

**Entretien avec Pierre-Henri Bono, Odran Bonnet, Guillaume Chapelle (LIEPP, Sciences Po Paris)
Enregistré le 27 janvier 2015**

*avant le démarrage de l'enregistrement audio, Pierre-Henri Bono nous dit qu'il n'a jamais été dans sa volonté de remettre en cause les inégalités même en publiant une note critiquant certaines idées ou choix avancés par Thomas Piketty dans *Le Capital au XXI^e siècle**

VERBATIM

Pierre-Henri Bono : ...Laissez moi retrouver le graphique. Je veux prendre celui en France

Y a un index des graphiques à la fin

PHB : Voilà celui en France. Et qu'est-ce qu'on voit : c'est que c'est vraiment le capital logement. Nous qui travaillons dans le logement... pour qu'il y ait autoaccumulation il faut que ce capital là fasse un rendement de 5 % chaque année et que ce rendement se concrétise. C'est parce que chaque année si votre logement prend plus de valeur, c'est pas pour cela que... vous vous n'encaissez pas : vous avez une réserve de valeur supérieure, vous aviez 100000, 110000, 130000 maintenant 140000... Là où va mon raisonnement : pour que ça s'accomplisse je dirais il va falloir que vous vendiez votre maison et que vous consommiez cela. Si vous avez 150000, pour vous dire : okay maintenant je bénéficie de ces inégalités, il va falloir que vous encaissiez votre plus value et si vous rachetez un logement le problème il est que vous avez jamais encaissé parce que vous aussi vous allez racheter au prix du marché actuel donc vous allez racheter plus cher que si vous avez acheté avant mais vous avez toujours... y a peut-être un effet de ... comment dire... pas un effet de valeur mais il peut changer votre comportement sans pour autant augmenter les inégalités. Nous ce qui nous intéressait c'était de savoir est-ce que ces variations de prix augmentent les inégalités et on s'est dit a priori...

Mais vous avez travaillé sur les inégalités de revenu, c'est Guillaume Allègre qui le mentionne : un logement on ne peut pas le quantifier uniquement avec un revenu, il parle de prestige social et...

PHB : et c'est exactement comme je le dis : c'est l'autre problème des inégalités, on les voit par tous les prismes. Le seul moyen de ne plus avoir d'inégalités c'est qu'on soit tous les mêmes : il ne faut pas oublier que dans une certaine mesure les inégalités s'opposent aux libertés : si on est tous égaux, votre liberté diminue forcément. Il vaut mieux être propriétaire riche et en bonne santé que pauvre locataire et malade. Bien sûr que toutes les inégalités ... Le problème c'est à quel niveau on les accepte ? Le problème c'est que Thomas Piketty utilise une mesure qui est celle des 10 %, des 1 %, tout ce qu'ils possèdent et en fait pour moi les inégalités : ces 1 % possèdent surtout le capital productif, les usines, les actions, lui génère beaucoup de revenus et lui s'autoalimente. Mais le logement n'oubliez pas qu'on a 60 % de propriétaires, y en a 20 % dans le logement social, 20 % seulement louent dans le privé. Donc après quel est le seuil auquel on dit : OK les logements augmentent donc 60 % des logements en profitent, donc y aurait 40 % des plus pauvres qui ne profiteraient pas mais en tous cas c'est pas les fameux 1 % car le logement est pour tout le monde. Et en fait les plus pauvres comme ils ont toujours rien... Quoiqu'il arrive ils ont toujours rien : comme les très riches ils ont très peu en logement en proportion de leur richesse, si la classe moyenne augmente qui elle n'a que le logement, il va y avoir une diminution du gap par contre il y aura une augmentation ici.....

Et ça voudrait dire aussi a contrario que s'il y a baisse des prix y aurait diminution des inégalités, et

ce qui se passe ici : on est en France depuis 4 ou 5 ans sur une stagnation des prix de l'immobilier, a contrario que... si on allait dans le truc de Piketty on devrait être dans un mouvement où les inégalités diminuent en ce moment : puisque le capital logement n'augmente plus et ça voudrait dire que tous ces pays comme l'Espagne, l'Irlande qui ont connu une chute vertigineuse de leur capital logement, les inégalités auraient dû se compresser fortement et ça n'a pas du tout été le cas. Au contraire la crise... Donc c'est toutes ces questions qui ont fait qu'il y a beaucoup d'inégalités. Le logement a une part vraiment importante dans la mesure du capital et...

Vous pensez que le logement n'implique pas une dynamique accumulative du capital, qu'il représente une inégalité mais qu'il ne l'augmente pas ?

PHB : Voilà exactement. En particulier il est possible je pense que... De fait si vous êtes propriétaire ou locataire vous avez un avantage énorme, même en terme de fiscalité, la fiscalité sur les propriétaires est plus avantageuse que celle sur les locataires, tout compris, on pourrait même penser à fiscaliser les plus-values sur la résidence principale mais c'est exactement ce que vous dites : dans la dynamique qu'il nous explique, c'est-à-dire $r > g$, il faudrait que le logement rapporte et pour nous ça nous paraît difficile à soutenir. Et comme on commence maintenant à l'envoyer pour la soumission et ce genre de choses, le papier techniquement s'améliore et ce qui est quand même agréable c'est qu'il y a un écho. On est pas seuls.

Vous êtes les seuls en France à adresser des critiques ou... ?

PHB : Non justement, on remet pas en cause notre point de vue. Loin de là, y a d'autres personnes... Si vous voulez, quasiment personne ne remet en cause les inégalités. Mais tout le monde pense que le mécanisme tel qu'il le présente soit était trop simpliste soit n'est pas adapté. Même quelqu'un comme *Stiglitz*, qui est plutôt très à gauche et tout, dans un dernier papier il est plutôt dans un truc de dire : okay on va peut-être modéliser ça de manière plus conséquente et ainsi de suite. Donc ça n'enlève en rien la qualité... Enfin, le fait que : il a mis le focus sur les inégalités tout le monde, regardez, nous on travaillait sur le logement : on s'était jamais intéressés à ce point là à ces problèmes d'inégalités : y a eu des travaux dessus mais c'était plutôt des travaux micro. Donc finalement il a gagné : il a gagné dans le sens où le débat public maintenant porte sur les inégalités, plus aucune mesure ou évaluation économique ne peut se faire sans une... en tous cas avec une mesure des inégalités qu'elle pourrait générer

Mais si vous êtes pas d'accord sur le fait qu'on peut pas se servir de β pour montrer l'augmentation des ineg et que quand on enlève le logement on s'aperçoit que ça augmente, est-ce que vous êtes d'accord avec le fait que les ineg augmentent et qu'il va y avoir une différence sur $r > g$

PHB : Là dessus je ne me prononcerais pas, est-ce qu'il y aura explosion des inégalités, peut-être. Si vous voulez, je pourrais dire, s'il y a explosion des inégalités elle ne viendra pas du logement et elle viendra principalement de ce que les 1 % possèdent le capital productif et possèdent les actifs qui rapportent le plus, c'est ainsi que je le vois.

Et du coup, Piketty a bien du comprendre. Qu'est-ce qu'il a pensé de vos critiques, quels retours avez vous de lui ? Est-ce qu'il a reconnu les faiblesses de son modèle ?

PHB : Il y avait des convergences sur certains points, je n'ai plus les emails en tête et il y a eu des divergences sur d'autres...

Sur le calcul du logement comme somme des loyers actualisés et non comme pris à la cession et à l'acquisition il a dit quoi ? C'est quand même ça le centre...

PHB : Je réfléchis mais je n'ai plus le souvenir... d'avoir quelque chose qui parle de ça...
Le calcul actualisé c'était pour bien montré que le rendement... que si on se base sur le rendement on se retrouve avec quelque chose qui est beaucoup plus plat que le pic ici

*Et sinon vous avez utilisé une formule : quand vous parlez de alpha, capital = prix * F(quantité, qualité), qu'est-ce qui est compris dans cette fonction ?*

PHB : C'est... Le prix des logements... On voudrait enlever ici les effets de bulle. Ce serait une fonction qui permettrait... qui non pas permettrait d'évaluer le capital en raison des bulles mais plutôt ce qu'il vaudrait vraiment, pour le dire de manière plus simple.

Et l'hypothèse selon laquelle F ne dépend plus des prix du logements ?

PHB : Que se passe t-il si on enlève la possibilité d'une bulle ? C'est à dire que la bulle c'est justement lorsque le prix s'éloigne des fondamentaux et par définition elle ne peut pas durer dans le temps, si elle dure dans le temps c'est pas une bulle, c'est une tendance naturelle. Une des choses de Thomas c'est de dire, ce qui m'intéresse c'est...

Le long terme plutôt que les bulles ?

PHB : Oui voilà mais je suis désolé mais voilà quelque chose qui... Où il est le graphe ?

J'en ai un page 189...

PHB : 189 merci. Voilà regardez c'est le capital en France et regardez celui qu'on a mis nous, qui est strictement le même avec les même dessins. Y a quand même une présentation qui vous mène à un gros... un gros comme ça : en fait c'est pas linéaire, c'est énormément non linéaire. Lorsque c'est linéaire on voit que c'est beaucoup plus long. Donc là aussi la remontée lorsqu'on passe en linéaire c'est très faible, c'est très droit, on pourrait peut-être dire c'est ça la bulle. Il dit tout le temps je m'intéresse au long terme donc pourquoi on s'intéresse à cette remontée là qui pour l'instant est très faible : qu'est-ce qui nous dit que c'est pas la bulle ?

Vous estimez qu'on considère que c'est combien de temps une bulle ?

PHB : C'est très difficile, en économie on a beaucoup de mal à définir la bulle. Attendez je vais juste envoyer un SMS à mes deux collègues pour leur dire que je suis ici.

C'est vrai que les graduations sont grossières

PHB : C'est surtout qu'elles sont pas linéaires ! Elles sont totalement non linéaires et je me souviens qu'il disait tout le temps «Ce qui m'intéresse c'est le long terme » Bah le long terme on le voit ici, en plus ici c'est juste l'année 2010 alors qu'ici ce sont des moyennes décennales. Il y a des petites choses comme ça vous voyez. Notre plus grande peur c'est qu'on soit taxés de remettre en cause les inégalités : non on ne les remet pas en cause. J'ai insisté dessus et puis surtout voilà comme je disais le livre on l'a lu, on se l'est approprié on essaie de faire avancer. Mais c'est aussi super que les gens achètent et lisent de l'économie. Est-ce que lorsqu'on regarde sans l'échelle

linéaire... qu'est-ce que nous dit cette remontée ? Là quand même la vision est quand même assez différente, ce sont les mêmes graphes, les mêmes valeurs, sauf que là le logement on l'a mis en haut, justement pour montrer que si le logement était resté stable ç'aurait été différent.

Et par rapport à l'effet richesse, si un ménage s'aperçoit que ses actifs augmentent en valeur il va avoir tendance à plus consommer c'est ça ? Guillaume Allègre dit qu'il peut être négligeable d'un point de vue macroéconomique, que la somme des effets de richesse se compensent et que du coup on n'apprend rien de plus sur les inégalités alors que vous vous dites que ça montre que le prix du logement n'influe pas sur les inégalités.

PHB : D'abord il faut montrer qu'il existe un effet richesses. Il faut déjà le montrer. Ensuite je vois pas en quoi l'effet richesse... Ceux qui sont plus riches vont consommer plus, épargner moins. Est-ce que c'est une augmentation des inégalités ? Si vous voulez nous ce qui nous intéresse ce n'est pas de... Les riches... C'est pas de dire si vous êtes riches vous êtes plus riche que si vous êtes pauvre, c'est évident, si vous êtes propriétaire c'est mieux que si vous êtes locataires, mais dans une vision dynamique, qu'est-ce qui influe sur l'augmentation ou la diminution de ces ineg ? Est-ce que la diminution des prix du logement va favoriser les inégalités ? C'est ça la question finalement qu'il y a derrière tout ça. A contrario est-ce que la baisse des prix des logements diminue les inégalités ? C'est ces questions là qui sont posées. L'effet richesse n'a rien à voir avec les inégalités.

C'est ce qui nous avait semblé aussi

PHB : Pour moi il n'y a pas d'inégalités de consommation, si vous êtes riche vous consommez plus que si vous êtes pauvre. A richesse égale si vous avez une maison qui a un peu plus de valeur vous consommez un peu plus. En plus c'est mieux pour l'économie, plus vous consommez... La déflation c'est parce que les gens ne consomment plus, ils reportent leur consommation. A priori c'est une bonne chose que les gens consomment. Après j'ai un collègue qui vous dirait « il faut voir tous ces phénomènes dans un équilibre général, si on prend tout en compte, lesquels sont faibles et lesquels sont pregnants ». La aussi quand Allègre et Timbeau parlent de consommation j'ai pas compris, il y a des inégalités partout, à la naissance et partout mais les inégalités de consommation elles sont issues des inégalités de revenus. Pour moi les inégalités les plus fortes sont vraiment les inégalités de revenus et il y a quelque chose où on a du travail à faire de notre côté, c'est sur la transmission

Je voulais revenir là dessus car Piketty est pas fondamentalement contre les inégalités mais contre les inégalités non justifiées, qui vont contre la méritocratie. Si le prix du logement augmente, ce qu'ils appellent l'effet dynastique, l'effet héritage va prédominer sur l'influence du revenu.

PHB : Là c'est toujours pareil, est-ce que c'est un phénomène politique ou économique ? On pourrait très bien supposer de taxer à 100 %. Je discutais avec un sociologue, nous aussi on travaille sur la transmission dynastique, est-ce que ça augmente toutes les inégalités ou il y a un niveau ? parce qu'il me dit « si tu mets dans ta fonction d'utilité le fait de transmettre quelque chose à tes enfants, c'est-à-dire que tu travailles pour transmettre quelque chose à tes enfants : tu vas travailler plus et donc tu vas produire plus (ce qu'on cherche en économie), il me dit fais attention » donc il y a je pense un équilibre à avoir. Là aussi plutôt que de vous dire une bêtise je sais pas mais ce sociologue me disait attention tu peux partir d'un bon sentiment, l'enfer est pavé de bons sentiments et dire je serais plutôt d'avis de taxer à 100% mais après fais attention car quelqu'un travaille aussi pour sa descendance et ça pourrait avoir des effets pervers. Mais sur le chapitre 10 sur la transmission voilà là encore moi je suis tout à fait d'accord avec ce qu'il y a c'est

assez effrayant mais si vous voulez ça participe pas à une dynamique, j'ai l'impression que c'est plutôt à un moment donné... Si vous voulez les dynasties se continuent, c'est comme si vous remplaciez vos parents. Mais c'est quelque chose je pense qu'il faut qu'on travaille plus je ne vais pas mentir, peut-être là... On est quatre là dessus, pour l'instant on n'a pas de vision claire.

Et sur le flux successoral annuel exprimé en pourcentage du revenu national, on voit qu'il y a une légère augmentation, est-ce que vous pensez que c'est aussi du à la bulle immobilière ?

PHB : Non ça c'est Sarko qui a diminué les droits de succession, par rapport à la bulle je ne sais pas. Pourquoi la bulle elle aurait commencé en...

Parce que principalement parce ce que ce qu'on transmet à nos enfants c'est l'immobilier, si on diminue les prix de l'immobilier on devrait avoir une baisse de...

PHB : Oui, ça doit être la tendance mais ce qui est plus flippant dans ce que voit Piketty c'est qu'on meurt avec de l'argent maintenant. Il y a tout un tas de paragraphes sur le fait qu'avant on mourait pauvres, les gens s'étaient délestés avant de mourir, maintenant il y a de plus en plus de gens qui meurent avec de l'argent. Je ne sais pas... Là dessus, c'est des choses où j'ai moins de certitudes, je vais utiliser mon statut de chercheur en vous disant « je ne sais pas », en tous cas je n'ai pas encore de certitudes, c'est comme pour l'explosion des inégalités, elles arriveront ou non je n'en ai aucune idée.

Au niveau du $r > g$, vous pensez que c'est une force (en excluant le logement), est-ce que vous pensez que ça participe à une dynamique ou c'est juste un indicateur ? Allègre renverse le raisonnement, il dit que c'est parce qu'on a des inégalités que $r > g$, alors que Piketty dit exactement l'inverse...

PHB : Là dessus je suis d'accord avec lui, par exemple les supercadres... Pour moi c'est plutôt les différences de salaires qui font les inégalités, qui construisent les inégalités parce que finalement dans les Trente Glorieuses où g était supérieur à r , les inégalités ont augmenté : c'est là où tout remonte *cherche un graphique dans le livre*, mais dans ses mesures d'inégalités elles s'accumulent. Quand $g > r$, c'est là que les inégalités se sont créées, et quand $r > g$ c'est plutôt là où elles s'entretiennent...

Moi j'ai l'impression que, et je me retrouve avec Guillaume Allègre, c'est que quand $g > r$ c'est là où les inégalités se construisent et quand $r > g$ c'est là où elles s'entretiennent. Maintenant j'ai plus pour moi le... C'est plus une distribution de la structure du capital, c'est à dire c'est plus le fait que les très riches possèdent le capital productif plutôt que par exemple on pourrait très bien imaginer que la plupart des employés possèdent une partie de leur entreprise, on pourrait distribuer de manière beaucoup plus égalitaire le capital des entreprises, bon ça pose un problème car si son entreprise fait faillite il a la double peine, il perd son épargne et son emploi. Donc il faut faire là aussi attention, il pourrait y avoir des assurances, les marchés financiers servent à ça, ils servent pas seulement à engraisser des types.

Allègre, pour me titiller m'avait envoyé une photo d'une très belle maison, il disait « ça pour le LIEPP ça c'est pas du capital », une très belle maison du pourtour méditerranéen. Selon Piketty ça c'est du capital. Si maintenant je vous donne cette maison et si je vous dis « OK vous la gardez 10 ans, vous devez y habiter, vous n'avez pas le droit de la louer et vous n'encaisserez que la plus-value. Est-ce que vous le faites ? » En sachant qu'une maison comme ça ça coûte très très cher, j'essaye de voir si je retrouve l'image mais selon Piketty comme c'est un capital ça devrait vous rapporter 5 % par an, et c'est l'exemple qu'on veut donner, ça nous paraissait... non... Et cette maison finalement elle m'a fait réfléchir, et en plus ce capital là c'est un capital très cher à

entretenir, une maison qui fait 10M€, pour qu'elle fasse 5 ou 10 % de plus, du gain en capital, il faut que vous l'entretenez, et est-ce que vous avez les moyens de l'entretenir ? C'est toutes ces choses qui font qu'on avait un petit peu... Bon je ne le retrouve pas.

Voilà un petit peu... Un sentiment là dessus c'est que le... moi ouais j'ai plutôt l'impression que ça vient du revenu car quand le directeur financier d'Apple touche 60M\$ par an, en termes d'inégalités, par rapport à l'ouvrier qui travaille dans les usines pour faire l'iPhone...

Et sinon, d'un point de vue plus technique, comment vous avez fait pour calculer le prix d'un logement à partir des loyers actualisés, concrètement ça veut dire quoi ?

PHB : Concrètement c'est plus... Euh... Quand vous valorisez un actif, un actif c'est la somme de ses valeurs actualisées. On a essayé de trouver une manière qui soit la plus proche de... A partir des loyers... Il nous fallait donc une masse donc on a divisé les logements par... le capital logement par l'indice des logements, ce qui nous a donné cette espèce de masse, mais ce qui nous donne ce qui est un peu une mesure du capital non plus basé sur le prix mais cette fois-ci sur les rendements locatifs

Vous faites un sommation sur quelle période ?

C'est pas une sommation en fait, c'est des rendements réalisés, on fait pas de sommation car on utilise des indices. Normalement on devrait prendre l'espérance des gains futurs actualisés avec le taux de préférence pour le présent. Vu que nous on va prendre des années 40... puis on a pas besoin de prendre puisque ce sont des choses qui se sont réalisées, on va actualiser ça avec le loyer. Mais c'est plus... C'est plus une méthode pour dire « Regardez, lorsqu'on montre les revenus du logement, les revenus du logement restent plats ». C'est plus dans ce type là de dire « Regardez, les prix ont augmenté mais les revenus sont restés sensiblement les mêmes lorsqu'on tient compte des effets de masse parce qu'il y a quelque chose qu'il s'est passé, c'est qu'il y a de plus en plus de propriétaires »

Concrètement si j'achète une maison qui vaut X et que je vais louer Y tous les mois, comment vous estimez son ... ?

PHB : Nous on a fait quelque chose qui est plus simple, on a pris le capital logement de Piketty et on a divisé par l'indice des prix, ça donne une espèce de stock des logements. On a multiplié ça par le loyer donc ça nous donne un peu le revenu annuel du logement, une espèce de mesure du revenu du logements

En fait c'est déjà l'indice qui englobe le taux d'actualisation... C'est vous qui l'avez calculé ?

PHB : Non ce sont les indices de l'INSEE, c'est Friggit qui les a calculés. D'ailleurs si vous allez sur sa page, il a sorti une actualisation des graphiques de Piketty avec les dernières données de comptabilité nationale et il n'y a plus du tout de train grossier d'augmentation, on diminue. Il est sorti y a même pas 10 jours, il a repris les trucs de Piketty et ses calculs. La comptabilité nationale il faut bien savoir que ce sont des normes et que ces normes évoluent en fonction de... A l'époque y a eu pas mal de changements en particulier dans le logement donc ce qui faisait comme ça fait comme ça... Vous trouverez en tapant Friggit... Les graphiques sont assez différents... Attendez, je les ai là, mais est-ce qu'on va les voir là dessus.... Mes jeunes collègues ne viennent pas ! On peut plus faire confiance aux thésards.

Justement je voulais vous demander à propos de ce graphique, d'où vient la divergence entre loyer et prix à l'acquisition ? Vous dites dans la note que c'est pas votre objectif de l'expliquer mais qu'est-ce qui fait que depuis 10 ans on a une telle divergence ?

PHB : Ça c'est des discussions qu'on a entre collègues...

Pierre-Henri Bono décide de couper l'enregistrement

**quelques notes manuscrites **

pendant la crise les prix ne font qu'augmenter (Espagne), en France ils s'arrêtent, le volume de vente diminue. En France on a moins perdu de valeur de l'immobilier, il y a beaucoup d'épargne, on peut arrêter la vente et attendre des jours meilleurs. En plus il y a eu une mauvaise gestion du foncier par les politiques

nous reprenons l'enregistrement à l'arrivée des deux collègues de Pierre-Henri Bono

Odran Bonnet : on a essayé de voir, ce qu'on a essayé de dire : OK je suis propriétaire de ma maison, à quel point mes revenus vont évoluer dans le temps ? Ce qu'on dit c'est que le prix des maisons a beau avoir augmenté, sachant que les loyers sont restés constants, moi je ne suis pas plus riche qu'avant, moi je reste dans ma maison, je n'ai pas un flux de revenu plus importants qu'avant. Il faut prendre cette mesure d'actualisation non pas comme une mesure d'actualisation du capital logement mais des revenus que ça va me procurer

PHB : voilà c'est ce que je vous ai dit toute à l'heure, avec le graphique de Friggit. On n'est plus dans quelque chose de tendanciel qui s'éloigne mais quelque chose qui se stabilise.

Qu'est-ce qu'avait répondu Piketty par rapport au fait de valoriser un logement par rapport à ses loyers et non son prix à la cession et à l'acquisition, étant donné que l'évolution de β ... Pour Piketty β c'est le symbole d'une augmentation des inégalités, et avec vos calculs ça marche plus du tout, du coup qu'est-ce qu'il a dit ?

PHB : Je me souvenais plus s'il en avait parlé dans les mails qu'on avait échangé...

OB : Euh oui... Quel était son argument... Je pense que ce sur quoi on était d'accord également, c'est que l'augmentation des prix a un effet sur les inégalités. Moi j'ai pas encore hérité, c'est plus difficile pour moi d'acheter un logement . On insiste sur ce fait, à raison, que l'augmentation des prix a tendance à faire augmenter les inégalités, ça on ne le conteste pas. Par contre le point sur lequel on n'a pas réussi à trouver de consensus, c'est que à notre sens, sa mécanique des inégalités, qui repose sur une croissance, une accumulation des revenus du capital n'est pas vraie si elle repose uniquement sur le logement, car la croissance des revenus n'est pas là. C'est notre point d'achoppement. Après je pense que vous devriez l'interviewer...

On lui a demandé mais il nous a dit qu'il n'avait pas le temps...

PHB : Je vous dirais bien que nous il nous a répondu et tout *rires*, très disponible...

Sinon, au-delà d'avoir proposé d'autres indicateurs pour la mesure des inégalités, est-ce que vous avez vérifié les données de Piketty ?

PHB : Non, on n'a pas fait du data-checking. A part le graphique et l'échelle non-linéaire... D'ailleurs qui c'est qui l'a remarqué c'est Guillaume ? Qui change beaucoup la forme des graphiques... Sinon on n'a pas fait de fact-checking. Mais par contre c'est plutôt Friggit qui a fait ça

OB : Oui c'est Friggitt, les gens de l'administration qui...

PHB : Oui qui ont tendance à regarder ces choses

OB : je pense que Piketty pourrait être d'accord avec moi là dessus, c'est extrêmement difficile de rassembler autant de données sur le long terme, donc ses données sont fausses et c'est normal, c'est pas pour ça que c'est pas informatif.

PHB : Et il y a quand même 150 pages d'annexes, d'annexes techniques donc... D'ailleurs c'est marrant car quand on lit l'intro, les 80 pages d'intro où il présente tout, il dit bien qu'il voudrait s'éloigner des mathématiques pour venir plus... à plus d'économie politique mais lorsqu'on lit l'annexe technique c'est bourré de formules et c'est bien les mathématiques qui permettent d'avoir ces données. Et c'est ses compétences en mathématiques qui lui ont permis d'aggréger, de faire, de construire ces données. Donc voilà il...

Et sinon dans l'article de l'OFCE...

PHB : on les lit pas *rires*

OB : pas entendu parler *rires*

Guillaume Allègre dit que les rendements de l'immobilier ont fortement augmenté entre 1999 et 2008 d'après une étude de Timbeau, donc cette hausse, vous parlez jamais de rendement immobilier, mais lui note cette augmentation...

PHB : Donc lui il a vu des rendements qui ont augmenté lorsque les prix ont augmenté... J'avoue que je sais pas comment il a fait pour les calculer.

De toutes façons on doit prendre rendez-vous avec lui...

PHB : S'ils ont pris les gains en valeur peut-être. Donc y a le loyer et dans le rendement ils ont les gains en valeur.

OB : En tous cas quelle que soit la controverse sur la mesure des rendements, je vois pas comment les revenus des propriétaires immobiliers ont pu augmenter si les loyers sont restés stables. Ils ont une forte augmentation des rendements parce qu'une personne qui a acheté en 1995 et qui a revendu en 2005 a eu un gain en valeur immense, mais ça fait partie de notre argumentation de dire effectivement ce gain en capital est énorme mais si ensuite vous rachetez une maison, comment avez vous pu augmenté votre consommation car vous avez du acheté une maison aux nouveaux prix du marché. Ils auraient eu un gain s'ils avaient vendu pour acheter autre chose, et ça existe.

PHB : et ça dépend si c'est net ou brut, car sur 10 ans la taxation de la plus-value elle est énorme, parce que c'est toujours ce qu'on a dit : celui qui devrait faire un gain, c'est celui qui a acheté un logement pour le louer à quelqu'un d'autre. Il achète ce logement là, il va faire sur 10 ans une grosse plus-value en capital seulement sur 10 ans on va lui prendre une bonne partie.

OB : en plus la plupart des gens ne la font pas car ils habitent leur logements

PHB : ou alors c'est des marchands de biens, les seuls qui font ça c'est les marchands de biens. Est-ce que les marchands de biens c'est devenu les nouveaux nabab de la place, il me semble que c'est quand même plus les financiers ...

OB : bon ça existe, notamment une personne qui a acheté sa maison, qui avait 60 ans, qui a revendu à 80 ans, elle a un bon capital qui lui donne accès à une bonne maison de retraite, ce qu'on observe dans les données c'est que ça reste très marginal.

PHB : le taux de propriétaires augmente jusqu'à 85 ans c'est ça ? Ca veut dire que les gens ne vendent jamais pour devenir locataires, ce qui économiquement serait la chose à faire. Ce gain en capital, c'est une option qu'il faut utiliser à un moment et le problème c'est qu'on ne l'utilise jamais, on cherche la valeur des taxes associées à ce gain en capital, c'est à dire que quelqu'un qui vendrait sa maison pour louer, c'est très très faible.

Oui mais il y a l'aspect transmission qui rentre en compte

PHB : Oui mais sur la transmission je suis moins sûr

Ca justifie de ne pas procéder à la vente du logement non ?

PHB : Oui mais il faut que vos enfants puissent être capables de payer la succession. Si demain vos parents vous laissent un appartement de 1M€ à Paris, il faut que vous ayez 100K€ non c'est combien ?

Guillaume Chapelle : Les droits de succession ? non ça doit être 10 % ? Ou alors c'est progressif et c'est un peu plus

OB : sur la transmission je suis d'accord, si j'hérite j'ai un avantage très fort, et si les prix ont augmenté mon avantage sur quelqu'un qui n'hérite pas a augmenté. Bon après il faut faire attention avec les taux d'héritage mais peu importe mon gain est plus important du fait qu'il y a eu l'augmentation des prix du logements : tout à fait vrai il y a augmentation des inégalités par ce biais là, on souscrit à 100 % avec Piketty sur ce point là. Ce qu'on dit juste, c'est quel est le mécanisme. Il ne va pas y avoir une augmentation des revenus de ces propriétaires là, ils vont pas être plus riches, il vont pas pouvoir plus consommer, racheter du capital supplémentaire et on va pas arriver dans un monde où les revenus du capital prennent une part plus importante que les revenus du travail. En tous cas si c'est lié uniquement au logement, la part des revenus du capital ne devrait pas augmenter par rapport à la part des revenus du travail et c'est un peu ça qui explique une dynamique de société de rentiers

GC : Et même si c'était dû uniquement au logement dans l'état actuel de distribution de la propriété qui tend à s'étendre et qui continue, on est maintenant je crois 58 % de propriétaires en France, de toutes façons c'est pas la même chose que le capital financier qui est aux mains d'une très petite partie de la population, c'est aussi une grande différence du capital immobilier avec le capital tel qu'il est défini dans le livre de Piketty, on pense tout de suite à Marx, les entreprises, le capitalisme schumpeterien qui va arriver, et non en fait, on voit une grande masse d'immobilier et on se dit c'est pas forcément papy mamy, papa maman qui sont en train de s'enrichir...

PHB : On vous dit pas de trouver une riche héritière on vous dit plutôt de travailler si vous voulez devenir inégalitaire

OB : le fait d'avoir une maison va pas vous permettre d'avoir des revenus directement

GC : et en fait, Piketty déprécie souvent la théorie du capital humain du coup c'est pas forcément là dessus qu'il faut regarder, il y croit pas en fait à l'éducation et c'est assez bizarre venant de quelqu'un qui a grandi en France qui est un peu le pays de Bourdieu, des grandes écoles...

PHB : un normalien...

GC : il regarde trop les propriétaires immobiliers parisiens plus que les étudiants dont les parents sont polytechniciens, normaliens qui sont assis devant lui en amphi, finalement c'est peut-être pas si...

OB : et sur ce qu'on travaille, moi je trouve ça génial qu'il ait publié un livre comme ça, tout le monde parle des inégalités, ce qui me dérange c'est qu'on appelle ça le Capital, alors que la source la plus grande de ces inégalités c'est probablement pas le capital

Pierre-Henri Bono coupe à nouveau l'enregistrement

quelques notes manuscrites

*certaines font une confusion entre capital et richesse,
notamment des critiques émanant du monde anglo-saxon
pour beaucoup le capital est autre chose*

OB : on a l'impression que l'OFCE ne parle pas de notre article

Pierre-Henri Bono relance l'enregistrement

OB : des horreurs ont été dites sur Piketty *rires*

PHB : y a un truc qui est génial quand on lit ce livre c'est qu'il permet aussi de savoir où on se situe dans la distribution des revenus, les gens pensent tout le temps qu'ils sont ... « ah oui je suis pauvre tout ça et tout » et en particulier quand tu es parisien, ils voient qu'ils sont très vite dans le haut des revenus et une grande partie de la population gagne beaucoup moins, donc il y a tout un aspect aussi éducatif, il prend les gens par la main en économie, c'est quand même facilement lisible, c'est lourd mais... enfin conséquent mais c'est facilement lisible, et puis ces gens qui gagnent 5000 ou 6000 euros par mois y en a qu'1 % de la population

GC : et ce qui est génial c'est que tous les travaux de Piketty, en fait chaque article duquel il s'inspire, toutes les données qu'il a pu publier sont disponibles sur Internet.