

# Numérisation du marché du logement et ségrégation résidentielle dans la ville post-apartheid

Séance 3

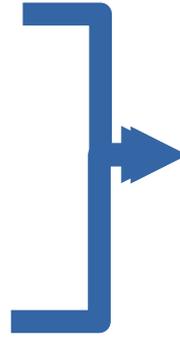
Circulation, usage et maîtrise de la donnée : l'exemple de l'immobilier  
Mardi 28 juin 2022

# Contexte de Recherche

- **Thèse** (Université Grenoble Alpes, 2020)  
*numérisation et financiarisation du marché du logement au Cap :  
stratification et ségrégation de la métropole émergente*
- **Urban Studies Foundation Postdoctoral Fellowship, Université d'Oxford** (09/2022-09/2025)  
*Real estate platforms and racial capitalism  
in post-apartheid South Africa*

# Résultats de thèse

Essor du locatif  
Utilisation du  
numérique



Apparition  
d'investisseurs  
institutionnels  
(*corporate landlords*)

**credit scores:  
le maillon numérique du marché**

# Contexte de recherche

- Afrique du Sud: Real Estate Technologies facilitent la financiarisation du logement et remodelent la ségrégation
- Théories
  - Market devices & Market stratification (Fourcade & Healy, 2017; Fourcade & Pickeril, 2021; Callon, 2007)
  - Real Estate Platforms & Housing Financialization (Fields, 2021; Shaw, 2018; Aalbers, 2017)
  - South African urban studies (Western; Lemanski; Oldfield; Crankshaw; Houssay-Holzschuch).
- Méthodes: entretiens + analyses computationnelles

# Cette présentation

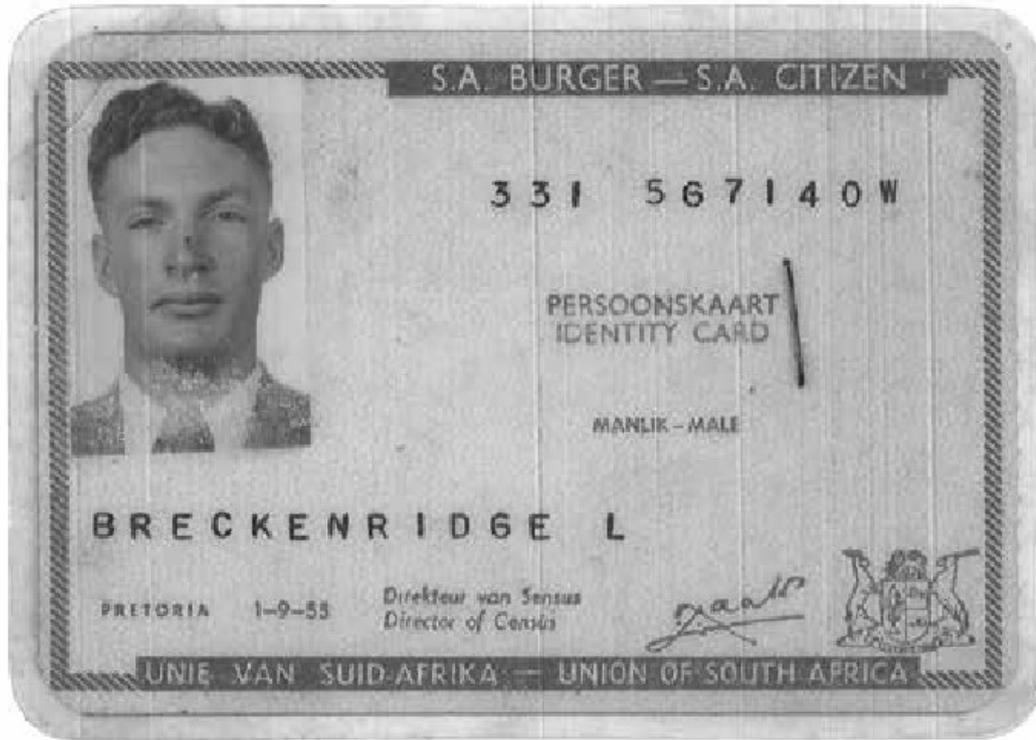
- 1) Conceptualiser l'apartheid depuis le marché
- 2) Expliquer comment le marché a été numérisé
- 3) Contextualiser l'arrivée des *corporate landlords* sur le segment résidentiel
- 4) Expliquer comment ce tri social par le numérique affecte la ségrégation et les logiques économiques en Afrique du Sud

# **L'apartheid depuis le marché**

# Une régulation raciste du marché

- L'apartheid urbain a été mis en place PAR le marché du logement
- Une triple, raciste classification multiscalaire
  - *Individus*
  - *Propriétés*
  - *Quartiers*

# Individus: la carte d'identité



Numéro  
d'identité

Source: Breckenridge, 2014

# Propriétés: Title Deeds & cadastre

CHAINS	BEARINGS	DIAGONALS	CHAINS	BEARINGS	DIAGONALS
AD	2271-5	232 29 40 A	48123-6	55021-5	
BD	1167-5	306 05 50 B	34966-0	50726-9	
CD	2319-5	0 30 10 C	55965-2	50329-3	
SA	5077-4	132 43 20 D	13300-4	50079-2	
CE	1227-4	120 20 20 E	83920-1	54822-5	
DE	964-9	102 29 40 F	55412-0	55632-4	
FD	1543-1	12 42 40 G	50742-0	50420-3	
GA	3012-0	135 20 00			
		Myrina 17 A	56722-2	55625-2	

No. 3144/34 ✓

Approved  
*Geo. R. B-5*  
 G. Surveyor-General  
 28-10-1934

**Description of Boundaries**

A : : : Half iron standard next win. cor. fen. post.  
 B, C, F, G : : Half iron standard.  
 D : : : Planted stone post, 1 ft.  
 E : : : Concrete block 3" x 7" post, 5".

**NOTE:** (i) The brown line a b represents a servitude right of way.  
 (ii) The brown line e f represents the southern boundary of a servitude right of way 33 ft. wide.

Cadastre No. [ ]  
 Le plan est en Colonne 30 [ ] sur la plan  
*Myrtle Valley* No. 205  
 KINSHASA  
 Nouvelle-Écosse (la portion de terrain)  
 de la ferme Myrtle Valley.  
 sur s. 10,000

The figure A B C D represents 20-0875 morgen of land being

**PORTION 20 (a portion of PORTION 22) OF THE PARK WINDY-VALLE SOUTH FALLS**

situated in the Division of KINSHASA Province of Cape of Good Hope.

Surveyed in July 1934 by us  
 Land Surveyor.

This diagram is secured to D/T. 1242/1934

The original diagram is No. 1242/1934 secured to D/T. 1245.510.27471

File No. 2/6355 S.E. No. 2. 1934/34  
 18 5 1934  
 Geo. R. B-5

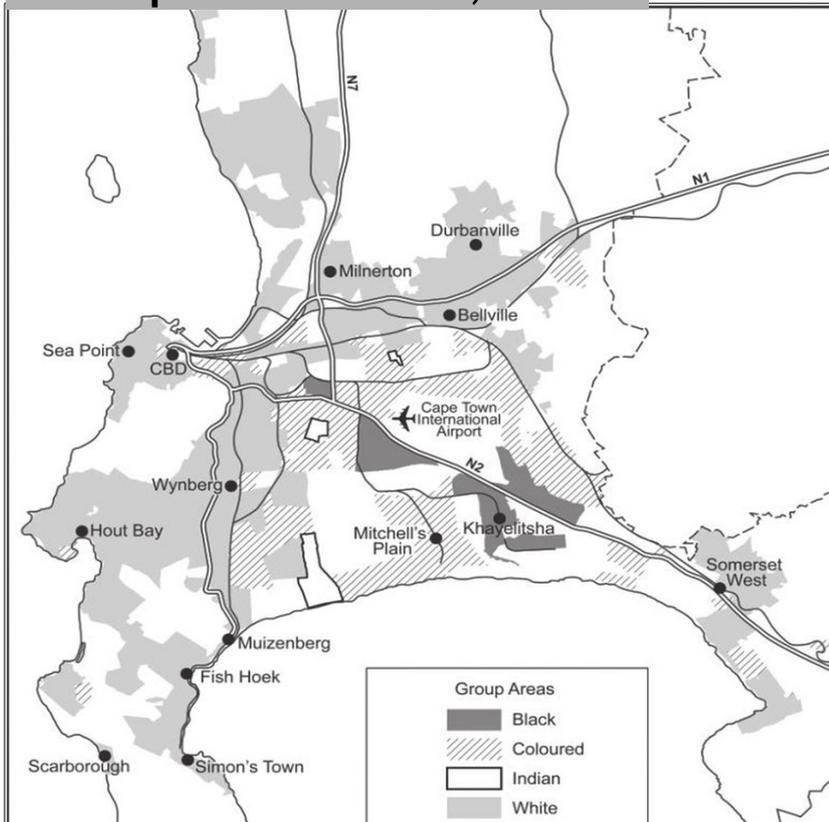
Register of deeds.



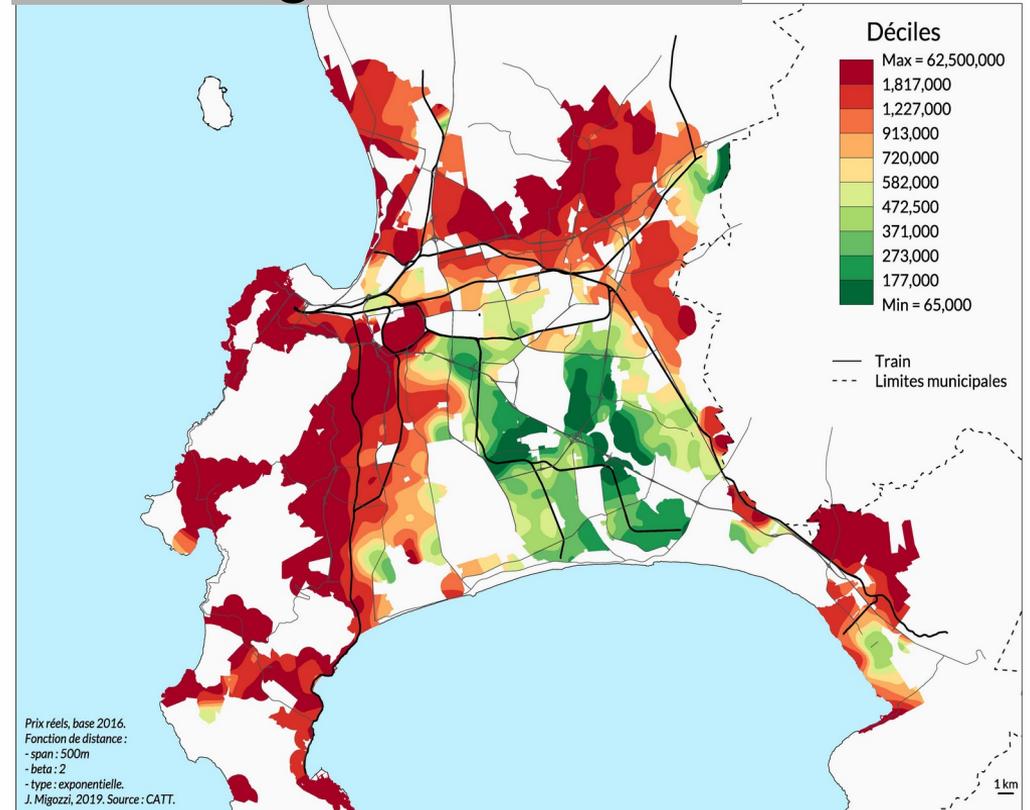
Numéro  
d'identité  
+  
Numéro de  
propriété

# Quartiers: le zonage

## Group Areas Act, 1950



## Prix du logement en 2017



# Apartheid depuis le marché

- Enjeu: homogénéité raciale entre l'acheteur, la propriété et le quartier

***apartheid: a profit-driven, state-controlled  
enforcement of racial categories  
upon people, properties and neighbourhoods***

# Changements et effets d'inertie dans le marché

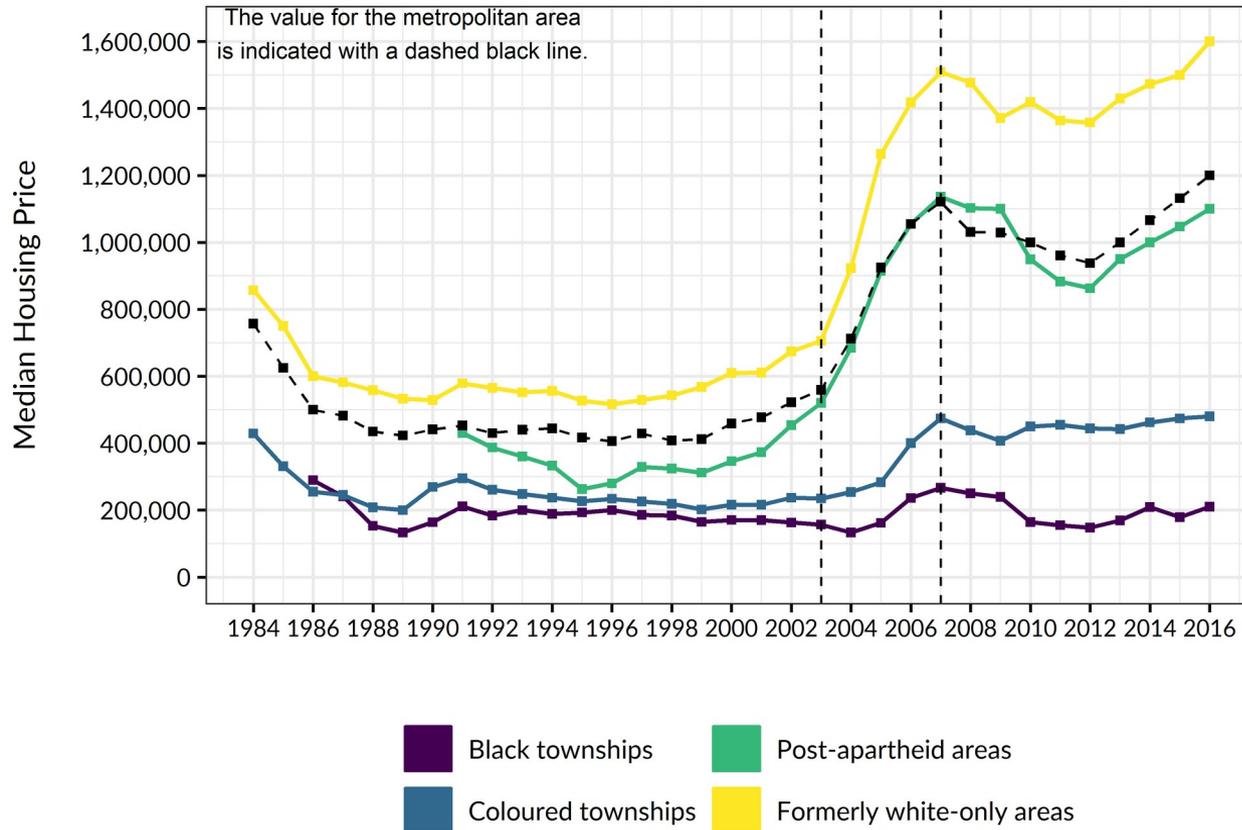
# Le résidentiel : un marché à risque

- Peu d'intérêt aux yeux des investisseurs
- Politiques du logement: priorité à la propriété privée

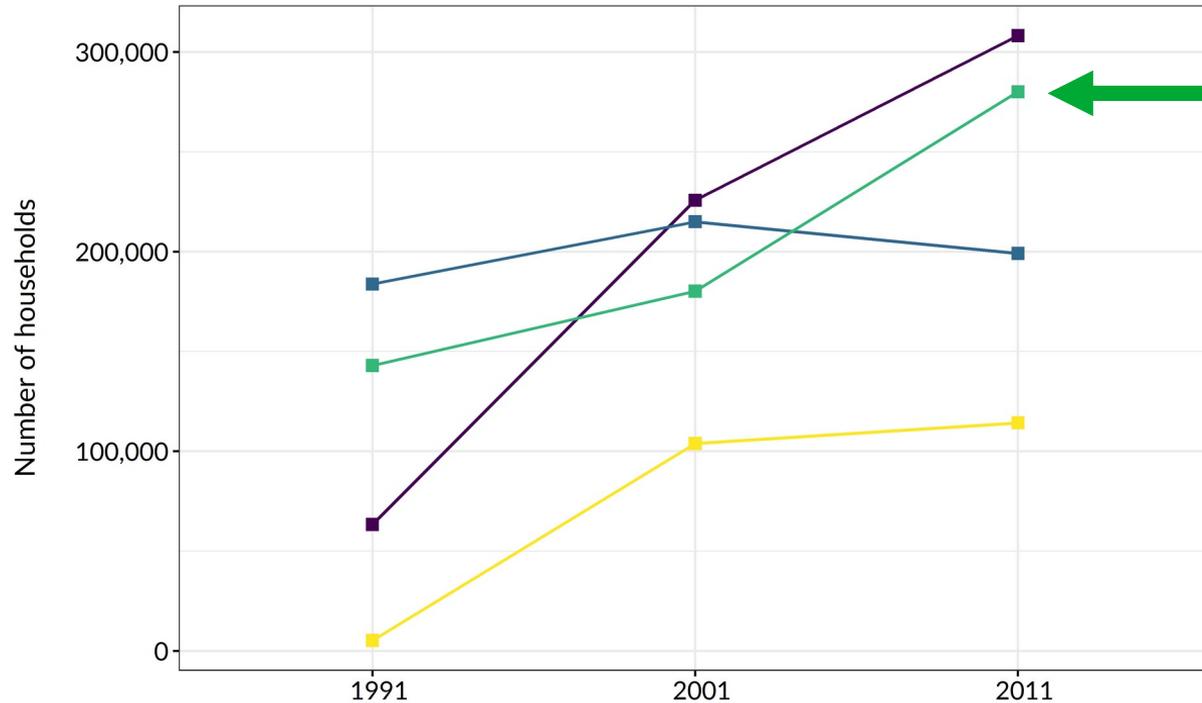
*“There is no rental housing in South Africa”:  
this was the most common answer during my fieldwork*

M. Morange,  
fin des années 1990 (2016, p.23)

# Une opportunité : un boom de l'immobilier



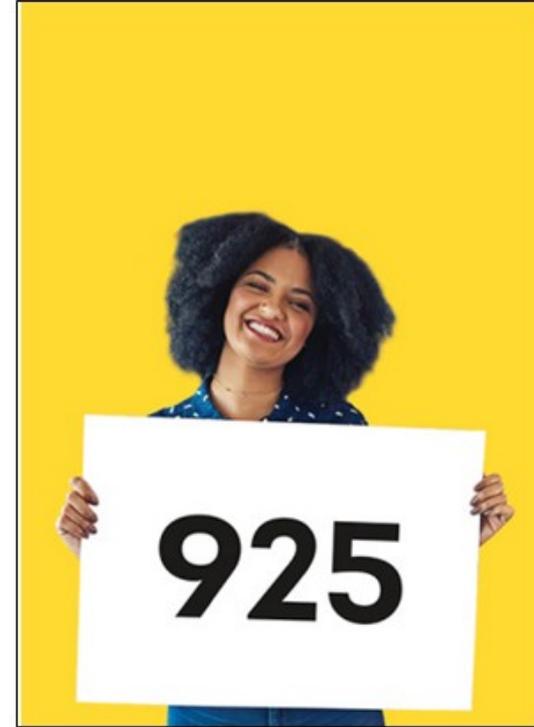
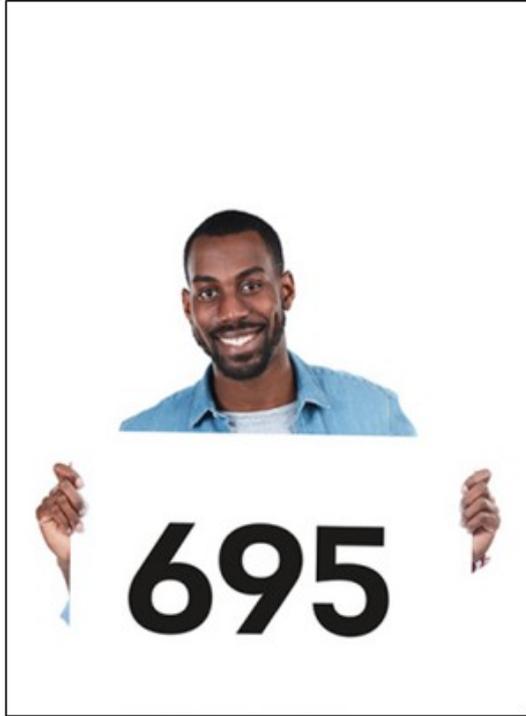
# Changement des régimes de propriété



← **ESSOR DU  
LOCATIF**

■ Full owners      ■ Rented  
■ Owners with mortgages      ■ Rented for free

# Un score pour chaque citoyen



Source: TransUnion

# Gérer le risque par un filet informationnel\*

\*Fourcade & Healy, 2017, *Seeing like a market*

# Squelette de l'Etat

- Les individus :
  - Numéros d'identité pour stocker la donnée (crédit, impôts, police etc.)
- Propriétés :
  - Numéro pour stocker la donnée immobilière (ventes, prêts, title deeds, attributs etc.)
- Quartiers :
  - SIG: données du recensement + données marketing

# La chair des consommateurs

- Explosion du crédit à la consommation dans les 2000's  
= **Période inédite de “datafication” des sud-africains**
- Un volume de données vertigineux détenu par les bureaux de crédit
  - 26.42 million of active credit consumers
  - 85 million off credit accounts
  - Adult population: ~42 million

# La richesse des données

*South Africa has a wealth of data. We have a lot more data than what is available in some of the other countries. Credit scoring is far advanced in South Africa.*

*We get data from all credit providers: **banks**, the finance houses, **clothing retailers**, **furniture retailers**, and then the **Telecom industries**. We also get information from the **court**, the legal system.*

**Corporate landlords:  
Une financiarisation *bit by bit***

# Corporate landlords

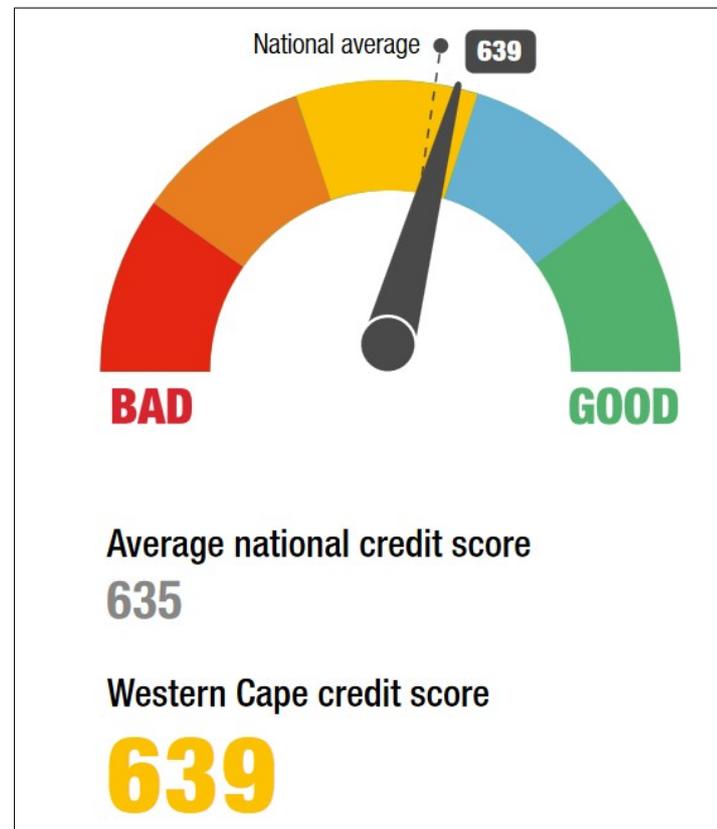
- Inflation + dette = demande locative en essor, surtout de la classe moyenne
- Compression des profits sur l'immobilier de commerce: enjeu de diversification
- Changement de la regulation: REITS on the Johannesburg Stock Exchange (2015)
- Credit scoring par des *rental platforms*: possibilité d'automatiser la gestion du risque

# Corporate landlords

- Investisseurs
  - Large REITS en quête de diversification (SA Corporate Real Estate Fund, Fortress or Octoded, *a few thousand units*)
  - Residential Reits (Transcend, *4000 units*) ou Indluplace (*9000 units*).
  - Private equity funds (International Housing Solutions, Trematon Capital Investments, Bopa Moruo)
- Promoteurs
- De riches particuliers

# Sélectionner les locataires

“We don’t take tenants  
under 622”



# “Good” tenant, “bad” tenant

- **Visible:** historique financier + historique locatif history
- **Un bon score:** probabilité de payer
- **Discipliné:** consommer, mais éviter la “mauvaise dette”

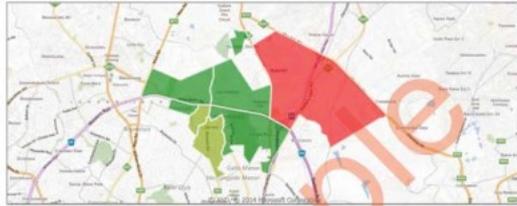


# Un "bon" quartier



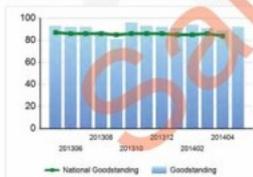
## RENTAL PAYMENT INDEX

Overview of the rental payment trends for the specified area weighted against the national goodstanding index



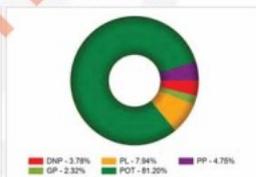
## GOODSTANDING RATIO

Overview of the suburb goodstanding ratio per period against the national average collection (WPI 1 get paid)



## PAYMENT PROFILE

Overview of the suburb payment trends which indicates how long it could take to collect rent



Payment Trend Detail	Suburb	Province	National
Did not pay (DNP)	3.78%	6.56%	6.16%
Grace period (GP)	2.32%	4.78%	3.64%
Paid late (PL)	7.84%	11.51%	10.90%
Paid on time (POT)	81.20%	67.87%	70.87%
Partial payment (PP)	4.75%	9.29%	8.63%
Goodstanding (POT+GP+PL)	91.47%	84.15%	85.22%

Source: TPN Credit Bureau

## Tenants' financial health

# WESTERN CAPE



● Worse than national average ● Better than national average ● Same as national average

## Types of debt

CPA accounts  
7.8



NLR accounts  
1.5



## Enquiries

Previous enquiries  
2.4



## Payment behaviour

Time since an account  
was three months in arrears  
8.7 months



Number of months in  
arrears  
3.4 months



Accounts  
in arrears  
1.3 accounts



## Affordability

Debt-to-income ratio  
38.7%



Rent-to-income ratio  
32.3%



Affordability risk  
71.0%



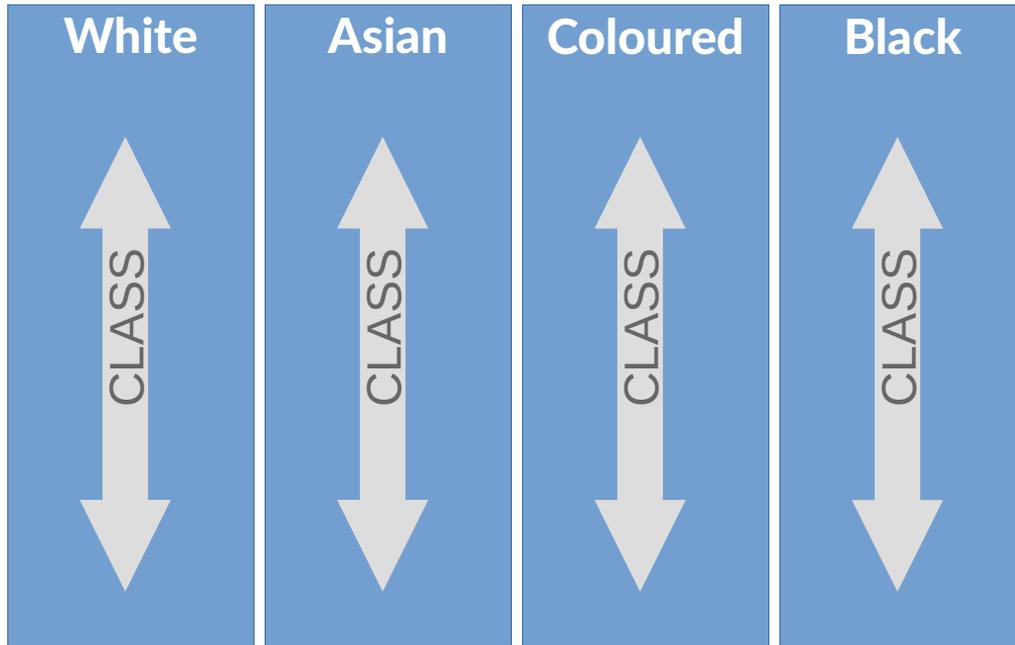
# La ségrégation par les algorithmes

# De nouvelles formes urbaines



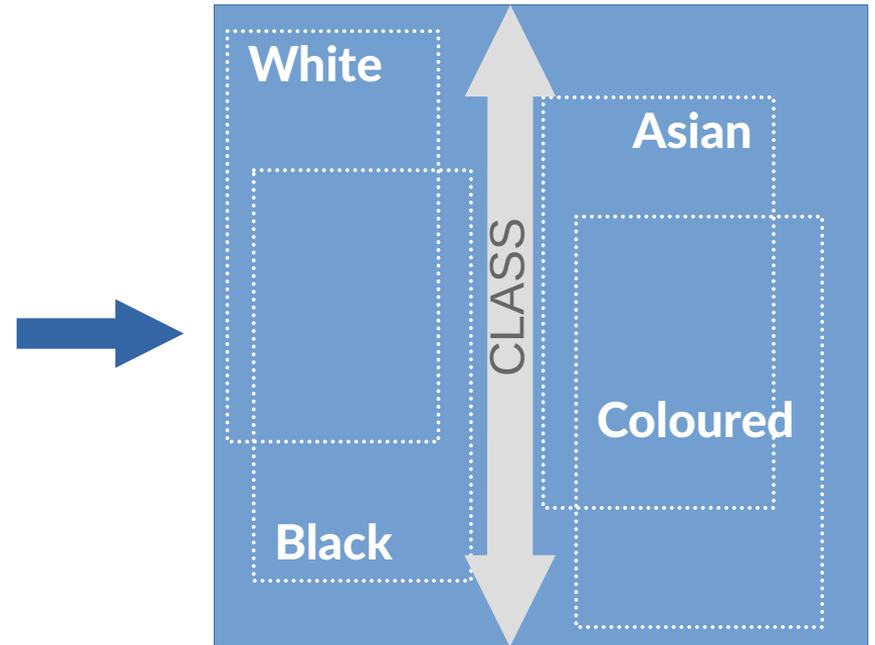
# Reconstruire le marché par la donnée

*Ségrégation impulsée par l'Etat  
et basée sur des données publiques*



**Catégories raciales**

*Ségrégation par des algorithmes  
et des données privées*



**Catégories de marché**

# Un renouvellement de la logique extractive

- Corporate landlords: extraire la rente
- Rental Platforms & bureaux de crédit : extraire la donnée
- Un nouveau cycle économique?
  - Des mines de diamand et de platine... au data mining

***Merci pour votre attention!***