. Islands of decay in seas of renewal: Housing policy and the resurgence of gentrification.
- YRIGOY, I. 2019. Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain. Urban Studies, 56, 2709-2726.
- ZUKIN, S. 1987. Gentrification: culture and capital in the urban core. Annual review of sociology, 13, 129-147.