

# LA SITUATION DU LOGEMENT DANS SIX PAYS D'EUROPE

Allemagne, Espagne, France, Italie, Pays-Bas, Royaume-Uni

Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Île-de-France  
15, rue Falguière - 75740 PARIS CEDEX 15 - Tél. : 01 53 85 53 85 - Télécopie : 01 53 85 76 02  
Directeur général : François DUGENY

Département Démographie Habitat Equipements et Gestion Locale  
Directrice : Christine CORBILLÉ

Etude réalisée par André MASSOT  
© IAURIF – novembre 2007



## SOMMAIRE

---

<b>Présentation</b>	<b>5</b>
<b>Synthèse</b>	<b>7</b>
<b>La situation du logement en Allemagne</b>	<b>15</b>
<b>La situation du logement en Espagne</b>	<b>27</b>
<b>La situation du logement en France</b>	<b>35</b>
<b>La situation du logement en Italie</b>	<b>49</b>
<b>La situation du logement aux Pays-Bas</b>	<b>61</b>
<b>La situation du logement au Royaume-Uni</b>	<b>69</b>



Le texte qui suit s'intéresse à la situation du logement dans six pays d'Europe : l'Allemagne, l'Espagne, la France, l'Italie, les Pays-Bas, et le Royaume-Uni.

L'exposé se compose de six monographies, relatives à chaque pays. Les données sont présentées, le plus souvent, à l'échelon national mais le cas des villes capitales est systématiquement présenté, au moins dans les grandes lignes. On ne prétend pas établir un parallèle entre l'Ile-de-France et les régions capitales à l'étranger. Ceci résulte, notamment, des sources étudiées qui, même dans les pays fédéraux ou régionalisés, abordent peu le point de vue local.

On a essentiellement analysé une importante documentation fournie par la médiathèque de l'IAURIF, recueillie sur internet, trouvée auprès de correspondants locaux<sup>1</sup>, transmise par la DGUHC, en particulier en ce qui concerne les contributions au rapport annuel sur la situation du logement dans l'Union Européenne<sup>2</sup>.

L'optique de l'exposé est assez générale mais s'intéresse plus particulièrement aux mouvements du marché du logement (mobilité résidentielle, ventes, emprunts, loyers). On n'abordera pas la question de la crise éventuelle des cités d'habitat social et on restera succinct sur les questions financières (acquisitions privées, politique publique).

On s'intéressera à la démographie, à son évolution récente et à son évolution future : les pays étudiés vont-ils vers une baisse de population qui pourrait produire un excédent de logements ?

Dans l'immédiat, comment évolue le nombre de ménages. La baisse du nombre de personnes par ménage est-elle générale ? Va-t-elle continuer, entraînant une progression numérique des ménages alors que la population nationale sera stable ou en baisse ?

On s'intéressera aux besoins en nouveaux logements au cours des années à venir. La stagnation ou la baisse du nombre d'habitants, et, plus tard, du nombre de ménages va-t-elle réduire à néant la nécessité de construire ?

Dans les années récentes et dans un avenir proche, la construction apparaît-elle suffisante ? La question concerne particulièrement les pays où le marché de logement est tendu, de manière générale ou localisée.

Pour chaque pays étudié on décrira le statut d'occupation des résidences principales : quelle est la répartition entre propriétaires occupants, locataires du secteur privé, locataires du secteur social. La hausse de la propriété au détriment de la location est-elle générale ? Comment se répartissent les locataires entre logements privés et logement social ? Qui sont les propriétaires des logements locatifs ?

On s'interrogera tout particulièrement sur la mobilité résidentielle. En France, au fil des ans, 50 % des emménagements s'observent dans le secteur locatif privé qui offre 20 % du parc de résidences principales. Qu'en est-il dans les autres pays, en particulier ceux où les logements locatifs sont peu ou très peu nombreux ?

La description des conditions de logement abordera aussi la question des ventes annuelles (neuf et existant). Sont-elles nombreuses et quel type d'occupant (propriétaire ou locataire) emménage à la suite d'une vente ? Comment évoluent les prix sur le marché de la vente ? Tous les pays affrontent-ils une situation d'inflation immobilière ? Quelles explications peut-on trouver à la hausse des prix des logements. Un retournement de tendance est-il en vue ?

La dépense logement sera également étudiée, celle des ménages qui remboursent un emprunt et le loyer acquitté par les locataires dans le secteur social et dans le secteur privé. Les mensualités de remboursement et les loyers connaissent-ils une hausse générale ? Si la réponse est positive, comment les ménages supportent-ils un effort accru ? Quels sont, le cas échéant, les dispositifs d'allocation logement et quelle est leur incidence en terme d'effort net des locataires et des accédants ?

Enfin, quelles sont les grandes tendances de la politique du logement sur les divers sujets évoqués ? Quelle est l'action des pouvoirs publics pour contribuer à des marchés équilibrés et corriger les éventuelles situations de pénurie ?

Avant de passer en revue chacun des pays étudiés, la synthèse des monographies donne un panorama des grandes caractéristiques et l'évolution de la propriété et du logement dans les six pays. Elle montre la grande diversité actuelle de la situation du logement dans ces pays, liée à l'histoire et à la culture mais fait également ressortir des tendances communes et des convergences.

---

<sup>1</sup> Dont Monsieur Norbert Heikamp en Allemagne et Madame Christine Whitehead au Royaume-Uni.

<sup>2</sup> Nos remerciements vont à Madame Anne-Marie Fribourg spécialiste de la question de l'habitat en Europe.



## SYNTHESE

Une comparaison des six pays européens étudiés est présentée ci-dessous ; elle sera suivie d'une conclusion.

### La population

Population (en millions d'habitants)	
Allemagne (2005)	83,532
Espagne (2001)	40,847
France (2005)	62,818
Italie (2001)	57,800
Pays-Bas (2005)	16,425
Royaume-Uni (2000)	58,900

L'Allemagne est le pays le plus peuplé d'Europe, 83,5 millions d'habitants. La France compte 62,8 millions d'habitants. Le Royaume-Uni et l'Italie ont moins de 60 millions d'habitants. L'Espagne est moins peuplée, 40,8 millions d'habitants. Les Pays-Bas ne comptent que 16,4 millions d'habitants.

Des pays étudiés les Pays-Bas sont de très loin, le plus densément peuplé. L'Espagne a une densité basse, sensiblement inférieure à celle de la France.

La population allemande est stable ou en légère baisse. Elle devrait baisser franchement sur la période 2010-2050, en moyenne 300 000 habitants de moins par an. La population 2050 serait de 70 millions d'habitants.

Les autres pays montrent une croissance démographique sur les années récentes, de + 0,3 % à + 0,7 % par an. Le plus souvent ce résultat doit beaucoup à un solde migratoire positif (Espagne, Italie). La population devrait continuer à croître, atteindre un maximum, connaître plusieurs années de stabilité, puis décroître dans les divers pays étudiés. La grande inconnue demeure toutefois l'avenir de l'immigration nette.

La décreue démographique devrait, à terme, tempérer les besoins en logements. C'est déjà le cas en Allemagne.

	Population 2003 (milliers)	Superficie (km <sup>2</sup> )	Habitants/km <sup>2</sup>
Allemagne	82 537	357 031	231
Espagne	40 683	505 124	81
France	59 630	549 087	109
Italie	57 321	301 338	190
Pays-Bas	16 193	35 518	456
Royaume-Uni	59 329	244 101	243

### Evolution récente de la population

		Total	Par an	% par an
Allemagne	2001-2005	+ 114 000	+ 23 000	+ 0,0 %
Espagne	1991-2001	+ 1 975 000	+ 197 500	+ 0,5 %
France	2001-2005	+ 1 636 000	+ 409 000	+ 0,7 %
Italie	2001-2005	+ 528 000	+ 132 000	+ 0,6 %
Pays-Bas	2000-2005	+ 561 000	+ 112 200	+ 0,7 %
Royaume-Uni	1995-2000	+ 900 000	+ 180 000	+ 0,3 %

### Evolution du nombre de ménages, effectifs en milliers

	Période	Effectifs début	Effectifs fin	Evolution	Evolution par an	% par an
Allemagne	2000-2005	38 124	39 178	+ 1 054	+ 211	+ 0,55 %
Espagne	2001-2005	14 187	15 390	+ 1 203	+ 301	+ 2,10 %
France	1990-1999	21 542	23 808	+ 2 266	+ 252	+ 1,17 %
Italie	2001-2005	21 811	22 339	+ 528	+ 132	+ 0,61 %
Pays-Bas	1998-2001	6 700	6 900	+ 200	+ 67	+ 1,00 %
Royaume-Uni						

### Les ménages

Même dans les pays où la population décroît, est stable, ou croît faiblement, les besoins en logements demeurent importants en lien avec une baisse généralisée de la taille moyenne des ménages, et donc avec une nette augmentation du nombre de ménages.

Cette évolution est disparate selon les pays : l'augmentation du nombre de ménages dépasse 2 % par an en Espagne, s'établit à 1,2 % en France, à 1 % aux Pays-Bas, et à 0,6 % environ en Italie ou en Allemagne.

Le Royaume-Uni, la France et les Pays-Bas prévoient, vers les années 2010-2020, une continuation de l'augmentation du nombre de ménages (0,75 % à 1,00 % par an).

La baisse du nombre de personnes par ménage est générale ; toutefois ce nombre reste différent d'un pays à l'autre.

### Nombre de personnes par ménage

Allemagne	1995	2,22	2005	2,11
Espagne	1991	3,16	2003	2,94
France	1990	2,6	1999	2,4
Italie	1995	2,70	2005	2,55
Pays-Bas	1998	2,34	2000	2,32
Royaume-Uni	1991	2,51	2001	2,36

Les pays du sud (Espagne, Italie) conservent encore un style de vie familial et le nombre de personnes par ménage est encore assez élevé (2,94 et 2,55).

Le Royaume-Uni, la France et les Pays-Bas sont en situation intermédiaire, un peu plus de 2,3 personnes par ménage ; l'Allemagne montre des ménages très petits, 2,1 personnes, ce qui est dû, comme ailleurs à l'évolution de la démo-

graphie et des modes de vie (multiplication des ménages d'une seule personne, retard au mariage et à la parenté, baisse du nombre d'enfants par famille), ce qui reflète aussi une abondance de logements : en Allemagne on dénombre pratiquement un logement pour deux habitants (41 millions/83 millions).

## Les besoins en logement

L'augmentation continue du nombre de ménages, l'augmentation des résidences secondaires et des logements vacants, la compensation des logements supprimés, l'effet des migrations (internationales ou internes) maintiennent dans tous les pays des besoins en logements neufs importants. Les besoins sont considérables en Espagne, 550 000 logements par an ; ils sont d'ampleur moyenne au Royaume-Uni et en Italie ; ils sont, proportionnellement, élevés aux Pays-Bas et faibles en Allemagne.

	Années	Besoins par an	
		Effectif	% du parc total
Allemagne	2006-2010	280 000	0,68 %
Espagne	2005-2010	550 000	2,32 %
France	2005-2009	370 000	1,17 %
Italie	2005-2010	250 000	0,88 %
Pays-Bas	2008-2011	83 000	1,22 %
Royaume-Uni		250 000	

## La construction

Selon le rapport « Housing statistics in the European Union 2004 » la construction pour 1 000 habitants s'établit comme suit en 2003 :

Allemagne	3,6
Espagne	11,3
France	5,6
Italie	3,6
Pays-Bas	3,7
Royaume-Uni	3,2

L'Espagne se détache nettement par une construction très abondante 650 000 à 700 000 logements par an soit l'équivalent de 2,83 % du parc total de logements. Cette construction va en partie aux résidences secondaires et à l'accroissement du parc vacant, déjà considérable.

	Années	Construction annuelle	Construction/ 1 000 habitants	Construction/ parc total (%)
Allemagne	2001-2005	290 000	3,4	0,69
Espagne	2001-2005	671 000	16,4	2,83
France	2000-2006	334 000	5,3	1,06
Italie	2005	250 000	4,3	0,88
Pays-Bas	2001-2005	72 000	4,4	1,06
Royaume-Uni	2004-2005	225 000	3,8	

## Le parc de logements

	Parc total milliers	Résidences principales milliers	Résidences secondaires et logements vacants		Logements pour 1 000 habitants	
			Effectifs milliers	% du parc total	Parc total	Résidences principales
Allemagne	41 000	39 000	2 000	4,9	491	467
Espagne	23 701	16 167	7 534	31,8	539	367
France	31 560	26 509	5 052	16,0	504	422
Italie	28 328	22 339	5 989	21,1	494	390
Pays-Bas	6 810	6 810	170	2,5	415	404
Royaume-Uni		25 943				440

La France construit 334 000 logements par an (2000-2006), environ 300 000 par an de 2000 à 2003 puis 350 000 en 2004, 390 000 en 2005 et 400 000 en 2006. En termes de construction pour 1 000 habitants ou par référence au parc total de logement la France se classe au second rang.

L'Allemagne construit un peu moins de 300 000 logements par an, ce qui est peu et constitue, en partie, le contrecoup d'une très abondante livraison de logements neufs dans les années 1990 (plus de 600 000 logements en 1995).

Le Royaume-Uni construit peu, 225 000 logements par an, de même que l'Italie, 250 000 logements par an.

A leur échelle, les Pays-Bas construisent beaucoup (plus de 1 % par an du parc de logements).

Dans tous les pays la construction relève majoritairement du secteur privé et de l'accession à la propriété. La construction sociale est faible ou nulle. En France est notée une récente augmentation de la construction de HLM : 35 000 en 2004, 40 000 en 2005, 45 000 en 2006.

Le Royaume-Uni et les Pays-Bas expérimentent une insuffisance nette d'offre foncière pour satisfaire une demande qui

s'adresse principalement à la maison individuelle occupée en propriété.

## Le parc de logements

Le parc de logements (y compris secondaires et vacants) est proche de 41 millions d'unités en Allemagne, de 31,6 millions d'unités en France, de 28,3 millions d'unités en Italie soit nettement plus qu'en Espagne (23,7). Les Pays-Bas offrent 6,8 millions de logements.

Les résidences secondaires et les logements vacants affichent, en effectifs comme en proportion du parc total, des grandeurs totalement disparates, 31,8 % en Espagne, 21,1 % en Italie (deux pays très touristiques où les résidences secondaires sont nombreuses), 16,0 % en France, 4,9 % en Allemagne (forte vacance à l'est), 2,5 % aux Pays-Bas.

Les logements vacants proprement dits montrent des effectifs très variables en proportion du parc total.

Allemagne	2002	8,2 %
Espagne	2004	21,9 %
France	2004	6,1 %
Italie	2001	21,0 %
Pays-Bas	2002	2,2 %
Royaume-Uni	2001	3,4 %

On recense 539 logements pour 1 000 habitants en Espagne mais seulement 367 résidences principales pour 1 000 habitants. L'offre de résidences principales par habitant est très élevée en Allemagne (467 pour 1 000 habitants), élevée au Royaume-Uni (440) et moyennement élevée en France (422) et aux Pays-Bas.

Les logements récents, bâtis après 1945, sont dominants dans tous les pays.

#### Epoque de construction (en %)

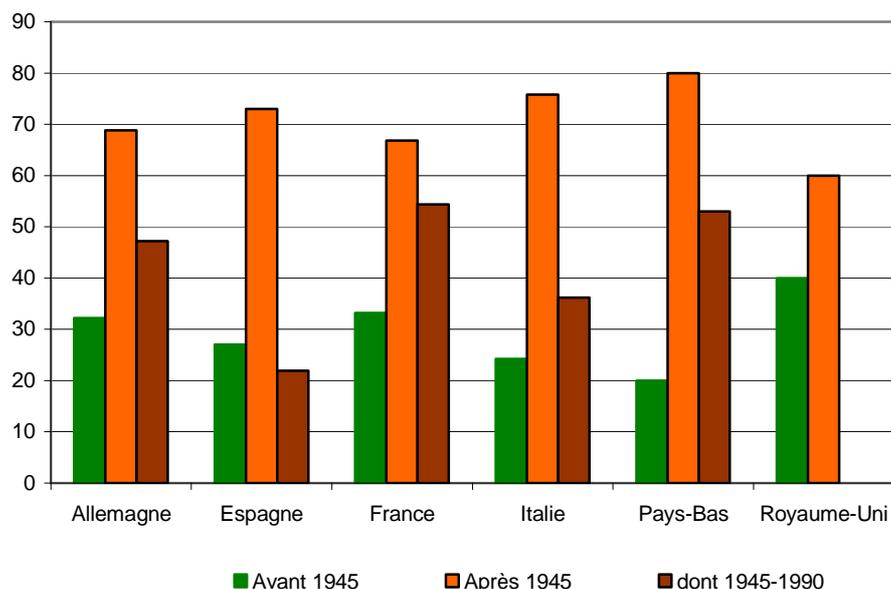
	Avant 1945	Après 1945	Dont 1945-1990	Total %
Allemagne	32,2	68,8	47,2	100,0
Espagne	27,0	73,0	21,9	100,0
France	33,2	66,8	54,4	100,0
Italie	24,2	75,8	36,2	100,0
Pays-Bas	20,0	80,0	53,0	100,0
Royaume-Uni	40,0	60,0		100,0

Toutefois, chaque pays revêt ses caractéristiques propres : le patrimoine ancien est abondant au Royaume-Uni (40 % construits avant 1945). Le patrimoine de la reconstruction est important en Allemagne (47 % de la période 1945-1970) et aux Pays-Bas (53 % de la période 1945-1970). Dans ces deux pays il fallait compenser les destructions très importantes de la seconde guerre mondiale. En Italie, le parc d'après 1945, 76 %, se partage environ par moitié entre les logements bâtis avant 1970 et les logements bâtis après 1970. Le parc espagnol est particulièrement « jeune » : 51 % a été bâti après 1970, proportion naturellement influencée par la très forte construction 1995-2005. En France 54 % du parc date de la période 1945-1990.

La répartition entre maisons et appartements est disparate. Les maisons constituent une minorité du parc dans les pays du sud (28 % en Espagne et 33 % en Italie<sup>3</sup>) mais aussi en Allemagne (33 %) où la reconstruction des années 1950 et la forte construction qui a suivi la réunification (1989) ont été principalement effectuées sous forme d'appartements. Au contraire, la maison individuelle domine absolument au Royaume-Uni (82 %) et aussi aux Pays-Bas (71 %) où l'espace est pourtant rare (plus de 400 habitants au km<sup>2</sup>). Les maisons sont également majoritaires en France (près de 57 %).

<sup>3</sup> Où l'abondance des logements dans les immeubles de deux logements brouille toutefois la conclusion.

#### Epoque de construction



Selon le rapport « Housing statistics in the european union 2004 » la surface utile de logements est, en moyenne, proche de 90 m<sup>2</sup>. Elle est plus étendue aux Pays-Bas, 98 m<sup>2</sup>, moins étendue au Royaume-Uni 87 m<sup>2</sup>. C'est en Espagne que le nombre de pièces par logement est le plus élevé.

#### Dimension des logements

Allemagne	2002	89,7 m <sup>2</sup>	4,4 pièces
Espagne	2001	90,0 m <sup>2</sup>	5,0 pièces
France	2002	89,6 m <sup>2</sup>	4,0 pièces
Italie	1995	90,3 m <sup>2</sup>	4,1 pièces
Pays-Bas	2000	98,0 m <sup>2</sup>	4,2 pièces
Royaume-Uni	2001	86,9 m <sup>2</sup>	4,7 pièces

#### Le statut d'occupation des résidences principales

Les résidences principales peuvent être occupées en propriété (y compris en accession), en location privée ou en location sociale. Certains pays recensent « d'autres statuts », dont une part importante de logements occupés gratuitement.

Première constatation, l'occupation en propriété progresse partout en effectifs et en proportion du total des résidences principales.

#### Propriétaires occupants, évolution au fil des ans

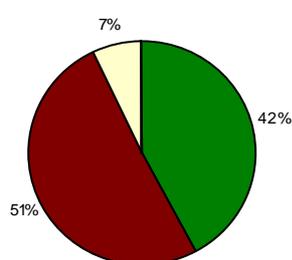
	Années	% de propriétaires occupants	Effectif (milliers) de propriétaires occupants	Progression par an (milliers)	% par an
Allemagne	1994 à 2004	39,0 à 42,0	14 300 à 16 400	210	+ 1,47
Espagne	1991 à 2001	78,8 à 82,2	9 491 à 11 706	222	+ 2,33
France	1999 à 2005	54,7 à 56,8	13 035 à 14 514	247	+ 1,89
Italie	1991 à 2001	68,0 à 71,4	13 419 à 15 454	204	+ 1,50
Pays-Bas	1997 à 2002	50,0 à 53,0	3 183 à 3 637	91	+ 2,85
Royaume-Uni	1996 à 2003	69,0 à 71,0	13 300 à 14 700	200	+ 1,50

Seconde constatation, les statuts d'occupation sont très disparates.

Effectifs en milliers de résidences principales

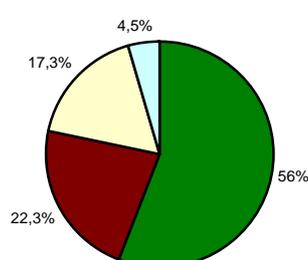
	Années	Propriété occupante		Location privée		Location sociale		Autres statuts		total	
		Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Allemagne	2004	16 400	42,0	19 950	51,0	2 750	7,0	-	-	39 100	100,0
Espagne	2001	11 654	82,2	1 418	10,0	199	1,4	908	6,4	14 184	100,0
France	2002	13 724	56,0	5 472	22,3	4 231	17,3	1 099	4,5	24 525	100,0
Italie	2001	15 454	71,4	3 463	16,0	865	4,0	1 872	8,6	21 653	100,0
Pays-Bas	2002	3 637	54,0	725	10,8	2 349	35,0	-	-	6 711	100,0
Royaume-Uni	2004	18 306	70,5	2 663	10,3	4 664	18,0	-	-	25 953	100,0

Allemagne (2004)



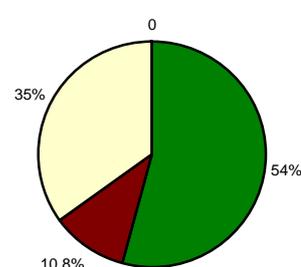
■ Propriété occupante ■ Location privée  
□ Location sociale □ Autres statuts

France (2002)



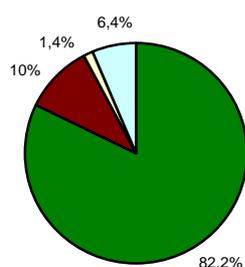
■ Propriété occupante ■ Location privée  
□ Location sociale □ Autres statuts

Pays-Bas (2002)



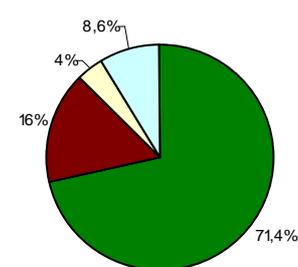
■ Propriété occupante ■ Location privée  
□ Location sociale □ Autres statuts

Espagne (2001)



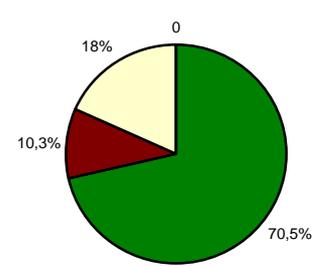
■ Propriété occupante ■ Location privée  
□ Location sociale □ Autres statuts

Italie (2001)



■ Propriété occupante ■ Location privée  
□ Location sociale □ Autres statuts

Royaume-Uni (2004)



■ Propriété occupante ■ Location privée  
□ Location sociale □ Autres statuts

La propriété occupante n'est minoritaire qu'en Allemagne (42 % des résidences principales). Elle est majoritaire aux Pays-Bas (54 %) et en France (56 %), et très majoritaire au Royaume-Uni (70,5 %), en Italie (71 %) et en Espagne (82 %). Le secteur locatif privé est modeste (10 % à 16 %) dans les divers pays sauf en France (22 %), et surtout en Allemagne où il est majoritaire (51 %) et offre l'effectif considérable de vingt millions de logements.

Dans ce pays les logements locatifs sociaux ont un statut provisoire : en fin de remboursement des prêts aidés, ces logements sont déconventionnés et rejoignent le secteur privé qui s'accroît d'autant.

Le secteur locatif social est extrêmement disparate : à peine plus de 1 % en Espagne, 4,0 % en Italie, 7 % en Allemagne, 17 % en France, 18 % au Royaume-Uni (malgré le « right to buy » et l'arrêt de la construction neuve) et 35 % aux Pays-Bas qui sont le pays d'Europe où ce type d'offre est le plus développé.

## Les locataires du secteur privé

Le secteur locatif privé régresse en chiffres absolus en Espagne et en Italie. En France, il progresse un peu en chiffres absolus mais pas en proportion du total des résidences principales. Il était tombé très bas au Royaume-Uni au début des années 1990 mais enregistre depuis 15 ans une certaine progression. En Allemagne le secteur locatif privé progresse nettement, davantage que la propriété occupante. Aux Pays-Bas ce secteur régresse modérément.

Les logements locatifs privés sont en nombre insuffisant au Royaume-Uni, en Espagne et en Italie ; les ménages jeunes et mobiles parviennent difficilement à se loger ; le manque d'offre locative favorise une longue cohabitation avec les parents.

En Allemagne, en Italie, en France et aux Pays-Bas, les locataires privés affrontent une dépense de l'ordre de 400 € par mois hors charges soit 6 à 7 € par mois par m<sup>2</sup>. En Grande-Bretagne et a fortiori à Londres les loyers sont plus élevés surtout s'il s'agit de baux récemment conclus.

Les loyers de relocation sont librement négociés en France, en Italie, en Espagne et au Royaume-Uni. Ces loyers sont encadrés en Allemagne (référence aux loyers de voisinage) et aux Pays-Bas (système de points selon prestations).

Dans les six pays étudiés l'offre de logements locatifs privés dépend, majoritairement, de bailleurs, personnes physiques. La situation du marché locatif privé varie d'un pays à l'autre. Le marché est vaste et fluide en Allemagne. Il est étroit mais sans problème majeur aux Pays-Bas, il est moyennement tendu en France. Au contraire, ce marché est très tendu en Italie et en Espagne (les locations sont rares et chères) et assez tendu au Royaume-Uni (très tendu à Londres : les « key workers » y refusent des affectations).

La situation la plus critique est celle de l'Italie : le marché locatif souffre d'un évident déficit de l'offre par rapport à la demande : les ménages « recalés » de l'accession (le secteur locatif social est très faible) sont confrontés à des loyers qui croissent d'année en année. Les baux nouveaux ou renouvelés sont assortis

d'une dépense locative mensuelle qui excède les possibilités de la clientèle locative moyenne. Les expulsions pour impayés sont très nombreuses et posent un problème social fondamental.

Dans tous les pays les ménages locataires privés sont plus jeunes et composés de moins de personnes que les ménages propriétaires occupants. La location privée est la solution de ceux qui ne veulent pas ou ne peuvent pas rejoindre le secteur locatif social et ne veulent pas ou ne peuvent pas se porter acquéreurs. A noter toutefois le cas particulier de l'Allemagne où le très vaste secteur locatif privé accueille des ménages de définition variée, y compris des familles avec enfants, et constitue pour nombre d'entre eux une solution définitive de leur problème de logement.

## Le secteur locatif social

Le nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants demeure très variable

Pays-Bas	148
Royaume-Uni	86
France	64
Allemagne	28
Italie	17
Espagne	5

Ce secteur offre 4,66 millions de logements au Royaume-Uni, 4,23 en France, 2,75 en Allemagne, 2,35 millions aux Pays-Bas, environ 800 000 logements (2005) en Italie, et moins de 200 000 en Espagne...

Partout sont observées des conditions d'accès restrictives (revenu plafond) mais la population logée est variable d'un pays à l'autre. Elle demeure diversifiée aux Pays-Bas alors qu'elle est nettement pauvre au Royaume-Uni. L'accès au locatif social demeure assez ouvert en Allemagne et très restreint en Italie et en Espagne (faible rotation sur un parc très minoritaire, pas d'offre nouvelle). Les loyers sociaux sont moins chers que les loyers privés mais la décote est disparate, elle est de seulement 10 à 15 % en Allemagne alors qu'elle est de 38 % en France et de 70 % en Italie (le social coûte un tiers à un quart de ce que coûte le privé).

La clientèle du logement locatif social sera de plus en plus souvent formée de ména-

ges à ressources faibles ou rencontrant diverses difficultés<sup>4</sup>. Parallèlement, il s'agit d'éviter la constitution de ghettos de pauvres ou de minorités ethniques.

## La mobilité résidentielle<sup>5</sup>

Une constante s'impose : la mobilité apparaît assez élevée là où le parc locatif privé est substantiel. Partout les propriétaires sont moins mobiles que les locataires. En conséquence, en Allemagne sur 3,4 millions d'emménagements annuels, 68 % rejoignent un logement locatif privé, 25 % s'installent en propriété et 7 %, seulement, en locatif social.

En France le secteur locatif social privé offre 22 % des logements totaux mais 52 % des logements rejoins des emménagements récents (habitant leur logement depuis moins d'un an).

Le Royaume-Uni montre un fonctionnement particulier : la mobilité est élevée, 11 % par an, malgré la situation nettement majoritaire des propriétaires occupants. En effet, les propriétaires le sont plusieurs fois dans leur vie. 45 % des emménagements récents sont des propriétaires, 37 % sont locataires du secteur privé ce qui confirme la forte mobilité observée dans ce secteur (il dépasse à peine 10 % du parc total de résidences principales).

La mobilité est basse en Italie, 4,2 % par an. Les propriétaires bougent peu, leur mobilité est de 3,4 % par an. Celle des locataires privés est plus forte, 8 %, mais elle est, de l'avis général, insuffisante. Les locataires en place s'efforcent de pérenniser leur situation et libèrent peu de logements. Cette tendance est encore plus nette dans le secteur locatif social italien où la mobilité annuelle est inférieure à 5 %.

En Espagne, la mobilité annuelle totale est de 6 à 6,5 % des ménages. Selon des tendances classiques rappelées ci-dessus, les propriétaires sont peu mobiles (4 % par an) et les locataires le sont davantage, 15 % par an, de sorte que le parc locatif, 11 % du total des résidences principales, accueille 31 % des ménages mobiles espagnols.

<sup>4</sup> Le locatif social restera diversifié aux Pays-Bas.

<sup>5</sup> Le cas des Pays-Bas ne sera pas abordé faute de données existantes.

## Le marché du logement et les prix immobiliers

Les ventes, neuf compris, représentent une proportion d'un peu moins de 3 % du parc total chaque année sauf en Espagne où la rotation onéreuse est un peu plus rapide 3,8 % par an.

On manque de données, mais il est certain que les ventes de logements d'occasion sont nettement plus nombreuses que les ventes de logements neufs même en comptant dans celles-ci les livraisons à soi-même de maisons individuelles.

Dans les divers pays étudiés, l'achat d'un logement est suivi de l'installation de l'acquéreur (trois quarts ou quatre cinquièmes des cas) ; l'achat pour mise en location est rare. A noter qu'il bénéficie toutefois d'un gain au Royaume-Uni.

Les prix des logements progressent partout sauf en Allemagne.

En Espagne et au Royaume-Uni les prix ont quasiment triplé en 10 ans, ce qui correspond, en moyenne, à + 11,5 % par an<sup>6</sup>. Aux Pays-Bas les prix ont été multipliés par 2,35 en 10 ans soit 9,0 % par an. En France les prix ont été multipliés par 2,34 en dix ans (1996-2006) ce qui correspond à une hausse moyenne de 9,0 % par an. En Italie le coefficient de multiplication est de 1,88 en 10 ans soit 7,3 % par an à rythme constant.

Les prix sont stables en Allemagne : l'offre est très abondante (rappel : au total on trouve quasiment un logement pour deux habitants) et la location, majoritaire et accessible, concurrence l'acquisition.

Dans les autres pays les prix des logements croissent rapidement ; on invoque la croissance soutenue du nombre de ménages, l'effet de la baisse des taux d'intérêt au moins jusqu'à fin 2005 et de l'allongement de la durée des prêts. On invoque aussi la bonne santé de l'économie et des revenus, ce à quoi contribue le travail féminin, ainsi qu'un effet de cycle (phase de hausse actuelle, plus ou moins longue, précédée d'une phase de baisse ou de stabilité). Il s'y ajoute généralement un fort développe-

### Ventes totales annuelles

	Année	Effectif	Dont neuf	Dont occasion	Ventes totales Parc total
Allemagne	2005	1 150 000	235 000	915 000	2,8 %
Espagne	2006	900 000	351 000	549 000	3,8 %
France					
Italie	2004	804 000			2,9 %
Pays-Bas	2005	190 000			2,8 %
Royaume-Uni	ND	ND			ND

### Prix des logements

	1995	2005	Evolution totale (10 ans)	Par an
Espagne			x 2,91	11,5 %
France			x 2,34	9,0 %
Italie			x 1,88	7,3 %
Pays-Bas	93 300 €	218 950€	x 2,35	9,0 %
Royaume-Uni	65 644 £	190 760 £	x 2,91	11,5 %

ment de l'offre de crédit de la part des organismes bancaires<sup>7</sup>.

Un problème fait débat : celui de l'importance de l'offre neuve en accession : un bas niveau de production est invoqué comme facteur de hausse des prix (Royaume-Uni) mais l'observation n'est pas généralisable. La construction est faible en Allemagne mais les prix n'y montent pas ; elle est forte en Espagne mais les prix montent rapidement.

La hausse des prix varie, dans chaque pays, selon la localisation. Elle est vive (Londres, Paris, Rome) là où une forte demande rencontre une offre insuffisante.

La hausse des prix des logements, dans cinq pays sur six, désolvabilise la demande moyenne et plus encore la demande modeste. Elle entre en contradiction avec le développement du statut de propriétaire. La propriété pouvait progresser quand les prix abordables permettaient qu'elle se répande dans de larges couches de la population. Le modèle du « tous propriétaires » pratiqué par l'Espagne et l'Italie, moins nettement par le Royaume-Uni (le parc social demeure abondant, le locatif privé progresse) et les Pays-Bas (le parc social offre une alternative très consistante), ce modèle était concevable quand les prix d'achats représentaient 4 à 5 ans de revenu des acquéreurs ; il ne l'est plus quand est atteinte la

norme de 7 à 8 ans, comme en Espagne, ce qui révèle par contrecoup les inconvénients d'une politique peu favorable au secteur locatif, privé ou public.

## L'allocation logement

Elle est inexistante en Espagne<sup>8</sup> et « avortée » en Italie (fonds créé en 1998 avec peu de moyens financiers qui, en outre, ont diminué).

L'allocation logement existe en Allemagne au profit des locataires et accessoirement des accédants à la propriété. Elle est peu généreuse : seulement 8 % des ménages ayant une dépense logement sont bénéficiaires ; l'allocation moyenne est de 133 €/mois.

L'allocation logement existe aux Pays-Bas en faveur des locataires. Les bénéficiaires sont assez nombreux 34 % dans l'habitat locatif social, 14 % dans le locatif privé. Le montant moyen est de 145 € par mois.

En France, selon l'ENL 2002, les aides personnelles sont versées à 4,8 millions de ménages, environ le tiers de ceux qui paient une mensualité ou un loyer. Plus de 85 % des bénéficiaires sont des locataires.

L'allocation logement, destinée aux locataires, est très importante au Royaume-Uni. Elle bénéficie à 61 % des locataires sociaux et à 22 % des locataires privés.

<sup>6</sup> Une hausse constante de 7,2 % par an produit un doublement en 10 ans ; une hausse constante de 11,6 % par an produit un triplement en 10 ans.

<sup>7</sup> L'Italie apparaît quelque peu « sous développée » en matière de crédit aux accédants à la propriété.

<sup>8</sup> Fin 2007 une esquisse d'allocation est mise en œuvre au profit des jeunes locataires.

Son effet est très ample dans le secteur social : l'effort net est égal à zéro pour les ménages gagnant moins de 1 000 £ par mois et l'effort net global moyen est de 5 %. Dans le secteur locatif privé les loyers sont beaucoup plus élevés, de même que le revenu des locataires. Malgré l'allocation l'effort net demeure élevé : 25 % du revenu mensuel.

Les aides personnelles sont extrêmement disparates d'un pays à l'autre : nulles en Espagne et quasiment nulles en Italie, elles sont développées dans les trois autres pays étudiés mais la disparité demeure forte : en 2005 elles atteignent, en moyenne, 51 € par habitant en Allemagne ; 233 € par habitant en France et 332 € par habitant au Royaume-Uni.

## La politique du logement

On observe des convergences et aussi des divergences entre les pays étudiés.

La politique de construction demeure essentielle partout, même en Allemagne où, nationalement, le parc de logements est très abondant au regard d'une population stagnante ou déclinante.

La nécessité de construire ne tient pas tellement au remplacement de logements supprimés. Elle enregistre plutôt le mouvement général de réduction du nombre de personnes par ménage et d'augmentation du nombre de ménages.

En même temps la construction est difficile. Elle subit les effets d'une offre foncière insuffisante (Royaume-Uni, Pays-Bas), elle est très axée sur l'accession à la propriété peu aidée ou non aidée, parfois sous forme de maisons individuelles (Royaume-Uni, Allemagne, Pays-Bas). La construction de logements locatifs privés est peu abondante malgré une politique d'encouragement dans certains pays (avantages fiscaux en France).

Les autorités centrales, régionales, ou locales des pays étudiés sont conscientes de la nécessité de maintenir ou d'accroître un parc locatif substantiel (privé ou public) afin de répondre à trois besoins : décohabitation des jeunes ménages, phase de transition entre habitat parental et accession à la propriété ; statut définitif des ménages qui ne seront jamais propriétaires de leur logement.

Cette nécessité d'offre locative est bien perçue mais elle se heurte à divers obstacles. L'un d'eux est la carence des offreurs privés : partout il s'agit en majorité de bailleurs personnes physiques, et il faut qu'ils y trouvent leur compte en termes de niveau et de régularité du revenu de l'investissement locatif.

Enfin, dans tous les pays, sauf en Allemagne, il manque un secteur intermédiaire entre location bon marché (sociale ou privée encadrée) et offre coûteuse (loyers libres très élevés dans les zones de forte demande, logements en vente à des prix qui ont, en général, doublé voire triplé en dix ans). L'accession à la propriété comme « statut universel » se révèle une utopie lorsque les prix réservent l'acquisition aux seules couches les plus aisées. Il est vrai que, dans tous les pays, l'allongement de la durée des prêts et la baisse des taux d'intérêt ont maintenu une importante clientèle pour l'accession à la propriété mais le phénomène rencontre des limites.

Les convergences sont donc nombreuses. Les six pays étudiés présentent toutefois de très nettes divergences.

Le parc de logement est suffisant en Allemagne, insuffisant dans les autres pays. Au Royaume-Uni, en Espagne et en Italie des besoins en décohabitation des 20-30 ans sont laissés en friche. En France le parc de logements est abondant mais de très forts déséquilibres locaux subsistent.

En Espagne, cas particulier, la construction est très abondante mais va en partie aux résidences secondaires et aux logements vacants.

L'accession à la propriété est encouragée au Royaume-Uni, elle est encouragée aux Pays-Bas (déduction des intérêts d'emprunt), spontanément très vigoureuse en Espagne et en Italie, et pratiquement laissée en friche en Allemagne où le rôle du secteur locatif demeure et restera essentiel (à noter toutefois dans ce dernier pays une volonté de répandre la propriété parmi les familles avec enfants). La France entend favoriser la propriété occupante pour atteindre l'objectif de 70 % de propriétaires mais conserver des secteurs locatifs (social et privé) abondants et vigoureux.

Le secteur locatif social révèle des disparités fondamentales. Les logements sociaux sont essentiels au Royaume-Uni ; leur

effectif est important malgré les ponctions du « right to buy » et la fin de la construction neuve. Leur rôle est considérable pour l'accueil des ménages à bas revenus ou fragiles (causalités diverses). Le secteur locatif social doit s'accroître en France et diversifier sa localisation. Le secteur locatif social est, au contraire peu important, plus ou moins laissé à l'abandon et menacé de vente en Italie. Il est pratiquement inexistant en Espagne. Ce secteur est très important aux Pays-Bas par son ampleur et par la population logée. Il est au contraire peu important et en voie de disparition en Allemagne.

Le secteur locatif privé livre un panorama variable d'un pays à l'autre : il est faible au Royaume-Uni mais il manifeste une intéressante reprise, trop marquée malheureusement par la recherche d'une clientèle aisée. Le secteur locatif privé est en déclin en Espagne et en Italie. Sa proportion est stable en France. Au contraire il manifeste une singulière vigueur en Allemagne où les bailleurs acceptent que les loyers soient encadrés (jusqu'à un certain point) et les locataires protégés. A remarquer que la liberté partiellement rendue en 1998 aux loyers italiens n'a pas restauré la santé du secteur locatif privé qui demeure insuffisant en effectifs, cher en loyers et conflictuel en ce qui concerne les relations bailleurs-locataires.

L'allocation logement reste très disparate d'un pays à l'autre : pratiquement inexistante en Espagne et dérisoire en Italie ; elle est assez importante en Allemagne, importante aux Pays-Bas et en France et très importante au Royaume-Uni.

L'Allemagne constitue un cas à part : la disparition prochaine des logements locatifs sociaux voue les ménages pauvres ou en difficulté au secteur locatif privé qui pratique actuellement des loyers encadrés et modérés mais encore trop chers pour une partie de la demande. A l'avenir, il est inévitable que l'aide personnelle développe sa contribution au budget des ménages locataires modestes.

## Conclusion

Les six pays étudiés connaissent ou connaîtront une stagnation et un déclin démographique. Dans l'immédiat la croissance nette du nombre de ménages maintient des besoins en logements neufs assez importants.

Toutefois la construction est assez basse, sauf en Espagne et accessoirement aux Pays-Bas. Deux raisons à cela : les difficultés à créer une offre foncière adaptée (dont contraintes d'urbanisme et zones vertes) ; le choix de construire des logements neufs voués à loger des accédants à la propriété. On ne construit plus ou peu de logement social et à peine une minorité de logements locatifs privés.

On note le plus souvent une difficulté pour les jeunes de décohabiter et de trouver un logement indépendant. Ceci se vérifie nettement en Espagne, en Italie et au Royaume-Uni, en particulier parce que l'offre locative privée est anémiée ou trop chère. La situation est meilleure en France sauf dans les marchés tendus. Il semble qu'il soit nécessaire, dans les pays développés, que ce secteur constitue au moins 15 % à 20 % du patrimoine de résidences principales, également à titre de transition avant l'accession à la propriété, et parce que certains ménages ne seront jamais propriétaires.

Rappelons aussi un autre constat en termes d'offre de logement : il manque dans tous les pays sauf l'Allemagne un secteur intermédiaire entre locatif social (ou privé contrôlé) et accession à la propriété. Cette dernière est devenue très coûteuse malgré (ou à cause de...) la baisse des taux d'intérêt et l'allongement de la durée des prêts. Les prix de vente ont doublé voire triplé en dix ans sauf en Allemagne. La marche généralisée à la propriété occupante en subit le contrecoup du moins tant que les valeurs immobilières poursuivent leur ascension.

Par delà les convergences (hausse des prix sauf en Allemagne ; progrès de la propriété d'occupation ; faiblesse ou déclin du secteur locatif) les divers pays apparaissent extrêmement différents.

L'Italie et l'Espagne manquent cruellement de logements locatifs à loyers abordables, pour les jeunes en particulier, dans le secteur privé (le secteur social est pratiquement inopérant).

Le Royaume-Uni fait jouer un rôle fondamental au secteur social (logement des pauvres) ainsi qu'à l'accession à la propriété. Toutefois, cette dernière apparaît extrêmement coûteuse ce qui tend à raviver le secteur locatif privé, modeste mais en croissance. Les Pays-Bas conservent un important secteur locatif social mais souhaitent répondre à la demande d'accession, en maisons individuelles en particulier.

En France le parc de logements est abondant, de même que la construction très récente ; les statuts d'occupation sont et resteront diversifiés. Toutefois des déséquilibres locaux persistent (agglomération parisienne, Côte d'Azur) et le nombre de logements locatifs accessibles (secteur social ou secteur privé à loyers moyens) est nettement insuffisant.

L'Allemagne se singularise complètement : les logements sont très nombreux, trop nombreux même (surtout dans l'ancienne Allemagne de l'est), les prix sont stables, les loyers évoluent peu ; l'accession à la propriété, théoriquement encouragée par les pouvoirs publics, est sévèrement concurrencée par l'offre locative privée très abondante et à loyers tempérés (effet du jeu offre/demande plus encore que des dispositifs d'encadrement).

## LA SITUATION DU LOGEMENT EN ALLEMAGNE

On procède ci-après à un tour d'horizon sur la situation du logement en Allemagne axé sur le parc, sur la construction, sur les statuts d'occupation, sur la mobilité résidentielle et sur les marchés de la location et de l'accèsion à la propriété<sup>9</sup>.

On présentera, successivement, la population et les ménages, les besoins en logement, le parc de logements, la construction, les statuts d'occupation, le secteur locatif privé, les logements locatifs sociaux, la propriété occupante, le marché du logement (les ventes et les prix), l'allocation logement, la politique publique.

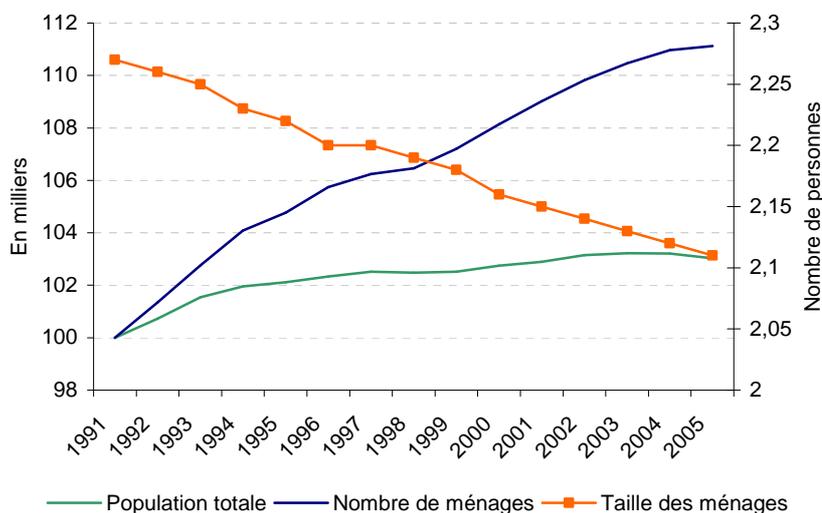
### La population et les ménages

La population de l'Allemagne (pays le plus peuplé d'Europe) est pratiquement stable depuis 10 ans à 83-84 millions d'habitants. On note une croissance faible et irrégulière de 1991 (81,1 millions) à 2003 (83,7 millions) et une légère décroissance ensuite. Cette évolution résulte d'un solde naturel négatif (100 000 par an sur la période 1993-2005, mouvement commencé dès les années 70)<sup>10</sup> et d'un solde migratoire positif (213 000 par an sur la période 1993-2005). Le début des années 1990 (époque de la réunification allemande) a vu des mouvements de population importants de l'Europe de l'est vers l'Allemagne et de l'Allemagne de l'est vers l'Allemagne de l'ouest<sup>11</sup> mais ces mouvements sont pratiquement terminés.

Les quatre cinquièmes de la population totale vivent à l'ouest : 65,7 millions d'habitants contre 16,8 millions à l'est.

Évolution de la population, du nombre de ménages (en milliers) et du nombre de personnes par ménage					
	Population Totale (1 000)	Population hors ménages (1 000)	Population des ménages (1 000)	Ménages (1 000)	Nombre de personnes par ménage
1991	81 074	923	80 152	35 256	2,27
1992	81 659	926	80 732	35 733	2,26
1993	82 328	901	81 428	36 230	2,25
1994	82 659	896	81 763	36 695	2,23
1995	82 788	894	81 894	36 938	2,22
1996	82 970	901	82 069	37 281	2,20
1997	83 115	880	82 235	37 457	2,20
1998	83 080	962	82 118	37 532	2,19
1999	83 119	868	82 251	37 795	2,18
2000	83 302	829	82 473	38 124	2,16
2001	83 418	842	82 575	38 436	2,15
2002	83 625	802	82 823	38 720	2,14
2003	83 691	798	82 892	38 944	2,13
2004	83 673	818	82 855	39 122	2,12
2005	83 532	856	82 676	39 178	2,11

Evolution de la population et du nombre de ménages (base 100 en 1991) et de la taille des ménages



<sup>9</sup> On a essentiellement procédé à l'analyse d'une documentation de deux origines. Une importante partie a été transmise par Monsieur Norbert Heikamp, interprète spécialisé dans le domaine de l'habitat ([www.norbert-heikamp.eu](http://www.norbert-heikamp.eu)), une autre partie a été recueillie sur Internet. On a également recouru aux contributions allemandes au rapport annuel sur le logement dans l'Union Européenne.

<sup>10</sup> Dès les années 1970 le taux de natalité allemand était en dessous du seuil de remplacement.

<sup>11</sup> En tout, de 1990 à 1993, l'Allemagne a accueilli 3,5 millions de migrants.

Sans l'apport de l'immigration la population allemande serait nettement décroissante. On recense en tout 7,3 millions d'étrangers en 2005, 1,9 d'origine européenne, 5,4 d'autres pays, soit 8,9 % de la population totale. Ce chiffre est stable depuis 10 ans. Les naturalisations compensent sensiblement les arrivées nettes.

En 2005 :

- le solde naturel est de - 144 342 habitants,
- le solde migratoire est de + 78 953 habitants ;
- total - 65 389 habitants.

La population devrait rester stable ou faiblement déclinante pendant une dizaine d'années. Après quoi, selon les prévisions officielles, elle devrait régresser nettement : on prévoit 70 millions d'habitants en 2050, soit une baisse d'environ 10 % sur la période 2005-2050. A vrai dire le bureau fédéral de la statistique préfère fournir, concernant l'année 2050 une fourchette, 68 à 74 millions d'habitants, car l'effet de l'immigration est difficilement prévisible.

La population actuelle est très majoritairement urbaine, avec un nombre important de grandes villes mais aucune de la dimension des agglomérations de Londres ou de Paris. Berlin, la plus grande ville, compte 3,4 millions d'habitants. Hambourg compte 1,7 millions d'habitants, Munich 1,4 million, Cologne 1 million.

Ménages (en milliers) selon le nombre de personnes		
	1991	2005
1 personne	11 858	14 695
2 personnes	10 863	13 266
3 personnes	6 017	5 477
4 personnes	4 742	4 213
5 personnes et +	1 777	1 527
Total	35 257	39 178

Si la population est stagnante et bientôt déclinante, le nombre de ménages augmente. Il est passé de 36,9 millions en 1995 à 39,2 millions en 2005. La croissance est d'environ 200 000 par an au cours des dernières années (+ 0,55 % par an) moyennant un net accroissement numérique des petits ménages (personnes seules ou en couple), ce à quoi contribuent le vieillissement de la population, le recul de l'âge du mariage<sup>12</sup> et le faible nombre d'enfants par ménage.

<sup>12</sup> 32 ans chez les hommes, 28 ans chez les femmes.

Le panorama a été totalement bouleversé en 50 ans, au détriment des familles et au profit des isolés :

Ménages selon le nombre de personnes en 1950 et 2004 (en %)		
	1950	2004
1 personne	19,4	37,2
2 personnes	25,3	34,1
3 personnes	23,0	13,8
4 personnes	16,2	10,8
5 personnes et +	16,1	4,1
Total	100,0	100,0

La taille des ménages est basse (moins de 2 personnes) dans les grandes villes

Communes de	personnes par ménage	millions de ménages
- de 5 000 hab.	2,35	5,594
5 000 à 20 000 hab.	2,26	9,413
20 000 à 100 000 hab.	2,13	10,590
100 000 et +	1,89	13,173
Total	2,11	39,173

En 2003 on dénombre 37 % de ménages d'une seule personne et 34 % de ménages de deux personnes. La taille moyenne des ménages, déjà très basse au début des années 1990 (2,27 personnes en 1991), s'est encore réduite pour atteindre 2,1 personnes en 2005, 2,5 chez les propriétaires occupants, 1,9 chez les locataires.

En Europe occidentale seule la Suède montre une dimension des ménages plus réduite : 2,0. Dans les villes et en particulier dans les grandes villes la dimension des ménages est plus basse que dans les zones péri-urbaines ou les zones rurales. A Berlin on compte 1,79 personnes par ménage et 51 % des ménages comptent une seule personne.

Le mouvement de croissance du nombre des ménages est assez lent mais il devrait se poursuivre jusqu'en 2020, après quoi le nombre de ménages ne devrait plus guère augmenter cependant que la population totale baissera. La très nette croissance numérique des petits ménages résulte de l'émancipation des jeunes adultes, de l'augmentation forte du nombre de per-

sonnes âgées (en couples ou seules)<sup>13</sup> et de la baisse de la dimension des ménages aux âges moyens (divorce et séparation, faible nombre d'enfants par famille).

A noter deux mouvements contraires en ce qui concerne les 20-30 ans : l'évolution des mœurs et un marché du logement détendu, locatif en particulier, poussent à la décohabitation, mais l'allongement des études supérieures, le retard au mariage, de bonnes conditions d'habitation, et les difficultés de l'emploi incitent à rester chez les parents.

L'augmentation franche du nombre de ménages ne résulte pas seulement des phénomènes de société : elle est permise par l'abondance du parc de logements (cf. infra). On dénombre en Allemagne 467 résidences principales pour 1 000 habitants, probablement le taux le plus élevé d'Europe de l'ouest.

## Les besoins en logement

Ils sont estimés à 280 000 logements neufs par an sur la période 2006-2010 et à environ 200 000 logements neufs par an sur la période 2010-2020. Ces besoins ne sont pas anéantis par la stagnation démographique puisque le nombre de ménages continue à croître et que d'autres tendances sont à l'œuvre, accroissement du parc secondaire et vacant, compensation numérique des démolitions<sup>14</sup>, mouvements de population à l'intérieur de l'Allemagne, logement des étrangers, etc. Toutefois les besoins sont modestes après une construction très abondante à la suite de la réunification allemande. De 1990 à 2000 4,4 millions de logements ont été livrés.

Besoins annuels	2006-2010	2011-2015	2016-2020
Ex RFA sans Berlin	230 000	179 000	172 000
Ex RDA avec Berlin	48 000	29 000	19 000
Total Allemagne	278 000	208 000	191 000

On note la faiblesse des besoins en logements neufs dans les länder de l'ancienne Allemagne de l'est : la population et les ménages ont baissé en nombre. Des centaines de milliers de logements sont disponibles et d'importants programmes de

<sup>13</sup> Il est prévu que les plus de 60 ans passent de 19 % en 2001 à 37 % en 2050.

<sup>14</sup> Autres que celles qui affectent le parc surnuméraire.

démolition sont en cours pour résorber la vacance structurelle<sup>15</sup>. Le parc subsistant de l'ancienne RDA fait l'objet d'une vigoureuse politique de réinvestissement.

Des besoins notables se manifestent dans les agglomérations prospères de l'ouest de l'Allemagne, Munich, Stuttgart, Francfort, Dusseldorf, Hambourg.

D'autres besoins sont liés à l'évolution de la demande : les ménages allemands manifestent, ces toutes dernières années, une préférence pour la maison individuelle qui devrait, jusqu'en 2010-2015, représenter la moitié de la construction totale selon certaines prévisions. Cette préférence va de pair avec le développement de la propriété occupante (minoritaire mais en progression) mais elle sera freinée dans 10 à 20 ans par l'évolution démographique : de moins en moins de familles avec enfants, de plus en plus de petits ménages ; de moins en moins de jeunes, de plus en plus de personnes âgées.

## La construction

Les années qui ont suivi la réunification ont connu un effort considérable de construction.

On rapporte ci-dessous deux statistiques, malheureusement divergentes.

Après 1995, année record avec plus de 600 000 logements (en données arrondies 500 000 à l'ouest, 100 000 à l'est), la baisse est manifeste : on décompte 250 000 logements produits en 2006 (en données arrondies 200 000 à l'ouest, 50 000 à l'est). En 2003 la construction se situe à 3,6 logements pour 1 000 habitants.

De 1991 à 1999, 4,4 millions de logements ont été livrés (rappel) ; ils représentent 11 % du stock. La construction 1990-1995, période de l'effort maximum, a été, en majorité, collective et locative. Sur la période récente, 2000-2005, la construction de maisons l'emporte<sup>16</sup>, en lien avec le développement de l'accès à la propriété dans des sites périurbains.

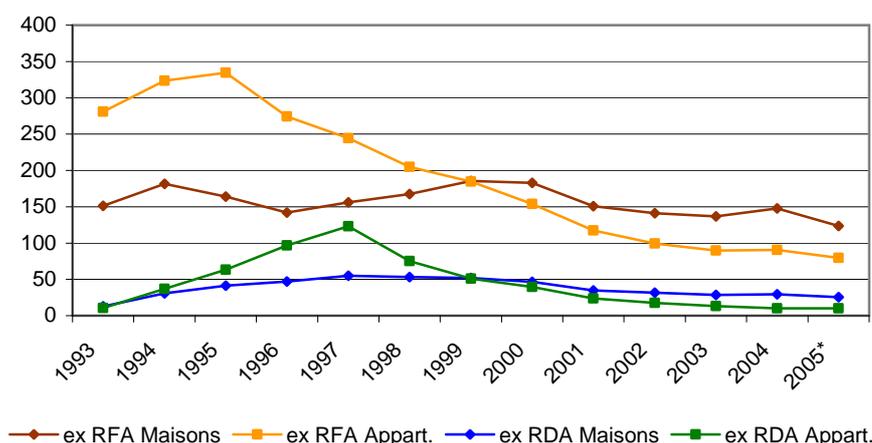
<sup>15</sup> y compris à Berlin-est. A noter une vacance structurelle à l'ouest dans certains secteurs industriels en crise dont la Ruhr.

<sup>16</sup> Les maisons l'emportent en pourcentage du fait du maintien ou de la légère croissance des livraisons, 55 % en 2003, alors que la construction d'appartements a considérablement régressé.

	Construction annuelle en milliers de logements selon localisation (ouest, est) et type d'habitat (maisons, appartements) y compris une fraction de réhabilitations lourdes								
	Allemagne			Dont ex RFA			Dont ex RDA		
	Total	Maisons	Appart.	Total	Maisons	Appart.	Total	Maisons	Appart.
1993	455,5	164,0	291,5	431,9	151,1	280,8	23,6	12,9	10,7
1994	572,9	212,4	360,5	505,2	181,6	323,6	67,7	30,8	36,9
1995	602,8	205,2	397,6	498,5	164,1	334,4	104,3	41,1	63,2
1996	559,5	188,8	370,7	416,1	141,9	274,2	143,4	46,9	96,7
1997	578,2	211,0	367,2	400,4	156,1	244,3	177,8	54,9	122,9
1998	500,7	220,6	280,1	372,2	167,3	204,9	128,5	53,3	75,2
1999	472,6	237,3	235,3	369,8	185,3	184,5	102,8	52,0	50,8
2000	423,0	229,7	193,3	336,8	182,9	153,9	86,2	46,8	39,4
2001	326,2	185,4	140,8	267,9	150,7	117,2	58,3	34,7	23,6
2002	289,6	172,9	116,7	240,6	141,3	99,3	49,0	31,6	17,4
2003	268,1	165,2	102,9	226,3	136,7	89,6	41,8	28,5	13,3
2004	278,0	172,2	100,8	238,3	147,8	90,5	39,7	29,4	10,3
2005*	239,0	149,1	89,9	203,4	123,7	79,7	35,6	25,4	10,2

\* provisoire

Construction annuelle en milliers de logements



Structure de la construction 2001-2005 (en pourcentage)								
Ouest			Est			Allemagne		
Maisons	Appart.	Total	Maisons	Appart.	Total	Maisons	Appart.	Total
50,0	34,0	84,0	10,7	5,3	16,0	60,7	39,3	100,0
59,5	40,6	100,0	66,9	33,1	100,0	-	-	-

Livraisons annuelles (données arrondies)			
1980	500 000	2000	425 000
1985	430 000	2001	375 000
1990	320 000	2002	300 000
1995	650 000	2003	270 000
1996	600 000	2004	300 000
1997	600 000	2005	275 000
1998	550 000	2006	300 000
1999	475 000		



© L. Gallet - IAURIF - Berlin

## Le parc de logements

Le parc de logement est très abondant, il dépasse 41 millions d'unités dont 39 millions de résidences principales.

La différence entre ces deux chiffres s'explique essentiellement par les logements vacants (on trouve très peu de résidences secondaires, moins de 400 000, 5 pour 1 000 habitants).

Les logements vacants sont de deux catégories : la vacance frictionnelle (laps de temps entre le départ d'un occupant et l'arrivée de son successeur) qui est peu importante (750 000 logements environ soit moins de 2 % du parc total) et une vacance structurelle liée au dépeuplement de certaines régions, l'ex Allemagne de l'est<sup>17</sup> en particulier où on dénombre plus d'un million de logements excédentaires.

Un programme 2002-2009 y prévoit 350 000 démolitions en tout. 180 000 logements ont déjà été démolis. La vacance totale à l'est est passée de 4 % en 1994 à 16 % en 2002 pour redescendre à 12 % en 2006. Sans démolition on aurait atteint 18 %. A l'ouest la vacance a progressé sur la même période de 1 % à 3 % du parc total. A Berlin on dénombre 5,6 % de logements vacants.

Le patrimoine de logement est donc abondant. En outre, il est assez récent.

Epoque de construction	Effectifs (%) en 2002
Avant 1919	13,9
1919-1945	16,8
1946-1970	45,0
1971-1980	10,4
Après 1980	13,9
Total	100,0

La proportion de logements de la période 1946-1970, 47,2 %, est la plus élevée d'Europe. Elle reflète le considérable effort de construction fourni après les destructions de la seconde guerre mondiale (sur 11 millions de logements de 1940, 23 % ont été détruits et 19 % gravement endommagés). 73 % des logements allemands ont été édifiés après 1945.

Le parc est bien équipé : 98 % des logements ont une salle d'eau. 91 % ont un chauffage central. La superficie moyenne est de 88 m<sup>2</sup> par logement. Elle est plus élevée à l'ouest qu'à l'est (92 m<sup>2</sup> contre 77 m<sup>2</sup>). Le nombre moyen de pièces est de 4,4.

La reconstruction des années quarante et cinquante s'est faite essentiellement sous la forme d'appartements, le considérable effort des années 90 également. Plus des deux tiers des logements allemands sont donc recensés dans les immeubles collectifs. L'habitat individuel est le fait des petites villes et des zones rurales davantage que du périurbain jouxtant les grandes villes (sauf la construction très récente, et, prévoit-on, celle des 10 années à venir).

En France et a fortiori au Royaume-Uni on compte davantage de maisons que d'appartements. L'Allemagne a un parc de logements particulièrement « collectif ».

Précisément, on décompte 27 millions d'appartements contre 14 millions de maisons<sup>18</sup>. La proportion de maisons devrait croître mais elle restera minoritaire.

La superficie moyenne des logements s'accroît structurellement : les démolitions concernent des unités relativement petites (logements très anciens, logements de l'époque communiste de l'est du pays) cependant que la construction livre des unités vastes, 114 m<sup>2</sup>, sous l'effet de l'édification de grands appartements et sous l'effet de l'accroissement numérique de maisons neuves, majoritaires dans les livraisons annuelles récentes.



© A. Lacouchie – IAURIF- Berlin

## Les statuts d'occupation des résidences principales

L'Allemagne se singularise par la grande abondance des logements locatifs. La propriété occupante, comme partout en Europe, progresse, mais elle demeure minoritaire.

	Effectifs Milliers		%	
	1994	2004	1994	2004
Propriété Occupante	14 300	16 400	39	42
Location privée	16 500	19 950	45	51
Location sociale	5 900	2 750	16	7
Total	36 700	39 100	100	100

Source : statistiques sur le logement dans l'Union Européenne.

En 2007 la propriété occupante avoisine 43 % des résidences principales. Les trois quarts des propriétaires habitent une maison, les quatre cinquièmes des locataires habitant un appartement.

De 1994 à 2004 les logements en propriété ont crû de 14,7 % mais les logements en location privée ont crû de 20,9 % pour atteindre près de 20 millions d'unités et plus de la moitié du total des résidences principales. Cette forte croissance du secteur locatif privé résulte de la construction majoritairement locative de la période 1990-2005 et du passage en loyers privés de 2,750 millions de logements locatifs sociaux.

En effet, l'Allemagne se singularise aussi par le caractère provisoire du statut de logement social : les logements demeurent sous ce statut pendant la durée de remboursement des prêts aidés (20 ans environ, variable selon les régimes successifs), période qui est suivie d'un laps de temps de 10 ans, en cas de remboursement anticipé des prêts aidés. Ensuite, les logements sont déconventionnés et rejoignent le patrimoine locatif privé.

En résumé, on note une certaine progression de la propriété occupante, une franche régression des logements locatifs sociaux et une progression nette des logements locatifs privés qui représentent plus de la moitié du total des résidences principales, cas unique en Europe (en France le secteur locatif privé regroupe 22 % des résidences principales, au Royaume-Uni 10 %, en Italie 4 %).

<sup>17</sup> La vacance varie considérablement d'un Land à l'autre, elle est de 11,4 % en Saxe mais de moins de 2 % en Bavière.

<sup>18</sup> Maison : logement situé dans des bâtiments de 1 ou 2 logements ; appartement : logement situé dans des bâtiments de 3 logements et plus.

Le parc locatif (public ou privé) est d'autant plus important qu'on se trouve en milieu urbain dense. A Berlin on dénombre à peine 13 % de propriétaires occupants (effet urbain et effet de l'ex-Berlin est). La propriété occupante progresse plus vite à l'est qu'à l'ouest mais elle est globalement en retard (33 % contre 43 %).

Proportion de propriétaires occupants			
	1994	1999	2004
Ouest	39,5 %	40,8 %	43,4 %
Est	24,4 %	29,8 %	32,9 %

Selon certains calculs on devrait atteindre 50 % de propriétaires occupants à l'ouest en 2015.

La propriété est, comme ailleurs, dépendante du type de ménage, de son âge ainsi que du niveau de revenu. En ex-RFA le taux de propriété atteint 43 % mais 47 % chez les familles avec enfants. 77 % des ménages d'une personne sont locataires et 54 % des ménages de deux personnes le sont. Les ménages de trois personnes se partagent à égalité. Les ménages de quatre personnes et plus sont majoritairement propriétaires (58 %). Les ménages dont la personne de référence à 60 ans et plus dépassent le taux de 50 % de propriétaires. Au delà d'un revenu de 3 000 € par mois le taux de propriétaires dépasse 50 %.

Les taux de ménages propriétaires sont donc éminemment variables.

Statistiques 2002, proportion de propriétaires occupants					
Ménages	%	Age	%	Revenu/mois	%
1 pers.	25	< 30	7	- de 500	16
2 pers.	49	30-59	43	500 à 1 300	24
3 pers. et +	56	60 et +	51	1 300 à 3 200	43
				3 200 et +	58

Signalons aussi que parmi les propriétaires les effectifs d'accédants, ménages avec remboursements d'emprunts, sont un peu supérieurs à ceux des non accédants (ménages sans remboursements d'emprunts), 51,3 % contre 48,7 %.

En principe, les autorités de l'Etat et des Länder sont favorables au développement de la propriété mais on a vu que la progression est lente. Ceci tient en particulier à l'avantage qu'il y a à rester locataire : les baux privés ou sociaux sont à durée indé-

terminée et sauf exception un locataire ne peut pas être évicé (cf. infra). En outre, les loyers ne sont pas très chers alors que les prix d'acquisition sont plutôt élevés (ils représentent 6 à 7 années de revenu de l'accédant).

## La propriété occupante

On s'y attardera peu, diverses informations ayant déjà été fournies.

La propriété occupante regroupe 16,5 millions de ménages en Allemagne en 2005. Elle progresse de 220 000 ménages par an, nettement moins que la location privée, près de 350 000 ménages supplémentaires par an.

La propriété occupante demeure très minoritaire dans l'espace central des agglomérations. Elle progresse en périphérie (construction d'appartements en copropriété, essor récent de la maison individuelle généralement construite à l'initiative du propriétaire). La propriété occupante est nettement plus répandue à l'ouest qu'à l'est du pays.

Comme dans les autres pays d'Europe, la propriété occupante a bénéficié de taux d'intérêt avantageux, mais les prix, bien que stables, demeurent élevés (cf. infra) empêchant un essor plus net. 51 % des propriétaires occupants sont en cours de remboursement d'un crédit, soit 8,4 millions de ménages. Leur revenu moyen est assez élevé, environ 3 000 € par mois contre 2 600 € dans le cas des propriétaires (nettement plus âgés et souvent formés de petits ménages) qui ont terminé de rembourser leur emprunt.

Les accédants à la propriété sont assez jeunes, vivent en famille et sont grandement logés, 114 m<sup>2</sup>, ce à quoi contribue la maison individuelle. Ils remboursent environ 600 € par mois à leur banque, dépense moyenne qui dissimule de grandes disparités. Cette dépense est très proche de 20 % de leur revenu, moindre que dans le cas des locataires privés qui affrontent une dépense mensuelle nettement plus basse, mais sont titulaires de revenus proportionnellement inférieurs.

## Le secteur locatif privé

Il offre près de 20 millions de résidences principales, plus de la moitié du total soit un chiffre record au niveau européen. Les baux sont à durée indéterminée. Le bailleur peut éventuellement reprendre le logement pour lui-même ou sa famille ainsi que pour d'autres motifs dûment fondés, dont le cas de travaux lourds réellement nécessaires.

Le bailleur ne peut pas reprendre le logement pour le vendre. Il ne peut pas donner congé pour négocier un loyer plus élevé. La vente d'un logement occupé est sans effet sur la situation du locataire.

La grande majorité des locataires privés est assurée de rester autant qu'elle veut dans le logement<sup>19</sup>. Une éviction projetée entraîne souvent un procès et les tribunaux ont à cœur de protéger les intérêts des locataires fragiles afin d'éviter de créer des sans-abri cependant que la procédure est coûteuse et longue<sup>20</sup>.

La reprise pour habitation personnelle ou familiale est limitée par la structure des patrimoines locatifs. Le bailleur particulier possède en moyenne 4 à 5 logements. La probabilité de la reprise pour occupation personnelle d'un logement donné est donc réduite.

Près des deux tiers des logements locatifs privés appartiennent à des particuliers dont ils constituent une grande part du patrimoine.

Les bailleurs acceptent dans l'ensemble l'encadrement des loyers et les protections des locataires. Ils ont le droit d'amortir leur investissement<sup>21</sup> et le déficit foncier est imputable sur le revenu global. La fiscalité est « raisonnable »<sup>22</sup>. Les sombres perspectives des retraites stimulent les placements locatifs (assurance d'un revenu régulier).

<sup>19</sup> Sauf cas d'impayés (bail résilié après 3 mois sans paiement), de comportement antisocial, et de sous-location non autorisée.

<sup>20</sup> Cf ANIL : Le logement locatif en Allemagne – septembre 2006.

<sup>21</sup> amortissement de 2 % par an pendant cinquante ans. Dans le cas de logements neufs l'amortissement est plus rapide : 4 % par an pendant 10 ans, 2,5 % pendant 8 ans et 1,25 % pendant 32 ans.

<sup>22</sup> Plus-values exemptées après 10 ans, revenus locatifs modérément affectés par l'impôt.

De leur côté, les personnes morales détiennent un peu plus du tiers des logements locatifs : anciens organismes de logements sociaux banalisés et privatisés en 1990, sociétés contrôlées par des groupes industriels, églises, investisseurs institutionnels, sociétés communales telles que la SAGA à Hambourg ou la GAG à Cologne (qui détient 43 000 logements, majoritairement loués selon des baux privés<sup>23</sup>). A Berlin les sociétés communales détiennent 276 000 logements sur 1 879 000 recensés dans la ville soit près de 15 %. A Munich, les sociétés communales détiennent 60 000 logements sur 716 000 au total soit un peu plus de 8 %.

De leur côté, les coopératives détiennent un patrimoine locatif important, 2,2 millions de logements.

Les loyers du secteur privé sont librement négociés lors de l'entrée dans les lieux (logement quitté et reloué, logement neuf) dans la limite toutefois de la fourchette haute du loyer de référence, après quoi leur évolution est nettement encadrée afin d'éviter toute « éviction par la hausse ». Les bailleurs sont, en effet, tenus de se référer à des loyers de voisinage établis et diffusés depuis 1974 par des « miroirs des loyers », plusieurs centaines en Allemagne, qui établissent, dans une ville donnée, le loyer moyen en € par m<sup>2</sup> et la fourchette où il se situe, selon les caractéristiques des logements : époque de construction, dimension, nature des équipements, localisation précise dans l'agglomération. Ces chiffres, figurant dans les cases des tableaux publiés, sont issus d'enquêtes de terrain menées sous l'égide des communes.

Même si un loyer est notablement en retard sur les valeurs du marché la hausse doit respecter les données du miroir des loyers (or celles-ci sont influencées à la baisse par le loyer des locataires stables) et elle ne peut excéder 20 % en 3 ans. Au fil des ans les loyers des locataires stables suivent l'indexation prévue dans le bail.

Ce système tempère les loyers (globalement les loyers privés ont crû de seulement 7 % de 1995 à 1999) et favorise un long séjour des locataires.

Malgré la progression de la propriété occupante, la location n'est pas seulement l'affaire de ménages jeunes ou décohabi-

tants. Des ménages de 40 à 50 ans avec enfants sont durablement locataires<sup>24</sup> en particulier dans les villes importantes (et très nettement à Berlin).

Le quasi droit au maintien dans les lieux, l'encadrement des évolutions des loyers et la conjoncture (abondance du parc de logement) entretiennent des loyers privés plutôt modérés et peu évolutifs. La moyenne générale hors charges est très proche de 6 € par m<sup>2</sup> par mois<sup>25</sup> soit une somme de 400 à 450 € par mois (les logements locatifs mesurent 70 m<sup>2</sup>). 80 % des loyers se situent entre 4 € par m<sup>2</sup> et 8,5 € par m<sup>2</sup> (ensemble du pays).

### La vente de grands patrimoines locatifs

Depuis quelques années on assiste à la vente en bloc de patrimoines de plusieurs centaines voire de plusieurs milliers de logements locatifs. Les vendeurs sont des personnes morales privées (Thyssen-Krupp) ou publiques (poste, chemins de fer) ou encore des sociétés contrôlées en tout ou en partie par les villes. Les ventes de patrimoines municipaux sont les plus nombreuses, elles ne correspondent pas à une politique de logement (favoriser l'accession à la propriété par le biais de la revente, au détail, aux locataires) mais à une recherche de désendettement de collectivités locales qui réalisent une opération financière.

Les prix sont de l'ordre de 45 000 € par logement soit une somme particulièrement modeste (les appartements vendus libres au coup par coup valent environ 150 000 €). L'acquéreur est souvent un fonds de pension ou d'investissement américain. La vente, en principe, ne change rien à la situation du locataire<sup>26</sup> : bail à durée indéterminée, hausse de loyer sévèrement encadrée. Aux lois en vigueur s'ajoutent des conventions particulières à chaque vente dont le but est de protéger les droits des habitants et, dans certains cas, l'engagement par l'acquéreur de conserver les logements pendant plusieurs années (10 ans dans le cas de la vente de la GSW, de Berlin, au groupe d'investissement Cerberus). Les motivations des acquéreurs sont variables : simple achat-revente (en bloc, avec plus value, à d'autres sociétés), gestion locative au moins provisoire (les loyers sont modérés mais rémunèrent correctement un investissement effectué à bas prix et financé par des emprunts très avantageux), augmentation des loyers (intéressante dans l'hypothèse de travaux de modernisation), revente par appartement, si possible au locataire, ou vide à son départ.

Ces ventes ont été critiquées : on l'a vu, les prix sont assez bas. Surtout, les villes se privent d'un outil de politique locale du logement alors que pendant ce temps les loyers sociaux sont déconventionnés. Certaines villes seront dénuées de tout moyen d'action pour loger les ménages fragiles et a fortiori les démunis.

On rapporte ci-dessous des exemples de ventes en bloc opérées sur la période 2001-2006.

Vendeur	Acheteur	Montant global en Mds €	Nombre de logements	Prix par logement en €
Viterra	DT + Annington	7	138 000	50 725
Gayfah	Fortress	3,7	82 000	45 122
GSW Berlin	Cerberus	2,1	66 000	31 894
Thyssen Krupp	Morgan Stanley	2,1	48 000	43 750
WUBA Dresde	Fortress	1,7	48 000	35 400
WCM	Blackstone	1,4	31 000	44 839
Nileg	Fortress	1,5	28 500	
Viterra (Teilpaket)	KGAL Mira	0,55	27 000	
Gehag Berlin	Oaktree	1,0	21 000	47 619
BVG Berlin	Corpus	0,35	5 100	68 000

<sup>24</sup> En France la location privée est davantage liée à un début d'itinéraire résidentiel. L'âge moyen de la personne de référence y est de 41 ans contre 56 ans chez les propriétaires.

<sup>25</sup> 6,2 € par m<sup>2</sup> par mois à l'ouest ; 5,6 à l'est.

<sup>26</sup> Certains d'entre eux ont des loyers sociaux, d'autres des loyers privés.

<sup>23</sup> Cf ANIL, étude citée.

Loyers début 2005 en € par m <sup>2</sup> par mois selon localisation (définition économique à l'ouest)						
	Régions les plus prospères dont Munich, Stuttgart, Francfort	Régions en croissance dont Bonn, Mayence, Munster, Freiburg	Régions stagnantes	Régions de vieille industrie	Allemagne de l'Ouest Total	Allemagne de l'Est
Centre	8,22	7,00	5,82	5,30	6,95	5,68
Semi-périphérie	7,20	5,78	5,46	5,28	6,09	4,66
Périphérie	6,31	5,18	5,13	-	5,21	4,94
Total	7,82	6,15	5,50	5,30	6,57	5,27

Au-delà des variations selon la grande localisation on relève partout une valorisation relative du centre ville.

Les loyers sont variables d'une ville à l'autre. A Munich, les meilleurs logements atteignent 10 € par m<sup>2</sup> par mois en relocation, à Dresde les loyers (baux en cours) sont inférieurs à 5 € par m<sup>2</sup> par mois.

	Loyers en € par m <sup>2</sup> par mois		
	Logts existants bâtis avant 1949	Logts existant bâtis après 1949	Logts neufs, Relocations
Stuttgart	7,20	7,50	9,50
Munich	9,00	8,75	10,00
Berlin est	3,70	4,00	5,80
Berlin ouest	4,70	5,60	6,20
Hambourg	6,80	6,70	9,10
Francfort	7,80	7,20	8,50
Hanovre	4,50	4,50	6,00
Dusseldorf	6,50	7,00	9,00
Dresde	4,50	4,50	5,00
Leipzig	4,50	4,50	5,50

On remarque que dans le cas des baux en cours les logements récents (bâti après 1949) ne sont pas toujours plus chers que les logements anciens : ces derniers sont souvent d'une moindre qualité mais bénéficient d'avantages de localisation. On note que les logements neufs et les nouveaux contrats (entrée dans les lieux d'un locataire) témoignent de loyers nettement plus élevés que les autres logements.

Munich est une ville chère alors que Berlin présente des loyers assez modérés, surtout dans sa partie est (4 € par m<sup>2</sup> par mois pour les logements des années 60). Une autre statistique dénote les loyers moyens suivants (€ par m<sup>2</sup> par mois) : 10,5 à Munich, 9,5 à Francfort, 8,0 à Cologne, 7,8 à Hambourg, 6,2 à Stuttgart, 5,5 à Berlin, 5 à Leipzig (observations 2005).

Au fil des ans les loyers privés sont peu évolutifs. Ceci tient à l'encadrement dont ils sont l'objet et enregistre le jeu de l'offre et de la demande : le parc locatif est abondant au regard des besoins et les hausses intempestives ou simplement importantes sont exclues. Durant les six années 2000-2005 les loyers évoluent moins vite que l'inflation. Sur une base 100 en 2000 les loyers hors charges atteignent 105,4 en 2005 dont 107,1 dans l'habitat existant et 105,1 dans le cas des logements neufs. Sur la période 2000-2006 la progression dépasse à peine 1 % par an.

	Evolution annuelle des loyers en %		
	Total	dont existant	dont neuf
2000	1,2	1,6	1,0
2001	1,1	1,7	1,0
2002	1,4	1,8	1,3
2003	1,1	1,2	1,1
2004	0,9	1,1	0,8
2005	0,9	1,2	0,9

En moyenne, les locataires du secteur privé gagnent 1 975 € par mois et affrontent une dépense de 426 € hors charge, leur effort brut est donc de l'ordre de 21 % à 22 % avant effet éventuel de l'allocation logement, effort accru par l'effet des charges. Le taux d'effort charges comprises est de 26 % du revenu avant allocation logement.

Comme dans les autres pays cet effort n'est nullement uniforme. Il est de 18 % environ pour les revenus moyens et hauts et dépasse 30 % voire 35 % pour les bas revenus. L'effort est beaucoup plus important chez les nouveaux locataires que chez les locataires stables qui accumulent les avantages du maintien dans les lieux et de l'encadrement des loyers.

## Les logements locatifs sociaux

Il est abusif de parler d'un « secteur » puisque le patrimoine social a vocation à rejoindre les logements privés après remboursement des prêts aidés, à quoi s'ajoute une période conventionnelle, 10 ans généralement, si les prêts aidés sont remboursés de manière anticipée. Le financement est fondé sur un prêt bonifié des Länder ou des communes. N'importe quelle personne physique ou morale peut produire des logements sociaux si elle accepte des contraintes de prix et de qualité et si elle veut bien pratiquer des loyers limités demandés à un locataire éligible (plafond de ressources variable selon la localisation<sup>27</sup> et le nombre de personnes du ménage candidat). Depuis 1990, il n'existe plus d'opérateurs spécifiques à l'habitat social.

Les sociétés, publiques ou privées, (dont les coopératives) profitent des périodes de taux d'intérêt bas pour amortir leurs emprunts par anticipation. Elles se refinancent à un moindre coût (taux d'intérêts courants plus bas que ceux du prêt social) et elles resituent les logements dans le secteur privé (loyers plus élevés).

Rappelons que les villes importantes contrôlent des sociétés de logements dont le patrimoine locatif est partagé entre les loyers sociaux et les loyers libres, ce qui contribue à la mixité de l'habitat.

Les loyers sociaux reflètent le coût historique de constitution du patrimoine (coût de construction, coût du financement) pour chaque opération. Ils sont donc détermi-

<sup>27</sup> Les dispositifs d'attribution et les revenus plafonds sont de la compétence des Länder ; les revenus sont évalués à la date d'emménagement. Ils ne sont pas réexaminés ensuite. Les locataires « aisés » sont invités à payer une « taxe d'occupation indue » ou à restituer le logement. Mais compte-tenu du risque de vacance dans les grands ensembles allemands, les communes, par exemple Berlin, ont décidé de ne plus pratiquer ce surloyer.

nés de façon assez rigide. Certains logements sociaux des années 1970-1980 peuvent être plus chers que des logements privés des années 1960. En général les loyers sociaux sont 10 % à 15 % plus bas que les loyers privés<sup>28</sup>. Ils sont, en moyenne, de l'ordre de 300 à 350 € par mois soit 4,5 à 5 € par m<sup>2</sup> par mois hors charges avant effet des aides personnelles.

Le revenu des ménages concernés est de 1 725 € par mois environ. L'effort brut moyen est très proche de 19 %, pourcentage toutefois amoindri par l'effet des aides personnelles.

Depuis quelques années les sorties de conventionnement sont très amples. Alors que près de 10 millions de logements sociaux ont été livrés depuis 1945 (et 7,8 millions de 1950 à 1989), il en reste à peine le quart en 2005.

Dans les années 1950, les trois quart des logements construits par les personnes morales et plus de la moitié des logements construits ou acquis à titre locatif par les personnes physiques relevaient du logement social : leur loyer était conventionné.

A cette époque, les prêts publics étaient accordés sur 45 à 50 ans à un taux d'intérêt de 0,5 % par an. Les remboursements étaient couverts par les loyers. Dans les années 1960 et 1970 les financements sont devenus plus chers, le système antérieur s'étant révélé très coûteux pour les finances publiques.

Parallèlement la vocation du parc subsistant est de plus en plus sociale : l'évolution du revenu plafond n'a pas suivi le mouvement des prix ; vers 1950 la moitié des ménages pouvaient y prétendre, actuellement la proportion est de l'ordre de 20 % à 25 %.

Les logements sociaux subsistants visent davantage une population spécifique mais leur réduction numérique pose d'importants problèmes. Le déconventionnement affecte 100 000 à 150 000 logements par an. En 2005, année record, 350 000 logements ont été déconventionnés. A ce rythme il ne restera plus que 1,5 million de logements conventionnés en 2015.

Le déconventionnement ne porte pas atteinte au maintien dans les lieux mais le

loyer est augmenté par référence aux loyers de voisinage<sup>29</sup>.

La baisse numérique du parc social résulte aussi d'une construction nouvelle tombée très bas (50 000 par an de 1975 à 1995, moins de 25 000 actuellement soit 10 %<sup>30</sup> d'une production neuve elle-même en baisse). Les ménages fragiles (familles monoparentales, chômeurs, titulaires de revenus de transfert, ménages âgés avec de faibles retraites, cette dernière catégorie étant appelée à croître notablement) seront tenus de s'adresser de plus en plus souvent au marché des locations libres. Celles-ci offrent des loyers assez abordables et peu évolutifs, mais il n'est pas sûr que cette situation persistera à l'infini.

### La mobilité résidentielle

Celle-ci est peu abordée dans les études et articles disponibles. Les données suivantes reposent sur le recoupement et l'interprétation de sources diverses.

Il apparaît que 3,4 millions de ménages occupent leur logement depuis moins d'un an, ce qui équivaut à une mobilité annuelle proche de 8,5 % à 9%.

La mobilité la plus élevée s'observe dans le secteur locatif privé, 12 % par an et plus des deux tiers de la mobilité totale<sup>31</sup>. Les locataires sociaux montrent une mobilité moindre, 9 % à 10 % par an, et une contribution de moins de 7 % à la mobilité totale. Les propriétaires occupants sont peu mobiles et doivent être considérés selon deux situations ; les non accédants sont très stables, 2,0 % de mobilité annuelle et une contribution de seulement 4,7 % à la mobilité totale. Les accédants à

la propriété fournissent davantage d'éménagés récents ; leur taux de mobilité atteint 8,3 % et ils représentent 20,5 % de l'ensemble des ménages mobiles.

L'aperçu le plus important de ce passage en revue est le poids du secteur locatif privé : il accueille 2,3 millions de ménages par an sur un total de ménages mobiles égal à 3,4 millions (soit une proportion de 68 % du total des ménages mobiles).

### Les ventes de logements et les prix immobiliers

Le nombre de ventes annuelles au coup par coup est d'environ 1,15 million soit un peu moins de 3 % du parc. Pour près des quatre cinquièmes il s'agit de ventes de logements de seconde main. Les ventes de logements neufs sont inférieures à 250 000 par an et encore ce chiffre est exagéré : une partie représente des livraisons à soi-même de maisons individuelles plutôt que des ventes au sens propre.

La rotation onéreuse du parc de logements est inférieure à celle d'autres pays européens où la propriété est plus répandue (maisons individuelles ou appartements en copropriété). Le parc des logements locatifs est, en effet, plutôt stable en Allemagne. Les bailleurs le conservent longtemps<sup>32</sup>.

En conséquence les ventes de logements quittés par leur propriétaire sont plus fréquentes que les ventes de logements quittés par un locataire privé alors que le parc locatif privé est nettement plus ample que le parc en propriété occupante.

Ensemble des ménages et ménages mobiles selon le statut d'occupation					
Effectifs en milliers	Propriétaires non accédants	Propriétaires accédants	Locataires privés	Locataires sociaux	Total
Ensemble des ménages	8 100	8 400	20 000	2 500	39 000
Dont ménages mobiles	160	699	2 315	236	3 410
Taux de mobilité	2,0 %	8,3 %	11,6 %	9,4 %	8,74 %
Structure des ménages mobiles	4,7 %	20,5 %	67,9 %	6,9 %	100,0 %

<sup>28</sup> Il doit, en outre, respecter une hausse maximale de 20 % en 3 ans (dispositif commun avec les loyers privés).

<sup>30</sup> Alors que dans les années 1950 et 1960, 70 % des logements construits étaient conventionnés.

<sup>31</sup> Les locataires privés français sont beaucoup plus mobiles : 26 % occupent leur logement depuis moins d'un

an, ils sont jeunes et restent peu d'années. Les locataires allemands sont plus diversifiés et plus stables.

<sup>32</sup> Il faut considérer à part les cas de ventes en bloc de patrimoines de sociétés communales de logements ou de sociétés publiques (Deutsche Post, chemins de fer, ville de Dresde). Les ventes ont pour but d'amener des liquidités (cf. encadré page 20).

<sup>28</sup> En France la décote est plus importante : 38 %.

Les allemands accèdent tard à la propriété et ceux qui achètent, achètent une fois dans leur vie. 74 % des acquéreurs sont des familles avec enfants. Plus des trois quart des acquisitions (875 000 sur 1 150 000) sont effectués en vue de loger l'acquéreur.

Depuis plusieurs décennies les ventes de logements neufs ou existants sont, en outre, limitées par le niveau relativement élevé des prix. Vers 2000 ceux-ci représentent près de 6 années de revenu de l'acquéreur ce qui est plus important qu'à l'étranger. A noter toutefois que ce constat est de plus en plus obsolète du fait de la hausse générale des prix immobiliers en Europe, qui, justement, épargne l'Allemagne.

En 2003 le prix moyen sur le marché de l'occasion est de 2 000 €/m<sup>2</sup> moyennant une forte disparité : 2 100 €/m<sup>2</sup> à l'ouest, 1 500 €/m<sup>2</sup> seulement à l'est. Les prix, en € par m<sup>2</sup>, varient aussi, naturellement, selon l'emplacement dans les villes et selon la localisation des villes dans le territoire national : on note des prix élevés dans les villes prospères, Munich, Hambourg, Cologne, Stuttgart, 2 200 € par m<sup>2</sup> contre moins de 1 800 € par m<sup>2</sup> ailleurs dans les villes moins dynamiques.

Les logements neufs valent vers 2005 260 000 € (2 400 € par m<sup>2</sup>, 110 m<sup>2</sup> environ), les logements de seconde main valent 200 000 € (2 100 € par m<sup>2</sup>, 95 m<sup>2</sup> environ).

Les appartements coûtent environ 145 000 € (155 000 € à l'ouest, 110 000 € à l'est). Les maisons individuelles sont chères : elles atteignent 350 000 € dans le cas de maisons détachées avec grand jardin et 220 000 € dans le cas des maisons accolées. Dans les banlieues cotées des villes prospères les maisons détachées atteignent 450 000 €.

Les prix sont bas à Berlin où le marché est particulièrement détendu. Ils sont élevés dans le sud de l'Allemagne et en particulier à Munich (Bavière).

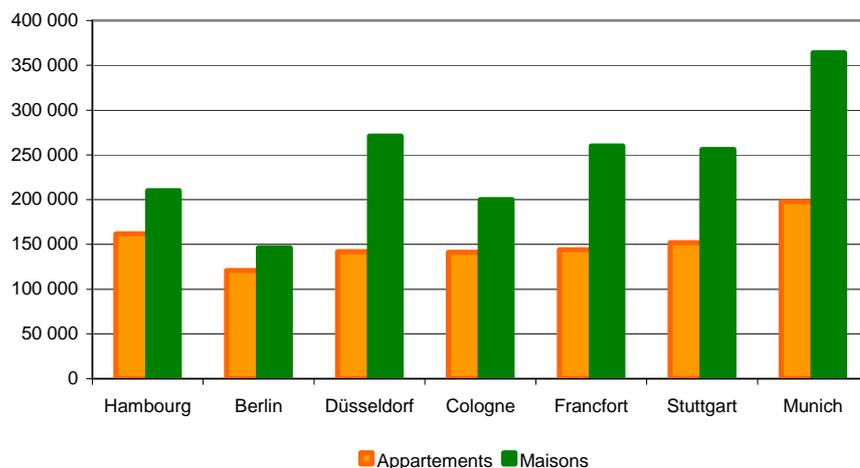
Les maisons sont notablement plus chères que les appartements et en particulier les maisons neuves, majorité actuelle de la production de logements : elles valent, en moyenne, 5,5 à 6 ans de revenu de l'acquéreur, dont 7 à 8 ans en Bavière, land nettement plus cher que la moyenne nationale.

Les prix immobiliers varient notablement selon les villes (2005, en €)		
	Appartements	Maisons
Hambourg	162 000	210 000
Berlin	121 000	146 000
Düsseldorf	142 000	271 000
Cologne	141 000	200 000
Francfort	144 000	260 000
Stuttgart	152 000	256 000
Munich	198 000	364 000

On rapporte, ci-dessous, les résultats d'une investigation sur le prix 2006 des maisons (en immeubles de 1 ou 2 logements) en années de revenus de l'acquéreur.

	Première accession					Maison standard				
	Est	Nord	Ouest	Sud	Allem.	Est	Nord	Ouest	Sud	Allem.
Métropoles	5,1	5,6	5,7	8,3	6,2	6,3	6,7	7,5	8,6	7,4
Grandes villes	4,8	4,3	4,8	5,3	4,8	5,7	5,0	6,4	7,4	6,3
Zones périurbaines	4,2	3,6	4,0	4,4	4,1	5,1	4,5	5,8	7,2	6,0
Secteur rural	4,2	3,4	3,2	3,8	3,8	5,0	4,3	4,1	5,9	5,2
Total	4,3	3,7	4,2	4,3	4,2	5,2	4,7	6,0	6,9	6,0

Les prix immobiliers selon les villes  
€ par logement



Une autre observation éclaire la question des prix selon la localisation.

	Prix 2005, € par m <sup>2</sup> , à partir de fourchettes, source professionnelle							
	Zone simple		Zone moyenne		Zone attractive		Zone très attractive	
	Neuf	Occas.	Neuf	Occas.	Neuf	Occas.	Neuf	Occas.
Berlin	1 925	1 425	2 025	1 475	2 650	1 900	3 000	2 250
Düsseldorf	1 950	1 250	2 125	1 625	2 575	1 950	3 900	2 825
Francfort	2 150	1 500	2 525	1 875	3 200	2 650	3 300	3 150
Hambourg	1 850	1 450	2 450	1 750	3 000	2 250	4 000	3 000
Cologne	1 650	1 150	2 100	1 650	2 700	2 300	3 500	3 050
Leipzig	1 250	900	1 300	975	1 700	1 300	1 950	1 500
Munich	2 600	1 800	3 500	2 400	4 000	2 900	5 400	3 400
Stuttgart	2 050	1 550	2 350	1 750	3 000	2 400	4 000	2 750

Les maisons représentent, globalement, 6 années de revenu à l'ouest et 4,5 à 5 années de revenus à l'est.

L'Allemagne se singularise par une stabilité des prix des logements au cours des années récentes. Sur 20 ans, de 1985 à 2005, la hausse globale n'est que de 50 % environ moyennant des mouvements toutefois irréguliers : de 1990 à 1995, période de pénurie relative de logements, les prix ont monté de 26 % soit 4,5 % par an. De 1995 à 2000 les prix ont légèrement baissé. Sur la période 2000-2006 les prix immobiliers moyens sont stables ce qui résulte de hausses ou de baisses limitées selon les divers sous-marchés.

Le début des années 2000 se caractérise par une conjoncture économique médiocre, (faible croissance, taux de chômage de 10 %), et un parc de logements très abondant ce qui explique la stabilité des prix immobiliers, sauf cas particuliers (hausses au sud et à Munich en particulier, stabilité à Berlin, stagnation ou baisse dans les villes de l'est).

Globalement, il y a dévalorisation à l'est : sur une base 100 en 1995 on y note un indice 86 en 2005 (indice de 106 à l'ouest).

Sur 875 000 acquisitions annuelles effectuées en vue de loger l'acquéreur plus de 80 % impliquent un recours au crédit. Les quotités d'emprunt sont relativement basses. Les banques refusent généralement de prêter plus de 80 % du montant de la transaction ; la quotité est souvent nettement inférieure. Globalement, l'endettement immobilier est moyennement élevé en Allemagne, 51 % du produit intérieur brut.

Le Kreditanstalt, organisme qui rappelle la Caisse des Dépôts et Consignations en France, offre aux primo-accédants des prêts à 4 % sur 10 ans moyennant une quotité de 30 %. Les banques ordinaires et les caisses d'épargne logement demandent un intérêt de 4,2 % à 4,75 % au cours des 5 dernières années.

A noter une évolution qui singularise totalement l'Allemagne : le taux d'effort des nouveaux accédants (ménages jeunes) baisse au fil des ans, de 1999 à 2006, de 26 % à 18 % à l'ouest, de 24 % à 15 % à l'est (hypothèse : apport personnel de 30 %, emprunt de 70 %). Cette baisse de

l'effort d'accession reflète une tendance à la baisse des taux d'intérêt, une baisse de prix dans les villes petites et moyennes, l'achat d'appartements plutôt que de maisons, un accroissement de l'apport personnel, ce à quoi contribue le développement de l'aide familiale et de l'héritage.

## L'allocation logement (Wohngeld)

L'allocation logement est accordée depuis 1965 à certains locataires et accédants selon des barèmes prenant en compte les caractéristiques familiales, les revenus mensuels considérés sous un plafond, et la dépense logement. 79 % des ménages allemands paient une mensualité ou un loyer (31 millions sur 39 millions) et ont donc une vocation à être aidés si l'application du barème mène à un résultat positif. Il apparaît que un peu plus de 2,8 millions de ménages reçoivent l'allocation, soit 8 % des locataires et des accédants, ce qui est assez restreint. Dans leur grande majorité (90 %) les bénéficiaires sont locataires. Parmi ceux-ci l'éventualité est plus forte chez les locataires sociaux que chez les locataires privés mais en chiffres absolus ces derniers dominent en raison du poids global de la location privée.

L'allocation logement bénéficie (statistique 2000) à 9,6 % du total des ménages de l'est contre 5,3 % seulement des ménages de l'ouest.

En 2006, le montant moyen, pour les bénéficiaires, est de 135 € par mois environ, 145 € à l'ouest, 120 € à l'est.

La quotité de couverture de la dépense logement est assez peu élevée. Les locataires recevant l'aide sociale sont couverts à 100 %. Une réforme récente modifie toutefois ce constat : l'allocation est désormais intégrée dans les minima sociaux qui sont, en conséquence, majorés. Pour les ménages percevant des revenus du travail et accessoirement du patrimoine, l'allocation n'atteint jamais 100 % de la dépense logement, elle en couvre un tiers environ. En résumé, l'allocation est assez modeste pour un nombre modeste de ménages.

Le coût global du « Wohngeld » est proche de 4,8 milliards d'euros, financés à égalité par l'Etat fédéral et les Länder.

Son rôle est pourtant essentiel en raison de l'évolution du parc locatif : déconventionnement et donc disparition progressive des logements sociaux, alors que les ménages à bas revenu seront en nombre stable ou en hausse (dont « seniors » avec des retraites modiques).

## La politique du logement

Les grandes caractéristiques de l'offre de logements ne sont pas remises en cause : important secteur locatif privé avec protection du locataire et encadrement des loyers, fonte du locatif social, développement modeste mais régulier de la propriété d'occupation avec l'objectif de la répandre chez les familles avec enfants. Toutefois, une prime aux accédants instituée en 1997 a été supprimée en 2007. L'essor de la propriété d'occupation ne constitue pas une ardente obligation.

Le schéma fait jouer un rôle essentiel aux bailleurs privés louant à « loyers libres » (ils ne pratiquent plus guère le conventionnement<sup>33</sup>) et aux ménages accédant à la propriété. Sur la période 2002-2005 les aides publiques directes à l'investissement, Etat fédéral, Länder, communes, ont atteint, en moyenne, 3,5 Mds d'€ et les aides personnelles 4,2 Mds d'€. L'objectif est de réduire les aides à la pierre (la construction aidée ne paraît plus nécessaire) et de maintenir ou développer les aides personnelles.

Globalement, les aides personnelles allemandes ne sont pas très généreuses : en 2005 elles atteignent 51 € par mois par habitant contre 233 € en France et 332 € au Royaume-Uni.



© A. C. Davy - IAURIF - Berlin

<sup>33</sup> Dans les années 50-60 le conventionnement était avantageux et la clientèle locative variée. Actuellement le parc social « se spécialise » dans les ménages pauvres, que les bailleurs particuliers veulent éviter.

Elles sont appelées à se développer au regard de deux constats, déjà évoqués :

- Les loyers sociaux sont voués à disparaître : déconventionnement massif du parc existant, caractère résiduel de la nouvelle construction sociale ;
- Les catégories sociales démunies ou à bas revenus sont appelées à croître. Du moins est-ce le cas des personnes âgées percevant des retraites modestes dont le nombre va dramatiquement augmenter.

La disparition des logements locatifs sociaux ne sera supportable que si l'allocation logement se développe et surtout si l'encadrement des « loyers libres » demeure durablement en vigueur.

## Conclusion

Les autorités fédérales et les Länder, pour l'essentiel, constatent un bon équilibre offre/demande et prévoient un maintien de cet équilibre. Dans le contexte d'une baisse de la population une construction de 200 000 logements par an suffira.

L'accent est mis, en revanche, sur les disparités régionales et la nécessité d'atteindre l'équilibre dans les marchés locaux (certains demeurent tendus, d'autres sont déprimés).



## LA SITUATION DU LOGEMENT EN ESPAGNE

La situation du logement espagnol est paradoxale : l'Espagne présente un niveau de construction très élevé (700 000 logements par an) et pourtant les ménages jeunes ou fragiles ne parviennent pas à se loger, cependant que l'abondance de la production ne tempère pas les prix immobiliers qui montrent la hausse la plus rapide d'Europe...

On abordera, successivement, la démographie, le parc de logements, la construction, les statuts d'occupation, le marché et les prix, la politique du logement<sup>34</sup>.

### La population et les ménages

Au recensement de 2001 l'Espagne comptait 40,847 millions d'habitants<sup>35</sup>, environ deux millions de plus que dix ans plus tôt, soit un taux de croissance de 0,5 % par an, assez moyen à l'échelle européenne.

	Espagne	Madrid	Barcelone
Recens. 1991	38 872 268	4 947 555	4 654 407
Recens. 2001	40 847 371	5 423 384	4 805 927
Evolution 1991-2001	+1 975 103	+475 829	+ 151 520

La croissance de la population enregistre vigoureusement la hausse de l'immigration : on comptait 800 000 étrangers en 1999 ; on en compte 3 700 000 en 2005. Cette véritable explosion reflète deux réalités : une immigration de travail (Amérique Latine, Europe Centrale, Afrique) et une immigration de loisirs ou de retraite (citoyens britanniques ou allemands venant passer leur troisième âge dans les zones côtières méditerranéennes espagnoles y compris les îles Baléares).

A Madrid, le nombre d'étrangers progresse de 147 000 en 1998 à 703 000 en 2004 (passage de 2,9 % à 12,1 % de la population totale).

Donc, la population résidant en Espagne est en nette croissance.

<sup>34</sup> L'exposé s'appuie sur une vaste documentation recueillie sur internet, sur l'apport de correspondants espagnols, et sur les rapports annuels sur le logement dans l'Union Européenne.

<sup>35</sup> En 2003 on dénombre 40,7 millions d'habitants pour une superficie de 505 000 km<sup>2</sup>, soit une densité basse, 81 habitants au km<sup>2</sup>.

Le nombre de ménages croît plus rapidement encore

Recensement de 1991 : 11,852 millions  
Recensement de 2001 : 14,187 millions  
Fin 2005 : 15,390 millions

Le rythme est d'environ 2 % par an (233 000 ménages annuels) sur la période intercensitaire 1991-2001, il dépasse 300 000 par an au cours des années les plus récentes, ce qui est beaucoup, et atteindrait 350 000 ménages en 2006, entre autres grâce à un niveau de construction très élevé qui a permis de résoudre une partie (mais une partie seulement) du problème des besoins en décohabitation.

Un style de vie familial traditionnel se maintient davantage en Espagne qu'ailleurs en Europe. Encore en 1990 5 % seulement des plus de 65 ans vivaient seuls. Les familles à trois générations se rencontrent assez souvent et les liens grands-parents-petits-enfants sont très développés moyennant, s'il ne s'agit pas de familles à trois générations, une proximité géographique des domiciles.

Autre caractéristique « traditionnelle », l'importance qui reste vive du mariage ou du premier emploi comme date d'émancipation du domicile parental<sup>36</sup>. A citer, dans le même sens, la rareté relative des ménages d'une seule personne, ce qui recoupe la question des personnes âgées et des jeunes adultes.

Ce style familial traditionnel laisse en partie la place à une évolution des modes de vie qui, avec un certain retard, enregistre une tendance générale en Europe : montée du célibat, du divorce, de la monoparentalité, recul de l'âge du mariage. A cet égard, on note que à 25 ans on comptait 40 % de célibataires en 1981, on en compte 85 % en 2001. Les femmes chefs de ménage étaient 12 % en 1991, elles sont 25 % en 2001.

Les petits ménages se recrutent simultanément chez les jeunes et chez les personnes âgées. Parallèlement le nombre de familles de cinq personnes ou plus diminue nettement.

<sup>36</sup> Reflétant, on le verra, une crise de l'offre de logements adaptés et pas seulement un choix de mode de vie.

Les célibataires vivant seuls passent de 112 000 en 1991 à 346 000 en 2001.

Conséquence de ces diverses évolutions, la taille moyenne des ménages passe de 3,16 personnes en 1991 à 2,94 en 2003, ce qui reste élevé en Europe.

Les modes de vie empruntent donc à un modèle traditionnel, mais enregistrent des tendances qu'on observe dans tous les pays développés, qui favorisent la progression des petits ménages. Toutefois cette dernière inspiration a du mal à s'exprimer. La décohabitation juvénile se heurte, en effet, au manque drastique de petits logements urbains, en particulier locatifs. De ceci il résulte que 73 % des célibataires de 25 ans vivent avec leurs parents ; 51 % des moins de 35 ans vivent chez leurs parents. Paradoxalement, il était plus facile à un jeune de prendre son indépendance vers 1950 ou 1960 (le parc de logements locatifs était nettement plus développé) alors même que les traditions faisaient que cette indépendance était moins revendiquée.

### Les besoins en logements

Donc, encore actuellement, la décohabitation des jeunes demeure tardive et à cet égard les besoins en logements sont considérables. Ces besoins sont essentiellement à base démographique : les démolitions à compenser sont très peu nombreuses (0,1 % par an) et les autres ponctions (par les bureaux, boutiques, ateliers) sont minimes. En revanche les « besoins » en résidences secondaires et logements vacants sont très élevés. La conjugaison de l'augmentation de la population<sup>37</sup>, de la baisse de la taille moyenne des ménages espagnols, de l'immigration, et des résidences secondaires des étrangers, aboutit à un besoin en construction de 500 000 à 600 000 unités annuelles.

L'augmentation du nombre de ménages pourrait passer par un maximum et baisser ensuite (besoin de 475 000 logements pour le surcroît de ménages et les résidences secondaires et les logements vacants en 2011). La construction actuelle, très élevée (cf. infra) trouve pre-

<sup>37</sup> L'institut de la statistique prévoit 42,3 millions d'habitants en 2050 contre 41,5 en 2005.

neur, mais certains analystes craignent une surproduction au début des années 2010 si les tendances actuelles se maintiennent.

A noter donc que l'écoulement de la très forte construction annuelle relève pour un tiers de besoins non démographiques au sens étroit : 160 000 logements par an vont aux résidences secondaires (avec une clientèle majoritairement étrangère) et 95 000 logements par an alimentent le stock vacant. En un certain sens, une partie de la très forte construction actuelle se trouve donc « gaspillée ».

Dans la communauté urbaine de Madrid la population devra passer de 6,124 millions d'habitants en 2007 à 6,726 en 2017 et le nombre de ménages devrait passer de 2,320 millions en 2007 à 2,712 millions en 2017, produisant un besoin sur cette seule base de 39 000 logements par an.

## La construction

La construction en Espagne dépasse 700 000 logements par an, ce chiffre équivaut à 1,6 % de la population, 2,9 % du parc de logements, soit les taux les plus élevés d'Europe.

Logements commencés		
	Espagne	Dont Madrid
2000	594 800	62 400
2001	561 200	59 900
2002	576 600	71 800
2003	690 200	78 800
2004	739 700	71 400
2005	786 300	67 800
2006	≈ 845 000	65 100

Logements achevés	
1996	274 000
1997	299 000
1998	291 000
1999	356 000
2000	416 000
2001	505 000
2002	520 000
2003	506 000
2004	565 000

Au cours des années récentes la construction de logements a atteint un niveau jusqu'alors inégalé (deux fois le niveau fran-

çais ou allemand, trois fois le niveau britannique). A noter toutefois que ceci ne permet pas de résoudre tous les problèmes de logement des espagnols. La construction est nettement insuffisante dans les grandes villes où la demande est forte. Elle est abondante dans les zones côtières.

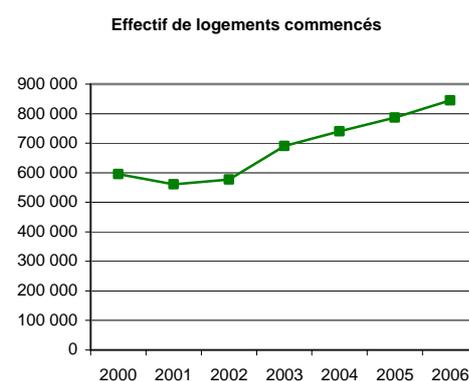
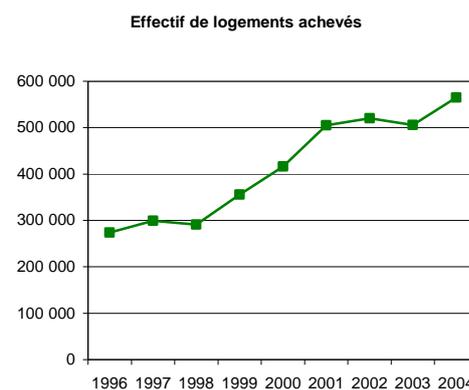
La construction est chère, le nombre de logements sociaux<sup>38</sup> n'a cessé de décliner. Il atteignait 30 % en 1996 et 8 % en 2002, et encore ces logements étaient le plus souvent en accession sociale plutôt qu'en location. Une statistique relative à la construction en 2002 fait état de 499 200 logements libres pour 44 400 logements « protégés ».

A titre plus général, la très grande majorité de l'offre est en accession à la propriété. Les besoins locatifs des jeunes ménages urbains sont laissés en friche.

On a déjà évoqué une sorte de « gaspillage » de la construction espagnole : une forte proportion va aux résidences secondaires ou contribue à accroître le parc vacant.

Le nombre de petits logements, adaptés aux petits ménages, demeure insuffisant (encore qu'une certaine inflexion soit notée récemment). Plus de 70 % de la construction est constituée d'appartements alors qu'on note une majorité de maisons neuves en France, en Allemagne et aux Pays-Bas.

L'abondance de la construction n'empêche pas une très vive hausse des prix de vente (cf. infra), laquelle est en partie spéculative et alimente une vaste spéculation foncière qui explique la chute des logements « protégés » (HLM). Les plafonds de prix sont dépassés et les dispositifs pour tempérer la hausse des prix fonciers sont pratiquement inopérants.



## Le parc de logements

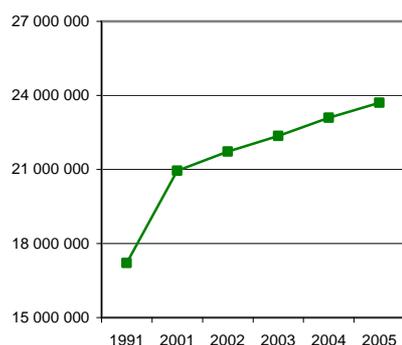
Au recensement de 2001 le parc total (y compris logements secondaires et vacants) est de 20 823 369 logements, en augmentation de 3 617 006 par rapport à 1991.

Selon la Banque d'Espagne le parc total est de 23 701 000 logements fin 2005. L'évolution annuelle récente est la suivante :

1991	17 206 363
2001	20 946 554
2002	21 722 757
2003	22 359 162
2004	≈ 23 100 000
2005	≈ 23 701 000

<sup>38</sup> Dits VPO (Vivienda de Protección Oficial) « logement de protection officielle ».

Evolution du parc de logements



Les espagnols font volontiers remarquer que l'on trouve en Espagne le taux de logements par famille le plus élevé de l'Union Européenne. Ceci est discutable puisque les logements vacants et résidences secondaires sont très nombreux, le tiers environ du parc total<sup>39</sup>.

2001

Résidences principales	14 184 026	67,8 %
Résidences secondaires	3 360 631	16,0 %
Logements vacants	3 398 77	16,2 %
Parc total	20 943 431	100,0 %

En 10 ans, 1991-2001, les résidences secondaires ont crû de 15,0 % et les logements vacants de 25,5 %. Les résidences secondaires se situent dans les petites localités et sur les côtes touristiques méditerranéenne y compris Baléares, accessoirement dans les grandes villes (pied-à-terre urbains). On trouve 8,2 % de résidences secondaires à Madrid, 5,8 % à Barcelone. Sur 3,4 millions de résidences secondaires 2,8 millions appartiennent aux ménages espagnols.

Les logements vacants sont urbains à 41 %. Il existe une vacance d'obsolescence<sup>40</sup> et une vacance de mobilité résidentielle (inoccupation entre le partant et l'arrivant) mais aussi une vacance opportuniste ou spéculative (la valeur de l'immobilier croît beaucoup plus vite que la bourse). Avec plus de 16 % de logements vacants l'Espagne a le taux le plus élevé d'Europe. On trouve 19,6 % de logements vacants en Catalogne et 16,4 % à Madrid.

<sup>39</sup> On dénombre, en Espagne, 539 logements pour 1 000 habitants, ce qui est beaucoup, mais 367 résidences principales pour 1 000 habitants ce qui est peu.

<sup>40</sup> 870 000 logements vacants sont dénombrés dans des localités de moins de 10 000 habitants.

Les logements espagnols sont surtout des appartements ; les maisons individuelles (6,7 millions) sont minoritaires (29 %). On verra que les espagnols sont très majoritairement propriétaires de leur logement. Ils possèdent donc des appartements, contrairement aux systèmes anglosaxon et français qui établit des corrélations fortes entre propriété et maisons, et location et appartements.

Longtemps à dominante rurale, le parc immobilier espagnol se concentre actuellement dans les villes et en particulier le long des côtes (dont Barcelone) et au centre du pays (région de Madrid).

Caractéristique importante, il existe donc une nette majorité d'appartements et pourtant très peu de petits logements.

Répartition par nombre de pièces de l'ensemble des logements espagnols	
1 pièce	0,5 %
2 pièces	2,4 %
3 pièces	9,6 %
4 pièces	20,0 %
5 pièces	38,2 %
6 pièces	19,8 %
7 pièces	5,2 %
8 pièces et +	4,2 %
Total	100 %

Les studios et deux pièces n'atteignent pas 3 % du parc total ; on recense à peine 3,5 % de logements de moins de 46 m<sup>2</sup>. Ceci contribue indiscutablement à la difficulté de décohabitation des jeunes<sup>41</sup>, un autre facteur étant que la grande majorité de l'offre est en accession et pas en location. La grande taille des logements espagnols enregistre le style de vie familial évoqué plus haut.

Le parc espagnol est relativement jeune et reflète une construction intense des années 1960, 1970, 1980. En 1950, on ne comptait que 6,7 millions de logements en Espagne. On en compte en 2005 23,7 millions (y compris résidences secondaires et logements vacants).

La répartition par époque de construction est la suivante, à la date du dernier recensement (2001).

Avant 1941	23,9 %
1941-1960	9,8 %
1961-1970	14,0 %
1971-1980	16,9 %
1981-1990	20,3 %
1991-1995	5,5 %
1996-2001	9,5 %
Total	100,0 %



© R. Montezuma – IAURIF - Barcelone



© B. Guigou – IAURIF - Barcelone



© R. Montezuma – IAURIF - Barcelone

## Les statuts d'occupation des résidences principales

	Proportion de logements locatifs		
	Espagne	Madrid	Catalogne
1991	15,1 %	16,1 %	23,4 %
2001	11,5 %	13,7 %	16,7 %

### Situation en 2001

	Total Résidences principales	Propriété occupante %	Location %	Autre %	Total %
Espagne	14 184 026	82,2	11,4	6,4	100,0
Catalogne	2 315 774	79,1	16,6	4,3	100,0
Communauté de Madrid	1 873 671	82,0	13,6	4,4	100,0
Pays Basque	741 399	89,0	7,3	3,7	100,0

L'Espagne est, le pays ouest européen où la propriété occupante est la plus répandue. Plus des quatre cinquièmes des ménages (82 %) occupent un logement dont ils sont propriétaires.

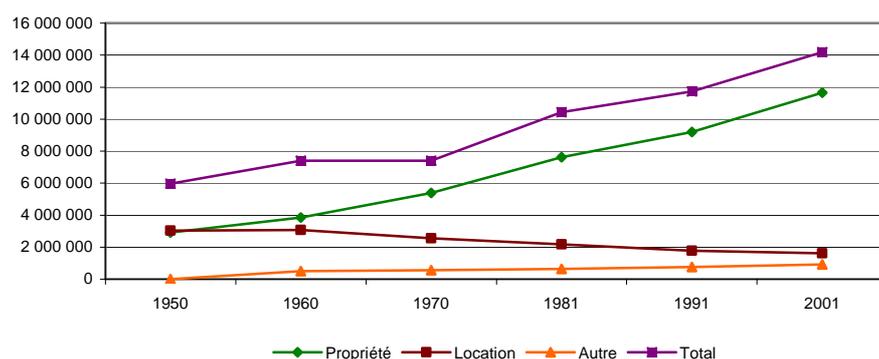
Pour 82 % de propriétaires occupants on note 11 % seulement de logements locatifs et 6 % de statuts autres (dont mises à disposition gratuites). Le patrimoine de logements locatifs est, toutefois, plus important dans les grandes villes, environ 17 % à Barcelone et 14 % à Madrid. Le patrimoine locatif social n'est pratiquement jamais individualisé dans les statistiques courantes. Il représente 1 % à 2 % du total des logements. Il a été plus important mais a fait l'objet de ventes dans les années soixante.

La proportion totale de logements locatifs, 11 % à 12 % au niveau national contre 15 % en 1991 traduit un net déclin au fil des ans.

En cinquante ans le parc de résidences principales a connu un très fort accroissement (de moins de 6 millions d'unités à plus de 14 millions) qui a surtout profité à la propriété occupante (de 2,9 millions d'unités à 11,6) cependant que la location passait de 3 millions d'unités à 1,6, de 51 % à 11 % du total des résidences principales.

Ainsi qu'il est observé un peu partout, la location est plus répandue dans les grandes agglomérations (Madrid et surtout Barcelone).

		Propriété	Location	Autre	Total
1950	Effectif	2 921 890	3 036 770	-	5 958 660
	%	49,0	51,0	-	100,0
1960	Effectif	3 843 209	3 064 127	501 702	7 409 038
	%	51,9	41,4	6,8	100,0
1970	Effectif	5 394 326	2 555 116	554 884	7 409 038
	%	63,4	30,0	6,5	100,0
1981	Effectif	7 629 659	2 168 661	632 575	10 430 895
	%	73,1	20,8	6,1	100,0
1991	Effectif	9 194 491	1 780 695	760 672	11 735 858
	%	78,3	15,2	6,5	100,0
2001	Effectif	11 654 379	1 614 221	915 426	14 184 026
	%	82,2	11,4	6,4	100,0



Parmi les raisons de la fonte du secteur locatif il convient de citer le long contrôle des loyers du secteur privé qui a découragé les bailleurs. L'actuelle liberté des loyers lors des relocations (avec des baux de cinq ans) n'a pas ressuscité cette classe de la population. Citons aussi la quasi inexistence de bailleurs personnes morales ; on note 8 % du parc locatif pour les administrations et le secteur public, 7 % pour les sociétés privées. La rare offre locative repose donc sur le bon vouloir d'un certain nombre de particuliers qui concentrent 85 % des logements en location.

Autre raison indéniable de la rareté de l'offre locative, la préférence de la population pour la propriété occupante (très vif sentiment que louer est « jeter l'argent par les fenêtres... ») avec comme argument (discutable toutes choses égales par ailleurs) que l'achat à crédit n'est pas beaucoup plus coûteux que la location.

Il s'y ajoute la préférence pour la sécurité d'occupation qu'apporte la propriété, la constitution d'un capital, sa future transmission aux héritiers. Comme ailleurs en Europe, la propriété occupante apparaît aussi comme une sauvegarde à l'âge de la retraite. La propriété est également favorisée par la politique fiscale (déductibilité des intérêts d'emprunt et absence d'impôt sur les plus-values).

Cette rareté de l'offre locative empêche les jeunes de décohabiter ou les contraint à obtenir un emploi avant de prétendre à un logement, éventuellement en accession à la propriété. Peu de jeunes parviennent à vivre en couple avant de détenir un voire deux emplois rémunérés. On en revient paradoxalement au modèle traditionnel (on quitte les parents pour se marier et exercer un métier) alors que, on l'a vu, l'évolution de la démographie et des modèles de comportements jouent à l'inverse, ceci alors que l'offre locative était nettement plus abondante (en proportion et en nombres absolus) dans les années cinquante (rappel).

A l'évidence, il manque actuellement tout un secteur de patrimoine immobilier, à savoir le locatif à loyers supportables qui serait, comme c'est le cas dans d'autres pays européens, une transition entre l'habitat chez les parents et l'accession éventuelle à la propriété en même temps qu'une solution pour les ménages qui ne seront jamais propriétaires. Le passage

direct de la résidence familiale à l'accession à la propriété est le fait de ménages relativement déjà âgés (35 ans) ou financièrement aidés par les parents.

Le manque de logements locatifs défavorise un certain nombre de groupes sociaux : étrangers (28 % possèdent leur logement contre 85 % des nationaux), chômeurs de longue durée, femmes seules avec enfants, handicapés, étudiants habitant une ville autre que la ville parentale, etc. Plus généralement le locatif privé est cher<sup>42</sup> et inadapté à des salaires de débutant des classes modestes (souvent de l'ordre de 1 000 € par mois). Le peu de locatif social est difficile à obtenir et les loyers sont à peine 18 % inférieurs à ceux du secteur locatif privé.

Donc la domination de la propriété est défavorable aux ménages pauvres et ceci serait vrai même si les prix étaient plus bas. Or, ils ont monté dans de très fortes proportions (cf. infra).

## La mobilité résidentielle

Le modèle espagnol du « tous propriétaires » limite la mobilité résidentielle. En exagérant à peine on tend à en rester à un modèle traditionnel où l'habitant ne connaît dans sa vie que deux logements, celui de son enfance et celui de son âge adulte. Le retard au mariage et au premier enfant produit une étonnante stabilité chez les espagnols pouvant accéder à la propriété ; leur premier logement adulte est souvent leur logement définitif.

Les ménages installés dans leur logement depuis moins d'un an (soit les ménages mobiles) dépassent à peine 5 % des ménages totaux. La mobilité annuelle des ménages constitués<sup>43</sup> est de 9,6 % en Grande-Bretagne, de 9,4 % en France, de 7,7 % aux Pays-Bas et de 5,3 % en Espagne.

La mobilité est, comme ailleurs, sensible au statut d'occupation du logement rejoint : elle ne dépasse pas 4 % dans la propriété occupante et atteint 15 % dans le secteur locatif.

Le patrimoine locatif offre seulement 11 % des logements totaux mais il accueille 31 % des ménages mobiles. Dans tous les

pays d'Europe le secteur locatif privé est particulièrement réceptif à la mobilité résidentielle<sup>44</sup>.

Le secteur locatif privé joue, à sa modeste échelle, un rôle de transition pour une partie des ménages avant le statut définitif qui est la propriété. Pour les ménages favorisés la condition de propriétaire s'acquiert vite, éliminant les mouvements antérieurs et ultérieurs, sans recours passer à la condition de locataire.

Les classes moyennes parviennent aussi à être propriétaires mais, on l'a vu, assez tardivement et éventuellement après une incursion dans le statut locatif.

Moins de 8 % des ménages sont définitivement locataires.

Les espagnols ont, contrairement à d'autres pays d'Europe, peu accès à la condition de couple jeune cohabitant non marié. On quitte peu le domicile parental ou alors pour accéder à la propriété.

A un certain âge (40 ans, 50 ans) les déménagements sont rares et impliquent toute la famille sauf une minorité d'emménagements locatifs.

Les jeunes qui quittent leurs parents tendent à rester à proximité (si la localisation de leur emploi le permet) et à compter sur la solidarité de leurs parents. L'aide de la grand-mère est très pratiquée, en nature (dans les classes populaires) ou en argent (dans la classe moyenne)<sup>45</sup>.

## Les ventes de logements et les prix immobiliers

Le marché espagnol du logement est foisonnant. Début 2006 sont dénombrés plus de 900 000 transactions annuelles dont 61 % (549 000 par an) impliquent des logements existants. Les statistiques sur ce point sont malheureusement divergentes : selon la banque BBVA 1 175 000 ventes ont été enregistrées en 2005.

La rotation de la propriété, 549 000 ventes pour 23,7 millions de logements n'est toutefois pas très élevée, 2,3 % par an.

Les prix immobiliers connaissent une hausse ininterrompue depuis 1995 (ils avaient baissé de 1990 à 1995, après une forte hausse de 1985 à 1990).

Les prix des logements espagnols atteignent au 31/12/2005, 2 510 € par m<sup>2</sup> dans le secteur neuf. Localement on enregistre 3 626 € par m<sup>2</sup> à Madrid et 3 397 € par m<sup>2</sup> en Catalogne.

La hausse 1995-2005 a été la plus rapide d'Europe<sup>46</sup> ; de 1998 à 2004 les prix ont crû de 125 %.

De 1995 à 2005 les prix ont été multipliés par 2,93. Il s'agit d'un quasi-triplement en dix ans<sup>47</sup>...

L'origine d'une hausse aussi vive fait l'objet de conjectures diverses. On évoque la bonne santé de l'économie : vers 2000, la croissance était de 3 % à 3,5 % par an contre 2 % dans le reste de la zone Euro. La croissance s'est accompagnée d'une baisse du chômage qui a favorisé les acquisitions immobilières. Le pouvoir d'achat des ménages a progressé grâce aux hausses de revenus par salarié et à la progression du travail féminin, passé de 25 % en 1990 à 50 % en 2005.

A citer encore, comme facteur de hausse des prix, la baisse des taux d'intérêt dans un contexte où l'inflation n'est pas négligeable et l'allongement de la durée des prêts<sup>48</sup> passée en 15 années de 10 ans à 25 ans.

Enfin, on assiste à un très fort développement des emprunts immobiliers (30 000 prêts par mois en 1994, 100 000 en 2004).

Toutefois, l'endettement logement global n'est pas excessif puisqu'il représente 42 % du Produit Intérieur Brut contre 70 % au Royaume-Uni et 100 % aux Pays-Bas.

Taux d'intérêt dominant (en %)						
2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
6,4	5,8	5,0	4,0	3,3	3,3	4,0

<sup>42</sup> début 2007 environ 13 € par m<sup>2</sup> par mois à Madrid et à Barcelone.

<sup>43</sup> La mobilité de l'ensemble des ménages est plus importante puisqu'elle enregistre les décohabitations.

<sup>44</sup> En France le secteur locatif privé (22 % des logements) accommode 52 % de la mobilité annuelle.

<sup>45</sup> Cette faible mobilité géographique a pour conséquence que le lieu de décès est très proche du lieu de naissance.

<sup>46</sup> Toutefois la hausse est presque aussi rapide au Royaume-Uni.

<sup>47</sup> Si la hausse annuelle était constante elle s'établirait à 11,5 % par an sur dix ans.

<sup>48</sup> La presse s'est fait l'écho de crédits sur 50 années consentis à des ménages très jeunes. Ceci reste exceptionnel.

La hausse des prix, très vive (prix moyen en 2004 190 000 €, 16 % de plus qu'en 2003), marque toutefois un ralentissement courant 2006 et début 2007. Jusqu'ici (octobre 2007) on n'enregistre toutefois pas de retournement ; on note seulement une décélération.

On observe avec intérêt que les prix ont monté en même temps que la construction était plus abondante. On ne peut donc pas incriminer, comme au Royaume-Uni, une pénurie d'offre pour expliquer la hausse. Mais on peut incriminer partiellement une pénurie d'offre adaptée aux besoins et, nettement, une sous-utilisation de la construction neuve.

La hausse annuelle à deux chiffres désolabilise la demande et empêche pratiquement la construction de logements sociaux (VPO dont les prix sont plafonnés) en particulier parce que la hausse des prix du sol a été très vive.

La hausse des prix des logements est elle-même en partie spéculative et certains spécialistes évoquent une bulle immobilière : les prix seraient surévalués de 20 % à 25 % par référence aux fondamentaux de l'économie. Selon la Banque d'Espagne, la surévaluation serait de 30 % à 35 %. Pendant que les prix croissent de 125 % (1998-2004) les salaires croissent de 25 %. La hausse reste supportable pour une majorité d'acquéreurs parce que les prix étaient bas vers 1995 et parce que les ménages ont du accepter des crédits longs. L'effort de remboursement<sup>49</sup> a considérablement monté et dépasse très souvent 50 % du revenu des emprunteurs, ce qui rend les ménages vulnérables à tout accident de la vie (chômage, rupture du couple, maladie) et à une hausse éventuelle des taux d'intérêt (plus de 90 % des emprunts sont à taux variables).

Selon l'OSVE<sup>50</sup> l'effort d'accession pour un jeune de 25 ans acquérant 100 m<sup>2</sup> est de 52 % de ses revenus. Pour limiter l'effort à 30 % il faudrait se contenter de 53 m<sup>2</sup>. Or, on l'a vu, les petits logements sont très rares en Espagne et encore peu abondants dans les programmes neufs.

Prix des logements espagnols, € par m<sup>2</sup>

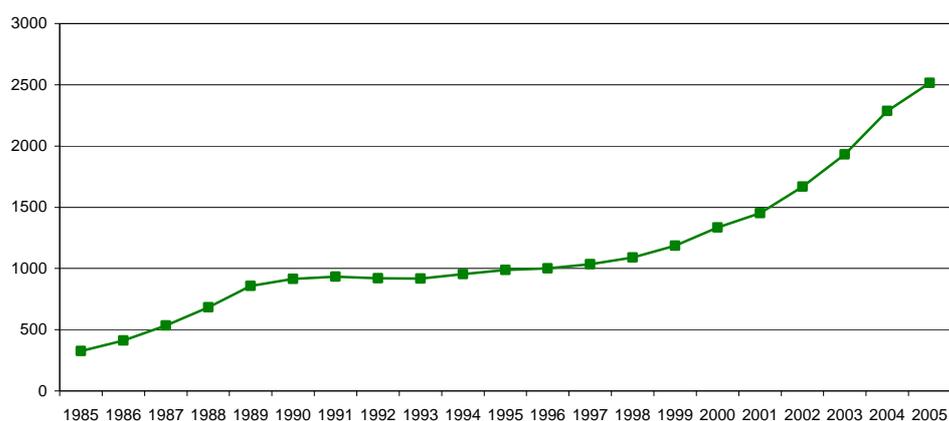
(source : contribution au rapport européen sur le logement 2005)

	Espagne		Madrid + région		Barcelone + région		Logements neufs		Logements anciens	
	€/m <sup>2</sup>	Evol.	€/m <sup>2</sup>	Evol.	€/m <sup>2</sup>	Evol.	€/m <sup>2</sup>	Evol.	€/m <sup>2</sup>	Evol.
2000	907		1 366		1 374		1 063		882	
2001	1 047	15,4 %	1 628	19,2 %	1 605	16,8 %	1 226	15,4 %	1 018	15,4 %
2002	1 221	16,6 %	2 002	22,9 %	1 838	14,6 %	1 431	16,7 %	1 179	15,8 %
2003	1 428	17,0 %	2 522	26,0 %	2 206	19,9 %	1 638	14,5 %	1 388	17,7 %

Selon une autre source l'évolution à long terme du prix du logement neuf est la suivante (€ par m<sup>2</sup>).

	Prix	Evolution		Prix	Evolution		Prix	Evolution
1985	326		1992	919	- 1,5 %	1999	1 187	9,0 %
1986	413	26,5 %	1993	917	- 0,2 %	2000	1 335	12,5 %
1987	535	29,7 %	1994	954	4,0 %	2001	1 453	8,8 %
1988	682	27,5 %	1995	989	3,7 %	2002	1 667	14,7 %
1989	857	25,7 %	1996	1 002	1,3 %	2003	1 931	15,8 %
1990	915	6,7 %	1997	1 036	3,4 %	2004	2 286	18,4 %
1991	933	2,0 %	1998	1 089	5,1 %	2005	2 516	10,1 %

Evolution annuelle des prix du logement neuf € m<sup>2</sup>



Les prix sont plus élevés dans les grandes villes

	2004	2005
Madrid	3 379 € par m <sup>2</sup>	3 629 € par m <sup>2</sup>
Barcelone (Catalogne)	3 144 € par m <sup>2</sup>	3 397 € par m <sup>2</sup>

	Revenu annuel moyen	Effort location	Effort accession
Espagne	17 487 €	27,7 %	43,7 %
Madrid	21 641 €	36,4 %	61,6 %
Catalogne	18 677 €	33,7 %	49,1 %

<sup>49</sup> Début 2007 l'emprunt moyen est de 150 000 € sur 26 ans. Le remboursement qui en résulte est de 857 € par mois.

<sup>50</sup> NB. Cf. statistique ICE Bulletin n° 2774, juillet 2003.

En 2006 la hausse, au niveau national, n'a été « que » de 8 %, après 18 % en 2003, 17 % en 2004 et 13 % en 2005<sup>51</sup>.

Autre illustration de la hausse : en 2004 un logement moyen coûtait 7 à 8 ans de salaire contre 6,2 en 2002 et 5,6 en 2001.

Donc toute une partie de la demande ne parvient à acquérir que par l'effet de crédits de plus en plus longs et de remboursements de plus en plus coûteux.

Le parc locatif est trop rare (et pas assez bon marché) pour offrir une alternative réelle sachant, toutefois, que ce parc joue un rôle (modeste il est vrai) dans la mobilité résidentielle.

En résumé, le secteur de la propriété occupante est hypertrophié et les prix y sont trop élevés.

On va probablement vers une crise de la solvabilité et une correction importante des prix.

## La politique du logement

Les autorités de l'Etat et des Communautés Autonomes restent dans l'ensemble fidèles à la politique globale favorable à l'accession à la propriété. Toutefois, des inflexions sont apparues, de la part de l'Etat, dans le Plan du Logement 2005-2008 qui fait suite au Plan 2002-2005.

Une relance des logements sociaux (VPO) a été décidée avec soutien foncier de sorte que, en 12 ans, soit atteinte la proportion de 30 % de VPO dans la construction neuve<sup>52</sup>. On prévoit également des petits logements VPO, 30 à 45 m<sup>2</sup>, offerts en location pour répondre aux difficultés de logement des jeunes.

Les autorités comptent également relancer le secteur locatif privé grâce à des facilités fiscales consenties aux bailleurs personnes morales et personnes physiques. Les bailleurs seront exonérés d'impôts sur les loyers si les locataires ont moins de 35 ans (septembre 2007). La création et le développement de sociétés foncières seront encouragés. Est aussi envisagée la construction de logements locatifs intermédiaires pour les ménages désolabilisés par les prix très élevés actuellement

atteints et non destinataires de logements locatifs sociaux.

Un important volet de la nouvelle politique est la mobilisation de logements vacants. Certes une partie d'entre eux est dans une condition déplorable ou localisée dans des régions déprimées ; toutefois la proportion de logements vacants est nettement supérieure à ce qui est nécessité par la mobilité résidentielle, laquelle est, on l'a vu, plutôt basse. L'Etat compte mobiliser plusieurs centaines de milliers de logements vacants en prévoyant des mesures favorables aux propriétaires : garantie de loyer, même si le locataire est défaillant, déduction fiscale sur les revenus locatifs (en particulier s'il s'agit de loger des moins de 35 ans), récupération plus rapide du logement loué si le locataire manque à l'une de ses obligations, aide directe de 6 000 € par logement vacant reloué.

Est aussi envisagé un système de subvention pour l'achat de logements existants par des jeunes primo accédants, ainsi que des aides, proches des aides personnelles à la française, pour les candidats locataires affrontant des loyers élevés. En septembre 2007 le gouvernement Zapatero a institué une allocation de 210 € par mois pour les jeunes louant leur premier appartement et gagnant moins de 22 000 euros.

Dans l'ensemble les autorités s'orientent donc vers une certaine renaissance du secteur locatif social, une stimulation du secteur locatif privé, et une aide à l'accession à la propriété pour les ménages à revenus modestes ou moyens. Est donc visée la recherche d'un meilleur équilibre entre les trois statuts d'occupation, la propriété, le locatif social, et le locatif privé.

Le plan logement 2002-2005 a été jugé insuffisant, il a été amélioré par un plan intérimaire en 2004.



© E. Bordés-Pagès – IAURIF - Barcelone

Sur la période de 2002-2004, le gouvernement, en lien avec les communautés autonomes, a prévu le financement de 183 562 logements ou terrains à bâtir selon la répartition suivante :

VPO neufs destinés à la vente	70 599
VPO neufs destinés à la location	18 828
VPO de seconde main destinés à la vente	20 161
VPO en réhabilitation	54 704
Terrains à bâtir pour VPO	19 270
Total	183 562

L'objectif total du plan 2002-2005, modifié par le plan intérimaire, est de 442 000 logements.

Le plan logement suivant, 2005-2008, fait une place minoritaire mais importante à l'offre locative, elle se détaille comme suit :

Construction	105 030
Aides directes aux locataires	41 700
Aides aux bailleurs (relocation de logements vacants)	11 000
Achat d'existant destiné à la location	6 525
Total	164 275

On remarque que le plan comptabilise dans l'effort locatif l'ouverture de 41 700 aides aux locataires modestes qui s'apparentent aux allocations logements telles qu'on les trouve en France, au Royaume-Uni et en Allemagne.

Le plan logement 2005-2008 est ambitieux ; son coût total est estimé à 6,8 milliards d'euros.

Les autorités espagnoles agissent donc, on l'a vu, pour retrouver une certaine diversité des statuts d'occupation et relancer le secteur locatif, y compris le locatif social, mais les plans 2002-2005 et 2005-2008 s'attaquent davantage au problème de la solvabilité, aigu il est vrai, qu'au problème de la diversité de l'offre. Il est à craindre que le parc locatif demeure insuffisant.

<sup>51</sup> A relever certaines divergences selon les sources.

<sup>52</sup> 2004 et 2005 : 58 000 logements locatifs sociaux ont été financés.

## Conclusion

L'Espagne illustre bien les dangers d'un statut unique ou largement dominant, à savoir la propriété d'occupation. Autant une politique du « tous propriétaires » était concevable, et, encore<sup>53</sup>, quand les prix étaient modérés, autant elle est défailante lorsque les prix ont été multipliés par trois en dix ans. Le logement des ménages modestes et des jeunes est devenu un problème crucial. La cohabitation avec les parents s'étend très au delà des aspirations des ménages jeunes qui recherchent leur autonomie.

Les autorités espagnoles sont amenées à stimuler le secteur locatif social qui de toute façon restera très minoritaire et surtout le secteur locatif privé (y compris la remise en service de logements vacants) dont le rétrécissement devrait être stoppé (dégrèvements d'impôts pour les bailleurs, allocations logements pour les jeunes locataires) et qui joue dans le pays comme dans les autres un rôle irremplaçable pour accueillir la mobilité résidentielle des ménages qui ne peuvent pas encore prétendre à l'acquisition de leur logement.

---

<sup>53</sup> Il semble qu'une proportion d'au moins 20 à 25 % de logements locatifs soit nécessaire dans l'offre de logement des pays ouest-européens pour trois raisons évoquées à plusieurs reprises : permettre la décohabitation des jeunes, offrir une période de transition avant l'accession à la propriété, permettre le logement des ménages qui ne seront jamais propriétaires de leur logement.

## LA SITUATION DU LOGEMENT EN FRANCE

Le texte qui suit s'intéressera principalement au statut d'occupation des logements, à la mobilité résidentielle, au marché du logement. On n'abordera pas le problème des cités d'habitat social et on restera succinct sur les problèmes de financement et d'aides publiques au logement.

	1962	1968	1975	1982	1990	1999
France métropolitaine (milliers d'habitants)	46 459	49 655	52 599	54 296	56 652	58 521
Evolution/recensement précédent	-	3 196	2 944	1 697	2 356	1 869
Soit par an	-	533	421	242	295	208
Soit par an en %	-	1,1	0,85	0,46	0,54	0,37

### La population et les ménages

Selon les six derniers recensements exhaustifs, la population montre une tendance à long terme d'accroissement même si le rythme annuel révèle un certain tassement.

Au cours des années quatre-vingt-dix la croissance démographique est proche de 0,4 % par an. Selon les données publiées par l'INSEE la croissance serait passée à 0,6 % par an sur la période la plus récente<sup>54</sup> (360 000 habitants supplémentaires par an).

Les projections démographiques établies par l'INSEE prévoient que la population devrait continuer à croître sur la période 2010-2050, année où devrait être atteint l'effectif de 70 millions d'habitants en France métropolitaine, moyennant un solde naturel positif jusqu'à 2040 et un solde migratoire estimé durablement stable à 100 000 par an. Le solde naturel décroîtrait de 200 000 habitants par an vers 2010 à 28 000 habitants par an vers 2040.

Le dénombrement des ménages implique de déduire la population vivant en communauté (foyers de travailleurs immigrés, résidences universitaires, maisons du troisième âge, prisons, etc.). Au cours des six derniers recensements exhaustifs la population des ménages est ainsi inférieure (de 1,3 à 1,5 millions d'habitants) à la population totale.

Depuis plusieurs décennies l'effectif de ménages croît plus vite que la population.

	Population milieu d'années (milliers)	Naissances (milliers)	Décès (milliers)	Solde naturel (milliers)	Solde migratoire évalué (milliers)	Solde cumulé (milliers)
2001	61 182	804	541	+ 263	+ 87	350
2002	61 616	794	545	+ 248	+ 97	345
2003	62 042	794	563	+ 231	+ 102	333
2004	62 445	800	520	+ 281	+ 105	386
2005	62 818	808	538	+ 270	+ 92	362
2006 (prov.)	63 195	831	531	+ 300	+ 94	394

#### France métropolitaine – projections de population au 01.01

	Population au 01.01 (milliers)	Solde naturel/an (milliers)	Solde migratoire/an (milliers)
2005	60 702	+ 244	+ 95
2010	62 302	+ 199	+ 100
2015	63 702	+ 164	+ 100
2020	64 984	+ 135	+ 100
2025	66 123	+ 119	+ 100
2030	67 204	+ 111	+ 100
2035	68 214	+ 82	+ 100
2040	69 019	+ 28	+ 100
2045	69 563	- 13	+ 100
2050	69 961	- 26	+ 100

#### France métropolitaine, en milliers

	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Population des ménages	45 294	48 311	51 142	52 981	55 397	57 220
Ménages	14 589	15 778	17 744	19 590	21 542	23 808
Nbre de personnes par ménage	3,1	3,1	2,9	2,7	2,6	2,4

<sup>54</sup> Toutefois le passage d'un recensement périodique exhaustif à une enquête annuelle de recensement induit des incertitudes.

Sur la période 1990-1999 la population des ménages croît de 203 000 habitants par an cependant que le nombre de ménages croît de 252 000 par an. Le nombre de personnes par ménage diminue donc. Il est passé de 3,1 en 1962 à 2,4 en 1999. Il s'établit à 2,3 en 2005.

Cette baisse de la dimension moyenne des ménages doit beaucoup à l'accroissement très vigoureux du nombre des ménages d'une seule personne, 2 854 000 en 1962, 7 380 000 en 1999, qui reflète des tendances bien connues : décohabitation des jeunes, autonomie des étudiants, divorces et séparations, veuvages, allongement de la durée de la vie.

Cette baisse est également le reflet d'une construction abondante qui a permis de décohabiter, ou, pour les personnes âgées, de rester seules ou en couple dans des logements relativement grands, ou du moins apparaissant comme tels après le départ des enfants.

Il est assez aléatoire d'énoncer une projection du nombre de ménages puisque ce nombre dépend des comportements individuels et de la construction elle-même. L'INSEE présente deux scénarios sur la période 2005-2030, distincts selon l'ampleur de la décohabitation.

	2005-2009	2010-2014	2015-2019	2020-2024	2025-2029
<b>Augmentation annuelle du nbre de ménages</b>					
Scénario bas	270	257	212	224	218
Scénario haut	288	267	245	256	250
<b>Personnes par ménage</b>					
Scénario bas	2,25	2,20	2,16	2,12	2,08
Scénario haut	2,24	2,19	2,14	2,09	2,04

Selon une estimation médiane le nombre de ménages passerait de 25 700 000 en 2005 à 31 950 000 en 2030.

## Les besoins en logements

Sur cette seule base, le parc de résidences principales croîtrait de 6 250 000 unités en 25 ans soit 250 000 par an, ce qui constitue un minimum en termes de besoins de logements neufs : il faudrait en outre compenser les suppressions nettes de logements existants : démolitions, prélèvements nets de logements par les activités économiques<sup>55</sup>, fusions de logements (nettes de subdivisions) ; il faudrait également compenser les ponctions de résidences principales au profit des résidences secondaires et des logements vacants (nettes des mouvements inverses), mais la prévision est particulièrement aléatoire dans ce domaine.

Le maintien du taux actuel de 16 % à 16,5 % de résidences secondaires et logements vacants produit un besoin de 50 000/an ; des suppressions de 0,25 % par an sur le parc total de logements, produiraient un besoin de 75 000 à 95 000 logements neufs par an.

Les besoins en construction se situeraient dans une fourchette de 370 000 à 400 000 logements annuels au cours des 25 prochaines années, davantage si le parc secondaire et vacant accroît sa proportion du parc total et si les suppressions de logements existants dépassent 0,25 % par an.

L'INSEE et le SESP<sup>56</sup> ont établi des calculs de demande potentielle en logements neufs annuelle moyennant une série d'hypothèses : taux de fécondité, maintenu à 1,9 enfants par femme, taux de mortalité constant, solde migratoire constant à + 100 000 par an, taux de résidences secondaires constants à 10 % du parc total, taux de logements vacants remontant de 6,0 % en 2005 à 7,5 % en 2020 ; renouvellement du parc de logement à 30 000 par an (moins de 0,1 % du parc total : 31,560 millions de logements). Le comportement de cohabitation est apprécié selon deux hypothèses.

Il en résulte les besoins suivants en construction annuelle (milliers de logements).

	2005-2009	2010-2014	2015-2019
<b>Comportement de cohabitation</b>			
Bas	390	376	328
Haut	411	391	369

Les besoins demeurent importants même s'ils devaient décliner progressivement au sein de la période 2005-2020. A noter que ces besoins seront plus importants si le renouvellement du parc, estimé à un pour mille seulement, devait augmenter.



© P. Guignard - IAURIF - Vue aérienne RN19



© B. Gégauff - IAURIF - Levallois-Perret

<sup>55</sup> Transformation de fait de logements en locaux professionnels (conseillers fiscaux, publicitaires, psychologue et autres professions indépendantes. Il est vrai que la vogue du « loft » joue à l'inverse).

<sup>56</sup> Service Economie, Statistiques et Prospective du Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement durables.

## La construction

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>SITADEL</b>									
Appartements			103 735	101 995	102 301	112 392	133 637	163 496	171 290
Maisons (diffus)			167 243	157 168	157 261	157 802	173 441	179 816	181 424
Maisons (groupé)			31 738	33 626	34 531	34 916	42 594	49 076	49 280
Total maisons			198 981	190 794	191 792	192 718	216 035	228 892	230 704
Appart. + maisons			302 716	292 789	294 093	305 110	349 672	392 388	401 994
Construction HLM	38 900	38 800	34 200	33 100	33 800	33 000	35 000	39 700	45 100
<b>FILOCOM</b>									
	278 832	311 335	318 614	282 215	310 874	329 608	293 637		

SITADEL : logements ordinaires commencés. FILOCOM : logements mis en service.

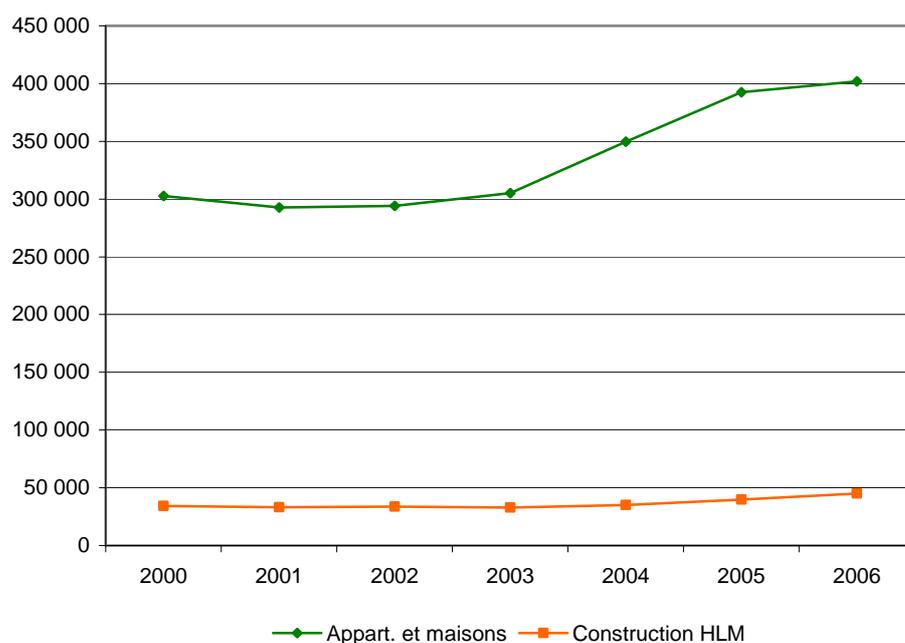
La construction effective, au début des années 2000 est de l'ordre de 300 000 logements par an.

En 2003 ont été construits 5,6 logements pour 1 000 habitants.

Les mises en chantier se situent à environ 300 000 logements par an (2000-2003) et connaissent une accélération notable en 2004 (350 000), en 2005 (392 000) et en 2006 (402 000). La production 2007 devrait être un peu inférieure. Selon FILOCOM on est très proche de 303 000 mises en service annuelles. La production a été jusqu'à 2005 sensiblement inférieure aux besoins ce qui contribue à expliquer l'engorgement du marché (Ile-de-France, PACA) et le mouvement ascendant des prix et des loyers.

Les mises en chantier de logements HLM apparaissent modestes à la fin des années quatre vingt dix et au début des années 2000 (moins de 35 000 par an), elles se redressent en 2005 (40 000) et en 2006 (45 000). L'offre globale HLM nouvelle est supérieure du fait d'acquisition d'immeubles existants (maximum 30 000 logements en 2002).

La construction totale de 1998 à 2006

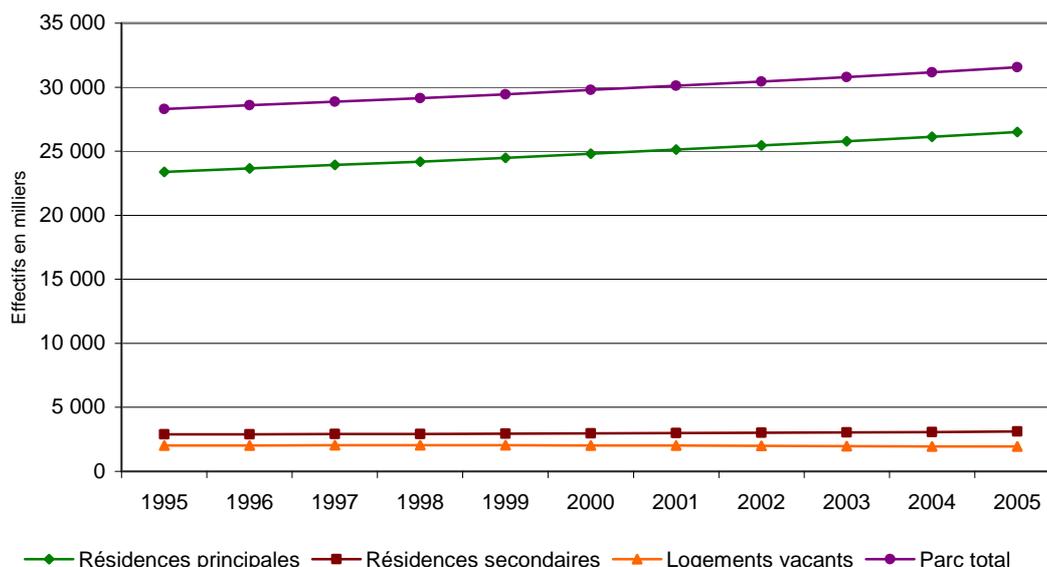


## Le parc de logements

Effectifs en milliers

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Résidences principales	23 393	23 658	23 921	24 181	24 468	24 796	25 120	25 443	25 778	26 131	26 509
Résidences secondaires	2 891	2 901	2 909	2 917	2 934	2 960	2 989	3 016	3 046	3 078	3 115
Logements vacants	2 010	2 023	2 036	2 047	2 045	2 028	2 010	1 990	1 971	1 953	1 937
Parc total	28 294	28 582	28 866	29 145	29 447	29 784	30 119	30 450	30 796	31 163	31 560

Parc de logements de 1995 à 2005



Les chiffres ci-dessus sont extraits du « compte du logement » élaboré par l'INSEE et le ministère du logement. Le parc total se situe entre 31 et 32 millions de logements en 2005 à réferer à 62,8 millions d'habitants. On dénombre exactement un logement pour deux habitants ce qui est considérable mais apparaît quelque peu discutable : plus de cinq millions de logements sont, en effet, secondaires ou vacants.

Le nombre de résidences secondaires 3,115 millions en 2005 est en croissance lente mais régulière. Il est très voisin de 10 % du patrimoine total. 63 % des résidences secondaires sont des maisons et correspondent grosso-modo aux maisons de campagne. Le reste, 37 %, est constitué d'appartements, essentiellement de loisir (littoraux ou montagne), à quoi s'ajoute une minorité de pied à terre urbains<sup>57</sup> (par exemple provinciaux ou étrangers possédant un appartement à Paris). Selon le fichier Filocom les petits logements l'emportent puisque les rési-

dences secondaires mesurent 70 m<sup>2</sup> contre 82 m<sup>2</sup> pour les résidences principales, 41 % des résidences secondaires ont été bâties avant 1915 contre 29 % des résidences principales.

Les logements vacants (1,937 millions en 2005) sont hétérogènes et vont de la simple inoccupation, entre déménagement d'une famille et emménagement de la suivante, à l'obsolescence pure et simple. On notera que les logements vacants sont stables ou en légère baisse. 48 % des logements vacants sont des maisons et correspondent vraisemblablement à un habitat rural ancien non revendiqué par la vogue des résidences secondaires. Les logements vacants sont plus petits, plus anciens, plus inconfortables que les résidences principales.

La petite taille des logements vacants reflète deux réalités : l'obsolescence d'une fraction de l'habitat urbain ancien, la rotation plus rapide des petits logements assortie de périodes d'inoccupation. Au recensement de 1999 13 % des logements d'une seule pièce sont vacants

contre 4 % des cinq pièces et plus. Plus les logements sont grands moins il est probable de les trouver vacants. Selon Filocom, les logements vacants mesurent 62,5 m<sup>2</sup> (contre 82 m<sup>2</sup> dans le cas des résidences principales) et une proportion élevée (50 %) date d'avant 1915.

Sur la totalité du parc (résidences principales, résidences secondaires, logements vacants) les maisons individuelles l'emportent sur les appartements, en 2005 17,9 millions contre 13,7. Les maisons ont toujours été majoritaires en France, même à l'époque (années 60 et 70) où l'effort de construction d'appartements dominait.

En matière de date de construction du parc de logements les données disponibles sont discutables : les réponses aux enquêtes sont souvent imprécises ou aléatoires. Selon le fichier Filocom 29 % des résidences principales auraient été bâties avant 1915, selon l'INSEE (ENL 2002) la proportion est de 20 % seulement...

<sup>57</sup> On inclut les « logements occasionnels » dans les résidences secondaires.

Quoiqu'il en soit, les chiffres reflètent la faiblesse de la construction de l'entre deux guerres et l'effort très élevé des années 60 et 70.

Les deux tiers des logements français ont été bâtis après 1948. Or, il s'agissait de logements confortables (WC, salle d'eau, cuisine, eau chaude, chauffage central). L'équipement après coup des logements anciens inconfortables<sup>58</sup> et la disparition des logements les plus vétustes expliquent un niveau de confort très élevé. 91 % des résidences principales sont pourvues de salles d'eau, WC et chauffage central ; 7 % ont le confort sanitaire mais pas de chauffage central ; 2 % seulement manquent de WC ou de salle d'eau ou des deux simultanément.

Majoritairement composé de maisons individuelles, le parc de logements est également urbain pour sa majorité ; l'habitat rural regroupe 23 % des résidences principales dénombrées en 2002 (ENL).

Les grandes villes de province (plus de 100 000 habitants) offrent 30 % des résidences principales, la seule agglomération parisienne 17 % (4,23 millions de résidences principales). Plus les villes sont grandes plus les logements sont petits car constitués d'appartements plutôt que de maisons (or les appartements mesurent 66 m<sup>2</sup>, les maisons 107 m<sup>2</sup>).

Nationalement les petits logements ne sont pas très nombreux, 6 % de une-pièce, 12 % de deux-pièces. Le type le plus représenté est le quatre-pièces, 6,2 millions de résidences principales. Dans l'agglomération parisienne les maisons sont minoritaires et les appartements sont petits, la proportion de une-pièce atteint 12 %, celle de deux-pièces 22 %. Dans la ville de Paris, 50 % des logements sont des une-pièce ou des deux-pièces.

Une autre évolution globale du parc de logements doit être citée : le développement de la copropriété et la régression des immeubles privés possédés en bloc. La copropriété progresse du fait de la construction mais aussi de la transformation en lots des appartements existants. En 2002, sont dénombrés 5,274 millions d'appartements en copropriétés contre 1,816 million dans les mono-propriétés privées.

<sup>58</sup> Dans la ville de Paris une salle d'eau sur deux a été créée après coup.

### Résidences principales selon l'époque de construction

	Avant 1915	1915 1948	1949 1967	1968 1974	1975 1981	1982 1989	1990 et après	Total
<b>Filocom 2005</b>								
Effectif milliers	7 440	2 178	4 100	3 069	2 807	2 321	4 018	25 933
%	28,7	8,4	15,8	11,8	10,8	9,0	15,5	100,0
<b>ENL 2002</b>								
Effectif milliers	4 891	3 254	4 405	3 395	2 986	2 551	3 042	24 525
%	19,9	13,3	18,0	13,8	12,2	10,4	12,4	100,0

\* 1990-2004 dans le cas de Filocom, 1990-2002 dans le cas de l'ENL.

### Résidences principales ENL 2002

	Commune Rurale	Unités urbaines de moins de 20 000 habitants	Unités urbaines de 20 000 à 100 000 habitants	Unités urbaines de plus de 100 000 habitants	Agglomération Parisienne	France entière
Effectif (milliers)	5 670	3 976	3 351	7 298	4 230	24 525
%	23,1	16,2	13,7	29,8	17,2	100,0
Surface	108	98	87	82	72	90
Nombre pièces	4,7	4,4	3,9	3,7	3,3	4,0

### Résidences principales ENL 2002

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	Total
<b>France entière</b>							
Effectif (milliers)	1 475	3 009	5 342	6 182	4 532	3 986	24 525
%	6,0	12,3	21,8	25,2	18,5	16,3	100,0
<b>Agglomération parisienne</b>							
Effectif (milliers)	495	910	1 154	845	474	352	4 230
%	11,7	21,5	27,3	20,0	11,2	8,3	100,0

## Les statuts d'occupation des résidences principales

Dans leur majorité (56 %) les ménages français sont propriétaires du logement qu'ils habitent. La proportion croît, à un rythme lent (1982 : 50,6 % de propriétaires occupants) ; les locataires du secteur privé (5,472 millions des ménages, 22,3 %) sont plus nombreux que les locataires du secteur social (4,231 millions de ménages, 17,3 %) mais en proportion du total des résidences principales, ils tendent à décliner au fil des ans à mesure que le parc social et la propriété occupante augmentent. Ce déclin est fort relatif, il a été prononcé entre l'après guerre et 1988 (baisse en nombre absolu). Depuis 20 ans la proportion est stable à 22 %.

De plus, un effectif de près de 5,5 millions de logements locatifs privés (plus de 6 millions si on tient compte des résidences secondaires et des vacants temporaires)

apparaît élevé et témoigne d'une réalité vigoureuse.

On note une corrélation puissante entre statut d'occupation et type d'habitat, 80 % des ménages qui habitent une maison en sont propriétaires ; 75 % des ménages qui occupent un appartement en sont locataires (ou « autres statuts »). La France, de ce point de vue, se rapproche des pays anglo-saxons davantage que des pays de l'Europe du sud (fréquente propriété d'appartements en Espagne et en Italie).

Les statuts d'occupation des résidences principales sont étroitement dépendants du degré d'urbanisation. Dans les communes rurales, 77 % des ménages sont propriétaires de leur logement, en général une maison individuelle ; 13 % sont locataires dans le secteur privé. Les HLM sont peu nombreux, 5 %.

Dans les communes urbaines la proportion de propriétaires décroît quand l'unité urbaine croît (de 64 % dans les petites villes à 44 % dans l'agglomération parisienne). Corrélativement le secteur locatif est d'autant plus représenté que l'agglomération est grande, mais on note une spécificité : dans les grandes villes de province la location sociale est relativement modeste (20 %) et la location privée abondante (29 %). Dans l'agglomération parisienne, par différence, la location sociale est plus fréquente (26 %) et la location privée moins fréquente (25 %).

## Les propriétaires occupants

Ils regroupent 56 % des ménages français, 13,7 millions sur 24,5 millions. Plus des quatre cinquièmes habitent une maison ; en conséquence 2,7 millions de ménages sont propriétaires-occupants d'un appartement.

Les propriétaires disposent de 106 m<sup>2</sup> et de 4,7 pièces. Ils sont relativement âgés, 56 ans en moyenne contre 51 pour l'ensemble des ménages. Leur nombre de personnes par ménage est de 2,51, leur revenu est assez élevé 2 658 €/mois en 2002 contre 2 276 €/mois pour l'ensemble des ménages. Toutefois la différence n'est pas énorme et le recrutement des propriétaires occupants est socialement assez diversifié.

Les agriculteurs possèdent le logement qu'ils occupent (77 % des cas) ; les professions indépendantes aussi (70 %). Les cadres supérieurs sont propriétaires dans 63 % des cas, ce qui est, en un certain sens, modeste, mais les cadres supérieurs sont surreprésentés dans les grandes agglomérations (dont l'agglomération parisienne) où une importante fraction de l'offre est constituée d'appartements à louer. De plus, intervient une question d'âge : les cadres supérieurs sont encore jeunes et achèteront plus tard. Les employés (34 % des propriétaires) sont nettement moins représentés que les ouvriers (44 %) <sup>59</sup>. Les retraités sont étroitement associés à la propriété occupante : près des trois quart d'entre eux sont propriétaires et ils fournissent 40 % de l'effectif total de propriétaires. La propriété est une question d'âge au moins autant que de recrutement social.

<sup>59</sup> Les employés sont plus urbains et plus souvent locataires d'un appartement. Les ouvriers habitent plus souvent en périphérie (l'emploi industriel est périphérique) et en maison individuelle.

Les chiffres qui suivent sont issus de l'ENL 2002 de l'INSEE<sup>1</sup>.

	Propriétaires Occupants	Location Sociale	Location Privée	Autres (dont Gratuit)	Total
<b>Maisons</b>					
Effectif (milliers)	11 073	674	1 559	598	13 905
% ligne	79,6	4,8	11,2	4,3	100,0
% colonne	80,7	15,9	28,5	54,5	56,7
<b>Appartements</b>					
Effectif (milliers)	2 651	3 556	3 913	500	10 621
% ligne	25,0	33,5	36,8	4,7	100,0
% colonne	19,3	84,1	71,5	45,5	43,3
<b>Total résidences principales</b>					
Effectif (milliers)	13 724	4 231	5 472	1 099	24 525
% ligne	56,0	17,3	22,3	4,5	100,0
% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

En milliers

	Agri-culteurs	Artisans Patrons	Cadres sup.	Prof. Intern.	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres	total
Propriétaires occupants	319	764	1 783	1 855	959	1 970	5 456	617	13 724
% ligne	2,3	5,6	13,0	13,5	7,0	14,4	39,8	4,5	100,0
Ensemble des ménages	412	1 098	2 832	3 417	2 831	4 511	7 458	1 965	24 525
% ligne	1,7	4,5	11,5	13,9	11,5	18,4	30,4	8,0	100,0
Proportion propriétaires occupants	77,4 %	69,6 %	63,0 %	54,3 %	33,9 %	43,7 %	73,2 %	31,4 %	56,0 %

L'ENL 2002 distingue, parmi les propriétaires occupants, les non accédants (qui ont terminé de rembourser leur emprunt ou n'ont pas eu besoin d'emprunter) et les accédants qui sont en cours de remboursement. Les non accédants sont plus nombreux, 62,5 % des propriétaires.

Les deux groupes ne se distinguent pas par la dimension du logement (en m<sup>2</sup> et en nombre de pièces), ni par son type (il est certain que les maisons individuelles sont majoritaires dans les deux groupes). Ils se distinguent, fondamentalement, par l'âge : les non accédants sont beaucoup plus âgés que les accédants (64 ans contre 43 ans), par le nombre de personnes (2,07 dans le cas des non accédants, 3,25 dans les cas des accédants qui surreprésentent les familles avec enfants) et par le revenu : les accédants gagnent nettement plus que les non accédants, 3 153 €/mois contre 2 361 €/mois. Ceci est lié à la retraite et à un âge avancé : près de 60 % des non accédants sont retraités (moindre revenu individuel, moindre éventualité de deux revenus) ; 7 % seulement des accédants sont retraités.

	Non accédant	Accédant	Total
Effectif en milliers	8 579	5 145	13 724
%	62,5	37,5	100,0
Surface	105	108	106
Nombre de pièces	4,7	4,7	4,7
Age personne de référence	64	43	56
Nombre de personnes	2,07	3,25	2,51
Revenu/mois €	2 361	3 153	2 658
Remboursement/mois €	-	574	-
Remboursement/revenu	-	18,2 %	-

En 2002 les accédants à la propriété remboursent en moyenne 574 € par mois, ce qui représente un taux d'effort de 18,2 % de leur revenu, moyenne qui dissimule une forte dispersion entre les accédants récents (25 % à 30 % d'effort) et les autres, qui ont bénéficié de l'inflation et remboursé, pour partie au moins, les prêts complémentaires. Le remboursement mensuel et le taux d'effort ne varient prati-

quement pas selon le type d'habitat, maison ou appartement.

Le taux d'effort est homogène selon le degré d'urbanisation : les remboursements sont plus élevés à mesure qu'on considère les unités urbaines plus grandes mais le revenu est lui-même plus élevé.

## Les locataires du secteur privé

Le secteur locatif privé accueille, en 2002, 5,472 millions de ménages soit 22,3 % du total des ménages<sup>60</sup>. Les locataires sont assez petitement logés, 64 m<sup>2</sup> et 2,8 pièces en moyenne, ce qui tient à la surreprésentation des appartements (3,9 millions contre 1,5 million de maisons individuelles) et à la surreprésentation des secteurs urbains. Les grandes agglomérations de province montrent 29,4 % de locataires du secteur privé contre 25,3 % dans l'agglomération parisienne (où le secteur locatif social joue un rôle plus important).

Les logements locatifs privés sont assez anciens (46 % ont été bâtis avant 1949) ce qui correspond à des appartements dans les quartiers centraux des villes.

Plus de 30 % des résidences principales bâties avant 1949 appartiennent au secteur locatif privé. La proportion est ensuite d'autant plus basse que le parc est plus récent. A peine 13 % des logements de la période 1975-1989 sont locatifs privés. On note toutefois une abondance relative, 25 % sur la construction 1990-2002, peut être liée à la politique d'avantages fiscaux consentis aux bailleurs au cours des quinze dernières années.

Les ménages des catégories socio-professionnelles consistantes montrent des locataires privés qui atteignent 20 à 30 % du total sauf les retraités (11 % seulement) souvent propriétaires ou logés en HLM, et les « autres non actifs » qui, à l'inverse, sont surreprésentés (40 %) en raison du poids des étudiants.

L'abondance des étudiants, la rareté des retraités, et, plus généralement le nombre de ménages en début de carrière résidentielle ont pour conséquence que les mé-

<sup>60</sup> Hormis un parc très minoritaire soumis à l'encadrement des loyers (loi de 1948) les loyers sont librement débattus entre bailleurs et locataires lors de l'entrée dans les lieux, mais relativement encadrés lors des renouvellements de baux expirés (hausse uniquement si le loyer est sous évalué et fixation par référence aux loyers du voisinage).

### Effort de remboursement des accédants selon localisation (2002)

	Commune rurale	UU < 20 000 habitants	UU de 20 000 à 100 000 habitants	UU > 100 000 habitants	Agglomération parisienne	Total
Revenu/mois €	2 831	2 973	2 917	3 179	4 092	3 153
Remboursement/mois €	498	563	532	563	773	574
Rembours/revenu	17,6	19,0	18,2	17,7	18,9	18,2

UU = unités urbaines

### Parc total de résidences principales et parc locatif privé selon l'époque de construction (2002)

	Avant 1915	1915-1948	1949-1967	1968-1974	1975-1981	1982-1989	1990 et après	total
<b>Parc total</b>								
Effectif en milliers	4 891	3 254	4 405	3 395	2 986	2 551	3 042	24 525
%	19,9	13,3	18,0	13,8	12,2	10,4	12,4	100,0
<b>Location privée</b>								
Effectif en milliers	1 447	1 065	904	584	377	345	750	5 472
%	26,4	19,5	16,5	10,7	6,9	6,3	13,7	100,0
Location privée/parc total	29,6 %	32,7 %	20,5 %	17,2 %	12,6 %	13,5 %	24,7 %	22,3 %

### Location privée selon CSP (2002)

	Agri-culteur	Artisans Patrons	Cadres sup.	Prof. Interm.s	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres	total
<b>Locatif privé</b>									
Effectif en milliers	36	225	786	895	826	1 111	799	795	5 472
%	0,7	4,1	14,4	16,4	15,1	20,3	14,6	14,5	100,0
Ensemble des ménages en milliers	412	1 098	2 832	3 417	2 831	4 511	7 458	1 965	24 525
%	1,7	4,5	11,5	13,9	11,5	18,4	30,4	8,0	100,0
Location privée/parc total	8,7 %	20,5 %	27,8 %	26,2 %	29,2 %	24,6 %	10,7 %	40,5 %	22,3 %

nages du secteur locatif privé sont plutôt jeunes (41 ans en moyenne), formés de peu de personnes (2,01 en moyenne) et de revenu assez modeste 1 886 € par mois en 2002, ce qui est un peu supérieur au revenu des ménages locataires en HLM (1 671 € par mois) mais nettement inférieur au revenu des propriétaires occupants (2 658 € par mois).

Le secteur locatif privé accueille donc des ménages plutôt jeunes, peu familiaux et particulièrement mobiles (cf. infra). Il joue un rôle irremplaçable, par référence au logement locatif social (qui est long à obtenir) et à la propriété occupante (qui est coûteuse). Ce rôle est assumé de manière très majoritaire par des bailleurs personnes physiques.

### Propriétaires des logements locatifs privés

	Effectif (milliers)	%
HLM	33	0,6
Autre société	289	5,3
Administration	55	1,0
Association	33	0,6
Famille	178	3,3
Autre particulier	4 884	89,3
Total	5 472	100,0

Les particuliers possèdent, en effet, 4,9 millions de logements, plus de 90 % des logements locatifs privés, les sociétés privées moins de 300 000 (un peu plus de 5 %).

La détention de logements locatifs est enracinée dans la culture patrimoniale française. Elle bénéficie en quelque sorte d'une inertie positive : en majorité les bailleurs n'ont pas acquis avec l'intention de louer : soit ils ont hérité soit ils ont mis en location leur logement quitté mais non vendu. Il y a donc davantage de bailleurs « inadvertants » que de bailleurs volontaires mais l'observation date d'une dizaine d'années et le fort développement d'avantages fiscaux pour les placements locatifs neufs participe indéniablement à la vigueur maintenue de cette fonction économique.

En province les loyers croissent avec le degré d'urbanisation ; l'agglomération parisienne est nettement plus chère que les agglomérations de province. Les revenus des parisiens sont plus élevés mais pas suffisamment pour compenser le surcroît de loyer ; le taux d'effort (avant effet des aides personnelles) est proche de 23 % dans l'agglomération capitale.

En € par m<sup>2</sup> les loyers HLM sont 38 % moins chers que les loyers privés mais l'observation varie totalement selon le degré d'urbanisation : l'avantage d'être logé en HLM progresse de 12 % environ à 57 % quand on passe des communes rurales à l'agglomération parisienne.

Par référence à un revenu souvent modeste ce sont les locataires du secteur privé qui fournissent l'effort le plus important par comparaison avec les accédants et avec la location sociale.

Au cours des ans est notée une régression alarmante du « parc social de fait » c'est-à-dire des logements locatifs privés à loyers comparables à ceux des HLM, effet de la disparition de la loi de 1948 et de la monopropriété, effet des forts gains d'équipement du parc locatif privé, effet de la valorisation abrupte des quartiers anciens.

Dans l'agglomération parisienne les loyers privés atteignent en 2007 (1<sup>er</sup> janvier) 14,7 € par m<sup>2</sup> (ensemble des locataires) et 15,7 € par m<sup>2</sup> (nouveaux locataires) (source OLAP).

La hausse des loyers est régulière. Elle est beaucoup moins rapide que la hausse des prix.

Les loyers du secteur privé varient considérablement selon la localisation (ENL 2002)<sup>1</sup>

	Commune rurale	UU < 20 000 habitants	UU de 20 000 à 100 000 habitants	UU > 100 000 habitants	Agglomération parisienne	Total
Revenu €/mois	1 926	1 807	1 801	1 766	2 585	1 957
Loyer €/mois	361	383	394	414	590	434
Loyer m <sup>2</sup> €/mois	4,3	5,1	5,8	6,7	11,4	6,6
Loyer/revenu	18,7 %	17,8 %	21,9 %	23,5 %	22,8 %	22,3 %

NB : loyers hors charges

	Commune rurale	UU < 20 000 habitants	UU de 20 000 à 100 000 habitants	UU > 100 000 habitants	Agglomération parisienne	Total
Loyers libres €/m <sup>2</sup> /mois	4,3	5,1	5,8	6,7	11,4	6,6
Loyers HLM €/m <sup>2</sup> /mois	3,8	3,8	3,8	3,9	4,9	4,1
Avantage HLM	11,6 %	25,5 %	34,5 %	41,8 %	57,0 %	37,9 %

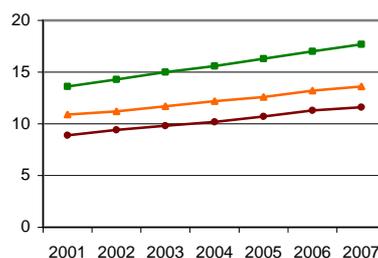
Proportion des ménages avec dépense logement dans les ménages totaux (2002)

	Commune rurale	UU < 20 000 habitants	UU de 20 000 à 100 000 habitants	UU > 100 000 habitants	Agglomération parisienne	Total
Accédants	17,6 %	19,0 %	18,2 %	17,7 %	18,9 %	18,3 %
Locataires HLM	17,7 %	18,6 %	18,5 %	18,6 %	16,1 %	17,7 %
Locataires privés	18,7 %	21,2 %	21,9 %	23,5 %	22,8 %	22,2 %

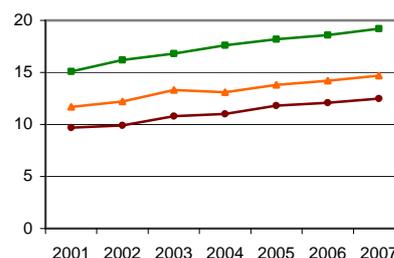
Loyers en €/mois/m<sup>2</sup> dans l'agglomération parisienne (OLAP)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Tous locataires</b>							
Paris	13,6	14,3	15,0	15,6	16,3	17,0	17,7
Petite couronne	10,9	11,2	11,7	12,2	12,6	13,2	13,6
Grande couronne	8,9	9,4	9,8	10,2	10,7	11,3	11,6
Agglomération parisienne	11,5	12,0	12,5	13,0	13,6	14,2	14,7
<b>Nouveaux locataires</b>							
Paris	15,1	16,2	16,8	17,6	18,2	18,6	19,2
Petite couronne	11,7	12,2	13,3	13,1	13,8	14,2	14,7
Grande couronne	9,7	9,9	10,8	11,0	11,8	12,1	12,5
Agglomération parisienne	12,3	12,9	13,7	14,0	14,7	15,1	15,7

Loyers, € m<sup>2</sup> mois  
Tous locataires  
Agglomération parisienne



Loyers, € m<sup>2</sup> mois  
Nouveaux locataires  
Agglomération parisienne



## Les locataires du secteur social

On dénombre, en 2002, 4,23 millions de ménages occupant un logement locatif social soit 17,3 % du total des ménages. Le logement moyen mesure 70 m<sup>2</sup> pour 3,3 pièces. Dans 76 % des cas il s'agit d'un appartement. A noter, par conséquent, que 819 000 HLM sont des maisons individuelles.

Le logement social est urbain.

Proportion de HLM sur le total des résidences principales

Communes rurales :	5,1 %
Unités urbaines de moins de 20 000 habitants :	13,1 %
Unités urbaines de 20 000 à 100 000 habitants :	25,0 %
Unités urbaines de plus de 100 000 habitants :	20,2 %
Agglomération parisienne :	26,2 %
France entière :	17,2 %

On ne note pas, toutefois, de loi statistique claire selon la dimension des agglomérations de province<sup>61</sup>.

Dans l'agglomération parisienne 26 % des résidences principales sont des HLM.

Près de la moitié des HLM datent de la période 1949-1974 alors que le parc privé (en location ou en propriété) montre une dispersion nettement plus grande de l'époque de construction. Les logements livrés de 1949 à 1967 et toujours en service en 2002 sont des HLM dans la proportion de 28 % : même à cette époque d'important effort HLM, la construction privée l'emportait nettement.

On identifie souvent HLM et ouvriers. La réalité est plus nuancée puisque en majorité (72 %) les ouvriers ne sont pas logés en HLM et que en majorité (70 %) les HLM ne sont pas occupés par des ouvriers. Le groupe le plus représenté est celui des employés : plus de 30 % sont logés en HLM. On note encore près de 900 000 retraités dans le parc locatif social.

La forte représentation des employés, des ouvriers et des retraités dans le parc social produit un revenu des ménages assez modeste, en moyenne 1 671 € par mois

<sup>61</sup> Nationalement les HLM sont surreprésentés au nord, sous représentés au sud.

	Avant 1915	1915 1948	1949 1967	1968 1974	1975 1981	1982 1989	1990 et après	Total
<b>Ensemble des ménages</b>								
Effectif (milliers)	4 891	3 254	4 405	3 395	2 986	2 551	3 042	24 525
%	19,9	13,3	18,0	13,8	12,2	10,4	12,4	100,0
<b>Locatif social</b>								
Effectif (milliers)	116	224	1 240	930	624	452	644	4 231
%	2,7	5,3	29,3	22,0	14,7	10,7	15,2	100,0
HLM/Parc total	2,4 %	6,9 %	28,1 %	27,4 %	20,9 %	17,7 %	21,2 %	17,3 %

	Commune rurale	UU < 20 000 habitants	UU de 20 000 à 100 000 habitants	UU > 100 000 habitants	Agglomération parisienne	Total
Revenu €/mois	1 661	1 493	1 429	1 509	2 018	1 632
Loyer €/mois	294	278	264	280	326	289
Loyer/revenu	17,7 %	18,6 %	18,5 %	18,6 %	16,1 %	17,7 %

en 2002 (contre 1 886 € par mois chez les locataires du secteur privé et 2 658 € par mois chez les propriétaires occupants).

L'analyse des ENL successive montre deux réalités : les habitants d'HLM tendent à être plus pauvres par référence au ménage français moyen (les entrants gagnent moins que les sortants) ; les cas sociaux (familles monoparentales, chômeurs, ménages vivant du RMI, handicapés, etc.) sont de plus en plus nombreux dans le parc social.

Les HLM ont indéniablement une forte composante familiale. Le ménage moyen compte 2,57 personnes contre 2,51 chez les propriétaires occupants et 2,01 chez les locataires du secteur privé, mais cette composante familiale a tendu à se réduire au fil des ans.

A noter, encore, que les ménages étrangers sont surreprésentés en HLM. Ils fournissent 12 % des habitants alors que leur proportion globale est de 6 %. Cette fréquence relative des étrangers est plus particulièrement vérifiée dans les grandes villes et dans l'agglomération parisienne.

Avant effet des aides personnelles (cf. infra) les locataires HLM paient, hors charges, 289 € par mois en 2002 soit 17,7 % d'un revenu moyen de 1 632 € par mois<sup>62</sup>.

Les loyers sociaux sont assez homogènes en province autour de 280 € par mois. Ils sont plus élevés dans l'agglomération parisienne (326 € par mois) mais le revenu

est sensiblement plus élevé. Le taux d'effort brut apparaît plus léger, environ 16 %.

## La mobilité résidentielle

On considère comme mobiles les ménages installés dans leur logement depuis moins d'un an<sup>63</sup>, soit 2,852 millions de ménages, 11 % à 12 % des ménages décrits par l'ENL 2002.

	Ménages mobiles	Ménages stables	Total
Effectif (milliers)	2 852	21 673	24 525
%	11,6	88,4	100,0
Surface	70	93	90
Nombre de pièces	3,1	4,1	4,0
Âge personne référence	35	53	51
Nombre de personnes	2,22	2,41	2,39
Revenu €/mois	1 968	2 306	2 267

Les ménages mobiles sont jeunes (35 ans), comptent peu de personnes (2,22) et ont des revenus (1 968 €/mois) inférieurs à la moyenne. Ils sont plus petitement logés (70 m<sup>2</sup>, 3,1 pièces) que les ménages stables (93 m<sup>2</sup>, 4,1 pièces).

Les ménages mobiles sont urbains et, proportionnellement, plus représentés dans les grandes agglomérations de province que dans l'agglomération parisienne.

<sup>63</sup> Les emménagements annuels sont en réalité un peu plus nombreux puisque certains ménages, en particulier les jeunes, ont pu déménager deux fois (ou plus) durant l'année la plus récente.

<sup>62</sup> Champ : HLM. Le social non HLM n'est pas considéré.

Les deux tiers des ménages mobiles occupent un appartement.

	Maison	Appartement	total
Total ménages (milliers)	13 905	10 621	24 525
Dont mobiles	944	1 908	2 852
Taux de mobilité	6,8 %	18,0 %	11,6 %
Structure de la mobilité	33,1 %	66,9 %	100,0 %

Petits ménages, petits logements : le taux de mobilité apparaît particulièrement élevé dans le cas des une-pièce et des deux pièces.

Les ménages mobiles sont surreprésentés dans le cas des salariés actifs et des étudiants.

Moins de 3 % des retraités ont emménagé en cours d'année contre 23 % des « autres non actifs » qui incluent les étudiants. Les employés sont plus mobiles que les ouvriers (lesquels sont, on le sait, plus nombreux à être propriétaires d'une maison individuelle).

La mobilité résidentielle apparaît étroitement corrélée avec les statuts d'occupation, moins de 5 % des propriétaires ont rejoint leur logement depuis moins d'un an. C'est le cas de près de 14 % des locataires d'HLM. La mobilité la plus élevée est observée dans le secteur locatif privé : 27 % des locataires y sont présents depuis moins d'un an. Ce secteur qui fournit 22 % des logements totaux fournit la majorité (52 %) des logements objets d'un emménagement récent.

Ceci recoupe les observations produites ci-dessus : la mobilité la plus élevée est observée dans les petits appartements locatifs urbains qui sont rejoints par des ménages jeunes, constitués de peu de personnes, à revenu souvent limité.

Le secteur locatif privé joue donc un rôle fondamental pour accommoder les mouvements des ménages dans le parc de logements.

	Commune rurale	UU < 20 000 habitants	UU de 20 000 à 100 000 habitants	UU > 100 000 habitants	Agglomération parisienne	Total
Total ménages (milliers)	5 670	3 976	3 351	7 298	4 230	24 525
Dont mobiles	404	398	423	1 116	520	2 852
Taux de mobilité	7,1 %	9,8 %	12,6 %	15,3 %	12,3 %	11,6 %

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	Total
Taux de mobilité	32,6 %	21,0 %	12,7 %	8,9 %	6,6 %	5,3 %	11,6 %

	Total ménages (milliers)	Dont mobiles (milliers)	Taux de mobilité
Agriculteurs	412	18	4,4 %
Artisans, patrons	1 098	87	8,0 %
Cadres sup.	2 832	418	14,8 %
Professions intermédiaires	3 417	517	15,1 %
Employés	2 831	494	17,4 %
Ouvriers	4 511	650	14,4 %
Retraités	7 458	217	2,9 %
Autres non actifs	1 965	451	23,0 %
Total	24 525	2 852	11,6 %

	Total ménages		Dont mobiles		Taux mobilité
	Effectif (milliers)	%	Effectif (milliers)	%	
Propriétaires occupants	13 724	56,0	671	23,5	4,9 %
Locataires secteur social	4 231	17,3	586	20,5	13,8 %
Locataires secteur privé	5 472	22,3	1 478	51,8	27,0 %
Autre	1 099	4,5	117	4,1	10,7 %
Total	24 525	100,0	2 852	100,0	11,6 %

## Les ventes de logements et les prix immobiliers

Le parc total de logements français (y compris secondaires et vacants) est de 31,5 millions d'unités en 2005. Il se répartit comme suit :

	Effectif (milliers)	%
Maisons	18 100	57,5
Appartements en copropriété	6 900	21,9
Appartements en monopropriété HLM	4 500	14,3
Appartements en monopropriété non HLM	2 000	6,3
Total	31 500	100,0

Les ventes de logements existants au coup par coup affectent, d'une part les maisons et, d'autre part, les appartements en copropriété. Selon le compte du logement<sup>64</sup>, on dénombre 800 000 ventes annuelles de logements existants à référer à un parc « vendable » de 25 millions de logements.

La rotation onéreuse est très proche de 3,2 % par an. Il est certain qu'elle est plus élevée dans le cas des appartements que dans le cas des maisons.

	Effectif	%	Taux de vente
Maisons	505 000	63,1	2,8 %
Appartements	295 000	36,9	4,3 %
Total	800 000	100,0	3,2 %

<sup>64</sup> Travaux de J. Friggit.

Les maisons existantes vendues chaque année sont très proches de 500 000 unités, les appartements de 300 000 unités. Près des deux tiers des logements existants cédés chaque année sont des maisons.

La situation est inverse dans le cas des ventes de logements neufs. On trouve, en effet, (source ECLN) 85 % d'appartements, 103 000 par an pour, 15 % de maisons, 18 500 par an. Au total, les ventes de neuf, 121 500 par an, sont très inférieures en nombre aux ventes de logements existants. Toutefois, tout dépend du classement des maisons construites à l'initiative du particulier acquéreur du terrain d'assiette et maître d'ouvrage de la construction, 160 000 par an environ.

Selon la Fédération des promoteurs constructeurs, cette profession a vendu depuis cinq ans environ 110 000 logements neufs par an dont 63 000 ont été cédés à des acheteurs les destinant à la location.

Sachant que 60 à 65 % des logements existants vendus chaque année sont destinés à loger l'acquéreur<sup>65</sup>, on est en mesure de proposer la répartition suivante, la livraison de maison neuve à soi-même étant considérée ici comme une vente.

Les ventes, au sens large (incluant les maisons neuves livrées à soi-même), sont de l'ordre de 1,1 million d'unités, dont 800 000 logements existants. 60 à 65 % sont des maisons. Près de 700 000 logements vendus chaque année (63 % du total) sont occupés par l'acquéreur, 230 000 sont affectés à un locataire et 185 000 se retrouvent secondaires ou vacants ; 75 % des logements trouvés occupés logent l'acquéreur, 90 % dans le cas des maisons, 50 % dans le cas des appartements.

Un effectif de 200 000 à 250 000 logements cédés par an alimente l'offre locative. 165 000 (72 %) sont des logements existants, 65 000 (28 %) des logements neufs. La mise en location de logements privés neufs est importante mais minoritaire par rapport aux logements existants acquis pour être proposés en location. Elle est encore plus minoritaire par référence aux emménagements locatifs annuels, près de 1,5 million de logements du secteur privé : l'offre locative est dans sa

<sup>65</sup> Le reste se partageant entre les affectations locatives et les logements recensés secondaires ou vacants à l'issue d'un exercice de ventes.

Logements vendus annuellement selon leur type, leur caractère neuf ou ancien, et leur affectation.

	Affectés à l'acquéreur	Affectés à un locataire	Résidences secondaires et logements vacants	Total
<b>Logements existants</b>				
Maisons	370 000	40 000	95 000	505 000
Appartements	135 000	125 000	35 000	295 000
Total	505 000	165 000	130 000	800 000
<b>Logements neufs</b>				
Maisons	150 000	15 000	35 000	200 000
Appartements	40 000	50 000	20 000	110 000
Total	190 000	65 000	55 000	310 000
<b>Total</b>				
Maisons	520 000	55 000	130 000	705 000
Appartements	175 000	175 000	55 000	305 000
Total	695 000	230 000	185 000	1 110 000

grande majorité déconnectée du marché de la vente. Les logements sont reloués après avoir été quittés par leur précédent locataire (ou par un propriétaire qui part mais ne vend pas).

En résumé, sur 1,1 million d'achats annuels (y compris livraison à soi-même) on dénombre 800 000 achats sur le marché de l'occasion, 700 000 achats de maisons, 700 000 achats pour loger l'acquéreur.

Sans compter les livraisons à soi-même de maisons individuelles, l'effectif des ventes neuves annuelles est de l'ordre de 120 000 logements dont 85 % d'appartements en 2005 (source ECLN).

	Maisons	Appartements	Total
Effectif	18 526	102 966	121 492
%	15,2	84,8	100,0
Prix	218 200	168 150	175 782
Surface	90	59	64
Prix m <sup>2</sup>	2 424	2 850	2 760

Les maisons neuves sont moins chères que les appartements neufs en € par m<sup>2</sup>, mais plus chères au total parce qu'elles sont beaucoup plus grandes.

Sur le marché de l'habitat existant les prix sont nettement plus bas, 150 500 € pour une maison, 122 500 € pour un appartement (en 2004). L'évolution des prix des logements au fil des ans est difficile à énoncer : on ne dispose pas de séries de prix (en € par logement ou € par m<sup>2</sup>) à l'échelon national. Une collaboration entre les notaires et l'INSEE permet de présenter une évolution en indice : valeur au quatrième trimestre, base 100 au quatrième trimestre 2000.



© P. Guignard – IAURIF – Marne-la-Vallée



© C. Loudier – IAURIF - Paris

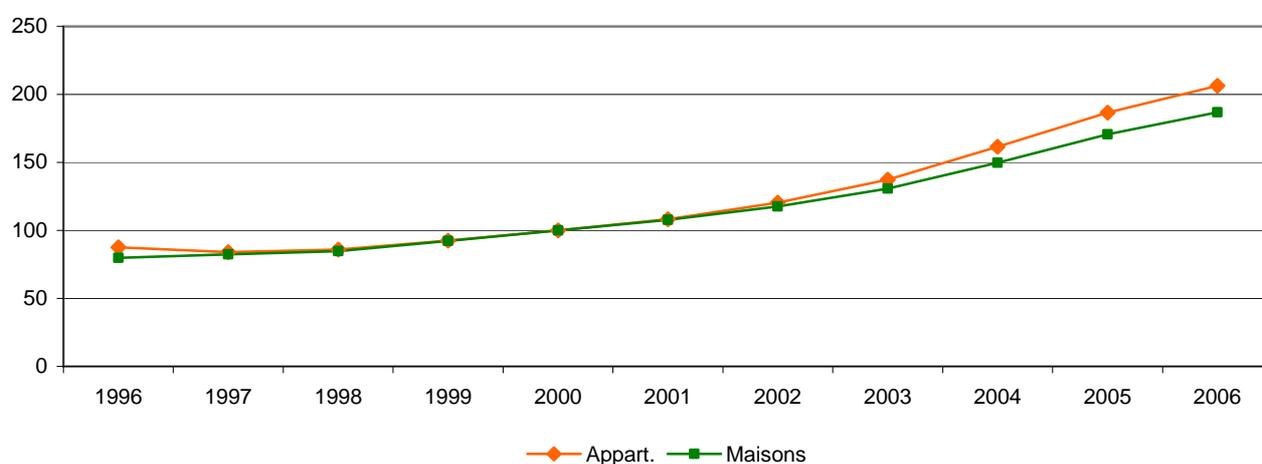


© L. Gallet – IAURIF - Dunkerque

Evolution des prix des logements (base 100 au 4<sup>ème</sup> trimestre 2000)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Ile-de-France</b>											
Appart.	86,3	81,8	83,3	90,9	100,0	108,1	119,3	134,8	156,1	180,1	198,6
Maisons	83,9	82,7	85,4	92,4	100,0	106,3	114,3	126,1	143,6	166,3	182,0
Ensemble	85,3	83,1	84,1	91,5	100,0	107,4	117,3	131,4	151,2	174,7	192,1
<b>Province</b>											
Appart.	88,8	86,3	88,3	94,0	100,0	108,5	121,4	139,6	166,3	192,7	213,3
Maisons	78,3	82,2	84,6	92,2	100,0	108,3	118,7	132,5	151,8	172,2	188,6
Ensemble	82,2	83,7	86,0	92,9	100,0	108,4	119,7	135,1	157,2	179,8	197,8
<b>France entière</b>											
Appart.	87,6	84,1	85,9	92,5	100,0	108,3	120,4	137,3	161,4	186,7	206,3
Maisons	79,8	82,4	84,8	92,3	100,0	107,8	117,6	130,8	149,7	170,7	186,9
Ensemble	83,7	83,2	85,3	92,4	100,0	108,0	118,9	133,8	155,1	178,0	195,7

## Evolution du prix des logements (France entière)

Prix des logements anciens dans la région d'Ile-de-France en € par m<sup>2</sup> selon la CINP

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Paris	2 431	2 293	2 312	2 539	2 887	3 158	3 434	3 876	4 389	5 016	5 589
Petite couronne	1 642	1 544	1 518	1 588	1 729	1 859	2 035	2 301	2 667	3 108	3 511
Grande couronne	1 312	1 238	1 243	1 286	1 383	1 480	1 587	1 776	2 064	2 434	2 784
Région Ile-de-France	1 881	1 772	1 771	1 890	2 095	2 270	2 466	2 778	3 189	3 690	4 152

## Evolution annuelle des prix en % par référence à l'année précédente selon la CINP

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Paris	- 5,7	+ 0,8	+ 9,8	+ 13,7	+ 9,4	+ 8,7	+ 12,9	+ 13,2	+ 14,3	+ 11,4
Petite couronne	- 6,0	- 1,7	+ 4,6	+ 8,9	+ 7,5	+ 9,5	+ 13,1	+ 15,9	+ 16,5	+ 13,0
Grande couronne	- 5,6	+ 0,4	+ 3,5	+ 7,5	+ 7,0	+ 7,2	+ 11,9	+ 16,2	+ 17,9	+ 14,4
Région Ile-de-France	- 5,8	- 0,1	+ 6,7	+ 10,8	+ 8,4	+ 8,6	+ 12,7	+ 14,8	+ 15,7	+ 12,5

En 6 ans (2000-2006) le prix des logements d'occasion a crû de 95,7 % à l'échelon national et un peu plus en province (97,8 %) qu'en Ile-de-France (92,1 %). La hausse est plus vive sur les appartements (106,3 %) que sur les maisons (86,9 %). Les appartements anciens de l'agglomération parisienne ont prati-

quement doublé de valeur entre 2000 et 2006.

A Paris, les prix atteignent, selon la Chambre des Notaires, 5 600 € par m<sup>2</sup> en 2006 moyennant une hausse continue depuis 1997 (environ 2 300 € par m<sup>2</sup> à cette date). La hausse est de 130 % en 10

ans (1996-2006). Les prix 2006 sont le double des prix fin 1999 début 2000. Au niveau de la région les prix 2006 sont supérieurs de 121 % aux prix 1996. Ils ont quasiment doublé entre 2000 et 2006. La hausse des prix de Paris, 130 %, a été supérieure à celle de la banlieue, 113 %.

La précédente envolée conjoncturelle, 1985-1990, était très localisée dans l'agglomération parisienne et sur la côte d'Azur. Elle a été suivie d'une baisse (1990-1997). La hausse actuelle 1997-2007 se manifeste en agglomération parisienne mais également sur le reste du territoire.

A peu de choses près, les prix des logements français ont donc doublé en 10 ans sans entamer apparemment la solvabilité des acquéreurs, stimulée par des taux d'intérêt historiquement bas et par des durées de prêt de plus en plus longues, stimulée également par l'extension du prêt à 0 % à l'achat d'habitat existant sans obligation de travaux.

## Les aides personnelles

Elles sont ouvertes, en France, aux locataires des deux secteurs et à une partie des accédants à la propriété. Les propriétaires non accédants, sans remboursement en cours, en sont exclus de même que les ménages logés gratuitement. L'aide est étroitement dépendante du revenu ; les ménages aisés en sont exclus. Elle croît nettement avec le nombre de personnes du ménage.

En 2002 (ENL), 4,764 millions de ménages percevaient une aide personnelle, 19,5 % des ménages totaux, 32,1 % des 14,847 millions de ménages acquittant une dépense logement (remboursement d'emprunt ou loyer).

Seulement 14 % des accédants à la propriété perçoivent une aide personnelle. Les bénéficiaires sont beaucoup plus nombreux dans l'habitat locatif, et dans le locatif social plus que dans le locatif privé.

Donc près d'un locataire HLM sur deux perçoit une aide personnelle, ce qui est le cas d'à peine plus d'un locataire sur trois dans le secteur locatif privé et d'un accédant sur sept.

Les ménages bénéficiaires d'aide personnelle ont un revenu modeste 1 276 € par mois ; les non bénéficiaires (accédants et locataires) gagnent nettement plus, 2 734 € par mois. Le même genre de contraste s'observe dans chacun des secteurs concernés : chez les accédants les bénéficiaires gagnent moins de 2 000 € par mois alors que les non bénéficiaires gagnent 3 350 € par mois. Dans le secteur HLM les bénéficiaires gagnent

### Locataires et accédants à la propriété selon l'éventualité d'une aide personnelle

	Propriétaires accédants	Locataires secteur social	Locataires secteur privé	Ensemble des « payants »
<b>Non bénéficiaires</b>				
Effectif milliers	4 416	2 190	3 477	10 084
% ligne	43,8	21,7	34,5	100,0
% colonne	85,8	51,8	63,5	67,9
<b>Bénéficiaires</b>				
Effectif milliers	729	2 040	1 995	4 764
% ligne	15,3	42,8	41,9	100,0
% colonne	14,2	48,2	36,5	32,1
<b>Total</b>				
Effectif milliers	5 145	4 231	5 472	14 847
% ligne	34,7	28,5	36,9	100,0
% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0

### Revenu et nombre de personnes par ménage selon l'éventualité d'une aide personnelle

	Propriétaires accédants	Locataires secteur social	Locataires secteur privé	Ensemble des « payants »
<b>Non bénéficiaires</b>				
Revenu	3 350	2 080	2 364	2 734
Nombre de personnes	3,10	2,27	1,99	2,54
<b>Bénéficiaires</b>				
Revenu	1 958	1 250	1 054	1 276
Nombre de personnes	4,15	2,88	2,06	2,73
<b>Total</b>				
Revenu	3 153	1 679	1 886	2 266
Nombre de personnes	3,25	2,56	2,02	2,60

### Bénéficiaires d'aide personnelle

	Propriétaires accédants	Locataires secteur social	Locataires secteur privé	Ensemble
Effectif (milliers)	729	2 040	1 995	4 764
%	15,3	42,8	41,9	100,0
Surface	102	71	56	69
Nombre de pièces	4,7	3,3	2,6	3,2
Âge personne de référence	41	47	38	42
Nombre de personnes	4,15	2,88	2,06	2,73
Revenu €/mois	1 958	1 250	1 054	1 276
Dépense brute €/mois	485	282	361	346
Effort brut	24,7 %	22,6 %	34,3 %	27,1
Aide personnelle €/mois	143	172	164	164
Dépense nette €/mois	343	116	198	185
Effort net	17,5 %	9,3 %	18,8 %	14,5 %

1 250 € par mois, nettement moins que les non bénéficiaires, 2 080 € par mois. Le secteur locatif privé montre le contraste le plus marqué : le revenu atteint 2 364 € par mois pour les non bénéficiaires, 1 054 € par mois pour les bénéficiaires.

L'aide personnelle moyenne, selon l'ENL 2002, atteint 164 € par mois, ce chiffre variant peu selon le statut d'occupation. En revanche, il représente une proportion variable d'une dépense très variable. Les accédants bénéficiaires perçoivent 143 € par mois, leur dépense avant aide est de 485 € par mois, leur dépense après aide est de 342 € par mois, leur effort (dépense/revenu) est abaissé de 24,7 % à 17,5 %. Les locataires du secteur privé se voient accorder une aide de 164 € par mois sur un loyer de 361 € par mois, leur effort est abaissé de 34,3 % à 18,8 % ce qui reste élevé. Les locataires du secteur locatif social sont les plus « favorisés » : ils perçoivent une aide de 172 € qui couvre 61 % de leur loyer (282 € par mois). Leur effort est abaissé de 22,6 % à 9,3 %.

## La politique du logement<sup>66</sup>

Un des objectifs actuels est la construction d'un nombre important de logements, plus de 400 000 par an pour compenser les insuffisances de la période 1997-2007 et pour faire face aux besoins liés à l'accroissement prévisible du nombre de ménages, à la compensation numérique des logements vétustes supprimés et des ponctions nettes au profit des résidences secondaires et des logements vacants.

Cette construction devra s'appuyer sur une importante contribution HLM. La loi Solidarité et Renouvellement Urbain, dans un but anti-ségrégatif, a posé le principe d'un pourcentage de 20 % de logements sociaux dans les communes urbaines d'une certaine importance. Actuellement de 45 000 logements neufs par an, le volume de nouvelles HLM devrait s'accroître notablement.

Un autre objectif est le développement de la propriété occupante. L'extension aux achats d'occasion en 2005 du prêt à 0 % va dans ce sens. C'est le souhait de la majorité des français et l'engagement du nouveau Président de la République.

On note encore un encouragement manifeste à l'investissement locatif privé sous forme de déductions fiscales pour les bailleurs acquérant un logement neuf destiné à la location. A noter, toutefois, que si le patrimoine HLM et la propriété occupante progressent, le parc locatif privé ne pourra que régresser en proportion, même s'il reste stable en effectifs. Encore faut-il que le secteur locatif privé pratique des loyers abordables. Les autorités publiques visent la progression de « loyers maîtrisés » dans le secteur privé en contrepartie de subventions et d'avantages divers (garanties de loyers).

Avec le Plan de Cohésion Sociale de juin 2004 et la loi de programmation pour la cohésion sociale de janvier 2005, le principe est posé d'un développement de logements locatifs accessibles dans le parc public et aussi dans le parc privé, ainsi que le développement à l'accession sociale à la propriété.

Un autre objectif est la lutte contre l'habitat insalubre ou « indécemment ». Les logements sont quasiment tous confortables mais une importante minorité souffre d'une vétusté manifeste et de divers bricolages de plomberie et d'électricité.

Enfin, un objectif majeur est l'instauration du « droit au logement opposable » fin 2008 qui implique de la part de l'Etat la fourniture d'un logement à toute personne incapable d'en obtenir un sur le marché. Ceci renforce notablement l'obligation HLM et la recherche de loyers maîtrisés dans le parc locatif privé.

## Conclusion

En résumé il s'agit de construire beaucoup, de favoriser la propriété occupante sans porter atteinte aux logements locatifs, d'accroître le nombre de HLM et de pratiquer une offre adaptée à la solvabilité de la demande. A cet égard, le maintien des prêts aidés (PLUS et PLAI, prêt à 0 %) et d'aides personnelles consistantes sont des éléments fondamentaux de la politique à venir.

Le parc de logements devrait croître notablement plus vite que la population, elle-même croissante. C'est le gage de la fourniture d'un nombre accru de logements sociaux et d'une accalmie attendue des prix des logements dont la hausse est en passe de désolabiliser toute une partie de la demande alors que l'objectif de développement de la propriété d'occupation est confirmé.

<sup>66</sup> On n'abordera pas l'important problème de la crise des cités d'habitat social et de la lutte contre la ségrégation résidentielle.

## LA SITUATION DU LOGEMENT EN ITALIE

Le texte qui suit s'intéresse à la situation du logement analysée selon la nature du parc, la mobilité résidentielle, les statuts d'occupation, le marché du logement, la situation locative, les prix et les loyers. Il n'abordera pas la question des cités d'habitat social, et abordera peu les questions financières<sup>67</sup>.

### La population et les ménages

La population italienne (57,8 millions d'habitants en 2001) évolue peu. On note un accroissement sur la période 1992-2001 (1 million d'habitants soit à peine plus de 50 000 par an) mais une baisse de 2001 à 2005 (57,3 millions d'habitants), variable selon les estimations élaborées depuis le recensement de 2001.

Sans l'apport de l'immigration (2,6 millions d'habitants en 2004, 4,5 % de la population totale<sup>68</sup>), la diminution serait avérée. Dès 1993 le solde naturel est devenu négatif ; les démographes enregistrent à peine 1,2 enfant par femme.

Selon les tendances actuelles la population totale devrait baisser de 15 % sur la période 2010-2050.

Le nombre de ménages augmente assez fortement, 1,5 % par an sur la période 1995-1999, mais il tend, récemment, à croître moins vite (0,6 % par an sur la période la plus récente).

	Nombre de ménages
1981	18,632 millions
1991	19,909 millions
2001	21,811 millions
2005	22,339 millions

Croissance annuelle

1981-1991	128 000 ménages
1991-2001	190 000 ménages
2001-2005	132 000 ménages

<sup>67</sup> On s'appuie sur une vaste documentation recueillie sur internet et sur les contributions italiennes au rapport annuel sur le logement dans l'Union Européenne.

<sup>68</sup> En 2003 ont été régularisés 700 000 clandestins. L'Italie, ancienne terre d'émigration, est devenue une terre d'immigration.

La dimension moyenne des ménages baisse depuis plusieurs décennies, le rythme actuel étant peu rapide, passage de 2,7 personnes en 1995 à 2,6 ou 2,5 en 2005 ce qui reste élevé. Comme en Espagne, la taille moyenne des ménages est plus grande que dans les pays d'Europe du Nord, témoignant de la survie d'un certain style familial. Seulement 8 % des hommes et 13 % des femmes de plus de 65 ans vivent seuls.

En raison d'un certain « baby boom » des années 1960 on enregistre une onde démographique sur le groupe des 30-40 ans :

8 millions en	1981
9 millions en	1997
9,5 millions en	2003
9 millions en	2007
8 millions en	2012

La densité d'habitation est en Italie de 190 habitants au km<sup>2</sup> mais de 380 en Lombardie (Italie du Nord, région de Milan) ; de 1950 à 1975 a été enregistrée une arrivée au nord de personnes venant du sud de la péninsule (chômage 3 % au nord, 20 % dans le sud profond) mais ce mouvement est tari (entres autres, cf. infra, à cause de l'impossibilité pour les migrants de trouver des logements à des prix ou à des loyers accessibles au nord du pays)<sup>69</sup>.

### Les besoins en logements

Les besoins en logements révèlent une situation paradoxale. Numériquement ils paraissent satisfaits puisque la construction annuelle (environ 250 000 logements) est supérieure ou égale à l'accroissement du nombre de ménages. En outre, malgré la baisse continue du nombre de personnes par ménage, le tassement manifeste de la démographie globale devrait, dans les années à venir, amoindrir la nécessité de fournir de nouveaux logements. Rappelons que sans l'apport des immigrés (et de leurs enfants) la population totale de l'Italie baisserait au fil des ans. Les besoins arithmétiques semblent donc satisfaits et certains économistes de l'habitat n'hésitent pas à parler d'un excédent d'offre en 2010 ou en 2020, d'autant que le parc vacant est très abondant et pour-

<sup>69</sup> Malgré un taux de chômage très élevé, le sud de l'Italie compense la faiblesse des revenus de transfert par une très forte solidarité familiale et par l'intensité de l'économie souterraine.

rait « restituer » des unités d'habitation aux résidences principales.

Pourtant la situation du logement est très tendue, en particulier dans les grandes villes et au nord du pays, car des besoins sectoriels demeurent massivement insatisfaits.

C'est le cas des besoins en logements locatifs. L'offre dans ce domaine est limitée et se contracte au fil des ans alors que la demande s'accroît. En effet, le modèle dominant du « tous propriétaires » qui semblait satisfaisant vers 1995 a volé en éclat sous l'effet de fortes hausses des prix qui désolventabilisent une partie des candidats au logement, lesquels tentent de se tourner vers la location.

On fait allusion aux jeunes qui s'émancipent du foyer familial, mais aussi à toute une part de la population âgée (les retraites sont modestes), aux nouveaux ménages issus des divorces et des séparations, et aussi aux immigrés, de plus en plus nombreux, pratiquement exclus du logement social et le plus souvent incapables d'acquiescer un logement (12 % seulement sont propriétaires occupants). Sur 2,4 millions d'immigrés en règle, 600 000 sont sans logement et recourent à des solutions de fortune (hébergement familial ou amical).

Les besoins en logements sont particulièrement aigus chez les jeunes qui, devant la carence de l'offre, locative en particulier, quittent de plus en plus tard le logement parental. L'offre disponible répond imparfaitement aux besoins. Elle est très majoritairement en accession à la propriété alors que les jeunes (seuls ou en couple), les étudiants, les personnes âgées modestes, et les immigrés recherchent des logements à louer. Parmi l'offre locative, le logement social occupe une place très limitée : le stock est peu important et les libérations-réattributions sont très en dessous de la demande exprimée. Les candidats locataires sont tenus dans leur très grande majorité à renoncer ou à affronter l'offre locative privée qui est rare<sup>70</sup> et qui est très chère dans les grandes villes. Les

<sup>70</sup> Cf. infra sur la mobilité résidentielle. Le parc locatif privé se contracte au fil des ans et l'accueil aux candidats à la mobilité y est, proportionnellement, très inférieur aux besoins exprimés, ce qui alimente des hausses de loyer et contribue encore davantage à désolventabiliser la demande.

loyers montent sans discontinuer, très au-delà des gains du pouvoir d'achat.

L'Italie manque donc de logements locatifs et manque, plus globalement, de logements à prix ou à loyers accessibles ou bon marché. Dans les grandes villes du centre et du nord, les candidats à bas revenus sont rejetés vers un parc de mauvaise qualité (années 50 et 60) ou vers des périphéries de plus en plus lointaines. La prolifération de l'habitat péri-urbain résulte en partie de ce problème de solvabilité.

## Le parc de logements

Le parc total de logements dépasse 28 millions d'unités en 2005, il s'accroît au cours des années les plus récentes d'un peu plus de 250 000 logements par an, solde entre la construction et les suppressions, au demeurant peu importantes.

	Logements milliers	Dont résidences principales	Dont résidences secondaires et logements vacants
1961	14 214	13 032	1 182
1971	17 434	15 301	2 133
1981	21 937	17 542	4 395
1991	25 029	19 736	5 293
2001	27 292	21 653	5 639
2005	28 328	22 339	5 989

On note la véritable explosion du nombre des logements vacants et des résidences secondaires, passés de 1,2 million d'unités en 1961 à près de 6 millions en 2005, soit un taux global de 21 %, très élevé, qui, en Europe, n'est dépassé que par l'Espagne. Les statistiques italiennes ne répartissent pas ce total mais il semble que les résidences secondaires soient majoritaires (contribution des littoraux, des zones montagneuses, au nord en particulier, des campagnes accessibles depuis les zones d'urbanisation). Les logements vacants accompagnent le déclin démographique du sud du pays<sup>71</sup> et de certaines zones montagneuses déshéritées. Il existe une vacance de rotation, non mesurée, mais qui doit être faible en raison d'un taux très faible de mobilité résidentielle (cf. infra). Une vacance de rétention des propriétaires bailleurs existe peut-être mais,

<sup>71</sup> Les logements secondaires et vacants révèlent des proportions de 19 % au nord, 20 % au centre, et 34 % au sud.

## Epoque de construction du parc de logements

	Avant 1919	1919-1945	1946-1961	1962-1971	Après 1971	Total
Effectif	3 893 567	2 704 969	4 333 882	5 707 383	10 629 079	27 268 880
%	14,3	9,9	15,9	20,9	39,0	100,0

## Bâtiments d'habitation selon état

	Très bon	Bon	Médiocre	Mauvais	Total
Effectif	2 874 837	5 816 339	2 277 678	257 941	11 226 595
%	25,6	51,8	20,3	2,3	100,0

en chiffres absolus, elle ne peut pas être très élevée, le parc locatif privé étant nettement minoritaire.

De manière surprenante les articles et études analysés font peu allusion aux résidences secondaires et aux logements vacants comme réservoir d'une offre possible de résidences principales pour remédier au manque chronique de logements sur le marché et en particulier de logements locatifs<sup>72</sup>.

Les logements bâtis après 1946 sont majoritaires (75,8 % au recensement de 2001).

Comme ailleurs en Europe on enregistre un très important parc de logement des années soixante, qui, en Italie, a mal vieilli : construction médiocre dès l'origine, manque d'entretien, poids inconnu ailleurs de la construction sans permis, prolifération de banlieues et de grandes banlieues anarchiques.

Les grandes agglomérations perdent des habitants au profit de leur périphérie, la construction anarchique continue, dont une partie est illégale mais tolérée<sup>73</sup>, avec des problèmes sans cesse accrus de trajets domicile-travail particulièrement longs, et des problèmes d'équipements publics en retard sur les mouvements de population.

En moyenne les logements mesurent 90 m<sup>2</sup> pour 4,1 pièces. Les trois quarts des logements sont des appartements. La proportion de maisons individuelles, un quart du parc total, est la plus basse de l'Europe occidentale.

Formellement le parc est bien équipé (99 % des logements ont une salle d'eau)

<sup>72</sup> Toutefois une étude fait allusion à 115 000 logements vacants à Rome dont la moitié pourrait être louée.

<sup>73</sup> Et régularisée après coup (et ainsi incorporée dans la base des impôts locaux).

mais une proportion importante des bâtiments est en mauvais état.

On verra que les italiens sont très majoritairement propriétaires occupants mais que les maisons individuelles sont minoritaires. Toutefois les statistiques dans ce domaine sont discutables en raison de la grande abondance des bâtiments abritant deux logements.

Les grands immeubles d'habitation sont peu nombreux ; 33 % seulement des logements se trouvent dans des bâtiments de 9 logements ou davantage.

Les logements neufs représentaient 400 000 unités par an dans les années soixante, 300 000 par an de 1971 à 2001, 250 000 à 300 000 par an sur la période la plus récente (2002-2007). Ces données sont approximatives : la construction sans permis continue, obligeant les statisticiens à se contenter d'hypothèses. En tout cas, le niveau de livraison demeure assez important. Les réels embarras du marché sont issus de déséquilibres en termes de statut d'occupation et de prix (de vente ou de location) plutôt que d'une augmentation insuffisante du parc, surtout au regard d'une démographie peu évolutive.

Le patrimoine de logements est en majorité urbain. On trouve (parc total) 1 150 200 logements à Rome, 633 000 à Milan, 427 000 à Turin, 362 000 à Naples, 305 000 à Gênes.

On ne trouve pas de ville de la taille de Paris (agglomération) ou de Londres. Rome compte 2,5 millions d'habitants, Milan 1,25, Naples 1 million environ. Ainsi que déjà signalé, les agglomérations sont de plus en plus juxtées d'immenses territoires péri-urbains qui enregistrent une défaillance de la politique d'urbanisme et laissent apparaître un fourmillement d'immeubles (spontanés pour une large part) de petite taille et aussi de maisons

individuelles, la tendance pavillonnaire, minoritaire, accroissant régulièrement son influence.

## Les statuts d'occupation des résidences principales

Ils montrent un développement continu de la propriété occupante et une baisse des logements locatifs.

De 1961 à 2005 le parc locatif (privé et public) a perdu un tiers de ses effectifs, 2 millions de logements. Les logements locatifs subsistant sont au nombre de seulement 4 millions environ dont 800 000 logements sociaux (2005). Les logements sociaux représentent moins de 5 % des résidences principales contre 16 % en moyenne européenne.

Après l'Espagne, l'Italie est le pays d'Europe de l'ouest où la propriété occupante est la plus répandue.

La location est très sensible au degré d'urbanisation. Elle est plus développée dans les villes. Elle atteint 25 % des résidences principales dans les villes de 40 000 à 500 000 habitants et 36 % dans les grandes villes

Comme dans les autres pays, les ménages locataires sont financièrement moins à l'aise que les propriétaires.

### Revenu selon statut d'occupation

Location sociale	18 700 € par an
Location privée	20 500 € par an
Propriété occupante	27 500 € par an
Total	24 300 € par an

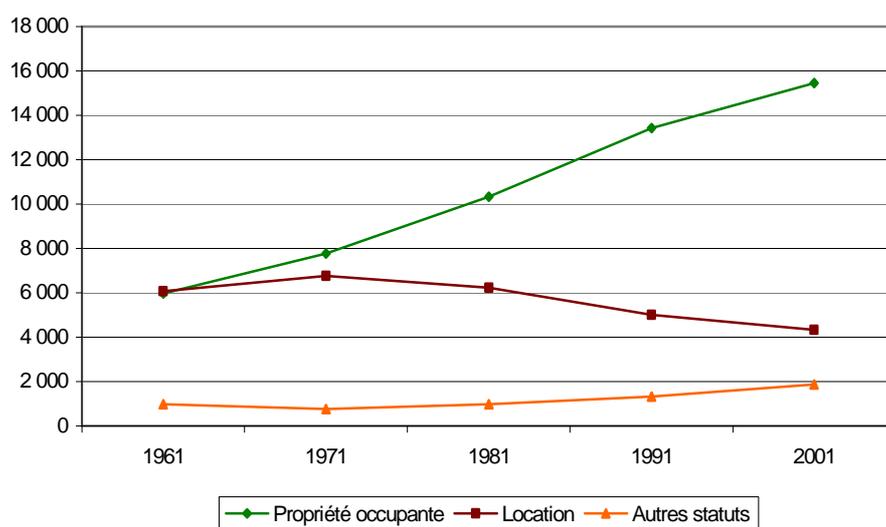
On dénombre 2,3 millions de familles sous le seuil de pauvreté alors que le patrimoine locatif social, en réduction régulière, offre, on le sait, 800 000 unités.

La propriété occupante favorise l'immobilité des ménages et se voit accusée d'être responsable d'une partie du chômage. On cherche un emploi par référence au logement et non le contraire. Les locataires privés sont un peu plus mobiles (cf.infra) mais les bénéficiaires de logements sociaux le sont très peu. Localement la domination de la propriété occupante, et de la stabilité qui l'accompagne, favorise des trajets domicile-travail de plus en plus longs.

Les études disponibles ne spécifient pas les dépenses logement selon le statut

### Statuts d'occupation (effectifs en milliers)

	Propriété occupante	%	Location	%	Autres statuts	%	Total	%
1961	5 972	45,8	6 076	46,6	984	7,6	14 214	100,0
1971	7 766	50,8	6 769	44,2	766	5,0	15 301	100,0
1981	10 333	58,9	6 225	35,5	984	5,6	17 542	100,0
1991	13 419	68,0	5 000	25,3	1 317	6,7	19 736	100,0
2001	15 454	71,4	4 328	20,0	1 872	8,6	21 653	100,0



	Propriété	Location privée	Location sociale	Autre	Total
Espagne	81	10	1	8	100
Italie	73	17	4	6	100
Royaume-Uni	69	10	21	0	100
France	56	21	17	5	100
Pays-Bas	54	11	35	0	100
Allemagne	43	51	6	0	100

d'occupation. Pour le seul parc locatif on observe les grandeurs suivantes (2005) :

	Effectifs milliers	Loyer €/an	Revenu €/an	Effort %
Logements privés	3 200	4 900	20 500	23,9
Logements sociaux	800	1 100	18 700	5,9
Total	4 000	3 260	20 140	16,2

Les locataires du secteur privé gagnent environ 10 % de plus que ceux du secteur social mais ils acquittent un loyer de 4 900 € par an contre 1 100 € par an dans le secteur social. Leur effort est proche de 24 % de leur revenu, contre 6 % dans le secteur locatif social. Les loyers libres sont quatre fois plus élevés que les loyers sociaux... (observations 2005). Vers 1995 la proportion était de un à trois mais les loyers privés ont beaucoup augmenté

alors que les loyers sociaux sont peu évolutifs.

Près d'un million de ménages locataires ont un revenu inférieur à 10 000 € par an. Ils supportent des efforts de 40 % environ dans le secteur privé et de 15 % dans le secteur social. En un sens les loyers sont trop élevés (secteur privé) ou trop faibles (secteur social). Dans ce dernier cas il serait souhaitable de pratiquer des hausses substantielles<sup>74</sup> mais le problème est politiquement très sensible et objectivement délicat en l'absence d'allocation logement (un fonds d'aide personnelle a été créé en 1998 mais ses dotations sont très faibles).

<sup>74</sup> Qui permettraient, entre autre, de mener à bien des actions de maintenance, lesquelles sont actuellement défectueuses.

Environ 250 000 locataires du secteur social gagnent plus de 20 000 € par an et leur effort locatif est très faible, inférieur à 5 % par an, ce qui peut être vu comme un détournement d'une denrée rare, le logement locatif social, mais les locataires ont le droit de rester autant qu'ils veulent et les surloyers n'existent pas.

## Le secteur locatif social

Il voit ses effectifs diminuer. Les logements des IACP (organismes de logements sociaux), de l'Etat, et des collectivités territoriales étaient au nombre de 900 000 en 2001 contre 1,025 million en 1991. La construction est pratiquement stoppée (34 000 logements en 1984, moins de 2 000 en 2004, moins de 1 % de la construction)<sup>75</sup> alors que des campagnes de vente de logements à leurs habitants ont lieu périodiquement<sup>76</sup>. Ces ventes s'argumentent de l'immobilisme des locataires : puisqu'ils accaparent un logement, autant le leur céder et récolter des fonds pour entretenir le reste du parc ou construire de nouveaux logements sociaux. Ceci est très discuté en Italie. La fédération des organismes de logements sociaux, Federcasa, fait remarquer que le manque d'entretien résulte de la modicité des loyers, non abondés par des subventions d'équilibre en l'absence d'aides personnelles, et que les prix de vente, concernant souvent un parc de piètre qualité, et se voulant sociaux, sont dérisoires. Ils permettent de bâtir environ un logement neuf pour 4 à 5 logements cédés. Le gouvernement Berlusconi avait fait inscrire dans la loi de finance 2006 le principe d'une vente totale du patrimoine social subsistant, mais les Régions, en principe détentrices de la compétence logement, y ont fait obstacle.

Le parc locatif social est accessible à des ménages disposant d'un revenu inférieur à 20 000 € par an environ. Le tarissement de nouvelles constructions confine les attributions à l'habitat existant. On dénombre 30 000 à 40 000 attributions annuelles<sup>77</sup> alors que la demande exprimée

s'établit à 300 000. En 2002, sur 82 municipalités tendues on a dénombré 9 300 admissions en locatif social, 7,8 % de la demande exprimée (118 000 candidatures). A l'absence de construction neuve et à l'immobilisme des locataires en place s'ajoute l'effet de diverses pathologies, occupations abusives (sans titre), transmission d'occupation des parents aux enfants sans l'accord du bailleur, « cession de bail », etc. Les occupants en situation illégale montrent une proportion de 4,5 % à Milan, 13,8 % à Rome, 32,7 % à Naples. Un problème crucial est posé par les impayés de loyers liés à des bas revenus ou à des accidents de la vie.

## Le secteur locatif privé, évolution quantitative

Le secteur locatif privé subit un phénomène de contraction au fil des ans. Les logements libérés sont en grande partie présentés sur le marché de la vente et acquis par des ménages qui comptent s'y installer. Les affectations à la location de logements quittés mais non vendus par leur propriétaire sont rares et les affectations de logements neufs à la location encore plus rares. Sur la période 1970-2000 le secteur locatif privé a perdu environ 80 000 logements par an, largement sous l'effet de la loi « equo canone » (1978) qui entendait limiter les loyers. Cette loi a été, pour sa plus grande part, abolie en 1998 mais les bailleurs demeurent contrariés par la durée des baux (4 ans renouvelables cf. infra), par la difficulté de faire exécuter une expulsion judiciairement prononcée, et par une lourde fiscalité des revenus locatifs. La très vive hausse des loyers agit à l'inverse et conforte les bailleurs, mais les tendances négatives l'emportent, et le parc locatif privé continue à se contracter.

Ensemble du parc locatif selon la nature du bailleur

Bailleurs	1981		2001	
	Effectif	%	Effectif	%
Société privée	367 429	5,9	212 182	5,2
Personne publique	865 832	13,9	987 463	24,2
Personne physique	4 858 606	78,0	2 750 207	67,4
Autre	133 127	2,1	130 574	3,2
Total	6 224 994	100,0	4 080 426	100,0

L'offre locative privée est fournie en très grande majorité par des bailleurs personnes physiques ; les personnes morales sont peu présentes et leur contribution est en déclin. Des espoirs fondés sur les fonds d'investissements sont restés sans suite. L'immobilier d'entreprise a leur faveur malgré les niveaux de loyers importants atteints par les logements loués.

## Le secteur locatif privé, aspects juridiques

En 1978 est promulguée la loi « equo canone » qui entend instaurer un loyer équitable, précisément encadré<sup>78</sup> et peu évolutif. Cette loi est vigoureusement dénoncée par les propriétaires bailleurs et provoque des résistances affirmées :

- Elle a été responsable, selon certaines analyses, de la perte de 80 000 à 100 000 logements locatifs par an (les bailleurs préfèrent vendre plutôt que louer, ou alors attendre des jours meilleurs, gonflant ainsi le parc vacant) ;
- Elle était favorable aux locataires et a contribué à leur immobilité (les loyers sont limités et les baux sont longs) ce qui tend à sacrifier la mobilité résidentielle ;
- Elle a favorisé la « location au noir » déjà très abondante auparavant. Un des problèmes majeurs du patrimoine locatif privé, qui demeure actuellement, est la location illégale (pour échapper à la loi et à l'impôt sur le revenu) ou la location semi légale avec loyer partiellement « au noir » ou « pas de porte » demandé à l'entrée dans les lieux. La limitation des loyers est contournée ;

<sup>75</sup> Un système de financement reposant sur une contribution des salariés et des employeurs a été supprimé en 1996 et non remplacé. Il n'existe pratiquement pas de financement de la construction sociale.

<sup>76</sup> Par ailleurs divers organismes publics de prévoyance possédaient 130 000 logements dont 50 000 à Rome, la plupart ont été vendus, obligeant les locataires à l'achat ou au départ.

<sup>77</sup> Contre plus de 500 000 en France, effet d'une rotation plus forte sur un parc numériquement beaucoup plus important. La documentation italienne est incertaine.

Certaines études font état de seulement 10 000 à 20 000 attributions par an.

<sup>78</sup> Le loyer annuel représente, en principe, 3,75 % du coût de production, ce qui constitue un rendement modeste, la tendance spontanée du marché autorisant des rendements de 5 % à 5,5 %.

- Elle a contribué à la disparition progressive des bailleurs privés personnes morales, déjà peu abondants.

La loi « equo canone » était en outre ambiguë sur la durée de présence du locataire : elle permettait, sous certaines conditions, de ne pas renouveler un bail expiré<sup>79</sup>. Par dizaines de milliers chaque année les bailleurs se sont débarrassés de leur locataire en recourant, au besoin, à l'expulsion prononcée par un tribunal.

Après bien des débats et des luttes, la loi a été amendée (loi de 1989 sur les expulsions, loi de 1992 sur les baux dérogatoires) et finalement supprimée dans sa quasi-totalité au terme de vingt ans.

La nouvelle loi de 1998 rend la liberté des loyers pour les nouveaux locataires ou les baux renouvelés. Elle prévoit deux régimes : dans l'un, le loyer est librement négocié et le bail est de 4 ans renouvelable une fois (des conditions précises permettent toutefois au bailleur de récupérer le logement au bout de la première période) ; dans l'autre, le bail est de 3 ans renouvelable et le loyer doit suivre des normes issues d'une décision des collectivités locales adoptées en accord avec les organisations de bailleurs et de locataires. Des avantages fiscaux bénéficient aux titulaires de revenus locatifs.

La loi de 1998 prévoit donc, en quelque sorte, un secteur libre et un secteur conventionné.

L'espoir du législateur, en instaurant des loyers de marché, était de réanimer le secteur locatif privé : retour de logements vacants, maintien ou accroissement du stock de logements à louer, reprise de l'investissement logement par les bailleurs personnes physiques ou même par les bailleurs personnes morales. Était donc attendu un accroissement de l'offre avec l'espoir de peser sur les niveaux de loyers.

La loi de 1998 s'accompagne d'une action vigoureuse contre les baux illégaux : le contrat doit être enregistré faute de quoi le bailleur ne peut obtenir en justice le paiement du loyer ou le départ du locataire. Parallèlement est créé un fonds locatif qui doit aider les ménages les plus modestes à faire face au loyer. C'est la première

apparition en Italie d'une formule d'allocation logement.

Dans l'ensemble la loi de 1998 n'a pas rendu le marché locatif plus équilibré : les locataires protestent vigoureusement contre les loyers de marché qui se révèlent très coûteux dans les grandes villes, les bailleurs protestent contre la durée des baux (8 ans moyennant un renouvellement quasi mécanique) et contre la grande résistance des locataires à la récupération du logement par le bailleur en fin de contrat. Les locataires font tout ce qu'ils peuvent pour se maintenir (les nouveaux loyers sont beaucoup plus chers que les loyers des baux en cours et la perte du logement constitue un drame locatif). Des décisions d'expulsion sont prononcées par les tribunaux (cf. infra) mais elles sont mises à exécution en partie seulement.

La loi de 1998 n'a pas non plus réussi à enrayer les locations hors la loi, lesquelles empruntent parfois la forme écrite (frappée de nullité si un contentieux est déclenché). On considère que plus de 50 % des situations locatives sont « au noir », le motif principal étant l'évasion fiscale à l'égard de l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

De plus, le secteur qu'on a appelé conventionné est resté très marginal, les bailleurs optant, dans leur très grande majorité pour les loyers libres.

Les propriétaires, contrariés par la longueur des baux et le fardeau fiscal continuent à vendre une partie des logements qui se libèrent, ou dont ils obtiennent en justice la libération, cependant que les locataires protestent contre l'éviction en fin de bail, contre les hausses lors des renouvellements des baux, et plus généralement contre le niveau élevé des loyers privés qui reflète un déficit structurel de l'offre face à une demande locative très abondante.



© E. Bordes-Pagès – IAURIF - Gênes



© E. Bordes-Pagès – IAURIF - Gênes



© M. Sagot – IAURIF - Milan



© F. Charmaison – IAURIF - Rome

<sup>79</sup> Les lois d'encadrement des loyers privés (cf. loi de 1948 en France) prévoient généralement le maintien dans les lieux.

## Les loyers du secteur locatif privé

Le loyer italien moyen en 2005 est un peu inférieur à 5 000 € par an soit 410 € par mois. Au m<sup>2</sup> ce loyer moyen est de 65,7 € par an soit 5,5 €/m<sup>2</sup>/mois.

Ce loyer n'est pas très élevé a priori, mais il est coûteux au regard des revenus des locataires, et l'écart est considérable autour de la moyenne.

L'effort brut moyen est de 24 % (4 928 € référés à un revenu de 20 562 €). Cet effort varie énormément selon le revenu, qui est disparate chez les locataires. On note que près de 700 000 d'entre eux gagnent moins de 10 000 € par an et affrontent un effort de près de 43 %, 1,2 million de locataires gagnent 10 000 à 20 000 € par an et consacrent 30 % de leur revenu au loyer. Même parmi les revenus élevés, plus de 40 000 € par an, l'effort financier est assez important, 7 800 € par an référés à 53 500 € de revenu, soit près de 15 %.

Les loyers sont disparates selon l'historique du bail. A partir de sources diverses on propose la répartition suivante.

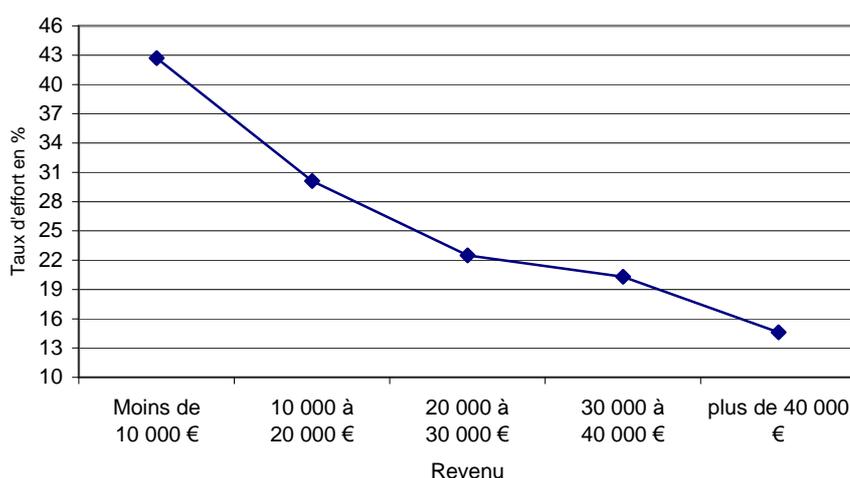
Les loyers de renouvellement de bail sont très coûteux pour les locataires. 40 % de plus que le loyer moyen tous locataires, 6 900 € par an contre 4 900 €, effort de 31 %. Le loyer d'un bail renouvelé est 69 % plus cher que le loyer d'un locataire stable. On note un doublement dans les secteurs les plus tendus.

Les loyers des locataires nouveaux venus sont encore plus chers, 7 700 € par an, ce qui induit un taux d'effort proche du tiers du revenu, pourtant plus élevé qu'en moyenne générale.

En cours de bail les loyers évoluent peu : 75 % de l'indice du coût de la vie, d'où un « retard » net sur les loyers de renouvellement de bail ou de relocation.

Les renouvellements de baux créent des situations difficilement supportables pour les locataires à revenus bas ou moyens. 63 % d'effort pour les locataires gagnant moins de 10 000 € par an, 39 % pour les locataires gagnant de 10 000 à 20 000 € par an.

Revenu/an (tranches)	Effectif milliers	Effectif %	Revenu/an	Loyer/an	Effort %
Moins de 10 000 €	693	21,6	7 332	3 131	42,7
10 000 à 20 000 €	1 196	37,2	14 418	4 340	30,1
20 000 à 30 000 €	685	21,3	24 510	5 515	22,5
30 000 à 40 000 €	387	12,0	34 695	7 043	20,3
plus de 40 000 €	253	7,9	53 532	7 816	14,6
Total	3 214	100,0	20 562	4 928	24,0



	Effectif milliers	Effectif %	Revenu/an	Loyer/an	Effort %
<b>Locataire stable</b>					
Bail en cours	2 350	73,4	19 500	4 090	21,0
Bail renouvelé	600	18,8	22 000	6 900	31,0
Locataire emménagé récent	250	7,8	24 000	7 700	32,0
Tous locataires	3 200	100,0	20 500	4 900	24,0

Revenu/an	Effectif <sup>1</sup> milliers	Effectif %	Revenu/an	Effort	Loyer/an
Moins de 10 000 €	158	20,9	6 828	63,2	4 315
10 000 à 20 000 €	291	38,4	15 672	39,3	6 159
20 000 à 30 000 €	160	21,1	26 040	30,2	7 864
30 000 à 40 000 €	92	12,2	36 780	25,9	9 526
plus de 40 000 €	56	7,4	62 128	16,9	10 500
Total	757	100,0	22 024	31,2	6 865

Le renouvellement de bail est donc l'occasion d'un ajustement brutal du loyer qui met le locataire en demeure de fournir un effort considérable s'il entend conserver le logement.

C'est à l'occasion des renouvellements de baux et des nouvelles locations que se déploient les tendances profondes de l'évolution des loyers privés italiens qui ont monté de 7 % par an sur la période 1998-2004, et de 11 à 12 % par an à Rome et à

Milan, et d'environ 9 % par an dans les autres grandes villes. Une autre observation fait état d'une hausse de 49 % de hausse de 2000 à 2005 (8,5 % par an) et de 85 % dans les grandes villes (13 % par an), ensemble des loyers.

Les loyers du secteur privé sont très variables selon la localisation sur le territoire national et au sein des agglomérations.

Le loyer italien moyen est de 5 250 € par an mais de 8 750 € par an dans les 13 plus grandes villes dont 14 550 € par an à Rome et 12 300 € par an à Milan.

Dans les villes moyennes et petites et en zone rurale (locatif peu important) le loyer moyen dépasse à peine 4 000 € par an. Ce chiffre, modeste, est particulièrement influencé par les petites villes du sud de l'Italie.

Dans les villes les loyers sont très disparates selon la localisation. Le tableau ci-dessus révèle que dans des villes comme Rome ou Milan les quartiers de prestige coûtent le double (ou davantage) de la périphérie. Les quartiers les plus recherchés de Milan montrent des loyers de 20 000 € par an. Encore ce chiffre, relatif à l'ensemble des locataires, serait plus élevé si on considérait les renouvellements de baux et a fortiori les relocations. Dans les grandes villes le maintien de la solvabilité des locataires (et encore, moyennant un effort considérable) implique l'acceptation de localisations périphériques généralement mal desservies par les transports en commun et faiblement pourvues en équipements.

La documentation recueillie permet de présenter des loyers de marché pour différentes situations de concentration urbaine, et par unité de surface.

Le loyer de marché (relocations) est très proche de 7 700 € par an soit 650 € par mois.

Le degré de concentration urbaine est très agissant : le loyer de marché est proche de 900 € par mois dans les 13 plus grandes villes contre un peu plus de 550 dans le reste du territoire. Dans tous les cas le centre ville est notoirement plus cher que la périphérie. Les valeurs de marché sont très élevées à Rome et à Milan.

Selon la source utilisée le loyer de marché (relocation) est de 16,4 € par m<sup>2</sup> par mois à Rome (en 2005) et de 18,1 € par m<sup>2</sup> par mois à Milan<sup>80</sup>, les valeurs étant extrêmement hiérarchisées selon la localisation des logements dans l'agglomération. Ainsi à Rome les nouveaux locataires acceptant les inconvénients très réels de la périphérie paient à peine plus de 10 € par m<sup>2</sup> par mois alors que les zones prestigieuses coûtent trois à quatre fois ce chiffre.

<sup>80</sup> Milan apparaît ici plus cher que Rome, ce qui n'était pas le cas précédemment.

Loyer en € par logement par an en 2005, ensemble des locations.

	Zone de prestige	Centre	Semi périphérie	Périphérie	Ensemble
13 grandes villes	13 000	10 900	9 000	7 350	8 750
dont Rome	23 600	21 000	14 750	11 500	14 550
dont Milan	19 750	17 200	12 800	9 800	12 300
reste de l'Italie	4 700	4 000	3 700	3 400	4 100
Total Italie	7 300	8 400	5 000	4 400	5 250 <sup>81</sup>

Loyer des nouveaux locataires

	Zone de prestige	Centre	Semi périphérie	Périphérie	Ensemble
<b>13 grandes villes</b>					
Loyer par an	18 534	15 266	11 230	8 083	10 726
Loyer par mois	1 545	1 272	936	674	894
Loyer m <sup>2</sup> par an	273	218	150	100	139
Loyer m <sup>2</sup> par mois	22,7	18,2	12,5	8,3	11,6
<b>Reste de l'Italie</b>					
Loyer par an	13 288	9 505	6 991	5 032	6 678
Loyer par mois	1 107	792	583	419	557
Loyer m <sup>2</sup> par an	195	136	93	62	89
Loyer m <sup>2</sup> par mois	16,3	11,3	7,8	5,2	7,4
<b>Total Italie</b>					
Loyer par an	14 600	10 945	8 050	5 795	7 690
Loyer par mois	1 216	912	6 700	483	641
Loyer m <sup>2</sup> par an	215	156	107	72	107
Loyer m <sup>2</sup> par mois	17,9	13,0	8,9	6,0	8,9

Loyer des nouveaux locataires

	Zone de prestige	Centre	Semi périphérie	Périphérie	Ensemble
<b>Rome</b>					
Loyer par an	29 560	25 195	16 486	10 054	15 134
Loyer par mois	2 462	2 100	1 374	838	1 261
Loyer m <sup>2</sup> par an	434	360	270	124	197
Loyer m <sup>2</sup> par mois	36,2	30,0	18,3	10,3	16,4
<b>Milan</b>					
Loyer par an	31 875	26 939	17 569	11 688	16 680
Loyer par mois	2 656	2 245	1 465	972	1 390
Loyer m <sup>2</sup> par an	469	384	234	144	217
Loyer m <sup>2</sup> par mois	39,1	32,0	19,5	12,0	18,1

<sup>81</sup> Ce loyer moyen est un peu supérieur à celui qui est présenté page précédente.

Le secteur locatif privé propose donc des loyers et des efforts très disparates, mais un constat s'impose, les valeurs de marchés sont très élevées et tendent à sélectionner étroitement les nouveaux locataires. Selon une des sources étudiées si les ménages locataires privés du quartile inférieur de revenu devaient payer des loyers de relocation, leur effort passerait à 51 % dans les grandes villes et à 37 % dans les villes moyennes.

Le secteur locatif privé, certes disparate et bon marché dans les petites villes et les zones déshéritées des grandes villes, enregistre, par le biais des renouvellements des baux et des relocations des hausses considérables au fil des ans. L'effort moyen (loyer/revenu du ménage) était passé de 9,6 % en 1989 à 15,3 % en 1998. Il est passé de 16,7 % en 2000 à 20,3 % en 2004. On a déjà noté, selon d'autres sources, un effort moyen de 24,0 % en 2005.

## La question des expulsions locatives<sup>82</sup>

Les bailleurs cherchent à récupérer les logements en fin de contrat, du moins une partie d'entre eux, pour vendre, pour installer un membre de leur famille, ou pour louer plus cher. La loi de 1998 leur accorde cette faculté au terme de 8 années (4 ans plus 4 ans renouvelables). Une reprise dès la fin de la période de 4 ans est possible dans divers cas, dont le projet de travaux lourds, la vente, la défaillance du locataire (retards de paiement, abandon du logement, sous-location sans autorisation, affectation du logement à un autre usage). La perte du logement est vécue comme une catastrophe par les locataires : les autres locations privées sont plus chères, l'espérance d'un logement social est quasiment vaine, l'accession à la propriété est hors de prix. Les bailleurs s'adressent aux tribunaux pour obtenir le départ du locataire, à tout moment si le loyer est impayé, en fin de contrat si les conditions légales sont remplies. Rappelons que le bailleur ne peut rechercher l'expulsion judiciaire que si le bail est dûment enregistré et s'il est en règle avec les services fiscaux. Dans la réalité un certain nombre d'expulsions sont réalisées « au noir » par un ensemble de pressions sur

les locataires, lesquels sont souvent démunis car ils ont accepté une situation illégale.

Le nombre d'expulsions « officielles » est très élevé et les demandes d'exécution plus encore (reflet de jugements prononcés mais non exécutés).

	2001	2002	2003
Jugements émis	40 316	40 046	38 100
Demandes d'exécution	97 915	91 531	79 303
Exécutions réalisées	20 566	20 364	21 343

En 2005 environ 45 000 sentences d'expulsion ont été prononcées dont 33 000 pour loyer impayé, 11 000 pour non renouvellement d'un bail expiré et 1 000 seulement pour convenance du bailleur. Les loyers impayés, reflétant largement la gêne des locataires face aux hausses de leur dépense mensuelle, sont progressivement devenus la première cause des expulsions :

	1983	2002
Fin de bail	72,5 %	37,5 %
Impayés	12,9 %	67,9 %
Raison propre au bailleur	14,7 %	1,6 %

On a noté que les expulsions exécutées (avec le concours des forces de l'ordre) sont très inférieures aux expulsions prononcées, la statistique suivante le confirme :

2001-2005 :  
210 000 expulsions prononcées  
456 000 demandes de réalisation  
115 000 réalisations effectives

Devant l'impasse que constitue une expulsion, les autorités sont réticentes à apporter leur concours, et les bailleurs déplorent avec véhémence le maintien dans les lieux de locataires insolvable ou à bail expiré.

A noter que, prononcées ou réalisées, les expulsions concernent de manière très dominante le secteur locatif privé. Les organismes de logement social se trouvent pratiquement dépourvus de recours contre les mauvais payeurs, ce qui abaisse encore leur revenu locatif déjà très limité du fait de la modicité des loyers. Ils engagent plus volontiers les procédures d'expulsion, dont le sort est aléatoire, pour occupation illégale de logements publics.

Le problème des expulsions donne lieu à des débats passionnés. Les bailleurs réclament leur mise à exécution et la clarification des durées effectives de présence des locataires. Les locataires réclament des moratoires, la création de véritables aides personnelles, et la réactivation du secteur locatif social.

Les autorités refusent le concours de la police dès qu'une expulsion pourrait porter atteinte à l'ordre public. Les municipalités de centre gauche, d'accord avec les associations de locataires, s'opposent aux expulsions sans perspective de relogement. La loi du 8 février 2007 suspend, dans 850 communes tendues, les expulsions pour fin de bail pour les locataires gagnant moins de 27 000 € par an, âgés de plus de 65 ans, malades, invalides, sans autre solution de logement.

Un moratoire est donc institué mais pour une durée brève : jusqu'en octobre 2007 dans le cas des bailleurs personnes physiques ; jusqu'au 15 août 2008 dans le cas des bailleurs personnes morales.



© E. Bordes-Pagès - IAURIF - Milan



© M. Sagot - IAURIF - Milan

<sup>82</sup> Les expulsions d'accédants à la propriété pour remboursement de crédit impayé sont très rares. Le crédit est, au moins par comparaison, peu répandu et les défaillances des emprunteurs sont peu nombreuses.

## La mobilité résidentielle

La mobilité résidentielle est basse en Italie ; un peu plus de 4 % des ménages sont installés dans leur logement depuis moins d'un an, et encore il semble que les mouvements aient un peu progressé. Vers 1990 la mobilité était de 3,5 % par an. La légère progression de la mobilité est à mettre en relation avec le développement progressif des ventes annuelles.

3,4 % des propriétaires occupants sont installés depuis moins d'un an. La proportion est basse mais le secteur de la propriété occupante est tellement développé que 60 % des ménages mobiles sont propriétaires. La construction locative privée, qu'elle soit directe ou indirecte (achat d'un logement neuf suivi d'une mise en location), est résiduelle.

La mobilité est de l'ordre de 8 % par an chez les locataires du secteur privé, soit le taux le plus élevé. Mais l'étroitesse globale de ce secteur (14,3 % des résidences principales) a pour effet que les locataires privés représentent moins de 28 % des ménages mobiles. 257 000 ménages seulement parviennent, chaque année, à rejoindre un logement locatif privé, contre 1 250 000 en France... Cette étroitesse reflète doublement la faiblesse globale de ce patrimoine et la modestie des mouvements qui s'y déroulent.

Les locataires mobiles sont essentiellement accueillis (94 %) dans l'habitat existant, le locatif neuf étant, on l'a vu, très peu développé.

La mobilité dans le patrimoine locatif social est inférieure à 5 % par an. Moins de 40 000 ménages parviennent, chaque année, à rejoindre ce patrimoine, 800 000 logements, les libérations étant très faibles et la construction pratiquement anéantie. 90 % des attributions sont des réattributions.

Les autres statuts (qui incluent les logements gratuits, généralement familiaux) accueillent 75 000 ménages par an ce qui représente une mobilité de 5,7 % par an, soit 9,1 % des ménages mobiles dans un parc qui regroupe 8,1 % des logements totaux.

La faiblesse de la mobilité résidentielle globale reflète la grande stabilité des propriétaires occupants (ce statut est en Italie beaucoup plus fixateur que dans les pays anglo-saxons) mais aussi le manque de rotation dans un patrimoine social au de-

	Ménages mobiles		Ensemble des ménages		Mobilité En %	Ménages mobiles	
	milliers	%	milliers	%		Dans le neuf milliers	Dans l'existant milliers
Propriété	558	60,1	16 270	73,0	3,4	185	373
Location privée	257	27,7	3 200	14,3	8,0	15	242
Location sociale	39	4,2	800	3,6	4,9	5	34
Autres statuts	75	8,1	2 030	9,1	3,7	20	55
Total	929	100,0	22 300	100,0	4,2	225	704

meurant peu important, en même temps que la stabilité (tant que faire se peut) des locataires du secteur privé qui libèrent peu de logements (ou alors contraints et forcés, cf. supra sur les expulsions).

La production de logements neufs, 225 000 résidences principales<sup>83</sup> va à la propriété à raison de 80 à 85 %.

L'étroitesse de l'offre totale annuelle de logements (un peu plus de 900 000 résidences principales dont 60 % en propriété occupante) inhibe les déménagements-éménagements. Un italien connaît environ trois logements différents dans sa vie ; 71,5 % des jeunes demeurent chez leurs parents. Ce type d'habitat est naturellement très élevé à 20 ans, 96 %, et demeure important à 30 ans (43 % des hommes, 27 % des femmes). L'âge de l'autonomie était nettement plus précoce dans les années 1970, époque où les études supérieures étaient moins fréquentes et le parc locatif privé moins développé (il a régressé de 6,8 millions de logements en 1971 à 4,3 millions en 2001 ; rappel).

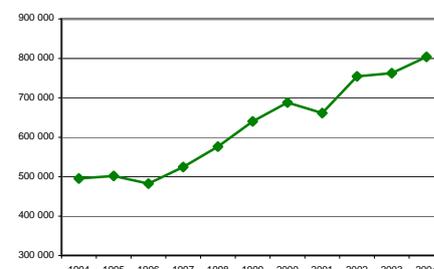


© L. Servant - IAURIF - Florence

## Les ventes de logements et les prix immobiliers

Le nombre de ventes annuelles tend à croître.

Année	Nombre de logements vendus
1994	495 000
1995	502 000
1996	482 000
1997	524 000
1998	576 000
1999	640 000
2000	688 000
2001	661 000
2002	754 000
2003	762 000
2004	804 000



La croissance des ventes accompagne un accès au crédit de plus en plus facile et en partie nouveau (l'Italie est longtemps restée « sous développée » en matière de prêts immobiliers), elle reflète et produit en même temps une diffusion de la propriété de plus en plus générale, en même temps que la croissance continue du nombre total de logements ; 2,6 % du parc de logements changent de propriétaires chaque année. Les ventes sont, ainsi qu'on l'a déjà présenté, pour la plupart suivies de l'emménagement de l'acquéreur. L'achat pour mise en location est très minoritaire.

<sup>83</sup> En réalité 250 000 logements mais une partie va aux logements secondaires et vacants.

Dans la statistique suivante :

Primo accession :	52 %
Nouvelle accession :	26 %
Investissement :	12 %
Résidence secondaire :	10 %
Total :	100 %

la part du locatif semble très exagérée ou alors il s'agit de données dépassées. A noter, toutefois, que la primo accession est deux fois plus importante que les deuxièmes ou troisièmes achats. Les propriétaires italiens, une fois installés dans leur logement, sont très peu mobiles.

Les primo accédants sont massivement aidés par leur famille qui apporte tout ou partie du prix de l'acquisition. Le recours au crédit augmente de façon accélérée : de 50 milliards d'€ en 1997, l'endettement immobilier des ménages passe à 160 milliards d'€ en 2004. Toutefois, en termes macroéconomiques il reste limité.

Endettement immobilier référé au PIB 2003

Allemagne	54,3 %
Espagne	42,1 %
France	24,8 %
Italie	13,3 %
Pays-Bas	99,9 %
Royaume-Uni	70,4 %

Comme ailleurs en Europe, l'accession à la propriété a été facilitée par le bas niveau des taux d'intérêt mais celui-ci a contribué à la hausse des prix immobiliers qui tend à désolubiliser une partie de la demande.

En effet, les prix ont doublé entre 1999 et 2007 à l'échelon national.

Les prix ont beaucoup monté dans les centres urbains importants cependant que les valeurs sont de plus en plus disparates sur le territoire.

Hausse des prix 1995-2005

13 grandes villes	81,2 %
Villes moyennes	49,4 %
Reste de l'Italie	52,4 %

Les prix des logements représentaient 2,5 années de revenu vers 1965, 5 ans vers 1995, 7 à 8 ans en 2005. Ceci enregistre essentiellement le mouvement des valeurs sur le marché de l'occasion : le neuf ne représente que 15 % des effectifs nationaux de vente.

Cette hausse des prix n'est pas uniforme au fil des ans.

Prix en € par m <sup>2</sup>	Zone de prestige	Centre	Semi périphérie	Périphérie	Ensemble
<b>Neuf</b>					
Milan	8 004	6 748	4 391	3 070	4 242
Rome	7 018	5 989	4 010	2 599	3 721
Moyenne 13 grandes villes	4 803	3 985	2 890	2 179	2 785
<b>Occasion bon état</b>					
Milan	6 800	5 745	3 748	2 489	3 547
Rome	6 302	5 375	3 517	2 145	3 218
Moyenne 13 grandes villes	3 941	3 246	2 388	1 719	3 249

1975-1988 hausse assez modérée

1988-1993 hausse forte

1993-1997 baisse

1997-2006 hausse forte

Prix des logements en € par m<sup>2</sup>

	1998	2004	Evolution
Grandes villes	1 856	3 059	65 %
Chefs-lieux de province	1 516	2 411	59 %
Italie	949	1 429	51 %
Florence	1 582	3 774	139 %
Turin	1 173	2 079	77 %
Milan	2 577	4 487	74 %
Rome	2 279	3 803	67 %
Naples	1 975	3 141	59 %

La tendance la plus récente, 2006/2005 et 2005/2004, révèle des hausses qui vont en ralentissant : + 8 % par an suivi de + 5 % par an, mais une stabilisation n'est pas en vue, a fortiori un retournement.

Sur longue période la hausse demeure vigoureuse et elle désolubilise une partie de la demande. De 1965 à 2004 les prix ont été multipliés par 38, les revenus par 14. La hausse des prix, 88 % de 1997 à 2006 selon une source statistique parmi d'autres, est moins rapide en Italie qu'en France, en Espagne et au Royaume-Uni. On sait que la construction est relativement abondante et proposée essentiellement en accession à la propriété. La hausse n'a pu être absorbée que par une augmentation de l'aide familiale et par le fort développement du crédit. De 1998 à 2007 les effectifs de logements cédés ont crû de 44 % et le nombre de prêts en cours a augmenté de 285 %. Malgré cela il ne semble pas qu'il y ait une bulle spéculative, et la hausse des valeurs tend à ralentir : les limites de la solvabilité, même stimulée par l'aide familiale et le crédit, sont peut-être atteintes. Certains écono-

mistes considèrent que le parc de logements est surévalué de 15 % environ.

On a vu que la hausse reste plus faible dans les petites villes, dans certains fractions du territoire (dont le sud de la péninsule) où les revenus sont bas et le crédit sous-développé ainsi que dans certaines périphéries en lien avec la grande médiocrité du patrimoine. La hausse est très vive dans les grandes villes en particulier à Rome et dans l'Italie du nord. Les prix varient considérablement au sein d'une agglomération (plus les valeurs sont élevées plus elles sont contrastées) ainsi qu'en témoignent les valeurs suivantes (2006), en € par m<sup>2</sup>.

A Rome fin 2006 la moyenne des prix dans l'ensemble de l'agglomération est de 295 000 € par logement soit 3 675 € par m<sup>2</sup>. Dans la seule municipalité romaine, au cœur de l'agglomération, le logement moyen coûte 455 000 € soit 6 500 € du m<sup>2</sup>.

A l'inverse, dans les petites villes, et plus encore dans celles qui sont économiquement défavorisées, les prix ne dépassent pas 1 000 € du m<sup>2</sup>. Les logements existants sont médiocrement valorisés dans les grandes banlieues anarchiques (en particulier dans les immeubles âgés de 35 à 45 ans) mais c'est également en périphérie que des logements neufs, souvent chers, peuvent trouver place.

Au total s'ils restent très contrastés selon la localisation dans le territoire national et au sein des agglomérations valorisées, les prix sont maintenant très chers pour la classe moyenne et a fortiori pour les bas revenus. Ceci contribue à un embarras manifeste du marché du logement, associé à la faiblesse (et la cherté dans les grandes villes) de l'offre locative et à la très faible contribution du patrimoine de logements locatifs sociaux.

## La politique publique du logement

L'offre de logements en Italie est essentiellement en accession, trop chère pour une large fraction de la demande. Le secteur locatif privé est devenu très cher dans les sites recherchés, et le secteur locatif social est résiduel.

Les autorités n'ont guère de moyens d'action sur le secteur de la propriété. Il n'est pas question d'instaurer des prêts favorables comme le PAS et surtout le PTZ en France ; il est encore moins question de développer des aides personnelles pour les accédants à la propriété. Tout au plus note-t-on des projets pour augmenter la déductibilité fiscale des intérêts d'emprunt immobilier (elle existe actuellement, à titre partiel). Les autorités craignent que toute action augmentant la solvabilité des acquéreurs ne se traduise par une hausse des prix. En outre, les finances de l'Etat et des collectivités territoriales sont relativement délabrées, et l'effort public pour le logement, actuellement très bas selon des critères européens, a peu de chance d'augmenter.

Des débats intenses ont lieu sur la question du secteur locatif privé, sur le niveau des loyers et l'équilibre des relations bailleurs-locataires. Les observateurs admettent tous la nécessité de relancer l'offre locative mais les méthodes sont âprement discutées. Les porte-parole des bailleurs revendiquent des baux plus courts et des congés respectés. D'autres courants de pensée militent pour un traitement fiscal favorable des revenus locatifs ; les loyers ne seraient pas dispensés de l'impôt sur le revenu mais seraient considérés uniquement au-delà de 200 € mensuels. La question est de redonner de l'élan à la fonction de bailleur, surtout parmi les personnes physiques. Divers projets de fonds d'investissement immobilier ont été présentés, sans grande suite à l'heure actuelle. Il faudrait vraiment des conditions de fiscalité et de loyer exceptionnelles pour que les personnes morales privées s'intéressent à l'habitation au lieu de se confiner, comme c'est le cas actuellement, aux placements en immobilier d'entreprise. Il faudrait des bonifications lors des acquisitions et une fiscalité nulle pour motiver les fonds d'investissement immobilier.

D'autres projets préconisent la construction d'ensembles neufs mixtes entre l'accession à la propriété et la location y compris si celle-ci est temporaire.

Il est question de relancer l'allocation logement qui, sur une base déjà étroite par rapport à la France, au Royaume-Uni ou à l'Allemagne, montre des budgets décroissants au fil des ans. Toutefois, plusieurs analystes craignent que dans l'actuel climat de pénurie locative, les aides personnelles ne soient simplement récupérées par les bailleurs. Dans le logement social l'allocation ne paraît pas nécessaire en raison de la modicité des loyers.

Enfin, l'opinion de gauche réclame une relance du secteur locatif social et, pour commencer, l'abandon des projets de vente des logements sociaux. La remise en route de l'offre publique de logement se heurte à une impasse : il n'y a plus, depuis 10 ans, de système de financement du logement social.

## Conclusion

A vrai dire, et dit un peu brutalement, il n'y a pas de véritable politique du logement en Italie et ceci depuis une vingtaine d'années. La marche générale à la propriété occupante et la résidualisation du secteur locatif dispensaient de mener une politique tant que les prix demeuraient bas et l'accession ouverte au plus grand nombre. Le doublement des valeurs en peu d'années a ruiné ce schéma cependant que les autorités tentent d'agir par la loi plutôt que par la dépense publique pour maintenir la santé du secteur locatif privé, et ne sont pas prêtes à affronter le coût de la relance du secteur locatif social qui a toutes les chances de rester résiduel.



## LA SITUATION DU LOGEMENT AUX PAYS-BAS

L'exposé est issu de l'analyse d'une vaste documentation recueillie sur internet, et des contributions néerlandaises au rapport annuel sur le logement dans l'Union Européenne.

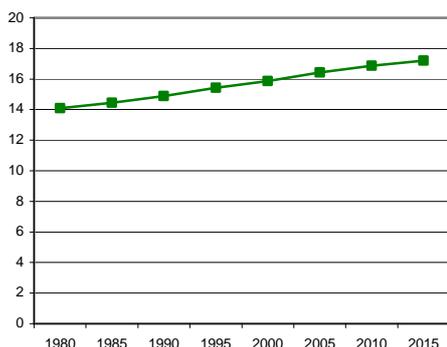
Il abordera, successivement, la population et les ménages, le parc de logements, la construction (actuelle et besoins), les statuts d'occupation, la propriété occupante, le secteur locatif social, le secteur locatif privé, le marché de la vente et les prix, les aides personnelles, la politique du logement.

### La population et les ménages

La population néerlandaise, 16,1 millions d'habitants début 2002, est croissante et cette croissance devrait continuer.

Population en millions d'habitants ; 1980-2000 : observation, 2005-2015 : prévisions

1980	14,091
1985	14,452
1990	14,891
1995	15,424
2000	15,864
2005	16,425
2010	16,864
2015	17,205



La croissance démographique est de 0,4 % à 0,7 % par an. Ce rythme devrait être observé jusqu'en 2015 ou 2020. Toutefois au fil des ans l'accroissement démographique devrait s'atténuer. Il est déjà passé de 112 000 par an en 2000-2005 et devrait chuter à 88 000 par an sur la période 2005-2010, à 68 000 par an sur la période 2010-2015.

Evolution en flux totaux, en flux annuels (en milliers d'habitants) et en pourcentage

	1980-1985	1985-1990	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2010	2010-2015
Total	+ 361	+ 439	+ 533	+ 440	+ 561	+ 439	+ 341
Soit par an	+ 72,2	+ 87,8	+ 106,6	+ 88,0	+ 112,2	+ 87,8	+ 68,2
Taux annuel	+ 0,5 %	+ 0,6 %	+ 0,7 %	+ 0,6 %	+ 0,7 %	+ 0,5	+ 0,4 %

La population devrait se stabiliser à 17,5 millions d'habitants en 2020-2030 puis baisser ensuite du fait d'un important solde naturel négatif, non compensé par le solde migratoire. A l'heure actuelle sont recensés 2,7 millions d'étrangers dont 1,6 non occidentaux. La population étrangère est surreprésentée dans les grandes villes. Ainsi, on dénombre 37 % d'habitants « ethniques » à Amsterdam.

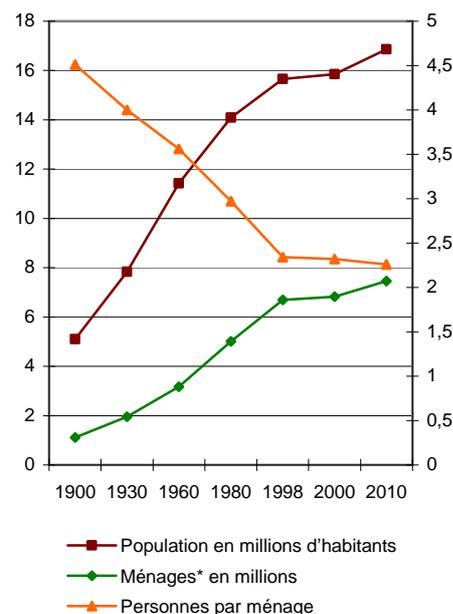
Comme ailleurs en Europe on observera, en 2020-2030 davantage d'habitants âgés<sup>84</sup>, davantage d'étrangers, et moins de jeunes.

La Randstad, conurbation des quatre villes principales (Amsterdam, Rotterdam, La Haye, Utrecht), de leur zone d'influence, et de villes de moindre importance, regroupe 6,6 millions d'habitants soit 41 % de la population totale des Pays-Bas, début 2002. Dans la Randstad l'habitat occupe 26 % du sol, l'agriculture 64 % et les réserves naturelles 10 %. Malgré les pressions en faveur de l'urbanisation, cette région urbaine demeure donc à majorité rurale. Toutefois, chacune des quatre villes a sa périphérie voire son péri-urbain. En 2005, Amsterdam, ville la plus peuplée, compte 739 000 habitants, Rotterdam 596 000, La Haye 469 000 et Utrecht 275 000.

Le nombre de ménages néerlandais, 6,9 millions en 2001, croît davantage que la population, 1 % par an. La série historique ci-dessous en rend compte. Sur la période 2000-2010 est prévue une augmentation de 63 000 ménages par an. Le nombre de ménages devrait continuer à croître jusqu'en 2035 et baisser ensuite.

	Population en millions d'habitants	Ménages* en millions	Personnes par ménage
1900	5,104	1,113	4,51
1930	7,832	1,958	4,00
1960	11,417	3,171	3,56
1980	14,091	5,006	2,97
1998	15,654	6,692	2,34
2000	15,848	6,824	2,32
2010	16,865	7,454	2,26

\* on n'a pas trouvé d'indications sur la population hors ménage.



Le nombre de personnes par ménage est décroissant sur longue période : 3,56 en 1960 ; 2,32 en 2000 ; 2,26 prévu en 2010. On assiste à une nette augmentation numérique des petits ménages. En 2010, selon les prévisions officielles, on comptera, sur 7,5 millions de ménages, 2,7 millions de ménages d'une seule personne contre 2,1 millions en 2000, et 2,4 millions de ménages de deux personnes contre 2,2 millions en 2000. Ces petits ménages se répartiront entre jeunes, dont une part de décohabitants, et personnes âgées, en

<sup>84</sup> L'effectif des 65 ans et plus devrait doubler en 30 ans.

couple ou seules. Aux âges moyens, 40 à 50 ans, il est également prévu une diminution de la taille des ménages : augmentation du célibat, du divorce et des séparations, nombre moins élevé d'enfants par famille en sont les raisons. Le nombre de ménages devrait continuer à croître pour atteindre 7,85 millions en 2020.

Le nombre de personnes par ménage est peu élevé dans les grandes villes. Sur les 402 000 ménages dénombrés à Amsterdam, 54 % sont formés d'une seule personne. Le ménage moyen d'Amsterdam compte 1,96 personnes, celui de Rotterdam 2,05 personnes contre 2,06 à La Haye et 2,36 à Utrecht.

## La construction et les besoins en logements neufs

Le nombre de logements neufs annuels a régressé au cours des années récentes.

1967	125 000
1980	113 800
1985	98 100
1990	97 400
1995	93 800
2000	70 700
2001	73 000
2005	71 000

Un maximum de 150 000 logements par an a été enregistré en 1972-1973.

La construction 1960-1970 est majoritairement constituée d'appartements, souvent en immeubles de grande hauteur, alors que dans les années 1920-1930, et dans les années récentes, les livraisons de maisons individuelles sont dominantes. La reconstruction des années 1950 et 1960 a été en grande partie financée par l'Etat (logements locatifs sociaux) pour laisser la place ensuite à davantage de construction privée et de maisons individuelles : le locatif social représentait encore 38 % des livraisons en 1985, il est tombé à 13 % en 2001. Les trois quarts des logements livrés en 2002 sont des maisons. La construction d'appartements est très restreinte.

La construction effective demeure assez élevée. 90 000 permis de construire ont été délivrés en 2006 ce qui correspond à 75 000 à 80 000 logements effectivement terminés. De source ministérielle on évoque 83 000 nouveaux logements en 2006 et 90 000 en 2007, ce qui témoigne d'une

Ménages 1999 selon le nombre de personnes

	1	2	3	4	5	6 et +	Total
Effectifs en milliers	2 010	2 176	884	933	320	119	6 442
%	31,2	33,8	13,7	14,4	5,0	1,8	100,0

progression par rapport à 2005 mais reste loin du maximum historique des années 70. En outre, certains observateurs estiment que la construction 2006-2007 sera inférieure à ces effectifs et ne dépassera guère 60 000 à 70 000 logements. En 2003, étaient enregistrés 3,7 logements neufs pour 1 000 habitants.

Les besoins de logements neufs demeurent élevés. Vont dans ce sens l'évolution numérique des personnes et des ménages, la nécessité de remplacer les logements vétustes démolis et la doctrine officielle de diffusion de la propriété occupante (qui signifie un accroissement numérique des maisons individuelles). Selon les calculs officiels il manque environ 250 000 logements aux Pays-Bas (environ 3 % du parc effectif).

La construction est peu importante à Amsterdam, elle est inférieure à 2 500 logements annuels ce qui équivaut à 0,6 % de l'effectif des résidences principales, 375 000.

	Achèvements	Mises en chantier
1998	5 300	3 350
1999	3 450	2 950
2000	1 800	1 750
2001	1 760	3 050
2002	2 450	2 750
2003	2 450	3 100

Un scénario national médian présente le chiffre de 83 000 logements neufs annuels nécessaires sur la période 2008-2011. Les objectifs paraissent toutefois difficiles à tenir. Les organismes de logement locatif social ont rompu avec les années de construction massive, ils livrent, désormais, moins de 15 000 logements par an. Les bailleurs privés ne sont guère actifs et l'accession à la propriété en maison individuelle se heurte de plus en plus au problème d'offre foncière dans un contexte de protection des périphéries vertes des villes ou des villages<sup>85</sup>. Une étude auprès des

ménages a établi que plus des trois quarts des candidats au déménagement souhaitent habiter une maison individuelle. On dénombre une demande globale de 650 000 terrains à bâtir, pour livraison à soi-même, de la part de ménages, aisés en général, prêts à y mettre le prix. L'Etat et les villes prônent le redéveloppement d'espaces bâtis<sup>86</sup> et entendent préserver, dans la mesure du possible, les villages et les zones rurales péri-urbaines.

## Le parc de logements

On dénombre, en 2005, 6,810 millions de logements sur le territoire néerlandais. Plus de 97 % sont des résidences principales. Les logements vacants constituent 2,5 % du parc. Le nombre de résidences secondaires est négligeable.

A noter que 71 % des logements sont des maisons individuelles, ce qui constitue une performance dans un pays aussi densément peuplé<sup>87</sup>, mais ce sont généralement des maisons en bande ou accolées, 66 % du parc total, alors que la préférence actuelle des néerlandais va aux maisons détachées.

La surface moyenne est de 104 m<sup>2</sup> par logement, 118 m<sup>2</sup> dans le cas des maisons, beaucoup moins, 72 m<sup>2</sup>, dans le cas des appartements.

On relève 100 % de résidences principales équipées de baignoire ou de douche, 100 % équipées de WC intérieur, 80 % équipées de chauffage central.

Les logements sont assez récents, 80 % ont été bâtis après 1945 ; 53 % après 1970.

4 millions de logements datent de la période 1945-1985 ce qui correspond à une moyenne de 100 000 logements supplémentaires par an. Cet effort considérable visait à compenser les destructions de la seconde guerre mondiale. Sur 2,1 millions

<sup>85</sup> Les prix fonciers « explosent » dans la Randstad dont l'espace central « cœur vert » résiste aux pressions constructrices. Au niveau national, l'incidence foncière représente déjà 50 % du prix des logements neufs.

<sup>86</sup> C'est le concept du « brownfield » (par différence avec le « greenfield ») également préconisé au Royaume-Uni.

<sup>87</sup> En 2003 on compte 16,2 millions d'habitants sur 35 500 km<sup>2</sup> soit 456 habitants/km<sup>2</sup>, ce qui est la densité la plus élevée d'Europe.

environ (parc de 1940) 95 000 logements ont été totalement détruits, 55 000 gravement endommagés, 520 000 légèrement endommagés. L'essor de la construction visait aussi à répondre aux besoins nés du « baby boom » et, déjà, de l'accroissement rapide du nombre de ménages.

La construction de l'après-guerre a plus ou moins bien vieilli et les logements anciens présentent des défauts (manque d'ascenseur dans le cas des appartements, salles d'eau et WC installés après coup dans des conditions parfois discutables). On note donc aux Pays-Bas un certain exode urbain : les catégories jeunes et aisées ont tendance à quitter les centres villes ou les zones intermédiaires (constructions, alors périphériques, des années 50 et 60) au profit des zones périphériques où l'habitat est constitué de maisons individuelles très cotées. La préférence des ménages qui le peuvent pour un environnement vert est très forte. Cette tendance pose deux problèmes : vieillissement au centre des villes avec risque de paupérisation, consommation de sols en périphérie et dans les villages avec prolifération du péri urbain et hausse de valeur des logements et des terrains (au détriment de la population préalablement installée).

## Les statuts d'occupation des résidences principales

La progression de la propriété occupante est continue. Elle est devenue majoritaire en 1997 et dépasse 54 % en 2002, taux qui demeure toutefois assez bas selon des critères européens.

Les chiffres ci-dessous<sup>88</sup> montrent aussi un déclin et une véritable anémie du secteur locatif privé qui n'offre que 725 000 logements en 2002 contre près d'un million en 1993. Ce secteur représente moins de 11 % des résidences principales néerlandaises.

Les propriétaires occupants, dans leur immense majorité, habitent une maison, les locataires un appartement.

Le secteur locatif social, 2,350 millions de logements évolue peu en effectifs et en proportion, mais il est particulièrement abondant si on le compare au secteur locatif privé et si on se base sur des comparaisons européennes : les Pays-Bas montrent la proportion la plus élevée.

Dans certains quartiers de la municipalité d'Amsterdam le secteur locatif social offre 75 % du parc total de logements.

La propriété occupante, 54 % au niveau national, est surtout développée dans le pourtour des villes et dans les zones rurales. On recense seulement 25 % de propriétaires dans la Randstad et 21 % à Amsterdam où le locatif social domine (55 %) et le locatif privé revêt une importance certaine (24 %).

A Amsterdam où le secteur locatif social est majoritaire, on dénombre 25 % de ménages à hauts revenus, entre autres raisons car les alternatives sont minoritaires et les loyers bon marché. Toutefois, le peuplement d'un secteur aussi vaste est hétérogène et certaines cités sont atteintes par la dévalorisation et les concentrations ethniques, les classes aisées préfèrent la périphérie et la maison individuelle.

Les propriétaires sont plus âgés que les locataires et plus aisés. On observe 30 % de propriétaires parmi les ménages à faibles revenus et 57 % parmi les autres ménages.

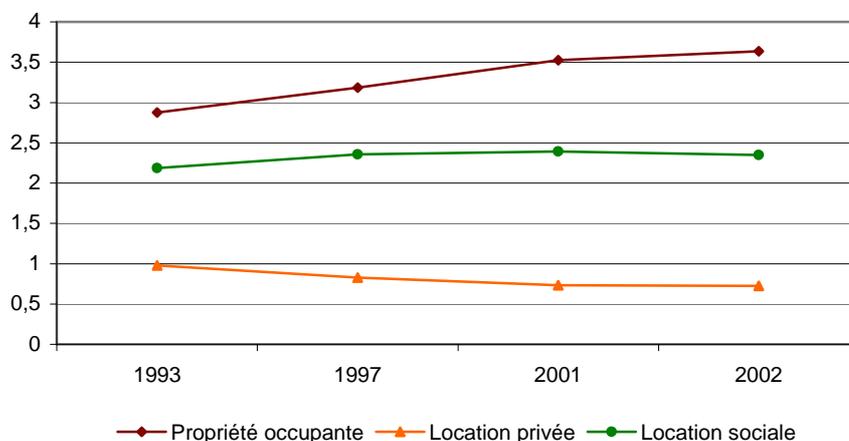
La propriété correspond à un souhait très vif des ménages et à leur préférence très nette pour la maison individuelle. La location sociale, très répandue, reflète la vigueur du mode reconstruction et de construction choisi de 1945 à 1980. Les organismes de logement social ont bénéficié de fonds publics pour l'édification de nouveaux logements<sup>89</sup> et de subventions annuelles d'équilibre (les loyers ne couvraient pas les coûts).

Le secteur locatif privé a pâti de cette « concurrence » du secteur locatif social, de la faiblesse du capital privé susceptible de s'investir dans le logement locatif, et de la politique du contrôle des loyers (qui affecte les deux secteurs locatifs).

Le secteur locatif social, très vaste, n'est pas réservé aux ménages à faibles ressources et a fortiori aux démunis. La population locative est variée. Toutefois, on note un certain appauvrissement relatif : les « meilleurs » locataires se tournent

	Effectifs (millions de résidences principales)				pourcentages			
	1993	1997	2001	2002	1993	1997	2001	2002
Propriété occupante	2,877	3,183	3,524	3,637	47,5	50,0	53,0	54,2
Location privée	0,979	0,828	0,731	0,725	16,3	13,0	11,0	10,8
Location sociale	2,188	2,355	2,394	2,349	36,2	37,0	36,0	35,0
Ensemble	6,044	6,366	6,649	6,711	100,0	100,0	100,0	100,0

Effectifs (en millions de résidences principales)



<sup>88</sup> A considérer avec prudence : conjugaison de plusieurs sources.

<sup>89</sup> Le secteur locatif social offrait seulement 250 000 logements en 1945.

vers l'accession à la propriété qui représente un secteur vaste, et, en milieu urbain dense, vers la location privée.

2002	Habitants milliers	Loge- ments	Logements sociaux
Pays-Bas	16 193	6 710	2 348
Amsterdam Métropole	1 499	682	310
Amsterdam municipalité	737	375	206

La ville d'Amsterdam (municipalité) loge davantage de personnes seules, de pauvres, et de population ethnique que sa périphérie.

La mobilité résidentielle non présentée ici faute de documentation, ne paraît pas très élevée : les locataires, même privés, sont protégés. Le passage de la location à l'accession est rendu difficile par des prix très élevés, le locatif privé, secteur le plus « mobile », représente une proportion modeste du parc.

## La propriété occupante

On se limitera à quelques observations, le sujet ayant été abordé ci-dessus. La propriété occupante progresse très vite : entre 1997 et 2002 elle est passée de 50 % à 54 % du total des résidences principales néerlandaises, de 3,2 à 3,6 millions de logements. La croissance annuelle moyenne est de 91 000 résidences principales.

Cette croissance emprunte à la construction : sur 70 000 à 75 000 logements livrés par an, les trois quarts sont occupés en propriété. Elle emprunte aussi à la réaffectation en propriété d'anciens logements locatifs quittés par le locataire et proposés sur le marché de la vente, 20 000 à 25 000 reconversions par an. Elle emprunte enfin à un courant modeste mais non négligeable, de vente des logements sociaux à leur locataire. Toutefois, la primo accession est devenue plus difficile du fait de la hausse des prix.

La progression de la propriété est favorisée par la déductibilité intégrale des intérêts d'emprunt et par l'exonération d'impôt sur la plus-value des ventes de résidences principales.

La propriété occupante demeure minoritaire, voire très minoritaire dans les grandes villes où le locatif, surtout social, domine.

## Le secteur locatif privé

Ce secteur est peu important, environ 700 000 logements en 2006, à peine plus de 10 % du total des résidences principales. Il est doublement concurrencé par l'important secteur locatif social et par la propriété occupante désormais majoritaire.

Il demeure important dans les milieux urbains denses et les centres villes anciens.

Le déclin du secteur locatif privé s'explique aussi par les avantages réels consentis aux locataires au détriment des propriétaires bailleurs<sup>90</sup>.

En effet, les locataires sont protégés : les congés sont encadrés. Le locataire peut être évincé pour non paiement du loyer, pour dégradation, pour conduite antisociale mais la vente du logement n'est pas une occasion de résiliation ou de non renouvellement du bail. Même en cas d'expiration d'un bail à durée déterminée le locataire non volontaire pour le départ ne peut être délogé que par décision de justice. La reprise en vue de loger le bailleur est prévue, mais elle implique dans bien des cas la décision d'un tribunal.

On note, donc, un quasi-droit au maintien dans les lieux et une sécurité d'occupation locative à peine inférieure à celle du secteur locatif social<sup>91</sup>.

Autre avantage pour les locataires du secteur privé, les loyers et leur évolution sont soumis à des règles strictes. Ils sont établis selon un système de classement des logements et un système de points basés sur le service rendu, superficie, qualité de localisation et d'équipement. La hausse annuelle pour un locataire stable est encadrée. Ainsi en 2001 elle n'a pas dépassé 3,8 %. Par ailleurs le tribunal des loyers peut en abaisser le montant si le locataire fait valoir que l'entretien de l'immeuble est négligé.

Ce statut très protecteur du locataire du secteur privé remonte à la dernière guerre mondiale, époque où il s'agissait, en l'absence d'un secteur locatif social important, de limiter l'arbitraire des bailleurs.

A noter toutefois l'existence d'un très petit secteur locatif libre (5 à 6 % du total) où les baux sont à durée déterminée, renouvelables ou non selon le choix du bailleur et où les loyers sont directement négociés entre les parties.

Le caractère urbain et central des locations privées est le corollaire dans certaines villes de logements vétustes ou bricolés. Dans les centres anciens recherchés (Amsterdam par exemple) les logements ont été réhabilités et ils sont souvent loués très cher (secteur libre évoqué ci-dessus), 800 € par mois à Amsterdam, quartiers historiques, pour un deux pièces.

Courant 2005 le loyer moyen du secteur privé encadré est de 365 € par mois, celui du petit secteur libre est de 595 €.

Depuis peu d'années les autorités s'interrogent sur l'éventualité de développer le secteur libre, par exemple jusqu'à 25 % du patrimoine locatif privé. Cette préoccupation recoupe deux constats. La propriété progresse mais ne peut pas être une solution universelle (logement des jeunes et des ménages modestes). Le secteur locatif social demeure important mais il devrait régresser numériquement. Le rôle des particuliers et des personnes morales investissant dans le logement locatif pourrait donc se développer, si, toutefois, l'équilibre était revu dans un sens plus favorable aux bailleurs.

Les Pays-Bas reflètent donc bien l'intensité du débat sur l'importance respective et le rôle de chacun des trois statuts d'occupation.

## Le secteur locatif social

Avec 2,350 millions de logements, il offre 35 % du total des résidences principales et plus des trois quarts de celles qui sont occupées en location. En chiffre absolu ce secteur apparaît stable : les sorties (ventes à l'occupant, démolitions) ne diffèrent guère des entrées au cours des années récentes (construction de l'ordre de 15 000 par an).

<sup>90</sup> Les bailleurs sont en majorité des personnes physiques. Les fonds de pension et sociétés d'assurance sont peu présents.

<sup>91</sup> De son côté le locataire peut décider de quitter le logement à sa convenance.

A Amsterdam, vu l'importance du secteur locatif social, 60 % des logements sont adaptés aux bas revenus, qui regroupent 35 % de la population.

Le secteur locatif social a une vocation large : les classes moyennes y sont notablement représentées, à côté des classes populaires, dominantes.

L'ouverture aux catégories vulnérables de la population et la stabilité des locataires anciens<sup>92</sup> ont pour conséquence que la moitié des ménages locataires sociaux vivent de pensions de retraite ou d'aide sociale. On l'a dit, le secteur social n'est pas réservé aux très bas revenus : les ménages aisés sont relativement nombreux (dans les immeubles et les sites favorisés) et les attributions peuvent aller à des ménages à revenus moyens ou élevés si la demande locale émanant des couches modestes est satisfaite. En principe, l'attribution des logements locatifs sociaux est soumise à des conditions de revenu et de nombre de personnes. Il s'y ajoute souvent des conditions de lieu de résidence antérieur.

Dans les années 1990 une importante réforme a eu lieu : le gouvernement central a payé en une seule fois le cumul de ses subventions à venir (de construction ou d'équilibre locatif) cependant que les organismes ont remboursé leur dette. Depuis cette réforme ces organismes sont financièrement autonomes. Leur gestion doit être équilibrée (les dotations pour construction neuve subsistent, mais à bas niveau) et leurs besoins de financements doivent s'orienter vers des emprunts à taux d'intérêt ordinaire.

La construction nouvelle est basse. Les actions d'entretien et d'amélioration d'un parc parfois vieillissant sont préférées.

Dans l'avenir plusieurs évolutions sont à prévoir :

- Une plus grande affectation aux ménages à faibles ressources ou victimes de différents handicaps (familles monoparentales, chômeurs, étrangers, etc.). La vocation sociale devrait aussi s'affirmer par un certain départ, volontaire ou encouragé, des catégories aisées voire des catégories moyennes vers l'accession à la propriété ;

- La vente d'une partie du parc aux locataires. Il ne s'agit pas d'un « right to buy » à la britannique : les organismes sont libres de vendre et les locataires sont libres de le rester. Les prix de vente sont inférieurs de 25 % à 30 % aux valeurs du marché. La vente des logements sociaux reflète la politique générale en faveur de la propriété occupante. Cette politique est ambitieuse : sur la période 1998-2002 l'objectif était de vendre 50 000 logements par an. Les réalisations ont été plus modestes : 15 000 ventes annuelles effectives. Les ventes ont atteint 20 000 à 25 000 logements en 2003-2005 et il est souhaité que ce chiffre s'accroisse ;

- Une partie du patrimoine social, constitué de logements atteints par une certaine vétusté ou situés dans des espaces défavorisés, est menacée de virer au ghetto (dégradation physique, départ des locataires qui le peuvent, concentration de populations pauvres ou ethniques). La nécessité d'une politique de valorisation sociale et urbaine est indiscutable ;

- Dans les ensembles sociaux « favorisés » le problème des loyers se pose. Les loyers sont bas (ils équivalent à un certain pourcentage d'un maximum fixé par les autorités) et dans bien des cas ils ne couvrent pas les frais dans certains ensembles. Jusqu'au milieu des années 1990 des subventions d'équilibre comblaient l'écart, mais elles ont été supprimées. Il est question d'augmenter les loyers et c'est déjà chose faite pour les nouveaux entrants. Par ailleurs la vente prévue de 275 000 logements en 10 ans pourrait rapporter 8 Mds d'€<sup>93</sup> et améliorer l'équilibre financier des bailleurs.

En résumé, la vocation actuelle « généraliste » du secteur locatif social devrait être de plus en plus limitée. Déjà 73 % des locataires ont des revenus inférieurs au revenu médian (contre 30 % chez les propriétaires occupants) et le caractère populaire d'un secteur social appelé à régresser plus qu'à augmenter devrait s'affirmer. Toutefois, l'effectif considérable de logements et le maintien d'une certaine diversité de recrutement devraient écarter, sauf évolution locale, le

spectre de l'appauvrissement et de la dévalorisation sociale ou ethnique.

## Les ventes de logements et les prix immobiliers

Les ventes annuelles impliquent un peu moins de 200 000 logements avec, selon les années, une majorité d'appartements ou une majorité de maisons. Cette quasi égalité s'explique par le fait que les maisons sont plus nombreuses mais qu'elles « tournent » moins vite que les appartements.

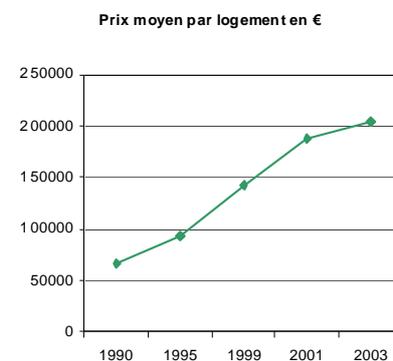
Une statistique 2003 fournit les prix suivants :

	Maisons	Appartements
Prix	229 587	155 580
Surface	135	88
Prix m <sup>2</sup>	1 695	1 771
Nombre pièces	4,4	3,2

A Amsterdam on enregistre environ 17 000 ventes par an.

Les années 1980 marquaient une récession des prix ; les années 1990, au contraire, enregistrent une véritable explosion des prix (cf. chiffres et courbe).

	Prix/logt/€
1990	66 960
1995	93 300
1999	142 500
2001	187 600
2003	204 400



En 2000 la hausse des prix avoisine 20 % et en 2001 15 %. Les années suivantes enregistrent une décélération : + 7 % en 2002, 4 % en 2003, 4 % en 2004, 3 % en 2005 mais une certaine reprise est notée : les prix ont augmenté de 6 % en 2006.

<sup>92</sup> le maintien dans les lieux ne se perd qu'en cas de loyers impayés ou de conduites anti-sociales.

<sup>93</sup> 29 000 € par logement ce qui est très bas (et accessible aux locataires modestes).

Une autre statistique illustre l'explosion des valeurs depuis les années 1980 : sur une base 100 en 1994 les prix avaient atteint l'indice 243 en 2004<sup>94</sup>. Les causes de cette valorisation sont multiples : comme dans d'autres pays, elle reflète la baisse des taux d'intérêt et l'augmentation des durées d'endettement. De plus, les accédants sont prêts à des taux d'effort démesurés s'il s'agit d'acquérir des logements valorisés, habitat typique des centres préservés (Amsterdam), habitat individuel dans la « verdure » en périphérie pas trop éloignée. En outre les intérêts d'emprunt sont intégralement déductibles du revenu imposable<sup>95</sup>.

Selon les professionnels du logement neuf les nouvelles maisons atteignent des valeurs considérables qui entraînent dans leur sillage une forte augmentation des prix fonciers. Les hausses tendent à réserver l'accession aux ménages favorisés, à l'encontre de la politique dominante de démocratisation de la propriété. Les candidats jeunes de revenu moyen tendent à se tourner, par dépit, vers le marché locatif privé qui, on le sait, est très étroit. Les primo accédants sont amenés à différer leur projet, à accepter des logements peu valorisés, ou à solliciter leurs parents pour accroître leur apport personnel...

L'évolution des prix est la cause et la conséquence d'un fort développement du crédit immobilier. Désormais des durées de 30 années ne sont plus exceptionnelles cependant que les banques acceptent des quotités d'emprunt supérieures à 100 %.

Les emprunts cumulés ont triplé en 10 années. L'endettement immobilier des ménages est très élevé puisqu'il équivaut quasiment au produit intérieur brut. Depuis 2005, les taux d'intérêt ont quelque peu augmenté mais la déductibilité fiscale des intérêts allège l'effort des accédants.

Enfin, l'évolution des prix enregistre la diminution de l'aide à la pierre : vers 1990 plus de la moitié des logements neufs en accession étaient subventionnés ; actuellement plus de 75 % de la construction relève du secteur non aidé.

En conclusion, le marché de la vente enregistre une véritable explosion des valeurs qui désolabilise les candidats acquéreurs à revenus moyens ou bas. Certes, ceci n'est pas uniforme : les prix sont très chers dans la Randstad, plus accessibles dans le nord et on note des cas de dévalorisation dans des secteurs d'habitat collectif de semi périphérie (années 1960) ; mais dans l'ensemble le mouvement des prix empêche une accession vraiment populaire telle que la souhaitaient les pouvoirs publics dans un contexte de faiblesse du secteur locatif privé et de réduction de l'offre locative sociale. Il est désormais très difficile de passer de la location, a fortiori sociale, à l'accession, et il manque, à l'évidence, une offre intermédiaire entre l'accession, devenue trop chère et la location très encadrée.

### Les aides personnelles

Depuis 1975 existe une allocation logement dont les bénéficiaires sont les locataires à revenus modestes. Son montant, pour chaque ménage, dépend de l'âge, de la composition du ménage, des revenus, des moyens personnels (patrimoine), et, bien entendu, du niveau de loyer. L'allocation n'est pas accordée si le loyer dépasse un certain seuil.

L'allocation va aux ménages à taux d'effort élevé et elle ne recouvre jamais la totalité du loyer.

37 % des locataires des logements sociaux et 14 % des locataires privés en sont bénéficiaires. L'allocation moyenne est de 145 € par mois sur un loyer total de 320 € par mois. On dénombre environ un million de bénéficiaires soit près d'un locataire sur trois. Les locataires concernés affrontent un reste à charge de 175 € par mois. Le coût global annuel de l'allocation logement est proche de 1,75 Md d'€. Les bénéficiaires sont donc des locataires et en particulier les locataires pauvres.

Les accédants à la propriété n'ont pas droit à l'allocation logement. Deux remarques toutefois :

L'allocation, sous une forme spéciale, est accordée aux ménages acquéreurs du logement social dont ils étaient locataires ; Il existe une aide personnelle aux primo accédants dont le revenu annuel n'excède pas 34 000 €, pour des logements dont le prix d'acquisition est inférieur à 159 000 €. Cette aide couvre une partie des intérêts

d'emprunt. L'objectif est de démocratiser le statut de propriétaire occupant.

### La politique du logement

L'époque de la reconstruction et l'époque de la construction de masse (en locatif social) sont terminées et les autorités admettent l'édification majoritaire de maisons individuelles. Un niveau élevé de construction, 72 000 logements par an, demeure nécessaire<sup>96</sup> : la population augmente et le nombre de ménages augmente davantage. Les petits ménages sont de plus en plus nombreux, ce qui devrait freiner à terme la demande de maisons individuelles. Ces dernières devraient être orientées vers le redéveloppement d'espaces urbanisés plutôt que vers les zones rurales et les périphéries des villes. Le maintien et la protection des zones vertes sont un élément clé de la politique urbaine néerlandaise.

Le déficit de logements, 2,5 % du parc au début des années 2000 devrait se réduire à 1,5 % dès 2010.

Un objectif, déjà cité, de la politique du logement est d'accroître le nombre et la proportion de propriétaires occupants. Un taux de 65 % en 2010 paraît irréaliste. Une proportion « définitive » de 70 % à atteindre vers 2020 constitue l'objectif actuel. Cette progression est attendue d'une construction annuelle élevée, de changements de statuts dans le parc d'appartements privés, et de la vente de 500 000 logements sociaux, plus de 20 % des effectifs dénombrés en 2000. La vente aux locataires bénéficiant du droit au maintien dans les lieux sera poursuivie à des conditions de prix avantageuses, sans instaurer de « right to buy » à la britannique. Les bailleurs sociaux sont invités à vendre, ils n'y sont pas obligés.

La politique favorable à l'accession à la propriété continuera à s'appuyer sur la déductibilité des intérêts d'emprunt et sur des aides spécifiques aux primo accédants à revenus modestes (aide de l'Etat et contribution municipale).

Un objectif proclamé est de faire progresser la propriété dans les quartiers urbains denses et le parc d'appartements (Randstad en particulier) dans le but de fixer les

<sup>94</sup> Autre illustration : sur la période 1990-2000 les prix ont été multipliés par 2,5.

<sup>95</sup> Autre cause de hausse des prix, l'insuffisance de la construction sur la période 1995-2003. Elle a chuté de 35 %, les prix ont monté de 59 %. Il s'y ajoute un effet de cycle, phase de hausse après phase de baisse ou de stabilité.

<sup>96</sup> Selon un plan de construction qui prévoit 360 000 logements sur la période 2005-2009.

classes moyennes et aisées, et d'éviter leur fuite vers la périphérie.

La politique du logement vise et visera à rendre le patrimoine social plus social en accueillant davantage encore les ménages à bas revenus ou à caractère spécifique et vulnérable (familles monoparentales, chômeurs, étrangers, handicapés, jeunes à faibles ressources, ménages âgés titulaires de retraites modestes). En même temps les organismes de logements sociaux resteront tenus, comme c'est le cas depuis le milieu des années 1990, d'équilibrer leur gestion en accroissant, au besoin, les loyers afin qu'ils couvrent les coûts. Cette politique, loyers plus élevés, est déjà appliquée aux nouveaux entrants. L'allocation logement préservera les locataires pauvres d'un effort trop élevé.

Parallèlement, les autorités centrales et locales veulent à tout prix éviter une accumulation de ménages pauvres et le maintien ou la constitution de ghettos urbains. Il s'agit de lutter contre la dévalorisation réelle de certains ensembles sociaux des années 1950 et 1960.

La documentation analysée ne signale guère d'effort pour revivifier le secteur locatif privé. Une possibilité de libérer les loyers de 25 % des logements concernés est évoquée mais non mise en pratique.

Cette politique du logement n'est pas dépourvue d'ambiguïté voire de contradictions :

- Le panorama de l'offre demeure déséquilibré : il manque un secteur, en accession et en location, intermédiaire entre l'accession actuelle, très chère, et le locatif social, bon marché ;
- Une construction annuelle élevée est recherchée mais pose de sérieux problèmes : les organismes de logement social construisent peu et l'accession à la propriété demeurera trop coûteuse pour une large fraction des candidats, cependant que l'offre locative privée est et restera anémiée. Ou alors la construction devra s'appuyer sur une nette majorité (plus des trois quarts) de maisons individuelles en zone péri urbaine ou rurale, ce qui contrevient aux principes et aux dispositifs d'urbanisme. Orienter la construction individuelle vers le

redéveloppement de zones déjà urbanisées est en partie utopique ;

- Un objectif est d'accueillir largement les ménages défavorisés dans le patrimoine social et d'en faire partir (vers l'accession) les ménages moyens ou aisés. En même temps, il convient de lutter contre la dégradation de certaines cités d'habitat social, d'éviter les concentrations de ménages pauvres ou ethniques, de maintenir une certaine diversité de la « clientèle » du secteur locatif social qui fait, heureusement, la spécificité du logement social néerlandais<sup>97</sup> ;
- Une volonté politique se manifeste en faveur d'un choix accru des demandeurs de logement entre l'accession et la location et à l'intérieur de chacun de ces statuts. Cependant, ce choix se heurte à l'anémie quantitative des logements intermédiaires (cf. supra : entre accession chère et location sociale). Il se heurte aussi au risque de dévalorisation de secteurs urbains qui verraient fuir la population à revenu élevé ou moyen. Cette fuite est déjà effective et risque de s'accroître si, justement, le parc est très abondant et la liberté de choix des ménages accrue ;
- Les autorités entendent écarter « l'explosion » des aides personnelles mais sont conscientes des risques liés à un appauvrissement de la clientèle locative sociale (en particulier l'accroissement net à venir des petits ménages âgés pourvus de faibles retraites) dans un contexte de recherche d'équilibre de gestion des organismes de logements sociaux. Le problème du coût des aides personnelles se posera aussi dans l'hypothèse où l'encadrement des loyers privés serait assoupli afin de vivifier l'offre locative.

L'OCDE préconise plusieurs réformes fondamentales :

- Les déductions fiscales des accédants à la propriété devraient être supprimées ;

- Le parc locatif privé devrait être relancé par la levée de l'encadrement des loyers et de la reconduction quasiment obligatoire des baux ;
- Les organismes de logement social devraient augmenter les loyers pour mieux équilibrer leur gestion. Cette hausse s'appliquerait particulièrement aux locataires aisés. L'allocation logement compenserait ces hausses de dépenses locatives dans le cas des locataires qui en ont vraiment besoin.

## Conclusion

On le voit, le débat reste ouvert sur l'articulation souhaitable des trois statuts d'occupation, la propriété occupante, le secteur locatif privé, et le secteur locatif social. La propriété va certainement progresser, comme dans les autres pays européens. Le secteur locatif social devrait décliner et devrait également faire l'objet d'une politique volontariste pour éviter que certains ensembles se dévalorisent.

La politique d'aide publique devrait rester importante sous deux formes, l'aide fiscale aux accédants à la propriété pour encourager la diffusion de ce statut dans un contexte de prix élevés, l'aide personnelle aux ménages locataires et, en particulier, à ceux qui sont défavorisés. Cette aide devrait contribuer à accroître la liberté de choix des ménages entre accession et location et à l'intérieur des deux familles.



© B. Guigou – IAURIF - Amsterdam

<sup>97</sup> Au Royaume-Uni le parc social se « spécialise » nettement vers les ménages les plus pauvres. En France, les locataires sociaux ont des revenus de plus en plus bas par référence à la moyenne du revenu des ménages.



## LA SITUATION DU LOGEMENT AU ROYAUME-UNI

L'optique de l'exposé est de présenter les ménages et les logements britanniques dans leur ensemble ainsi que la mobilité résidentielle et la façon dont elle se répartit entre les trois secteurs d'occupation, la propriété occupante, le locatif social, le locatif privé.

Le secteur locatif privé britannique est peu important, 11 % du total des logements. Comment se logent les ménages mobiles qui, en France, se seraient adressés à ce secteur ?

Les prix des logements ont beaucoup monté. Quelle en est la conséquence sur le fonctionnement du marché ?

L'exposé porte sur le Royaume-Uni, qui se compose de l'Angleterre, du pays de Galle, de l'Écosse et de l'Irlande du Nord. Selon les sources, on présentera des résultats pour le Royaume-Uni, pour la Grande-Bretagne (Royaume-Uni sans l'Irlande du Nord) ou pour l'Angleterre. On évoquera le cas particulier de Londres chaque fois que possible<sup>98</sup>.

On présentera successivement la population et les ménages, les besoins en logements, le parc de logements, la construction, les statuts d'occupation, la mobilité résidentielle, les prix des logements, les aides personnelles. On ne traitera pas des problèmes des cités d'habitat social, du financement du logement, et de la politique publique.

### La population et les ménages

La population du Royaume-Uni augmente :

1985	56,6 millions d'habitants
1990	57,2 millions d'habitants
1995	58,0 millions d'habitants
2000	58,9 millions d'habitants

et les prévisions vont dans le même sens

2005	60,7 millions d'habitants
2010	61,6 millions d'habitants
2015	62,5 millions d'habitants
2020	63,5 millions d'habitants

L'augmentation est faible, moins de 0,3 % par an, moins de 200 000 habitants par an, mais elle est certaine alors que d'autres pays européens (Allemagne) prévoient une décroissance de la population totale.

La croissance du nombre de ménages est nettement plus vive que celle de la population. Le Royaume-Uni enregistre, en effet, une baisse continue de la taille moyenne des ménages : 2,51 personnes en 1991, 2,36 en 2001 (recensement).

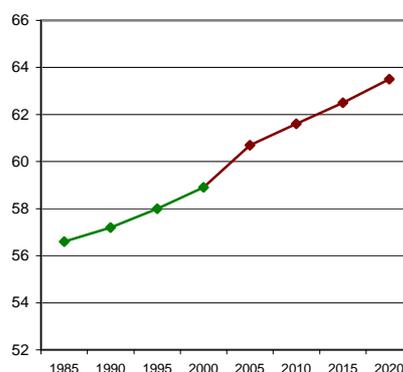
#### Prévision de la taille des ménages

Année	Taille des ménages	Prévision du nombre de ménages (en millions)
2006	2,29	25,976
2011	2,24	26,950
2016	2,19	27,968
2021	2,15	28,944

Célibat, divorce, veuvage, augmentation de la durée de la vie, nombre élevé d'étudiants, expliquent la croissance numérique des ménages britanniques. L'augmentation prévue est très proche de 200 000 par an soit environ 0,8 % par an.

La population de Londres, 7,3 millions d'habitants en 2003, est en progression et le mouvement devrait continuer (8,1 millions d'habitants prévus en 2016).

Population (observations et prévisions)



Le nombre prévisionnel de ménages devrait progresser encore plus nettement :

2001	3,036 millions de ménages
2006	3,191
2011	3,374
2016	3,567
2021	3,765

### Les besoins en logements

Les besoins en logements neufs ressortent à 200 000 par an (2006-2011) uniquement pour faire face à l'augmentation du nombre de ménages au niveau du Royaume-Uni. Ce chiffre est sous-estimé compte-tenu de la nécessité de compenser les disparitions de logements et de l'existence de besoins spécifiques dans le sud est.

Les besoins en logement ne sont pas homogènes sur le territoire. La pression est faible sur le nord de l'Angleterre, elle est énorme à Londres et plus généralement dans le sud est. Les besoins à Londres sont estimés à 34 000 logements par an, qui ne sont satisfaits qu'à moitié ; de 1988 à 2003, le nombre de ménages londoniens a augmenté de 500 000 alors que la construction a été de la moitié, 250 000, obligeant à des solutions de fortune comme la cohabitation forcée, la colocation, l'usage d'une chambre chez l'habitant, l'hébergement chez un proche, ou l'acceptation d'un logement en dehors de la capitale et éloigné des lieux d'emploi.

Les besoins en logements sont assez directement issus de l'évolution numérique des ménages. En effet, dans le parc existant les mouvements d'ajouts et de retraits se compensent et sont peu élevés.

<sup>98</sup> L'exposé est fondé sur une importante documentation recueillie auprès de la médiathèque de l'IAURIF et sur internet. On a bénéficié d'informations et de conseils prodigués par Madame Christine Whitehead, spécialiste du logement à la London School of Economics

## La construction

La construction montre une tendance à long terme au déclin. Le chiffre oscille autour de 150 000 logements par an au début des années 2000<sup>99</sup>, contre 200 000 en 1989 et 250 000 par an dans les années 1970. En 2003 était enregistré le chiffre de 3,2 logements neufs pour 1 000 habitants. Cette régression est due à de multiples raisons, dont la forte chute des aides à la construction de logements sociaux, mais on doit signaler en tout premier lieu un déficit drastique d'offre foncière dans les secteurs recherchés, accentué par une politique vigoureuse de protection des ceintures vertes (green belt) ainsi que par le malthusianisme des collectivités locales qui entrevoient la réalisation de logements comme une source de charges. La tendance officielle est de préconiser un fort volume de renouvellement urbain avec réaffectation à l'habitat d'emprises foncières auparavant dévolues à la production, au stockage, aux transports, etc.<sup>100</sup>.

Le problème de la construction est d'autant plus lancinant que pour l'essentiel il s'agit de maisons individuelles, importantes consommatrices d'espace. Des solutions sont recherchées dans la densification, 80 à 130 logements à l'hectare.

Le niveau modeste de la construction s'explique aussi par son orientation quasi exclusive vers l'accession à la propriété et la carence de nouveaux logements sociaux ; les municipalités ne construisent plus ; les « Housing associations » (cf. infra) construisent très peu. De son côté, la construction neuve à usage locatif privé, bien qu'en augmentation, demeure modeste. Au niveau du Royaume-Uni, en 2004, 91 % des mises en chantier relèvent du secteur privé et 90 % des achèvements sont dans le même cas.

A noter, toutefois, une récente reprise de la construction, bienvenue mais inapte à compenser le déficit de logements neufs accumulés. On note, sur l'année budgétaire 2004-2005, 227 000 mises en chantier et 206 000 achèvements au niveau du Royaume-Uni et 25 000 mises en chantiers et 24 000 achèvements à Londres.

<sup>99</sup> La construction des années 2000 à 2004 est donc inférieure aux besoins, environ 200 000 logements par an (niveau Royaume-Uni) ce qui ne manque pas de stimuler la hausse des prix.

<sup>100</sup> « brownfield » par opposition à « greenfield ».

### Constructions 2004-2005

	Mises en chantier				Achèvements			
	Entreprises privées	RSL	Autorités locales	Total	Entreprises privées	RSL	Autorités locales	Total
<b>Royaume-Uni</b>								
Effectif	204 592	20 753	239	225 584	182 691	22 682	131	205 504
%	90,7	9,2	0,1	100,0	88,9	11,0	0,1	100,0
<b>Angleterre</b>								
Effectif	159 792	14 475	205	174 472	137 730	16 627	100	154 457
%	91,6	8,3	0,1	100,0	89,2	10,8	0,1	100,0
<b>Londres</b>								
Effectif	18 795	5 833	96	24 724	17 732	6 134	-	23 866
%	76,0	23,6	0,4	100,0	74,3	25,7	-	100,0

N.B. : RSL : Registered Social Landlords, expression qui fait allusion aux Housing Associations

Dans la capitale et la région sud-est il manque 20 000 logements par an. Au total, les nouveaux logements sont peu nombreux et le marché du logement repose largement sur l'habitat existant occupé en propriété.

### Le parc de logements

En 2005 on recense en Angleterre 21,6 millions de logements (résidences principales<sup>101</sup>). La densité est élevée, 242 habitants au km<sup>2</sup>. Londres, et le sud est en général, concentrent une part importante de la population et des logements.

82 % des logements sont des maisons.

Le patrimoine est assez ancien (40 % bâti avant 1945).

Parc de logements	Maisons %	Appart %	Total %	Effectifs 2003-2004
Londres	52	48	100	3 146 000
Angleterre	82	18	100	21 613 000

### Les statuts d'occupation des résidences principales

La répartition des ménages par statut d'occupation montre une prééminence de la propriété occupante, qui se confirme d'année en année.

Année	Nombre de ménages	% du total des ménages
1984	11 millions	61
1991	13 millions	
1996	13,3 millions	69
2000	14,5 millions	
2003	14,7 millions	71

La propriété occupante atteint 71 % en 2003, en augmentation régulière au fil des ans, bien qu'on relève, ces toutes dernières années, un certain tassement du rythme d'accroissement.

A Londres, la proportion de propriétaires occupants est plus faible : 58 % à référer à 25 % de logements locatifs sociaux et à 16 % de logements locatifs privés.

### Angleterre

Age du parc de logements 2003-2004, % et effectifs totaux

	Avant 1919	1919-1944	1945-1964	1965-1984	1985-1994	1995 et +	Total	Effectifs
Londres	29	32	17	14	5	4	100	3 146 000
Angleterre	21	19	22	24	8	6	100	21 613 000

<sup>101</sup> Les publications usuelles sont muettes sur les logements vacants. Les résidences secondaires sont au nombre de 250 000 à 300 000 (un dixième de l'effectif français).

La propriété, on l'a vu, est le débouché naturel de l'immense majorité de la construction annuelle, elle est le statut d'occupation dominant des logements existants qui sont acquis chaque année, et elle a nettement progressé au détriment du logement social détenu par les pouvoirs locaux au nom du droit d'acheter (« right to buy ») instauré en 1980 à l'initiative du gouvernement de Madame Thatcher.

Selon ce dispositif, les locataires ont pu se rendre propriétaires du logement social qu'ils occupaient et ceci à un tarif préférentiel, la décote atteignant 35 % dans le cas des maisons individuelles et jusqu'à 70 % dans le cas des appartements. Au total, de 1980 à 2004 1,9 millions de « council housing » ont été cédés à leur locataire. Vers 1984-1985 le rythme de cession avoisinait 200 000 logements par an. Le rythme actuel est plus modéré et variable d'une année à l'autre :

2000 : 73 340 logements  
2001 : 68 320 logements  
2002 : 80 170 logements  
2003 : 97 962 logements  
2004 : 74 896 logements

Ceci représente une contribution minime mais importante à l'augmentation globale du nombre de propriétaires occupants (environ 200 000 par an).

Le « right to buy » a fait perdre au patrimoine social essentiellement des maisons individuelles de bonne qualité, ce qui a été critiqué. Le patrimoine locatif des gouvernements locaux est, en effet, majoritairement individuel (plus de 60 %) <sup>102</sup>. Le « right to buy » a récemment beaucoup diminué parce que l'avantage de prix pour l'acquéreur a été restreint. Dans un contexte global de hausse, les logements sociaux deviennent trop chers <sup>103</sup>.

Une autre évolution a été le transfert de logements des « Housing Authorities » (faisant partie des collectivités locales, les « councils ») vers les « Housing Associa-

<sup>102</sup> habitat individuel mitoyen ou jumelé sur des petites parcelles avec des jardins qui souvent ne dépassent pas 300 m<sup>2</sup>. Cette option largement illustrée par la construction sociale des années 50 et 60 montre que le modèle français des HLM (majorité écrasante d'appartements, souvent situés dans des tours) n'est pas la seule possibilité pour livrer du logement social.

<sup>103</sup> En 2003-2004 le « right to buy » représente 50 000 acquisitions en Angleterre dont 12 800 à Londres. En 2005-2006 il en représente 26 700 en Angleterre dont 4 050 à Londres.

Répartition selon le statut d'occupation (données 2004), effectifs en milliers

	Angleterre		Grande-Bretagne		Royaume-Uni*	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Propriété occupante	15 279	70,7	17 783	70,4	18 306	70,5
Locatif social						
Local authorities	2 335	10,8	2 886	11,4	2 983	11,5
Housing associations	1 665	7,7	1 979	7,8	2 001	7,7
Total	4 000	18,5	4 865	19,2	4 984	19,2
Locatif privé	2 334	10,8	2 626	10,4	2 663	10,3
Total	21 613	100,0	25 274	100,0	25 953	100,0

Angleterre – Statuts d'occupation en milliers de ménages (1981-2003)

	Propriétaires occupants			Locataires sociaux			Locatif privé			Total
	Non accédants	Accédants	Total	Housing Authorities	Housing Associations	Total	Non meublé	Meublé	Total	
<b>1981</b>										
Effectif	4 313	5 546	9 860	5 095	365	5 461	1 486	419	1 904	17 225
%	25,0	32,2	57,2	29,6	2,1	31,7	8,6	2,4	11,0	100,0
<b>1991</b>										
Effectif	4 795	8 255	13 050	3 872	564	4 435	1 236	588	1 824	19 309
%	24,8	42,8	67,6	20,0	2,9	23,0	6,4	3,0	9,4	100,0
<b>2001</b>										
Effectif	5 842	8 711	14 552	2 906	1 104	4 011	1 522	570	2 092	20 655
%	28,3	42,2	70,5	14,1	5,3	19,4	7,4	2,8	10,1	100,0
<b>2003</b>										
Effectif	6 133	8 731	14 864	2 558	1 242	3 800	1 678	605	2 283	20 947
%	29,3	41,7	71,0	12,2	5,9	18,1	8,0	2,9	10,9	100,0

tions » organismes privés sans but lucratif censés mener une politique plus dynamique. Les statistiques disponibles distinguent donc en général deux segments de patrimoine social.

Les autorités locales ont perdu 2,5 millions de logements, en 25 ans, partagés entre le « right to buy » et les transferts aux « Housing associations », transferts actuellement peu importants. L'assaut contre le logement municipal semble terminé, au moins provisoirement.

Incontestablement, le remplacement des conservateurs par les travaillistes en 1997 a joué dans ce sens, mais la lutte contre une certaine lourdeur de gestion des autorités locales continue sous la forme d'un dispositif dit « Arm Length Management Organisation » (ALMO).

La construction de nouveaux logements sociaux étant très basse, le stock a nettement diminué.

On comptait en Angleterre, en 1981, près de 5,5 millions de logements sociaux, 32 % du total ; en 2003 ce chiffre est tombé à 3,8 millions, 18 % du total. Le logement des collectivités locales a chuté de manière encore plus spectaculaire, on dénombrait plus de 5 millions d'unités en 1981, la moitié en 2003. Le logement social des « Housing Associations » a considérablement augmenté, 365 000 en 1981, 1 242 000 en 2003, mais reste minime (moins de 6 % du total du stock d'habitation).

La propriété est donc le régime d'occupation dominant, qui continue à croître en chiffres absolus et relatifs, même si cette croissance est désormais assez lente, en raison notamment de la hausse continue des prix immobiliers.

Même à Londres la propriété occupante représente nettement plus de la moitié des statuts d'occupation (2004).

Effectifs	Propriétaires occupants	Locataires sociaux	Locataires privés	Total
Milliers	1 858	765	522	3 146
%	59,1	24,3	16,6	100,0

Le développement de la propriété d'occupation s'est accompagné, sur longue période, d'un déclin du secteur locatif privé et depuis 1980 d'un déclin du secteur locatif social.

## La propriété occupante

La propriété occupante est le statut type des ménages d'un certain âge. Elle atteint déjà 24 % chez les très jeunes (16-24 ans) et bondit à 61 % chez les 25-34 ans. Le maximum, 80 %, est observé chez les 45-64 ans. Le taux redescend ensuite<sup>104</sup> mais reste très élevé. On enregistre 66 % de propriétaires chez les 75 ans et plus. Les ménages très âgés sont surreprésentés dans le locatif social (où les retraités sont nombreux) et accessoirement dans le locatif privé puisque les locataires anciens n'ont pas subi la libération des loyers qui s'applique aux nouveaux venus. Parmi les propriétaires, les accédants sont jeunes, actifs, et financièrement à l'aise.

86 % des accédants sont actifs à plein temps et vivent le plus souvent en famille, 75 % sont mariés ou cohabitants dont 39 % de couples avec enfants et 35 % de couples sans enfant (groupe disparate, ménages jeunes accédants qui n'ont pas encore d'enfants et ménages plus âgés dont les enfants ont quitté le domicile parental : ces derniers accédants sont encore relativement jeunes et sont en fin de remboursement).

Les ménages propriétaires, bien que se recrutant dans toutes les couches sociales, sauf les plus démunies, ont donc des revenus assez élevés surtout s'ils sont encore jeunes et en cours de remboursement. Les locataires privés disposent de ressources moindres.

<sup>104</sup> Du fait d'un effet de génération : ménages, du secteur locatif essentiellement, qui n'ont pas saisi à temps (entre 25 et 40 ans) la possibilité de devenir propriétaires.

## Le secteur locatif privé

Le secteur locatif privé était dominant au début du XX<sup>e</sup> siècle (90 % en milieu urbain) et dépasse à peine 10 % au début du XXI<sup>e</sup> siècle. Et encore note-t-on, ces toutes dernières années, un certain regain de ce secteur. Le minimum a été observé en 1990, 1,8 million de logements en Angleterre pour remonter à près de 2,3 millions en 2005. Cette relative restauration du secteur locatif privé est très liée à la législation sur les loyers qui a été considérablement assouplie (1988 Housing Act, 1996 Housing Act) après des décennies de contrôle<sup>105</sup>.

A l'heure actuelle les loyers des nouveaux locataires sont directement négociés avec le bailleur qui s'aligne donc sur les valeurs du marché, cependant que les baux sont très brefs : le principal régime locatif en vigueur<sup>106</sup> prévoit un bail de six mois, après quoi le bailleur comme le locataire peuvent mettre un terme au contrat moyennant un préavis de deux mois. En fait, cette période de six mois est vécue comme un test par le bailleur et les durées effectives d'occupation sont nettement plus longues. Ce récent regain du secteur locatif privé emprunte aussi aux difficultés de l'accession et tout particulièrement à la hausse vigoureuse des prix immobiliers (cf. infra) qui désolvabilise une partie de la demande qui, dix ans plus tôt, aurait choisi l'accession.

On observe un développement récent de l'achat pour mettre en location<sup>107</sup>. Les prêts correspondants sont dans une phase ascendante (« buy to let mortgages »). 526 000 prêts sont en cours (ce qui recouvre toutefois 25 % seulement du secteur locatif privé).

La rentabilité locative (loyer brut sur valeur d'acquisition) est de l'ordre de 4 à 5 %. Au fil des ans, elle diminue à mesure que les valeurs en capital montent davantage que les loyers mais ceci n'entame pas le regain de ce secteur : les bailleurs gardent à l'esprit l'importante valeur de revente de leur bien. Certains spécialistes estiment même que si les valeurs immobilières se stabilisaient cela freinerait l'investissement

<sup>105</sup> Autre mesure favorable aux bailleurs, des délais de récupération du logement écourtés en cas de loyer impayé, de conduite anti-sociale, ou de dégradations.

<sup>106</sup> Dit "assured shorthold tenancy"

<sup>107</sup> une partie de l'offre locative privée émane de propriétaires qui ont quitté leur logement mais n'ont pas réussi à le vendre dans de bonnes conditions. Les baux sont brefs et la location révoquée.

locatif dont la récente progression demeure fragile.

Le regain du secteur locatif privé est peu lié à la construction neuve. Il s'alimente au marché de l'habitat existant. Il est intéressant de noter que 62 % des logements du secteur locatif privé sont des maisons individuelles<sup>108</sup>. Le stock locatif est constitué d'appartements dans les hyper-centres seulement. Les logements locatifs privés sont plus anciens que les autres et souffrent indiscutablement de retards d'entretien ou de confort (ou de « bricolages »).

Les bailleurs privés traditionnels optent assez souvent (26 %) pour des locations meublées et proposent des logements dont le niveau de confort effectif est souvent médiocre. Leur réputation est plutôt mauvaise (elle s'apparente à celle des « marchands de sommeil » en France). Bien que chers, les loyers du secteur privé atteignent rarement les niveaux qu'on peut observer dans les beaux quartiers de Paris ou de Manhattan : la préférence pour la propriété est telle que les ménages à fort pouvoir d'achat qui pourraient payer des loyers très élevés se tournent vers la propriété de façon quasi exclusive, sauf une minorité de ménages en situation transitoire (par exemple des jeunes cadres non britanniques passant quelques années à Londres).

Plus généralement, le secteur locatif privé est souvent considéré par les ménages comme offrant une situation provisoire avant le statut « définitif » représenté surtout par la propriété occupante, et accessoirement par le secteur locatif social.

Chez les ménages très jeunes (16-24 ans) la location privée s'établit à 50 % mais la proportion est nettement moindre ensuite : 22 % chez les 25-34 ans, 11 % chez les 35-44 ans, inférieure à 10 % chez les plus de 45 ans<sup>109</sup> qui se partagent essentiellement entre le propriétaire occupant (majoritaire) et le locatif social (minoritaire).

Les locataires du secteur privé gagnent, par ménage, 381 £ par semaine, nettement moins que les propriétaires, dont le

<sup>108</sup> Proportion majoritaire mais inférieure à la moyenne globale : en Angleterre 82 % des logements sont des maisons (rappel) et 52 % à Londres.

<sup>109</sup> La réforme des baux privés instaurée en 1988 a maintenu, au profit des ménages âgés déjà dans les lieux un droit au maintien et des loyers surveillés (« fair rents » c'est-à-dire loyers équitables) sous le contrôle de « rent officers » dépendant des pouvoirs locaux.

revenu moyen atteint 433 £ par semaine chez les non accédants (souvent des retraités ou des veufs) et 709 £ par semaine chez les accédants qui sont plus jeunes.

A Londres un appartement avec deux chambres est loué, en moyenne, 214 £ par semaine (contre 69 £ dans le secteur social).

## Le secteur locatif social

C'est dans le secteur locatif social qu'on trouve les revenus les plus limités. La moyenne s'établit à 216 £ par semaine. Le « right to buy » a eu un effet d'appauvrissement de la population du secteur locatif social (ce sont des ménages relativement aisés qui ont acheté leur logement). Surtout, le peuplement du secteur locatif social apparaît typique en terme de composition familiale : on trouve seulement 33 % de ménages mariés ou cohabitants, 44 % sont des « ex-mariés » (21 % de veufs et 23 % de divorcés). 17 % sont des parents seuls avec enfants à charge ; 19 % sont des hommes seuls, 25 % des femmes seules.

Les locataires âgés, installés depuis longtemps, sont assez nombreux dans le parc social. On trouve 34 % de ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans. Cet effectif de retraités s'ajoute à un recrutement particulièrement social pour produire une statistique impressionnante : moins de 30 % des adultes du secteur locatif social occupent un emploi rémunéré. Le locatif social subsistant surreprésente les ménages pauvres, les familles en difficulté, les handicapés, les membres des minorités ethniques, et les personnes ne vivant pas en couple. Les revenus de transfert représentent nettement plus de la moitié du revenu cumulé des habitants du parc locatif social.

A noter que le patrimoine social des années 80 étant très largement individuel il le demeure malgré les ponctions du « right to buy » ; 63 % des locataires sociaux vivent dans une maison. Le patrimoine social surreprésente la période 1945-1964, époque à laquelle la construction par les municipalités était très importante.

Le parc social tend donc à se spécialiser dans les cas sociaux<sup>110</sup> du moins en ce qui concerne les nouveaux venus et les localités les moins prisées. Sur 1,1 million d'entrants (au cours des 3 dernières années), 26 % étaient des sans-abri reconnus comme tels par les autorités municipales. En 2002-2003, 4 à 5 % du total des ménages britanniques sont inscrits sur les listes d'attente du logement social. La proportion est nettement plus forte dans le cas de minorités ethniques<sup>111</sup>.

Les ménages du secteur locatif social sont assez stables. Leur ancienneté moyenne dans leur logement est de 11,8 ans. Elle est moindre que chez les propriétaires occupants, 15,5 ans, mais nettement supérieure à celle du secteur locatif privé, 5,8 ans, moyenne qui recouvre une forte dispersion (vieux ménages stables, jeunes ménages particulièrement volatiles).

### Ménages mobiles classés par statut d'occupation

	Propriétaires			Locataires sociaux			Locataires privés			Total
	Non Accédants	Accédants	Total	Council	RSL	Total	Logement non meublé	Logement meublé	Total	
<b>1984-1985</b>										
Effectif milliers	160	690	850	420	50	470	190	250	450	1 770
%	9	39	48	24	3	26	11	14	25	100
<b>1994-1995</b>										
Effectif milliers	137	700	837	370	141	512	392	381	773	2 122
%	6	33	39	17	7	24	18	18	36	100
<b>1998-1999</b>										
Effectif milliers	166	818	984	37	178	555	479	353	832	2 372
%	7	34	42	16	8	23	20	15	35	100
<b>1999-2000</b>										
Effectif milliers	180	858	1 038	334	186	520	474	368	842	2 400
%	8	36	43	14	8	22	20	15	35	100
<b>2000-2001</b>										
Effectif milliers	157	844	1 001	306	178	485	494	337	831	2 316
%	7	36	43	13	8	21	21	15	36	100
<b>2001-2002</b>										
Effectif milliers	172	784	956	276	172	448	511	338	849	2 253
%	8	35	42	12	8	20	23	15	38	100
<b>2002-2003</b>										
Effectif milliers	174	794	969	235	155	389	471	323	794	2 152
%	8	37	45	11	7	18	22	15	37	100

<sup>110</sup> En considérant que 25 % de la population adulte est pauvre, le taux de pauvreté atteint 61 % dans le secteur locatif social.

<sup>111</sup> 15 % des noirs sont inscrits sur les listes d'attente. Au Royaume-Uni les recensements et les enquêtes logement opèrent une classification par ethnie des ménages ou de leur représentant. En 2005 les noirs et autres minorités ethniques fournissent 8 % des chefs de ménage anglais, mais les taux varient totalement avec l'âge, 14 % des personnes de référence de 16 à 24 ans sont issues des minorités. A noter encore que 49 % des ménages « ethniques » sont locataires contre 27 % des « blancs ».

## La mobilité résidentielle

La mobilité résidentielle, mesurée par le nombre de ménages présents dans leur logement depuis moins d'un an, oscille autour de 10 à 12 % par an, proportion relativement élevée dans un pays où, dans leur grande majorité, les ménages sont propriétaires occupants.

Une mobilité élevée était et reste possible pour plusieurs raisons.

Les prix sont longtemps demeurés assez modestes, ils représentent 2,64 années de revenu de l'acquéreur en 1969, environ 5 années en 2005. L'augmentation du prix standard par rapport au revenu standard a été progressive.

La mobilité résidentielle s'accommodait d'une importante fraction d'accédants (39 % du total des ménages en 1984) et de passages à la propriété sans crédit : 15 à 20 % des propriétaires occupants réussissaient à le devenir sans recours au crédit dans les années 1990<sup>112</sup>. La proportion décline à 11 % en 2002-2003.

En 1993-1994 51 % des primo-accédants étaient des décohabitants et n'étaient donc pas passés par le statut de locataire.

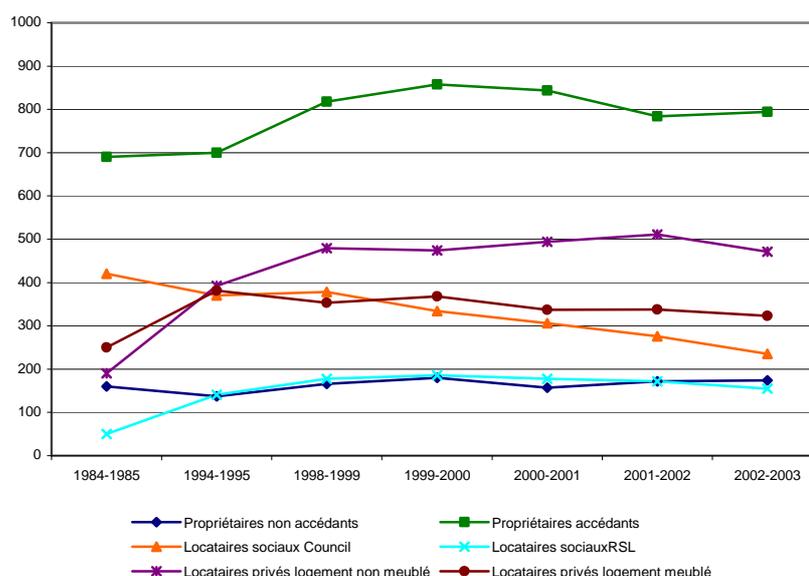
En 1993-1994 il était donc possible à une légère majorité de primo-accédants d'être issus de nouveaux ménages, n'ayant pas jusqu'alors de logement à soi ; en 2002-2003 la proportion a nettement reculé (33 %) même si elle demeure assez importante.

Passer de la cohabitation parentale à l'accession à la propriété n'était nullement exceptionnel. Certains experts estiment même que cette filière était financièrement avantageuse en raison du coût raisonnable du crédit appliqué à des prix tempérés par comparaison avec des loyers privés élevés pour peu qu'il s'agît de logements de qualité avantageusement situés<sup>113</sup>.

<sup>112</sup> Sans qu'on sache distinguer l'achat au comptant des autres filières, logement hérité ou récupération d'un logement locatif.

<sup>113</sup> Au milieu des années 1990 devenir propriétaire pour le prix d'un loyer était possible sous certaines conditions (dont apport personnel). En 2005 ce n'est plus du tout le cas tellement la hausse des prix immobiliers a été importante, d'où le regain, modeste mais net, du secteur locatif privé.

Ménages mobiles classés par statut d'occupation



Primo-accédants récents par type de statut antérieur

	1993/1994	1997/1998	2002/2003
Sans objet, mobile, nouveau ménage	51	42	33
Mobile, locataire social	7	10	7
Locataire social rachetant son logement	10	10	14
Total ex-locataires sociaux	17	20	21
Mobile, locataire privé	30	36	42
Locataire privé rachetant son logement	2	2	4
Total ex-locataires privés	32	38	45
Total en %	100	100	100
Effectifs en milliers	518	593	612

1995 – Angleterre - Logements selon le statut d'occupation

	Tous ménages milliers	%	Emménagés Récents milliers	Taux de mobilité	Structure des ménages mobiles
<b>Propriétaires occupants</b>					
non accédants	5 026	25,1	130	2,6 %	5,8
Accédants	8 663	43,3	740	8,5 %	33,0
Total	13 690	68,5	870	6,4 %	38,8
<b>Locataires sociaux</b>					
« council »	3 529	17,7	383	10,9 %	17,1
« RSL »	764	3,8	164	21,5 %	7,3
Total	4 293	21,5	547	12,7 %	24,4
<b>Locataires privés</b>					
logement non meublé	1 355	6,8	444	32,8 %	19,8
Logement meublé	655	3,2	381	58,2 %	17,0
Total	2 010	10,0	825	41,0 %	36,8
Total tous statuts	19 992	100,0	2 243	11,2 %	100,0

La mobilité résidentielle fait donc une large place à la propriété occupante, en majorité en accession.

Autre domaine de la mobilité, le locatif social avec 10 % par an de ménages mobiles en 2002-2003 et 548 000 emménagements par an entre 1994 et 1998 pour un parc total de 4,150 millions de logements soit plus de 13 % de ménages installés depuis moins d'un an, chiffre qui a baissé depuis en raison des ponctions du « right to buy ».

La mobilité résidentielle, dans les années 90, était également importante en raison du rôle très développé du secteur locatif privé ; le parc locatif privé jouait donc et joue toujours un rôle d'accueil irremplaçable pour héberger les ménages non destinés au locatif social ou à la propriété.

En 1995, le secteur locatif privé n'offrait que 10 % des logements dénombrés en Angleterre mais il accueillait près de 37 % des ménages mobiles et affichait donc un taux de mobilité très élevé, 41 %.

Depuis cinq à six ans on observe une certaine crise de ce modèle de mobilité résidentielle axé sur l'accession à la propriété, et pas seulement sur le secteur locatif.

Certains besoins en logements s'adressent moins directement à la propriété : de nouveaux besoins apparaissent ceux des étudiants, des célibataires, des divorcés, selon une tendance européenne au recul de l'âge au mariage et à la première naissance, le nombre de familles monoparentales augmente. La fraction des ménages mobiles issue d'une décohabitation suivie d'une accession à la propriété tend à se réduire.

Sur 2,2 millions de ménages mobiles en 2002-2003 1,8 millions de personnes de référence étaient déjà personnes de référence dans le logement précédent. La prééminence très nette de la propriété occupante ne s'accompagne pas d'une grande stabilité. Beaucoup de ménages britanniques occupent, au cours de leur vie et successivement deux voire trois logements, le plus souvent des maisons individuelles. Parmi les ménages existants mobiles 46 % étaient propriétaires de leur logement précédent ; 36 % étaient locataires dans le secteur privé ; 18 % étaient locataires dans le secteur social.

#### 2004-2005 – Angleterre (effectifs en milliers)

Statut d'occupation	Ménages mobiles (installés depuis moins d'un an)	Ménages non mobiles (installés depuis un an et plus)	Ensemble des ménages
<b>Propriétaires occupants</b>			
Effectif	907	13 610	14 517
% ligne	6,2	93,8	100,0
% colonne	40,0	73,7	70,0
<b>Locataires sociaux</b>			
Effectif	400	3 473	3 873
% ligne	10,3	89,7	100,0
% colonne	17,6	18,8	18,7
<b>Locataires privés</b>			
Effectif	963	1 384	2 347
% ligne	41,0	59,0	100,0
% colonne	42,4	7,5	11,3
<b>Total</b>			
Effectif	2 271	18 466	20 737
% ligne	11,0	89,0	100,0
% colonne	100,0	100,0	100,0

#### Ménages mobiles (installés depuis moins d'un an) selon le statut d'occupation et l'histoire du ménage

	Nouveaux ménages	Autres ménages	Total
<b>Propriétaires</b>			
Effectif	137 000	830 000	967 000
% ligne	14,2	85,8	100,0
% colonne	36,5	46,9	45,1
<b>Locataires secteur privé</b>			
Effectif	161 000	627 000	788 000
% ligne	20,4	79,6	100,0
% colonne	42,9	35,4	36,8
<b>Locataires secteur social</b>			
Effectif	77 000	312 000	389 000
% ligne	19,8	80,2	100,0
% colonne	20,5	17,6	18,1
<b>Total</b>			
Effectif	375 000	1 769 000	2 144 000
% ligne	17,5	82,5	100,0
% colonne	100,0	100,0	100,0

Sur un total de 14,4 millions de propriétaires évalués en 2002-2003 :

1,1 avaient racheté leur logement social municipal<sup>114</sup>  
4,7 étaient des primo accédants, le logement qu'ils occupent est leur première propriété

8,6 avaient été propriétaires du logement antérieur au logement actuel

La rotation dans la propriété occupante est donc assez forte ce qui confirme que tendanciellement les britanniques sont propriétaires plus d'une fois dans leur vie.

<sup>114</sup> Chiffre inférieur au total des transferts au titre du « right to buy ». De nombreux logements ont été revendus souvent avec plus-value ce qui est choquant. Le ménage qui revend rapidement doit rembourser le « discount » obtenu (différence entre valeur d'acquisition et valeur vénale réelle).

Parmi les ménages propriétaires de leur logement on observe, au fil des ans, un certain tassement du nombre des accédants, 8,7 M en 2003 comme en 2001. Ceci reflète une réalité mécanique, celle des ménages qui terminent de rembourser leur crédit, mais également des difficultés de financer à crédit des logements qui sont devenus très chers. Ceci contribue à expliquer que le nombre total de propriétaires-occupants croisse désormais à un rythme modéré, 67 000 par an seulement sur la période 2002-2003 (+ 0,5 % par an). 18 % des propriétaires non accédants avaient terminé leurs remboursements en 1991. La proportion monte à 27 % en 2002-2003. Donc la propriété occupante domine nettement mais se renouvelle désormais de manière lente ; les accédants cessent de l'être parce que leurs remboursements se terminent. Les nouveaux accédants tendent à diminuer en nombre au fil des ans.

Les difficultés de l'accession à la propriété sont indiscutablement liées à la forte augmentation des prix des logements au cours des dernières années<sup>115</sup>.

Sur 2,144 millions de ménages mobiles (effectif annuel), 37 % rejoignent le secteur locatif privé qui offre moins de 11 % du parc total. Ce trait est encore plus accentué chez les nouveaux ménages, 43 % rejoignent le secteur locatif privé. 20 % rejoignent l'habitat social et une importante minorité, 36,5 %, parviennent à être propriétaires de leur nouveau logement.

Ceci confirme donc que malgré sa modestie le parc locatif privé joue un rôle essentiel pour accommoder la mobilité résidentielle même si pour de nombreux ménages il n'y a là qu'un passage vers un statut définitif (propriété occupante ou locatif social). La récente augmentation du secteur locatif privé correspond à des locataires plus stables.

## Les ventes de logements et les prix immobiliers

Les prix immobiliers ont connu une hausse phénoménale qui, malgré des taux d'intérêt très bas, désolvabilise la demande. En fait, il s'agit d'une tendance à long terme qui s'est accélérée depuis 1999.

<sup>115</sup> A quoi s'ajoutent des faits de société, dont le retard au mariage et à la première naissance, etc.

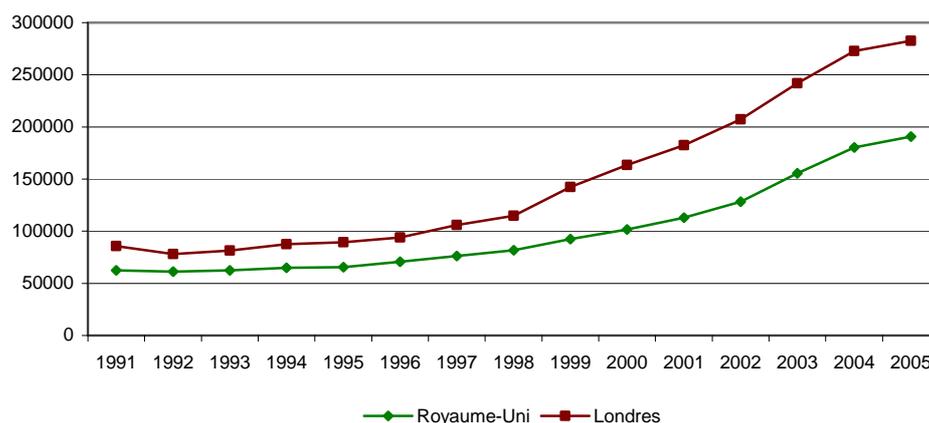
### Prix des logements (£) au fil des ans au Royaume-Uni et à Londres

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Royaume-Uni	62 455	61 366	62 333	64 787	65 644	70 626	76 103
Evolu. année précédente	-	- 1,7 %	+ 1,6 %	+ 3,9 %	+ 1,3 %	+ 7,6 %	+ 7,8 %
Londres	85 742	78 049	81 332	87 631	89 528	94 065	105 809
Evolu. année précédente	-	- 9,0 %	+ 4,2 %	+ 7,7 %	+ 2,2 %	+ 5,1 %	+ 12,5 %
Londres/Royaume-Uni	1,373	1,272	1,305	1,353	1,364	1,332	1,390

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Royaume-Uni	81 774	92 521	101 550	112 835	128 265	155 627
Evolu. année précédente	+ 7,5 %	+ 13,1 %	+ 9,8 %	+ 11,1 %	+ 13,7 %	+ 21,3 %
Londres	114 783	142 321	163 577	182 325	207 246	241 864
Evolu. année précédente	+ 8,5 %	+ 24,0 %	+ 14,9 %	+ 11,5 %	+ 13,7 %	+ 16,7 %
Londres/Royaume-Uni	1,404	1,538	1,611	1,616	1,616	1,554

	2004	2005
Royaume-Uni	180 248	190 760
Evolu. année précédente	+ 15,8 %	+ 5,8 %
Londres	272 886	282 548
Evolu. année précédente	+ 12,8 %	+ 3,5 %
Londres/Royaume-Uni	1,514	1,481

### Evolution des prix des logements en £



Royaume-Uni  
Prix moyen des logements par période décennale

1956-1965	2 784 £
1966-1975	6 755 £
1976-1985	21 998 £
1986-1995	55 721 £
1996-2005	111 061 £

Les statistiques ci-dessus portent sur les prix d'acquisition des logements<sup>116</sup>, sur des périodes décennales successives. Sur la période la plus récente, 1999-2005, les prix des logements ont crû de 114 %. Une mesure effectuée en octobre 2004 révèle une hausse moyenne de 17 % par an au cours des quatre années précédentes.

<sup>116</sup> On ne dispose pas de prix par unité de surface.

De 1995 à 2004 les prix des logements londoniens ont crû de 165 %.

Les prix des maisons sont plus élevés que ceux des appartements, en particulier s'il s'agit de maisons « détachées » (les maisons jumelées ou mitoyennes valent moins cher).

Année 2005 (en £)

Prix des maisons détachées		Prix des appartements	
Royaume-Uni	Londres	Royaume-Uni	Londres
299 378	548 984	159 325	218 563

De 1995 à 2005 les prix, au Royaume-Uni, ont été multipliés par 2,90 ce qui correspond à une hausse moyenne de 11,5 % par an.

Cette inflation immobilière modifie le panorama du logement ; en 1969 le logement acquis valait 2,64 années de revenu de l'acquéreur ; en 2004 le chiffre est de 5,21 années. Indiscutablement cela rend difficile de « mettre le pied sur l'échelle de la propriété » selon une expression courante au Royaume-Uni. La désolvabilisation est évidente ; les primo-accédants représentaient encore 50 % des acquéreurs à crédit en 1998. Ils en représentaient 29 % en 2003. Malgré la baisse du chômage (7,0 % en 1990, 5,5 % en 2000) et la baisse des taux d'intérêt, la perte de solvabilité caractérise le marché du logement britannique et explique que la hausse du taux de propriétaires occupants soit devenue très faible et le marché de plus en plus réservé aux ménages déjà propriétaires qui vendent leur logement pour acheter le suivant.

Les prix des logements<sup>117</sup> ont certes ralenti en 2005 mais ils demeurent très chers, en particulier à Londres.

2004 – Angleterre, accédants à la propriété

Nombre de prêts	850 000
Prix	190 983 £
Prêt	114 036 £
Revenu/an	40 734 £
Emprunt/prix	59,7 %
Prix/revenu	4,69
Emprunt/revenu	2,8
Mensualité	689 £
effort	20,3 %

Autre caractéristique de l'évolution à long terme de la situation du logement, déjà évoquée, la construction montre une tendance en déclin. La statistique était de 250 000 logements par an dans les années 80, de 200 000 logements par an dans les années 90 et de 150 000 par an au début des années 2000, à l'échelon du Royaume-Uni. Certes les chiffres sont plus élevés depuis ces toutes dernières années, mais la modestie de la construction depuis 20 à 30 ans a affecté la mobilité résidentielle (on compte deux à trois emménagements dans l'ancien comme conséquence d'un emménagement dans le neuf) et contribué à la pénurie générale de logements observée dans le sud est et à Londres en particulier.

<sup>117</sup> Dans 7 cas sur 8 il s'agit de logements de seconde main. On a signalé l'anémie du secteur du logement neuf avec toutefois une certaine reprise ces toutes dernières années.

Ménages déjà propriétaires et primo accédants, conditions d'acquisition des logements

Ménages déjà propriétaires						
	Prix	Emprunt	Revenu	Quotité Emprunt	Prix/Revenu	
<b>Angleterre</b>						
2001	139 697	88 049	38 806	63,3 %	2,27	
2005	221 011	135 125	48 950	61,1 %	4,52	
05/01	1,58		1,26			
<b>Londres</b>						
2001	221 602	135 984	56 802	61,4 %	3,90	
2005	316 040	201 159	70 219	63,6 %	4,50	
05/01	1,43		1,24			

Primo-accédants						
	Prix	Emprunt	Revenu	Quotité Emprunt	Prix/Revenu	
<b>Angleterre</b>						
2001	89 990	70 675	29 532	78,5 %	3,05	
2005	149 529	116 852	37 335	78,1 %	4,01	
05/01	1,66		1,26			
<b>Londres</b>						
2001	141 318	110 266	41 746	78,0 %	3,39	
2005	216 141	164 341	49 636	76,0 %	4,35	
05/01	1,53		1,19			

La faiblesse historique de la construction est largement due à la pénurie drastique de nouveaux logements sociaux : les « councils » ne construisent plus et les « housing associations » construisent très peu.

Donc, la construction repose en grande majorité sur le logement privé en accession à la propriété qui est devenu très cher dans le secteur neuf, tout comme dans le secteur existant. Dans une situation de pénurie ce sont les ménages les plus solvables qui donnent le ton et contribuent objectivement à des prix très élevés. Les classes moyennes et les classes populaires subissent une certaine éviction tout particulièrement à Londres. Les travailleurs clés (« key workers ») que sont les infirmières, les postiers, les instituteurs, les contremaîtres, tendent à refuser des affectations en raison d'un manque de logements, en acquisition comme en location, qui seraient adaptés à leurs moyens financiers. Fin 2005, le prix moyen demandé aux primo-accédants, 152 000 £, atteint près de sept fois le salaire moyen annuel 23 000 £. En cinq ans à peine le prix d'achat passe de 3,39 années de revenu (ensemble du ménage) à 4,35 années de revenu des primo accédants.

L'emballlement des prix des logements a commencé en 1996 et s'est poursuivi jusqu'à 2005 où une certaine accalmie a été observée.

Sur la période 1995-2002 la hausse au Royaume-Uni a été de 87 %, elle a été de 149 % à Londres. Tour à tour, en termes de hausse, la capitale devance la province et la province devance la capitale, sachant que le sud est et Londres montrent des prix beaucoup plus élevés que le reste du pays.

Le nombre des primo-accédants a beaucoup baissé, ils fournissaient 50 % des acquéreurs en 1998, 29 % seulement en 2003. Le taux d'effort des primo-accédants devient insupportable, 43 % du revenu avec un apport personnel de 10 % du coût du logement.

De tout ceci résulte une certaine baisse de la mobilité résidentielle, elle atteignait 2,4 millions de ménages par an en 1997-1998 et en 1999-2000. Elle a décliné à 2,3 millions de ménages en 2000-2001 et à 2,2 millions de ménages en 2001-2002 et 2002-2003.

Des besoins demeurent insatisfaits et obligent à des solutions de fortune, cohabitation forcée des jeunes avec leurs parents, « bed and breakfast », sous-location, colocation, hébergement, etc.

Le manque de logements à prix moyen en accession à la propriété est une des explications d'un certain retour des bailleurs privés qui tendent à loger des ménages « recalés » de la propriété et ne voulant pas ou ne pouvant pas être locataires dans le secteur locatif social. Les banques développent des prêts aux bailleurs (« buy to let mortgages »). Environ 500 000 prêts sont en cours de remboursement courant 2005. Les bailleurs sont dans leur grande majorité des personnes physiques. Les tentatives pour développer des sociétés bailleuses (de type SCPI ou foncières en France) ont eu globalement peu de succès, les investisseurs préférant nettement l'immobilier d'entreprise.

La désolvabilisation de la demande a retenu l'attention des pouvoirs publics qui ont relancé la construction avec un objectif de 50 % de « affordable housing » mais on sait que cette relance est modeste et que les prix de vente demeurent orientés à la hausse dans les zones tendues et à Londres en particulier.

## Les aides personnelles

Les aides à la pierre ont baissé (et en particulier les aides à l'équilibre budgétaire des bailleurs sociaux) et la part du logement dans l'ensemble des dépenses publiques a régressé fortement.

1985-1986	4,2 %
1990-1991	3,1 %
1996-1997	1,9 %
2003-2004	1,6 %

La situation pour les accédants a été rendue plus difficile par la suppression, en 2000, des avantages fiscaux dont ils disposaient jusqu'alors<sup>118</sup>.

En revanche, les locataires perçoivent une allocation logement nettement solvabilisatrice, dite « housing benefit », dont le montant dépend du loyer<sup>119</sup> et du revenu du locataire mais également de sa situation patrimoniale. Les aides personnelles bénéficient à plus d'un locataire sur deux.

Dans le secteur public la proportion est de 61 % et les aides vont en priorité aux cas sociaux et aux familles vivant de revenus de transfert. Les chômeurs reçoivent des aides au logement très importantes. Les aides personnelles enregistrent les hausses de loyer qui sont intervenues dans le logement locatif privé mais aussi dans le logement locatif social. Leur coût total est variable selon les années (suivant le nombre de chômeurs ou d'emplois précaires<sup>120</sup>) mais la tendance est à la hausse sur longue période. Le coût global est passé de 2,7 milliards de £ en 1980-1981 à 8,6 milliards de £ en 2002-2003.

436 000 locataires du secteur privé, 22 %, perçoivent l'allocation logement. Elle est, en moyenne, de 68 £ par semaine (2004). Le loyer net s'établit à 96 £/semaine.

Les aides personnelles vont surtout au secteur locatif social : 60 % de bénéficiaires.

L'allocation logement moyenne est très solvabilisatrice. Il en résulte, dans le secteur locatif social, un effort net qui est en moyenne de 5 % du revenu disponible en 2003-2004 alors même que les loyers ont connu des hausses importantes, mais la faiblesse des revenus explique la « générosité » du barème. Dans le secteur locatif privé les loyers sont plus élevés mais les revenus le sont plus encore. L'aide personnelle y est donc moins efficace et le taux d'effort net moyen atteint 25 % (tableau ci-dessous).

Ménages locataires – Taux d'effort net (loyer net référé au revenu)

Secteur public		
Revenu dispo./mois	Effort net	Effectifs milliers
Moins de 500 £	0 %	711
500- 999 £	0 %	1 947
1 000 à 1 499 £	15 %	755
1 500 à 1 999 £	13 %	312
2 000 £ et plus	10 %	206
Moyenne	5 %	3 931

Secteur privé		
Revenu dispo./mois	Effort net	Effectifs milliers
Moins de 500 £	55 %	281
500- 999 £	25 %	512
1 000 à 1 499 £	29 %	397
1 500 à 1 999 £	27 %	285
2 000 à 2 499 £	22 %	181
2 500 à 2 999 £	23 %	100
3 000 £ et +	17 %	210
Moyenne	25 %	1 967

Le tableau porte sur la totalité des locataires sociaux et la totalité des locataires privés.

Les locataires du secteur privé, après effet des allocations logement, supportent un effort du quart de leur revenu alors que l'effort moyen des accédants, toutes anciennetés confondues est de 14 % (avec un apport personnel de 10 % lors de l'obtention du prêt). Ceci suggère à certains observateurs que le choix de l'accession contre la location privée est justifiée par ce moindre effort. Il va sans dire que tout dépend des prix d'achat (qualité et localisation des logements), du niveau d'endettement et du niveau de revenu. Les accédants sont nettement plus favorisés financièrement que les locataires du secteur privé. Une même somme mensuelle représente un effort moins prononcé.

## La politique du logement

Un secteur locatif social important demeurera à l'avenir, malgré les ponctions du « right to buy », mais les autorités insistent sur la nécessité d'une gestion plus dynamique.

Le regain du secteur locatif privé est encouragé. Il faut que ce statut retrouve une certaine normalité. Trop souvent, à l'heure actuelle, il oppose un patrimoine urbain vétuste (et relativement abordable) et des logements très chers destinés aux cadres et, plus généralement, aux ménages aisés, jeunes non encore accédants.

La propriété occupante demeurera le statut majoritaire.

<sup>118</sup> Fin du MITR, Mortgage interest tax relief (déduction fiscale des intérêts d'emprunt)

<sup>119</sup> dans la limite d'un loyer normal, apprécié par le « rent officer » dans le secteur locatif privé

<sup>120</sup> le chômage a baissé de 7,0 % en 1990 à 5,5 % en 2000, facteur qui a encouragé l'accession.

Un grave problème est posé par Londres et sa région. Les prix ont « explosé » et la construction est insuffisante. Des programmes sont en cours de lancement pour que les « travailleurs clefs » puissent accéder à la propriété moyennant un effort financier supportable. Quelques grands projets devraient accroître l'offre foncière et faciliter la construction, en particulier, l'opération « Thames Gateway » qui prévoit, à l'est de Londres, 120 000 logements sur la période 2006-2016.

## Conclusion

Le Royaume-Uni montre depuis 10 à 15 ans des hausses très fortes des prix immobiliers bien qu'une certaine accalmie s'observe en 2006. Cette hausse s'alimente à une évolution positive du pouvoir d'achat, à un chômage relativement bas, et à des taux d'intérêt bas appliqués à des crédits longs.

La hausse des prix reflète aussi une construction neuve radicalement insuffisante.

Le modèle dominant, en termes de statut d'occupation, est la propriété occupante, qui s'accroît sur longue période et regroupe 71 % des ménages. La possibilité ouverte aux locataires de logements sociaux d'en devenir propriétaires à des tarifs préférentiels (« right to buy ») a joué dans ce sens.

La hausse des prix, toutefois, ralentit la propension à acheter, en particulier dans le cas de primo-accédants, et plus dans la capitale que dans le reste du pays.

Le secteur locatif privé est minoritaire. Il a régressé historiquement sur la période 1950-2000 mais connaît un certain regain (de 8 % à 11 %) au cours des années les plus récentes. Certains ménages ne le considèrent plus comme une simple transition vers la propriété.

Le secteur locatif social a reculé sous l'effet du « right to buy » et a fait l'objet de réorganisation, il demeure important en nombre mais se spécialise dans les ménages à très bas revenus et les cas sociaux.

La construction neuve privée est réellement très basse en nombre et très chère (en particulier du fait d'une crise de l'offre foncière).

Londres présente des prix immobiliers très élevés qui sont dissuasifs pour une large fraction de classes moyennes, a fortiori pour les « travailleurs clefs ».

Le maintien d'un secteur locatif social important et le regain du secteur locatif privé tempèrent les effets désolvabilisants des prix sur la propriété occupante qui reste et restera majoritaire.



© V. Said – IAURIF - Londres



© V. Said – IAURIF - Londres



© V. Said – IAURIF - Londres



© L. Servant – IAURIF - Londres

