

LES TENDANCES EN COURS

La construction

TABLEAU 11- CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS EN 2000 :

	Nombre de logements construits pour 1000 habitants	Logements construits/ (Parc total/1000)
ALLEMAGNE	5,1	10
AUTRICHE	6,8	15
BELGIQUE	3,8	10
DANEMARK	2,9	6
ESPAGNE	9,1	19
FINLANDE	5,6	13
FRANCE*	5,3	11
IRLANDE	13,2	39
PAYS BAS	4,5	11
ROYAUME UNI	3,4	7
SUEDE	1,3	3

*commencés

Source : Statistiques sur le logement dans l'Union Européenne 2001.

Le tableau sur la construction de logements neuf, fait apparaître des écarts importants des taux de construction pour 1000 habitants : **Irlande**, **Autriche** et **Espagne** ont des taux de construction élevés, tandis que la Suède a un taux extrêmement faible (moins de 2), **Belgique**, **Danemark** et **Royaume Uni** ont un taux d'environ 3, alors que le reste des pays a un taux de l'ordre de 5.

En **Suède**, la forte baisse de la construction ces dernières années conduit à craindre une crise dans les zones métropolitaines dynamiques

Il faut toutefois être prudent dans l'interprétation de ces comparaisons, car les chiffres ne recouvrent pas exactement les mêmes définitions dans chaque pays.

TABLEAU 12 - EVOLUTION DES MISES EN CHANTIER

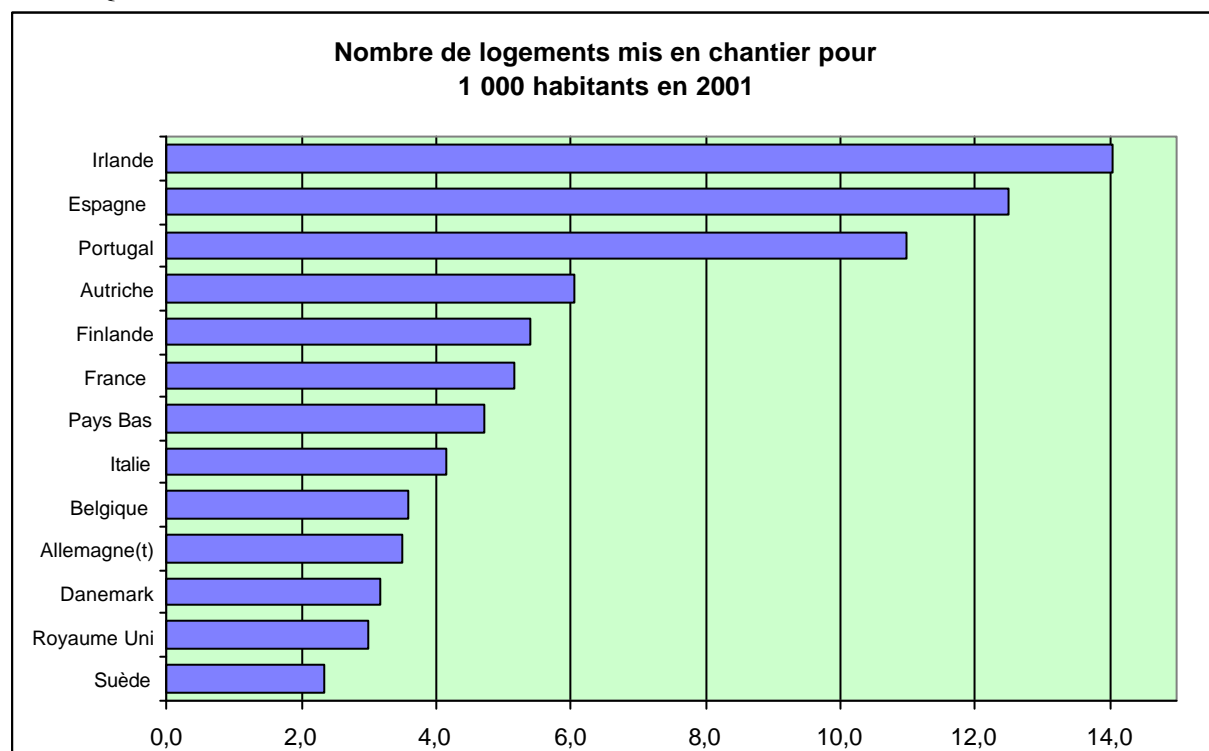
	1980**	1997	1998	1999	2000	2001
ALLEMAGNE*	388 900	501 000	432 000	406 600	368 500	285 400
ESPAGNE	262 900	337 000	429 000	515 000	535 000	502 200
FRANCE	400 000	256 000	285 000	318 000	311 000	303 000
ITALIE	287 000	211 000	195 000	228 000	237 000	239 000
PAYS-BAS	113 800	98 000	85 900	83 400	81 600	75 000
ROYAUME-UNI	242 000	186 900	177 000	179 000	177 000	180 000

Source Euroconstruct 1997 à-2001

* pour l'Allemagne, il s'agit des logements terminés

**Allemagne de l'Ouest seulement.

GRAPHIQUE 6



Source : Euroconstruct et DGUHC

(t) terminés

Les aides

TABLEAU 13 - EVOLUTION DES DEPENSES D'AIDES A LA PIERRE DANS QUELLES PAYS D'EUROPE

en euros par habitant

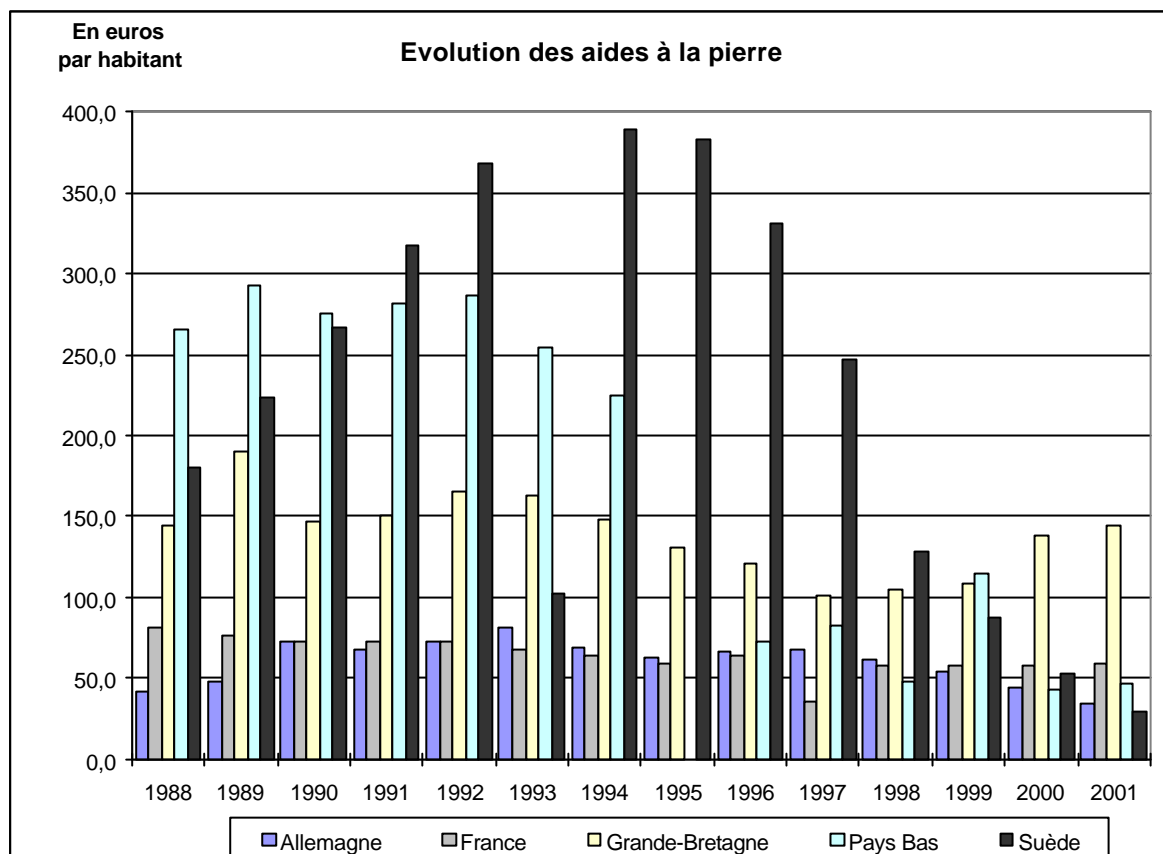
	Allemagne	France	Grande-Bretagne	Pays Bas	Suède
1991	68	73	150	282	317
1992	73	73	166	286	368
1993	81	68	163	254	420
1994	70	64	148	224	389
1995	63	60	131	1 174	382
1996	67	60	121	48	331
1997	67	56	101	51	248
1998	62	58	105	48	129
1999	54	58	108	115	88
2000	44	58	138	43	54
2001	34	59	144	47	197

Source : DGUHC-

La plupart des pays d'Europe qui ont un secteur locatif social distribuent des aides à la pierre, en général sous forme de subventions budgétaires prenant ou non la forme de bonifications d'intérêts. Il existe aussi des aides directes pour l'accession à la propriété dans certains pays : l'**Allemagne**, la **Finlande**, les **Pays-Bas** et la **Suède** et bien sûr, le **France**.

L'analyse des données disponibles fait apparaître des écarts sensibles d'un pays à l'autre, à noter que l'aide à l'investissement aux **Pays Bas**, en 1999, revêt à nouveau un caractère exceptionnel, mais dans une moindre mesure que celle de 1995. La **Suède** qui supportait une dépense très importante en aide à l'investissement diminue progressivement substantiellement sa dépense.

GRAPHIQUE 7- EVOLUTION DES AIDES A LA PIERRE EN EUROS PAR HABITANT



Note : La dépense des Pays Bas en 1995 est de 1 174 € par habitant elle n'a pas été figurée car elle sort des limites de l'épuration. Source: DGUHC

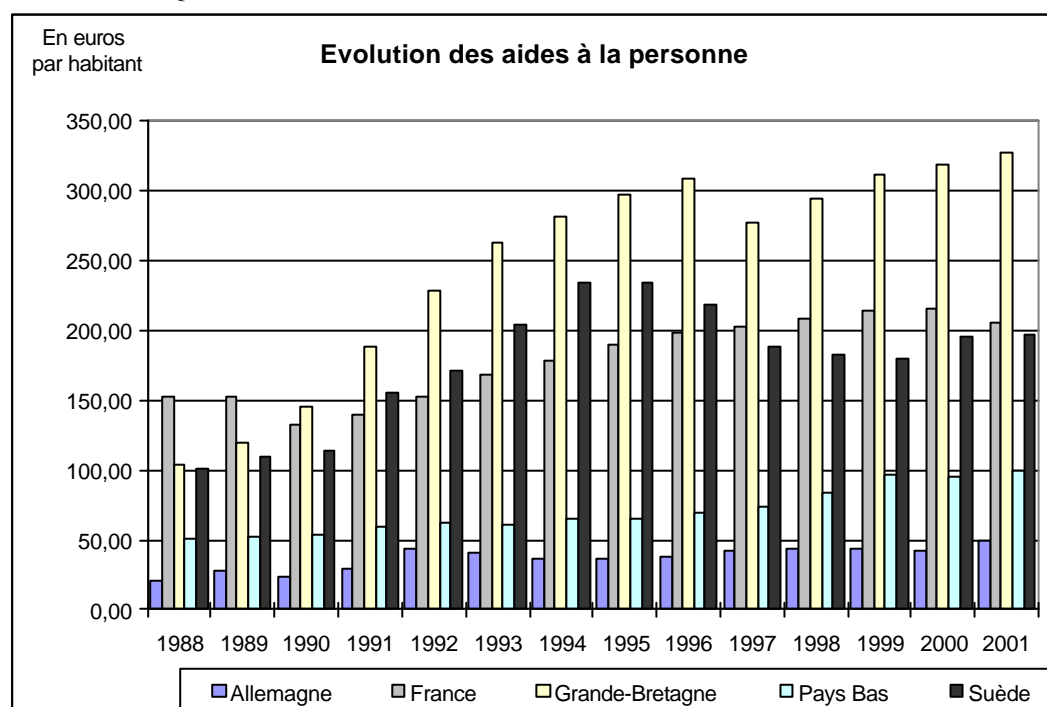
TABLEAU 14 - EVOLUTION DES DEPENSES D'AIDES A LA PERSONNE DANS QUELQUES PAYS D'EUROPE
en euros par habitant

	Allemagne	France	Grande-Bretagne	Pays Bas	Suède
1991	29,2	146,4	187,6	59,0	155,5
1992	43,2	159,2	227,9	61,7	170,4
1993	40,8	174,5	262,3	60,6	203,7
1994	35,9	184,9	280,2	65,7	234,1
1995	35,9	192,0	296,9	64,3	234,3
1996	38,2	196,0	304,8	69,3	217,9
1997	41,4	202,0	294,3	74,2	187,3
1998	43,5	207,6	294,2	84,3	183,0
1999	44,3	214,2	313,2	96,9	178,8
2000	42,0	215,5	317,6	94,9	195,6
2001	50,0	205,0	327,0	99,0	197,0

Source: DGUHC.

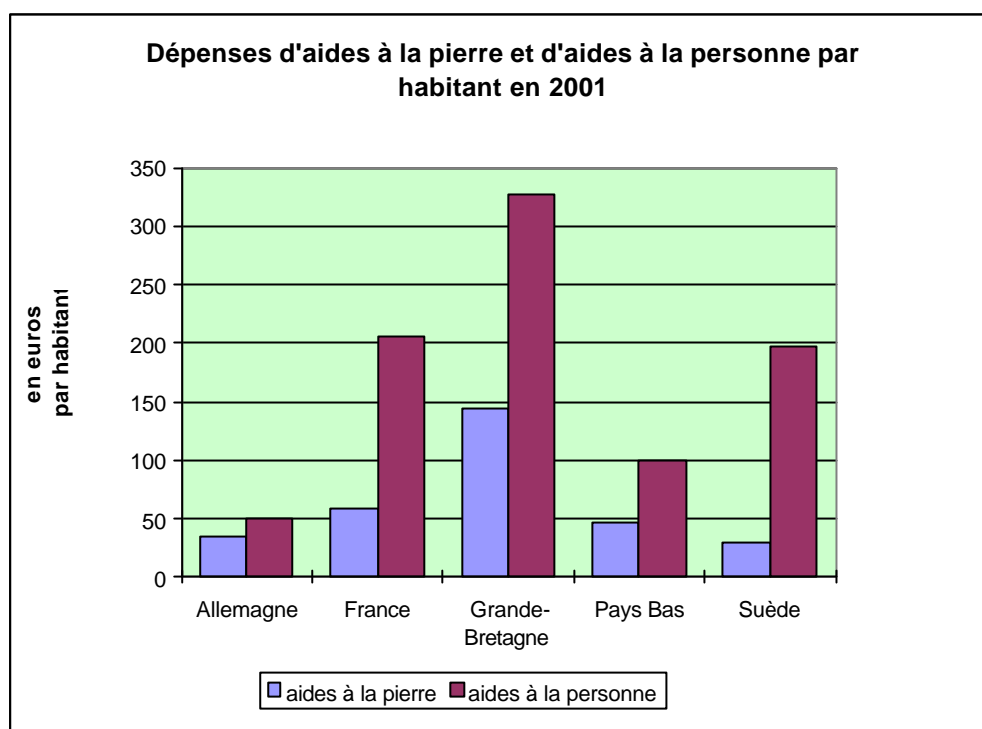
L'analyse de l'évolution des dépenses en euros par habitant montre que l'échelle des dépenses varie considérablement d'un pays à l'autre. L'**Allemagne** est le pays où la dépense est la plus faible, les barèmes n'avaient pas été réévalués depuis 1990, une réforme est intervenue en 2001 qui aligne les barèmes de l'Ouest sur ceux pratiqués à l'Est, c'est ce qui explique l'augmentation. La **Grande-Bretagne** et la **Suède** ont pris des mesures pour faire baisser les dépenses, ce qui se traduit par la baisse du nombre de bénéficiaires à partir de 1996. En **Suède** il y a deux régimes d'aides à la personne, un pour les familles l'autre pour les retraités, et c'est celui des retraités qui concerne le plus de ménages et qui représente les deux tiers des dépenses. A contrario les **Pays Bas**, on vu leur dépenses augmenter du fait de diverses réformes, et notamment de l'augmentation du nombre d'ayant droit.

GRAPHIQUE 8 - EVOLUTION DES AIDES A LA PERSONNE EN EUROS PAR HABITANT



Source : DGUHC.

GRAPHIQUE 9 – DEPENSES D'AIDES A LA PIERRE ET D'AIDES A LA PERSONNE EN EURO PAR HABITANT



Tous les pays étudiés ont une dépense en euros par habitant plus importante en aides à la personne qu'en aides à la pierre, la **Grande Bretagne** est en tête dans les deux domaines, la **France** est en deuxième position.

Les orientations

Les politiques du logement ont, pour la majorité des pays de l'Europe industrialisée, connu un développement important dans la période de l'après-guerre et en particulier dans les années soixante et soixante dix. L'idée, depuis quelques années, selon laquelle l'essentiel des besoins quantitatifs serait satisfait et qu'on serait rentré dans une période où la politique du logement n'est plus une priorité est largement répandue. L'analyse des dernières évolutions des politiques du logement vient en partie battre en brèche ce point de vue.

A cet égard, le cas de la **Suède** semble particulièrement illustratif, depuis 1991, il n'y a plus de ministère spécialisé, les conditions de logement étant bonnes et le logement en quantité surabondante. Or, ces dernières années, la chute de la construction a été tellement importante que le logement est redevenu une question politique importante, un ministre du Gouvernement a été désigné pour assumer les fonctions de ministre du logement, et une nouvelle politique a été définie s'appuyant sur une loi cadre.

Le passage au 21ème siècle a été l'occasion d'un réexamen presque général des politiques en place et de réflexions visant à les moderniser et à les inscrire davantage dans des politiques d'ensemble, notamment dans le cadre du développement durable.

Un vent de réforme souffle sur de nombreux pays, en **Allemagne**, la réforme de la loi d'aide au logement a pour but, à l'avenir, de rendre l'utilisation des fonds plus efficace et mieux ciblée vers ceux des ménages qui ne peuvent pas se loger seuls sur le marché. Une meilleure utilisation du parc de logements existant figure également parmi les priorités. Aux **Pays Bas**, une révision importante de la politique du logement du gouvernement définie dans " Le logement au 21^{ème} siècle " a débouché sur de nouvelles orientations. Au **Royaume Uni** « Le livre vert du logement qui s'intitule « qualité et choix du logement - un logement décent pour tous » donne un éventail de propositions pour moderniser les politiques du logement de sorte que chacun ait la possibilité d'avoir un logement décent. C'est le premier réexamen complet de la politique du logement du Gouvernement depuis 23 ans.

Le logement locatif social est, en particulier, un sujet de réformes, , il faut souligner, notamment, les évolutions en matière de relations avec les locataires. Des questions se posent également sur la nature des liens qui existent entre les organismes qui gèrent le logements social et les pouvoirs publics. Les évolutions vers la banalisation du régime juridique de ces organismes dans certains pays conduisent, cependant, à certaines contradictions. Les **Pays Bas** ont mis en oeuvre en 1995 une réforme importante qui supprime les aides à la construction de logements sociaux. Cette réforme s'est prolongée par la mise en place d'un fonds assurant la solidarité financière entre organismes.

La tendance générale semble être un désengagement des états sur la construction massive, les aides à la personne jouant alors un rôle d'amortisseur du marché pour des logements qui peuvent être indifféremment de statut public ou de statut privé.

On assiste parallèlement à une forte différenciation des marchés du logements suivant les régions et à la montée des régulations locales. La mise en concurrence des acteurs privés et publics devient le plus souvent la règle. L'Etat devient le filet de secours des situations difficiles, en particulier dans les quartiers sensibles.