

Septembre
2011

ANIL HABITAT ACTUALITE



COMMENT DEVELOPPER UN SECTEUR LOCATIF PRIVE DURABLE ? UNE COMPARAISON INTERNATIONALE

(par Kath Scanlon¹)

Le Royaume Uni souhaite encourager le développement de son parc locatif privé. Le volume de celui-ci a diminué de façon considérable au cours du siècle dernier pour ne plus loger que 9% des ménages en 1988. Ce mouvement s'est inversé sous l'effet de l'introduction des incitations à l'investissement locatif au milieu des années 90, des difficultés croissantes des ménages pour accéder à la propriété et de la baisse du taux de propriétaires. Aujourd'hui 17% des ménages sont logés dans le parc privé. Pourtant, ni les propriétaires, ni les locataires britanniques ne sont satisfaits du parc locatif privé. Pour les locataires, les loyers augmentent trop rapidement, surtout à Londres. Quant aux bailleurs, ils jugent la rentabilité, plus-value comprise, insuffisante. Le résultat est que le secteur locatif privé ne peut répondre aux besoins de ceux qui ne peuvent accéder à la propriété, alors même que les files d'attente du locatif social s'allongent rapidement.

Cette situation présente des analogies avec celle d'autres pays européens dans lesquels le parc locatif social a autrefois joué un rôle très important. Pourtant, la plupart des gouvernements juge qu'un secteur locatif privé bien géré est nécessaire, notamment pour répondre aux besoins de ménages moins traditionnels et plus mobiles qu'autrefois. C'est ce qui a incité la London School of Economics à conduire une étude comparative internationale² à laquelle l'ANIL a été associée. Les résultats sont particulièrement intéressants pour la France qui, à l'instar, de plusieurs autres pays, souhaiterait voir les investisseurs institutionnels s'intéresser à nouveau à un secteur qu'ils ont délaissé dans les années 70.

■ Les caractéristiques du parc locatif privé

La définition du parc locatif varie selon les pays, soit en référence à la nature du bailleur, soit à la nature du contrat, soit au fait que le niveau du loyer est celui du marché, mais le plus

¹ Chercheuse à la LES (London school of economics)

² 2011 Towards a sustainable private rented sector / London school of economics London WC2A2AE



souvent le parc locatif privé est défini par ce qu'il n'est pas, par exemple par opposition au parc locatif social. Dans la plupart des pays européens, la Suisse constituant la principale exception, le poids du parc locatif privé n'a cessé de se réduire au cours du siècle dernier passant de statut d'occupation majoritaire à celui de statut résiduel. Cette marginalisation s'est accentuée au cours des trente dernières années, sous le double effet du développement du parc locatif social et des progrès de l'accession à la propriété. Seuls le Royaume Uni et l'Irlande font exception.

Ce parc loge le plus souvent les jeunes, notamment les étudiants, les vieux, les personnes isolées avec ou sans enfants, les personnes ayant des bas revenus et les immigrants. La baisse du taux de propriétaires au Royaume Uni pose la question d'un parc locatif privé accessible aux classes moyennes. Le parc locatif est plutôt fait d'appartements, même dans les pays où l'individuel domine. Aux Etats-Unis et au Danemark, ces appartements se trouvent en général dans des immeubles uniquement locatifs.

Parc locatif privé en % du parc total de logements depuis 1980

Pays	Parc locatif privé en % du parc total de logement				Evolution depuis 1980	Evolution depuis 2000
	Début 1980	Début 1990	Début 2000	Dernières années		
La taille du parc augmente ces 30 dernières années						
Royaume Uni (Angleterre seule)	11	9	10	17	augmentation	augmentation
Australie	21	22	23	25	augmentation	augmentation
La taille du parc diminue après 1980 mais augmente depuis 2000						
France	25	21	21	22	diminution	augmentation
Hong Kong	24	14	15	16	diminution	augmentation
Irlande	13	10	7	10	diminution	augmentation
Taille du parc identique depuis ces 30 dernières années						
Allemagne	Environ 60	Environ 60	Environ 60	Environ 60	identique	identique
USA	33	35	32	32	identique	identique
La taille du parc diminue après 1980 et se stabilise après 2000						
Suède	21	20	17	17	diminution	identique
Norvège	27	18	17	17	diminution	identique
Suisse	59	59	56	Environ 56	diminution	non renseigné
La taille du parc diminue depuis ces 30 dernières années						
Autriche	25	21	18	16	diminution	diminution
Belgique	27	24	20	18	diminution	diminution
Finlande	22	12	17	16	diminution	diminution
Danemark	22	18	18	16	diminution	diminution
Pays Bas	19	13	13	10	diminution	diminution
Espagne*	19	15	11	7	diminution	diminution

* % des résidences principales occupées. Il y a toujours un grand nombre de logements saisonniers et de vacances.

■ Qui sont les bailleurs ?

Pendant des années, le souhait des pouvoirs publics au Royaume Uni était de développer et de maintenir la part des investisseurs institutionnels dans le secteur locatif privé. Le même discours a cours aujourd'hui en France. Cela correspond à l'idée que des institutionnels géreront ce parc de façon plus professionnelle, avec des coûts inférieurs. Cela reflète aussi l'idée, au Royaume Uni, que les bailleurs personnes physiques sont souvent un peu crapules (scoundrel). L'image du M. Vautour de Daumier n'est pas loin. Bref, des bailleurs institutionnels auraient pour vertu de réguler et de stabiliser le marché.

Aucune des tentatives faites pour attirer des investisseurs institutionnels n'a cependant été couronnée de succès. Et la comparaison internationale révèle que dans le monde entier, la



propriété des logements locatifs privés est entre les mains des personnes physiques. C'est même le cas aux Etats-Unis qui sont souvent présentés comme un modèle dans ce domaine. Même en Suisse, où certaines institutions sont contraintes d'investir dans le logement, plus de 60% du parc privé est entre les mains de personnes physiques. Rappelons qu'en France ce ratio est près de 95%. Cela se fait sans nuire à la stabilité du parc.

% d'habitation dans le locatif privé / Différents types de propriétaires			
	Personnes seules ou couples	Institutionnels	Autres
France	95.1	3.3	1.6
Irlande	La plupart	Très peu	
Australie	La plupart	Aucun	Certains employeurs
Belgique	86	14	
Espagne	86	6.7	7.2 : Organismes d'Etat
Norvège	78	22	
Etats-Unis	78	13 (y compris les REITS correspondants aux SIIC)	5 : Coopératives et organismes à but non lucratif – 4 : autre
Royaume Uni	75	25	
Suisse	63	23	12
Allemagne	61	17	9 coopératives – 1 : paroisses et autres
Finlande	60	37	3
Pays Bas	44	37	19
Danemark *	8	10	>50 bailleurs professionnels
Autriche	Très peu	La plupart (corporation, organismes municipaux)	
Suède	Très peu	Essentiellement des sociétés (dont les sociétés de personnes)	

*Bailleurs professionnels, y compris les personnes privées dont c'est l'activité professionnelle à plein temps.

Les Irlandais se sont intéressés aux obstacles qui détournent les institutionnels de l'investissement locatif dans le logement. A leurs yeux, il s'agit des frais de l'administration, qui sont plus lourds pour le logement que pour l'immobilier commercial, des frais de gestion incompressibles parce que les décisions d'achat portent sur des petites unités, du fait que les institutionnels n'ont pas accès aux incitations publiques (fiscales ou financières) qui ne bénéficient qu'aux personnes physiques, à l'inexistence de données fiables sur la rentabilité et plus largement à un cadre juridique inadapté des rapports locatifs.

Le fait que dans la plupart des pays, les pouvoirs publics peinent à encourager les investisseurs institutionnels à s'intéresser au logement, lequel demeure le fait des personnes privées, est l'une des conclusions les plus intéressantes de ce travail pour le lecteur français. Pourtant l'état détaillé que dresse cette étude, de l'environnement juridique et des diverses incitations financières et fiscales tournées vers l'investissement locatif, met en évidence des pratiques très contrastées.

Pour n'évoquer que la durée du bail, elle est illimitée en Allemagne, en Suisse, en Suède aux Pays Bas, dans la plupart des cas en Norvège et dans les immeubles entièrement dédiés à la location au Danemark. En cas de vente, le bail s'impose au nouvel acheteur, seule la reprise pour occupation personnelle permettant au propriétaire d'y mettre fin. Il reste que les deux pays qui comptent le parc locatif privé le plus important, l'Allemagne et la Suisse, sont également ceux où les droits du locataire sont les plus affirmés.

"Towards a sustainable private rented sector", LSE



—

Date de publication : 22 novembre 2011
N° ISSN : 09996-4304
Directeur de la publication : Bernard Vorms
Comité de rédaction : Isabelle Couëtoux du Tertre,
Emmanuelle Bily, Jean Bosvieux, Lucy Clec'h,
Béatrice Herbert, Nicole Maury, Sylvie Merlin,
Antonin Ollivier, Marie-Aude Quintin, Sandrine
Zerbib

