

LES POLITIQUES DU LOGEMENT EN EUROPE : COMPARAISONS

Hélène Steinmetz

Maîtresse de conférences en sociologie, IDEES-Le Havre

Les politiques du logement sont très différentes au sein de l'Union européenne, que l'on considère les dépenses publiques qui lui sont consacrées ou les statuts d'occupation et les types de mesure privilégiés. Bien que le recul du parc social depuis les années 1980 en Europe du Nord et de l'Ouest brouille le clivage traditionnel entre cette partie de l'Europe, qui appuie le secteur locatif social et privé, et l'Europe du Sud, qui investit peu dans le logement social et favorise l'accès à la propriété, les disparités restent marquées. Hélène Steinmetz fait le point sur les grandes tendances des politiques du logement en Europe depuis une trentaine d'années, en mettant l'accent sur les évolutions amorcées avec la crise.

C. F.

Les mutations des politiques du logement en Europe depuis le milieu du XX^e siècle sont souvent décrites selon une chronologie en deux temps. La période 1950-1970 est caractérisée par un intense effort de construction, qui aboutit dans une partie de l'Europe à un modèle de logement social « de masse⁽¹⁾ ». On observe toutefois une inflexion à partir de la fin des années 1970. Depuis, le logement social joue un rôle plus « résiduel » suite à des réformes favorables à l'essor du secteur immobilier marchand et à l'accession à la propriété individuelle. Ainsi, autour du modèle du « tous propriétaires » se dessine une convergence entre l'Europe du Nord-Ouest où le secteur locatif (social et privé) recule, l'Europe méditerranéenne où la prédominance de la propriété d'occupation est ancienne et continue à s'accroître, et l'Europe de l'Est post-communiste où une large partie des anciens logements d'État ont été privatisés depuis 1990.

Malgré cette convergence des statuts d'occupation, les divergences nationales restent marquées : le

pourcentage de PIB consacré par les pouvoirs publics à leurs politiques sociales du logement varie ainsi de quasiment zéro dans certains pays du Sud ou de l'Est de l'Europe à plus de 3,5 % pour les États les plus interventionnistes (Pays-Bas, Suède, Royaume-Uni) (Houard, 2011a). Les typologies qui comparent les modèles « germaniques », « scandinaves » ou « méditerranéens » (cf. encadré ci-contre) peinent alors à résumer la diversité des situations nationales. Plutôt que proposer une nouvelle classification, cet article présente et discute deux tendances majeures : l'essor de la propriété d'occupation et la diminution relative du poids du logement social. Il revient en conclusion sur les conséquences de la crise sur l'avenir des politiques du logement en Europe.

Tous propriétaires ?

Alors qu'au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, « les ménages étaient en majorité locataires de bailleurs sociaux ou privés dans tous les pays d'Europe », on observe qu'au fil des décennies, « la propriété prend le pas sur la location » (Louvot, 2001). En 2013, le

(1) Harloe M. (1995), *The People's Home? Social Rented Housing in Europe and America*, Oxford, Blackwell.

LES TYPOLOGIES CLASSIQUES DES POLITIQUES DU LOGEMENT EN EUROPE

Pour classer les politiques du logement en Europe, on s'inspire souvent de la typologie des régimes de protection sociale de Gosta Esping-Andersen⁽¹⁾ : libéral (droits sociaux limités aux plus pauvres), corporatiste étatique (droits sociaux fondés sur la situation salariale ou familiale) et social-démocrate (droits sociaux universels). Mais le logement n'a pas été pris en compte par Esping-Andersen et sa typologie ne fonctionne qu'imparfaitement : selon Harloe⁽²⁾, le clivage historiquement significatif oppose les États qui ont développé après-guerre un logement social « de masse » (dont des pays « libéraux » comme le Royaume-Uni, « corporatistes étatiques » comme l'Allemagne ou « sociaux-démocrates » comme la Suède), et ceux où il est résiduel. La typologie d'Esping Andersen est toutefois revisitée pour décrire les évolutions récentes : selon Laurent Ghekière⁽³⁾, on peut désormais distinguer une conception « résiduelle » du logement social (faible ou en diminution, réservé aux plus pauvres, au Royaume-Uni mais aussi au Sud et à l'Est de l'Europe), une conception « généraliste » (ne visant pas seulement les plus pauvres, en France ou en Allemagne), et une conception « universelle » (parc social important et encore ouvert à tous, aux Pays-Bas ou en Suède). Pour prendre en compte toutes les interventions étatiques sur le marché immobilier (locatif privé, accession), d'autres classifications sont parfois proposées : on distingue ainsi un modèle « germanique »⁽⁴⁾ (Autriche, Suisse, Allemagne) avec un secteur locatif privé important et des prix stables grâce à la régulation publique du marché ; un modèle « scandinave » (Suède, Danemark, Pays-Bas, Finlande) où le parc social concurrence le secteur privé mais où le marché immobilier s'est libéralisé et a connu des fluctuations importantes au cours de la dernière décennie ; un modèle « périphérique » (Europe méditerranéenne, centrale et orientale, Irlande, Islande) où la faible intervention publique et l'hégémonie de la propriété occupante ont contribué à une forte instabilité du marché immobilier. Dans cette dernière typologie, la France comme le Royaume-Uni constituent des « cas uniques ».

Hélène Steinmetz

(1) Esping-Andersen G. (1999), *Les trois mondes de l'État-providence. Essai sur le capitalisme moderne*, Paris, PUF, coll. « Le lien social ».

(2) Harloe M. (1995), *op. cit.*

(3) Ghekière L. (2008), « Le développement du logement social dans l'Union européenne », *Recherches et Prévisions*, n° 94.

(4) Filippi B. et Tutin Ch. (2011), « Logement social et marché du logement : une perspective européenne », in Houard N. (dir.) (2011).

taux moyen de propriétaires occupants s'établit à plus de 70 % dans l'Europe des 28 et à 66,8 % dans la zone euro⁽²⁾. Toutefois, c'est toujours l'hétérogénéité des situations qui prédomine, tant du point de vue des statuts d'occupation que des conditions concrètes de logement des propriétaires.

Trois exemples...

Ainsi, le modèle allemand du logement reste très éloigné du « tous propriétaires ». Certes, la propriété d'occupation est devenue majoritaire depuis quelques années (52,6 % de la population en 2013) et le parc social s'est nettement réduit (à peine 6 % aujourd'hui)⁽³⁾. Près de 40 % de la population est toutefois encore logée dans le secteur locatif privé, soit le taux le plus élevé de l'Union européenne (UE). En outre, l'écart de statut entre la condition de propriétaire et de locataire est

plus réduit qu'ailleurs : un régime juridique protecteur limite le risque d'être évincé de son logement par le propriétaire et les loyers sont restés stables au cours des années 2000, notamment grâce à un système juridique d'encadrement des hausses de prix⁽⁴⁾. Cette régulation publique des loyers s'accompagne aussi d'une bonne qualité générale des logements⁽⁵⁾.

Le modèle le plus éloigné de la situation allemande est probablement celui qui prévaut en Roumanie : c'est la propriété d'occupation qui domine de manière écrasante (96,6 %), notamment parce que les anciens logements d'État ont été massivement transférés à leurs occupants depuis la chute du régime communiste. Le statut de propriétaire est toutefois loin de garantir de bonnes conditions de logement aux ménages roumains :

(4) Vorms B. (2012), « Le modèle allemand de régulation des loyers est-il transposable en France ? », *Métropolitiques*, 2 avril.

(5) Housing Europe (The European Federation for Public, Cooperative and Social Housing), *The State of Housing in the EU 2015*, Brussels, 2015 <http://www.housingeurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015>.

(2) Eurostat Statistics Explained, *Statistiques sur le logement Eurostat-SILC*, données de mars 2014 http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics/fr

(3) Eurostat-SILC, 2014.

selon les données Eurostat-SILC, plus de 50 % d'entre eux vivent dans des logements surpeuplés, et 20 % sont à la fois en situation de surpeuplement et privés d'un élément essentiel de confort (toilettes, baignoire ou douche, étanchéité de la toiture, lumière, ou même eau courante).

Pour achever ce premier tour d'Europe, on peut évoquer le cas de l'Espagne, qui est sans nul doute un pays de propriétaires mais à un moindre degré que la Roumanie (77,7 % de la population en 2013⁽⁶⁾). Les politiques de soutien à l'accession sociale y sont anciennes puisqu'elles ont été initiées dès les années 1950 sous le régime franquiste⁽⁷⁾. Ces mesures n'ont pas été remises en cause après la transition démocratique : le secteur locatif privé n'a cessé de se restreindre, tandis que le parc social locatif restait quasi inexistant, faute de politique publique dans ce domaine. La crise a toutefois mis un coup d'arrêt à la diffusion du modèle du « tous propriétaires ». Contrairement à ce que l'on observe en Roumanie, les propriétaires espagnols bénéficient de conditions matérielles de logement plutôt favorables, mais depuis 2008, ils sont exposés à des difficultés économiques croissantes. En effet, après avoir connu un *boom* de la construction et des prix dans les années 2000, le marché immobilier espagnol s'est brutalement retourné⁽⁸⁾. La progression du taux de propriétaires occupants avait été rendue possible dans les années précédentes par un endettement croissant des ménages : 400 000 d'entre eux ont ainsi vu leur appartement ou leur maison saisi par une banque entre 2007 et 2012 et les ménages très endettés sont encore aujourd'hui nombreux⁽⁹⁾. Le durcissement des conditions d'accès au crédit immobilier place aujourd'hui les jeunes ménages dans une situation difficile : il est nettement plus difficile d'emprunter pour acheter qu'auparavant, mais la faiblesse du parc locatif privé et l'absence de parc social offrent peu d'alternatives. C'est ainsi que 55 % des 18-35 ans vivent chez leurs parents, une proportion bien supérieure à la moyenne européenne.

(6) Eurostat-SILC, 2014.

(7) Vaz C. (2013), « Les promoteurs immobiliers et l'État franquiste : de la dépendance à l'émancipation », *EspacesTemps.net*, juin.

(8) Vorms Ch. (2009), « Surproduction immobilière et crise du logement en Espagne », *La Vie des idées*, 12 mai.

(9) Housing Europe (2015), *op. cit.*

...qui montrent les limites de la diffusion du modèle du « tous propriétaires »

Ces trois cas mettent en évidence les limites de la diffusion du modèle du « tous propriétaires » : elle reste mesurée en Allemagne, elle n'est pas synonyme de statut résidentiel confortable en Roumanie, et a connu un coup d'arrêt en Espagne depuis 2008. Les situations allemande, roumaine ou espagnole ne sont cependant pas en tant que telles représentatives des évolutions caractérisant le Nord, l'Est, ou le Sud de l'Europe.

Les mutations qu'a connues l'Allemagne divergent assez nettement de celles qui caractérisent d'autres pays du Nord de l'Europe. En Suède, aux Pays-Bas, ou au Danemark, l'essor encore modéré de la propriété d'occupation ne s'est pas accompagné comme en Allemagne d'une diminution drastique du parc social, mais plutôt d'une érosion du parc locatif privé. Quant à la progression spectaculaire de la propriété d'occupation des années 1980 à aujourd'hui au Royaume-Uni (environ 65 % en 2011), elle va de pair avec une nette diminution du parc social. Celui-ci, partiellement vendu à ses occupants, est passé de 30 % à environ 18 % du parc⁽¹⁰⁾.

Du côté des anciens pays du bloc communiste, il est vrai que la privatisation du logement d'État a été massive et que les taux de propriété occupante dépassent dans bien des pays les 85 %. Mais la Pologne ou la République tchèque ont par exemple conservé un parc locatif public ou coopératif significatif qui représente 16 à 17 % des logements⁽¹¹⁾.

Les pays du Sud de l'Europe ont quant à eux pour point commun un faible investissement public dans le logement, et une intervention étatique qui se limite à des dispositions fiscales favorables à la propriété d'occupation. Tous n'ont cependant pas connu la même bulle immobilière qu'en Espagne ni les mêmes sinistres d'accédants surendettés. Les prix de l'immobilier sont ainsi restés relativement stables au Portugal pendant les années 2000⁽¹²⁾ tandis qu'en Italie, l'accession repose encore largement sur la mobilisation de l'aide familiale plutôt que sur le crédit bancaire, et on compte beaucoup

(10) Whitehead Ch. (2013), « L'évolution du rôle du logement social au Royaume-Uni », *Revue de l'OFCE*, n° 128.

(11) Hegedüs J. (2010), « Pays de l'Est : douloureuses transitions », in Lévy-Vroelant C. et Tutin Ch. (dir.), *Le logement social en Europe au début du XXI^e siècle*, Rennes, PUR, 2010.

(12) Filippi B. et Tutin Ch. (2011), « Logement social et marché du logement : une perspective européenne », in Houard N. (dir.) (2011b).

moins d'accédants surendettés et menacés de saisie qu'en Espagne⁽¹³⁾.

La France, un cas intermédiaire

Nous concluons ce premier point en évoquant le cas français, souvent décrit comme « intermédiaire » (Houard, 2011a) du point de vue de l'équilibre entre propriété d'occupation et autres statuts. La politique de soutien public à l'accès à la propriété est forte en France depuis les années 1950 et elle est même antérieure aux mesures qui ont rendu possible la construction massive de logements sociaux dans les années 1960⁽¹⁴⁾. À partir de la grande réforme des politiques du logement intervenue en 1977, ce soutien s'accroît⁽¹⁵⁾. Mais la progression du taux de propriétaires occupants est freinée en France à partir de la fin des années 1980. À cette période, les cas d'accédants surendettés se multiplient, et les pouvoirs publics rendent les conditions d'accès au crédit nettement plus restrictives. Ainsi, malgré l'existence d'aides à l'accès à la propriété généreuses comme le prêt à taux zéro, l'accès à la propriété est depuis 25 ans plus sélectif économiquement que dans d'autres pays d'Europe⁽¹⁶⁾. Le taux de propriétaires occupants a progressé très modérément dans les années 2000 (atteignant 58,2 % des ménages en 2012 selon l'INSEE) malgré les effets d'annonce mentionnant l'objectif d'une « France de propriétaires ».

À la lumière de ces différents cas, on voit que l'Europe du « tous propriétaires » n'est pour l'instant que partiellement réalisée, et que la crise de 2008 est venue renverser la tendance dans certains pays. Peut-on alors dire que le logement social est sur ce continent en voie de « résidualisation⁽¹⁷⁾ » comme cela a pu être prédit dans les années 1990 ?



Le parc social est-il devenu résiduel ?

Un clivage entre Europe du Sud et Europe du Nord-Ouest qui perdure jusqu'aux années 1970

Jusqu'à la fin des années 1970, le clivage dominant en Europe opposait donc les pays où l'État avait favorisé dans l'après-guerre la construction d'un parc social important à ceux où l'intervention étatique, très limitée, consistait surtout à soutenir de manière directe ou indirecte l'essor de la propriété d'occupation. Dans les pays du Sud de l'Europe (Grèce, Portugal, Espagne, Italie), la faiblesse du parc social et de l'action publique dans le secteur du logement perdure encore aujourd'hui (Houard, 2011a). Dans l'Europe du Nord-Ouest, les mesures d'encouragement à la propriété prises dans les années 1970 et 1980 se sont accompagnées d'une diminution des subventions publiques versées aux organismes de logements sociaux⁽¹⁸⁾. Cela ne signifie pas pour autant que l'aide publique au logement diminue dans son ensemble : en France comme au Royaume-Uni, et dans une moindre mesure en Allemagne, les aides aux constructeurs (aussi appelées « aides à la pierre ») sont partiellement remplacées par des aides personnelles au logement. Réservées à une partie restreinte de la population, elles s'avèrent toutefois au

(13) Housing Europe (2015), *op. cit.*

(14) Effosse S. (2003), *L'invention du logement aidé en France. L'immobilier au temps des Trente Glorieuses*, Paris, Comité pour l'histoire économique et financière de la France.

(15) Bourdieu P. et Christin R. (1990), « La construction du marché. Le champ administratif et la production de la politique du logement », *Actes de la recherche en sciences sociales*, n° 81-82.

(16) Bugeja F. (2011), « Les inégalités d'accès à la propriété et leurs déterminants institutionnels. Étude comparative entre la France et le Royaume-Uni (1980-2005) », *Revue française de sociologie*, vol. 52, n° 1.

(17) Harloe M. (1995), *op. cit.*

(18) Scanlon K. et Whitehead Ch. (2010), « Le logement social en Europe : tendances communes et diversités persistantes », in Lévy-Vroelant C. et Tutin Ch. (dir.).

moins aussi coûteuses pour les finances publiques que les anciennes aides à la pierre.

Un parc social qui recule ou stagne...

La diminution ou la stagnation du parc social dans la plupart des pays où il tenait une place significative dans les années 1970 est néanmoins réelle⁽¹⁹⁾. Cette tendance prend des formes variées et plus ou moins accentuées selon les pays. Au Royaume-Uni, la politique du *Right to Buy* initiée par le gouvernement Thatcher a amené 1,3 million de ménages à acheter leur logement social dans les années 1980, et 2,5 millions de 1980 à aujourd'hui⁽²⁰⁾. Ce phénomène s'observe aussi en Irlande et dans une moindre mesure aux Pays-Bas depuis les années 1990. En Allemagne, c'est un mécanisme tout à fait différent qui explique la forte diminution du parc social depuis les années 1980. Le statut de logement social y est temporaire, et les habitations concernées sont, au terme d'un délai qui s'est aujourd'hui raccourci, « déconventionnées ». Ainsi, les organismes (ou les particuliers) qui possèdent ces logements ne sont plus tenus de les réserver à une population spécifique ni de les louer en dessous du prix du marché. 100 000 logements sortent ainsi chaque année du secteur social : ils ne sont pas comme au Royaume-Uni achetés par leurs occupants, mais deviennent pour l'essentiel des logements locatifs privés. Pour partie loués au prix du marché, ce sont parfois aussi (notamment dans l'ancienne Allemagne de l'Est) des « quasi-logements sociaux » du point de vue du loyer et du type de clientèle qui y réside⁽²¹⁾. Enfin, en France, on n'a pas observé de cession massive des logements sociaux à leurs occupants, même si, théoriquement, la « vente HLM » est possible. Des années 1980 au début des années 2000, la baisse des aides à la pierre entraîne cependant une chute de la construction de logements HLM : le nombre absolu de logements sociaux continue à augmenter, mais leur part dans le parc français stagne ou diminue légèrement selon les moments. Il faut toutefois noter que, sous l'effet du Plan de cohésion sociale de 2004, puis des mesures de relance prises au moment de la crise de 2008, la construction de HLM a nettement redémarré dans la deuxième moitié des années 2000, ce qui constitue une situation originale en Europe (Houard, 2011b).

(19) *Ibid.*

(20) Malpass P. (2011), « Privatisation et logement social au Royaume-Uni » in Houard N. (dir.) (2011b).

(21) Droste Ch. et Knorr-Siedow Th. (2011), « Le logement social en Allemagne. Changer les modes de fonctionnement pour une société en mutation », in Houard N. (dir.) (2011b).

...mais reste significatif dans l'Europe du Nord-Ouest

Ces évolutions sont-elles synonymes de « résidualisation » ? Ce terme est en effet souvent employé pour décrire les évolutions du logement social en Europe, mais il convient de l'employer avec précaution. Du point de vue quantitatif, on comptait en 2005 environ 22,5 millions de logements sociaux dans l'Europe des 27, soit en moyenne 10,5 % du parc total (Lévy-Vroelant et Tutin, 2010). L'essentiel (80 %) est concentré dans les pays d'Europe du Nord et de l'Ouest où ils avaient été construits en masse dans les années 1950 à 1970. Le parc social français est le plus développé en volume avec 4,5 millions de logements, tandis que c'est aux Pays-Bas que son poids reste le plus important (34 % du parc). Les pays du Nord-Ouest de l'Europe ont pour la plupart conservé des parcs sociaux qui représentent au moins 15 % de l'ensemble des logements. À part en Allemagne (6 %) et en Irlande (10 %), il peut donc paraître excessif de parler de parc social « résiduel » sur le plan quantitatif⁽²²⁾. Là où le secteur social est aujourd'hui « résiduel », c'est bien dans certains pays de l'Est de l'Europe, et dans les pays méditerranéens où il n'a jamais eu de poids significatif.

Qu'en est-il du point de vue du peuplement de ces logements ? Le terme de « résidualisation » n'est en effet pas seulement utilisé pour décrire le déclin quantitatif du parc social. Il désigne aussi le fait que ces logements sont, de manière croissante, réservés aux ménages pauvres exclus du marché classique du logement, plutôt qu'à une large population. Sur ce point, il faut à nouveau nuancer le constat. Selon la classification de Noémie Houard, seuls quelques pays européens (Irlande, Royaume-Uni) traitent véritablement leur parc social comme un secteur réservé aux ménages les plus en difficulté (Houard, 2011a). Au Royaume-Uni, il n'existe pas de plafonds de revenus limitatifs pour obtenir un logement social mais en pratique, les ménages qui y accèdent ont des revenus particulièrement faibles. C'est plutôt une conception « généraliste » qui prévaudrait dans d'autres pays comme la France ou l'Allemagne, avec une cible limitée par des plafonds de revenus peu restrictifs. Dans le cas français, on observe à la fois une nette paupérisation du peuplement du parc social depuis les années 1980 et une certaine diversité des situations socio-économiques des occupants selon l'ancienneté,

(22) Scanlon K. et Whitehead Ch. (2010), *op. cit.*

la localisation et la qualité du parc⁽²³⁾. Enfin, les pays comme les Pays-Bas ou la Suède qui ont longtemps promu une conception « universaliste » du logement social, ouvert à tous sans contrainte de revenus, ont connu de notables évolutions sous la pression de l'UE. Ainsi, aux Pays-Bas, l'absence de plafonds a conduit la Commission européenne à considérer que les organismes de logement social hollandais ne fournissaient pas un « service d'intérêt général », et que les aides publiques qu'ils recevaient enfreignaient les règles de l'Union relatives à la concurrence. Depuis le 1^{er} janvier 2011, des plafonds de revenus ont donc été introduits pour l'accès aux logements sociaux hollandais, sans qu'il soit toutefois possible pour l'instant de mesurer les conséquences de cette réforme.

C'est enfin vers un processus de « banalisation » que s'est orientée la Suède, en butte aux mêmes injonctions de l'UE concernant son parc social. Elle a ainsi choisi une autre solution que les Pays-Bas : ne plus réserver aucune aide publique spécifique aux organismes gestionnaires des logements « publics » suédois. Ceux-ci doivent désormais atteindre leur équilibre financier dans les mêmes conditions que les propriétaires du parc privé. Plus généralement, dans l'ensemble des pays européens qui ont conservé un parc social significatif, les bailleurs bénéficient de moins en moins d'aides étatiques réservées et sont traités par les pouvoirs publics quasiment comme des organismes privés : en cela, on peut parler de « banalisation » du secteur social. Il faut d'ailleurs noter que les logements sociaux sont moins fréquemment détenus par des opérateurs publics (contrôlés par exemple par les municipalités) et plus souvent par des organismes de droit privé à but non lucratif (comme les *Housing Associations* en Grande Bretagne). La frontière entre secteur « social » et secteur « privé » du logement tend donc à se brouiller dans de nombreux pays d'Europe⁽²⁴⁾.

La crise, et après ?

Revenons en conclusion sur les conséquences de la crise financière. Elle a touché de manière particulièrement forte les pays qui avaient assoupli les conditions d'accès aux crédits immobiliers pour faciliter l'essor de l'accession à la propriété (Royaume-Uni, Espagne,

Irlande, mais aussi Pays-Bas⁽²⁵⁾). Ces assouplissements ont d'abord contribué à une envolée des prix immobiliers dans ces pays au cours des années 2000⁽²⁶⁾. Mais la hausse consécutive des taux d'endettement des particuliers a entraîné au moment de la crise une vive augmentation des défauts de paiement et des saisies (Vorms, 2014). En Allemagne, où l'essor de l'accession était resté mesuré et les prix de l'immobilier stables, ou en France où l'accès au crédit est très encadré depuis le début des années 1990, ce phénomène est par contre resté très marginal.

Les pays touchés par la crise ont ainsi adopté des mesures destinées à aider les accédants en difficulté, ainsi qu'une réglementation moins libérale en matière d'octroi de crédit. Toutefois, les États européens n'en sont pas pour autant revenus à une intervention massive dans le secteur du logement. En France, des mesures contracycliques de relance ont certes été mises en place en 2008-2009 pour tous les segments du logement : soutien à la construction locative sociale, amélioration des aides fiscales destinées à encourager l'investissement locatif privé, et aides à l'accession « sociale ». La crise de l'accession a par ailleurs ouvert, dans certains pays où le parc locatif est faible, un débat sur la nécessité de conduire une politique du logement plus équilibrée et plus favorable au secteur locatif, comme en Espagne, au Portugal, en Irlande, et même au Royaume-Uni⁽²⁷⁾. Les pays concernés n'envisagent pas pour autant une hausse de l'investissement public. Au contraire, en Espagne ou en Italie, les contraintes budgétaires accrues ont amené les pouvoirs publics à abandonner les projets de construction de logement sociaux qu'ils envisageaient peu avant la crise.

C'est plutôt vers une libéralisation du secteur locatif privé que semblent s'orienter ces deux pays : la législation qui encadrerait l'évolution des loyers a été assouplie dans l'espoir que cela stimule l'investissement privé. L'exemple allemand montre pourtant que l'existence d'un secteur privé dynamique n'est pas forcément incompatible avec une réglementation protectrice des locataires. L'Allemagne, qui connaît, avec un certain retard sur ses voisins, une hausse des

(23) *Ibid.*

(24) Scanlon K. et Whitehead Ch. (2010), *op. cit.*

(25) Le Bayon S. et Madec P. (2014), « L'évolution en Europe du profil des ménages propriétaires pendant la crise », *Revue d'économie financière*, n° 115.

(26) Filippi B. et Tutin Ch. (2011), *op. cit.*

(27) Whitehead Ch. (2014), « Le secteur locatif privé en Europe : des trajectoires différentes, des tensions similaires ? », *Revue d'économie financière*, n° 115.

prix à l'achat et à la location dans certaines grandes métropoles depuis 2012, a pris la décision de renforcer sa législation sur les loyers, confirmant l'originalité de son modèle⁽²⁸⁾. Face à ces évolutions contradictoires, il reste encore difficile de dire si la crise financière va fonctionner à long terme comme un accélérateur des mutations antérieures ou va au contraire contribuer à infléchir ces tendances.

BIBLIOGRAPHIE

- **Fijalkow Y.** (2011), *Sociologie du logement*, Paris, La Découverte, coll. « Repères ».
- **Houard N.** (2011a), « Le logement social pour qui ? Perspectives européennes », *La note d'analyse* n° 230, Centre d'analyse stratégique.
- **Houard N.** (dir.) (2011b), *Loger l'Europe. Le logement social dans tous ses États*, Paris, La Documentation française.
- **Lévy-Vroelant C. et Tutin Ch.** (dir.) (2010), *Le logement social en Europe au début du XXI^e siècle*, Rennes, PUR.
- **Louvot C.** (2001), « Le logement dans l'Union européenne : la propriété prend le pas sur la location », *Économie et Statistique*, n° 343, Paris, INSEE.
- **Vorms B.** (2014), « Vers un monde de propriétaires ? Politique du logement et statuts d'occupation en France et à l'étranger », *Revue d'économie financière*, n° 115.

(28) *Ibid.*