
Le Système immobilier britannique au miroir du système français : la fin d'une exception ?

*The British Housing System Seen Through the Eyes of the French System : An
Exception No More*

David Fée



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/rfcb/6758>

ISSN : 2429-4373

Éditeur

CRECIB - Centre de recherche et d'études en civilisation britannique

Référence électronique

David Fée, « Le Système immobilier britannique au miroir du système français : la fin d'une exception ? », *Revue Française de Civilisation Britannique* [En ligne], XXV-4 | 2020, mis en ligne le 16 octobre 2020, consulté le 24 octobre 2020. URL : <http://journals.openedition.org/rfcb/6758>

Ce document a été généré automatiquement le 24 octobre 2020.



Revue française de civilisation britannique est mis à disposition selon les termes de la licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International.

Le Système immobilier britannique au miroir du système français : la fin d'une exception ?

*The British Housing System Seen Through the Eyes of the French System : An
Exception No More*

David Fée

- 1 Depuis les années 1980, le Royaume-Uni fait figure de cheval de Troie du néolibéralisme en Europe. Dans le domaine du logement, cette perception découle de choix politiques en rupture avec le consensus d'après-guerre, tels que la politique thatcherienne des ventes de HLM¹. Cette mesure audacieuse et novatrice en son temps a contribué à donner le sentiment que le pays possède un système immobilier à part, pour ne pas dire exceptionnel, où la propriété règnerait sans partage, où le secteur social n'existerait plus et le secteur locatif privé serait portion congrue. En réalité, si on ne peut nier que ce système a profondément changé durant ces dernières trente années, on peut avancer qu'il s'est paradoxalement rapproché du système français qui lui-même lorgne Outre-Manche. Dans cet article, je vais donc m'attacher à étudier les trois statuts d'occupation principaux et leur évolution de manière à montrer que le système immobilier britannique n'est plus si exceptionnel à maints égards. Si le Royaume-Uni peut faire figure d'exception, c'est plutôt par les moyens mis en œuvre et les évolutions qui se dessinent.
- 2 Pour ce faire, je m'appuierai sur le cadre théorique développé par Jim Kemeny dans *From Public Housing to the Social Market* en 1995, à savoir le concept de régimes immobiliers (ou systèmes immobiliers). Pour Kemeny et de nombreux spécialistes du logement qui ont repris cette théorie, il existe deux régimes principaux dans les pays occidentaux : le régime locatif dualiste (*dualist rental market*) où l'Etat assume la responsabilité de loger les ménages les plus pauvres ; dans ce régime, les secteurs locatif privé et public sont compartimentés, le locatif social est résiduel et la propriété est le statut dominant. L'autre régime est le régime de marché intégré (*integrated market* ou *unitary rental market*) dans lequel l'Etat fournit des subsides à tous les types de

baillleurs qui sont donc en concurrence. L'Etat ne fournit pas lui-même le logement mais régleme nte le marché où s'exerce cette concurrence. La propriété est un statut mineur.

- 3 Trois autres concepts seront mobilisés pour étudier le secteur du logement social, plus précisément : un modèle de logement social universaliste, ouvert à tous, sans mission particulière ; un modèle généraliste d'accès assez large qui constitue une étape dans la trajectoire résidentielle des ménages vers la propriété et un modèle résiduel d'accès limité qui loge les ménages en situation d'exclusion.

La propriété

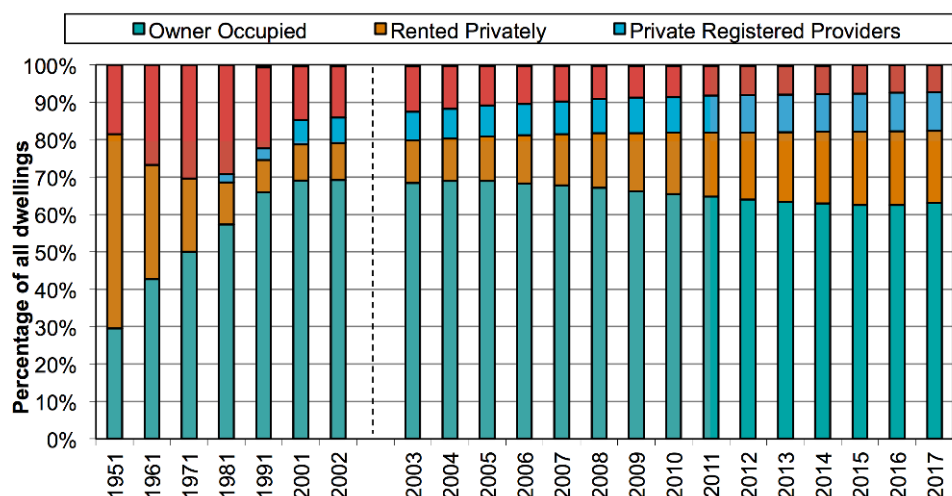
Une société de propriétaires

- 4 Au Royaume Uni, la propriété immobilière bénéficie de ce que Peter Malpass a nommé en 2007 « une cohérence excessive » (*too much coherence*)², à savoir la volonté identique des deux grands partis politiques d'encourager, promouvoir et soutenir l'accession à la propriété à des fins politiques. Ce consensus peut être daté précisément du Livre vert sur le logement de 1965, dans lequel le parti travailliste se rangeait à l'avis des conservateurs et reconnaissait qu'une majorité de Britanniques souhaitait devenir propriétaires. Selon les travaillistes, la construction de logement HLM devait être temporaire et cesser une fois la pénurie d'après-guerre résorbée. De même, le programme électoral de 1983 rédigé sous M. Foot précisait : « *Labour believes in real home ownership at prices people can afford*³. » Ce choix s'est récemment traduit par la promesse des conservateurs aux législatives de 2015 d'accroître d'un million le nombre de propriétaires avant 2020⁴. Cette cohérence explique également des mesures telles que l'introduction d'un mécanisme de déduction d'intérêts d'emprunt dès 1925/6, officialisé par l'*Income Tax Act* de 1952 et la création de MIRAS⁵ en 1983 (puis aboli en 2000)⁶.
- 5 Récemment, la plupart des mesures en faveur de la propriété se sont concentrées sur les travailleurs-clefs sous le *New Labour* (*HomeBuy* à taux zéro et *New Build* par le biais de *shared ownership*⁷) puis sur les primo-accédants depuis 2010. C'est ainsi que *Help to Buy* permet de bénéficier d'un apport gouvernemental de 20% du prix d'achat et que *Starter Homes* permet aux moins de 40 ans d'obtenir une subventions égale à 20% du prix du marché pour des logements de moins de 450 000 livres à Londres et 250 000 dans le reste de l'Angleterre (voir le *Housing and Planning Act* 2016).
- 6 Cette « fétichisation de la propriété » selon les termes de Duncan Bowie⁸ explique bien entendu la mesure phare des Conservateurs, que les travaillistes se sont gardés d'abolir, tout en l'encadrant. Trois lois dans les années 1980 (*Housing Act* 1980, 1984 et 1986) modifièrent l'équilibre des pouvoirs en faveur des locataires, leur conférant le droit d'acquérir leur HLM (*Right to Buy*) sans que la municipalité puisse s'opposer, tout en accordant des remises croissantes sur le prix de vente. Les travaillistes se contentèrent de revoir à la baisse ces remises en 1999 et 2003 dans les zones sous tension et de prolonger la durée de résidence nécessaire en 2004. En 2012, la coalition rétablit les remises sur le prix d'achat, les augmentant même en 2014 et en 2015 par le biais du *Housing Deregulation Act* 2015. Surtout, les Conservateurs prirent les observateurs de court en 2015 en annonçant dans leur programme électoral l'extension du *Right to Buy* aux locataires de l'ensemble du secteur associatif. La mesure, très controversée, fit

l'objet d'un accord avec le secteur associatif en 2015 après que le gouvernement eût exercé des pressions très fortes sur le secteur.

- 7 Le résultat de ce qui est parfois décrit comme la « privatisation du logement » fut un vrai séisme pour le secteur social : de 1980 à 2018, ce sont environ 1,9 million de logements HLM qui ont été vendus en Angleterre (dont 100, 000 par le secteur associatif) et 2,6 millions au Royaume-Uni⁹. Il faut noter cependant qu'en 2014 le gouvernement écossais décida de suspendre le RTB par le biais du *Housing Act*, suivi en cela par le gouvernement gallois en 2015.
- 8 Toutes ces mesures ont conduit à une hausse du pourcentage des logements britanniques occupés par leurs propriétaires, de 30% en 1951 à 55% en 1979 puis 67% en 2018¹⁰. En Angleterre, le pourcentage de foyers propriétaires avait même atteint 71% en Angleterre en 2003¹¹. Le système immobilier britannique montre donc depuis trente ans les caractéristiques d'un *dual rental system* où la propriété domine de manière écrasante.

Figure 1 : Pourcentage de propriétaires en Grande-Bretagne, 1951-2017

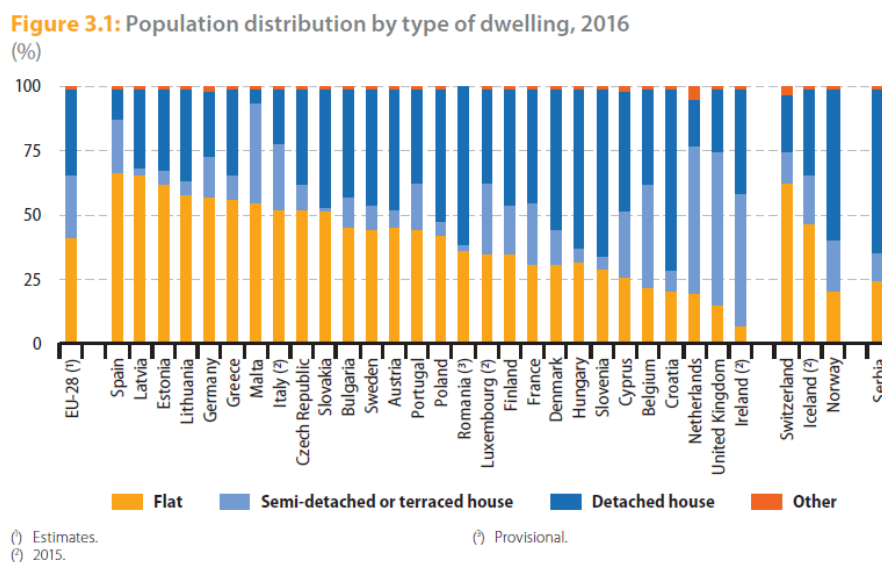


Source : Ministry of Housing, Communities and Local Government, UK, Table 103.

Convergence des trajectoires

- 9 Le RU est-il une exception pour autant ? La réalité est plus complexe : le Royaume-Uni n'est pas un cas isolé en Europe et est loin d'être le pays de la propriété immobilière : en 2016, si on observe les statuts d'occupation, près de 70% des Européens étaient propriétaires (69,3%) et le Royaume-Uni se situait dans une position médiane (71%) entre l'Allemagne et l'Autriche d'un côté (51,7% et 55%) et la Croatie (90, 1%), Lituanie (90,3%) et la Roumanie (96%). L'Union Européenne est clairement divisée en trois blocs, d'un côté les nations de propriétaires (Europe de l'Est et du Sud et Baltique), de l'autre l'Europe germanique des locataires (Allemagne, Autriche et Suisse) et au milieu un marais incluant la France, le RU et désormais certains pays nordiques (Suède et Finlande)¹².

Figure 2 : Pourcentage de propriétaires en Europe



Source : Eurostat 2018, *Living conditions in Europe*, p. 55.

- 10 Autre élément invalidant ce mythe, le pourcentage des propriétaires au sein de la population britannique est en déclin : en Angleterre même, de 71% en 2003, la proportion des foyers propriétaires est tombée à 64% en 2015 avant de se stabiliser ; cette baisse est particulièrement sensible chez les jeunes de 25 à 34 ans où la propriété a décliné de 54% à 34% entre 2004 et 2015 et est désormais en dessous du taux des années 1960¹³.
- 11 On peut relever un certain nombre de parallèles avec la trajectoire du système français ainsi qu'un degré de convergence en matière d'accès à la propriété. La France comptait 58% de propriétaires de leur résidence principale en 2018. Cette part n'a cessé d'augmenter depuis 1980 et ce jusqu'en 2010 mais demeure stable aujourd'hui¹⁴. En France, comme au Royaume-Uni, l'encouragement au développement de la propriété occupante est une « constante » depuis le 19^e siècle et fut ravivé dans les années 1970 avec le slogan « La France des propriétaires » lancé par Valéry Giscard d'Estaing lors de la campagne présidentielle de 1974¹⁵. Il fut réaffirmé en 2000 par Nicolas Sarkozy, qui fixa un objectif de 70% de propriétaires à la fin de son mandat. Cette politique est justifiée comme au Royaume-Uni par les sondages sur la préférence immobilière des Français, la mixité sociale et la responsabilisation (voir les discours de N. Sarkozy)¹⁶.
- 12 Des outils financiers semblables sont appliqués au logement de ce côté-ci de la Manche : ils visent également à développer l'accès à la propriété en solvabilisant les ménages : déductions des intérêts d'emprunts pour certains accédants entre 2007 et 2011, prêt à taux zéro en 1995, prêt social d'accession location (TVA à 5,5% en zones ANRU, pas de taxe foncière pendant 15 ans et minoration du prix de 1% par an). Ce qu'on sait moins, c'est que les tentatives de vente de logements HLM ont été nombreuses en France: elles incluent la Loi Méhaignerie 1986, le plan de relance de l'accession à la copropriété 1994, le projet de Robien « Propriété pour tous » en 2000 ; plus récemment, la loi sur le logement ELAN article 46 a modifié la loi SRU et facilité la vente de logements sociaux par les communes (car elle permet de continuer à comptabiliser les HLM vendus dans le quota de logements sociaux que la loi impose aux communes d'atteindre avant 2025).

Au congrès des bailleurs sociaux en 2018, le gouvernement d'Edouard Philippe annonça sa décision de fixer les ventes HLM annuelles à 40 000 et d'en faire une obligation (voir la Loi de finance 2019). On est loin néanmoins des résultats britanniques avec 9 800 HLM vendus par an en France en 2018¹⁷!

Un système de financement exceptionnel

- 13 S'il existe une dimension exceptionnelle de la propriété dans le régime immobilier britannique, il faut en réalité la chercher du côté de son financement. La crise de 2008 a ainsi contribué à mettre en lumière certaines dérives et à les corriger. Le marché financier immobilier britannique présentait en effet des caractéristiques particulières en Europe, que la *Financial Service Authority* avait dénoncées : jusqu'à 5% des emprunts étaient classés comme subprime, à savoir accordés à des foyers ne présentant pas les garanties nécessaires, un grand nombre d'organismes de prêt avait recours à un simple système d'auto-certification de la part des emprunteurs¹⁸ et de très nombreux prêts offraient la possibilité d'emprunter plus de 100% du prix d'achat ; en outre, 60% des emprunts étaient accordés par des intermédiaires et non des établissements bancaires car le marché britannique offrait plus de 35 000 produits financiers différents¹⁹. Ceci explique qu'en 2007 l'endettement des ménages représentait près de 110% du PNB (dont 85% d'emprunts immobiliers) contre environ 50% en Europe²⁰. Si la crise a contribué à assainir quelque peu les pratiques bancaires, aujourd'hui, le Royaume-Uni demeure le premier marché immobilier en Europe avec un encours des prêts immobiliers s'élevant à 1 486 milliards²¹ contre 1071 milliards en France en 2019²², raison pour laquelle la dette des ménages britanniques demeure très élevée, soit 83,2% du PNB contre 60,4% en France en 2019²³.

Le secteur du logement social

Des évolutions contrastées en France et au Royaume-Uni

- 14 L'augmentation du nombre de propriétaires s'est faite aux dépens du secteur social britannique, ce qui est logique dans un régime dualiste qui a subi ce que Ray Forrest et Alan Murie ont nommé une « résidualisation » (*residualisation*) dès 1983, à savoir la contraction physique du secteur mais aussi sociologique du fait de la paupérisation de ses résidents²⁴. La proportion des HLM a en effet chuté de 31% du parc immobilier britannique en 1980 (6,5m) à 7% (2,1 m) en 2016, non seulement en raison des ventes de HLM mais aussi du quasi arrêt de leur construction²⁵. On est ainsi passé de 185 000 HLM construits en 1969-70 à 3 540 en 2017-18, après être tombé à 130 unités en 2004-05 pour l'ensemble du Royaume-Uni²⁶.

Figure 3 : Nombre de logements bâtis par les collectivités locales au Royaume-Uni

années	nombre de logements
1969-70	185 000
1974-75	124 440

1979-80	89 700
1984-85	37 590
1989-90	19 380
1994-1995	3 060
1999-2000	320
2004-2005	130
2009-2010	780
2014-2015	2 520
2018	4 010

Source: Ministry of Housing, Communities and Local Government, UK, table 209.

- 15 Ce déclin exceptionnel contraste, en apparence, avec la situation en France où le parc HLM n'a jamais cessé de croître. En France, la part des bailleurs publics dans le parc français a augmenté jusqu'aux années 1980 mais est stable désormais à 17%²⁷ (contre 9,5% en 1970), avec un total de 4,9 millions de logements sociaux²⁸. Le volume de la construction sociale n'a guère évolué depuis les années 1980 : la France construisait en 1978 74 000 HLM²⁹ et 78 000 logements sociaux en 2017. La volonté de renforcer le parc social a été réaffirmée à maintes reprises : par la loi Besson de 1990 (en faveur d'une offre supérieure), la loi orientation pour la ville LOV 1991 (en faveur d'un minimum de 20% de logements sociaux dans les communes urbaines), la loi SRU de 2000 (25%), ou encore la loi Borloo de 2005 (500 000 logements sociaux en 5 ans).

Un déclin trompeur

- 16 En comparaison, le Royaume-Uni semble avoir connu un déclin exceptionnel du parc social. La réalité est plus complexe pour deux raisons: premièrement, contrairement à ce que pourrait laisser penser la résidualisation du parc HLM, comparé à une moyenne européenne de 10,9%, le Royaume-Uni possède toujours l'un des parcs sociaux ou à loyers modérés les plus importants d'Europe (18,6% contre 17,0% en France)³⁰. Deuxièmement, c'est la taille de son secteur HLM qui en faisait une exception en Europe jusqu'aux années 1980 (31%, voir supra). Loin de s'éloigner du modèle français il s'en est rapproché : il faut en effet ajouter aux logements HLM dont les municipalités sont propriétaires les 2 845 millions de logements que possèdent les bailleurs sociaux non municipaux dénommés *Registered Social Landlords* agréés par *Homes England* (anciennement *Housing Corporation* puis *Homes and Communities Agency*), soit 10,2% du parc national anglais contre 2% en 1980³¹. Ce secteur associatif n'a cessé de grossir depuis les années 1980 en raison des politiques de transferts des logements sociaux des municipalités, incitatives tout d'abord sous les conservateurs puis contraintes et encadrées sous le *New Labour* (en 2000, l'objectif de 200 000 transferts par an fut fixé afin d'atteindre le *Decent Homes standard*). Les bailleurs sociaux associatifs ont également bénéficié d'une politique de soutien de l'Etat depuis les années 1970 qui leur

a permis de construire 32 870 logements en 2017-18 au RU dont 27 110 en Angleterre (on estime à 78 000 le nombre nécessaire par an cependant)³². La structure du secteur social est donc plus proche aujourd'hui de celle du secteur français HLM qui est divisé à part égale entre établissement public (Oph) et les sociétés anonymes sans but lucratif (entreprises sociales pour l'habitat ESH). L'exception britannique d'un secteur social dominé par des municipalités contrôlant la construction ainsi que la gestion directe des logements tend donc à s'estomper au profit d'un secteur social varié dans lequel les municipalités délèguent aussi à des organismes créés dans les années 1990 (ALMO) la gestion de leur parc.

- 17 La convergence entre les deux pays tient également au renouveau du logement municipal britannique après une longue traversée du désert. L'amorce d'un revirement se lit ainsi dans la description faite du logement social dans le Livre vert de 2018 : « Il ne s'agit pas seulement de créer un filet de sauvetage pour empêcher de basculer dans la rue. En fournissant des logements sur la base des besoins individuels plutôt que sur la seule capacité à payer, le logement social favorise la diversité et l'intégration dans nos quartiers »³³. La question de la construction municipale paraît ne plus être taboue comme en témoigne une succession de rapports (Elphicke House report en 2015, la Lyons Housing Review du parti travailliste en 2016 ainsi que ceux du House of Lords Economic Affairs Committee et du Local Government association Housing Commission). Le Livre blanc de 2017 *Fixing Our Broken Market* paraît refléter ce nouveau consensus, annonçant : « Nous encouragerons les associations pour le logement et les collectivités locales à bâtir davantage »³⁴. Contrairement aux années *New Labour*, les travaillistes se sont engagés en 2017 lors de la campagne électorale à rendre aux collectivités leur pouvoir de construction et à faire bâtir 100 000 logements sociaux par an³⁵.
- 18 Cette évolution se lit dans les pouvoirs élargis donnés aux municipalités : Le *Local Government Act* 2003 leur a donné le pouvoir d'établir des sociétés commerciales et d'y transférer des fonds. Le *Housing Green Paper* de 2007 a quant à lui créé 14 *Local Housing Companies* afin de bâtir sur des terrains publics recyclés des logements abordables en partenariat avec *English Partnerships*. Le *Localism Act* de 2011 a renforcé leurs pouvoirs d'établir une société de construction locale dans un but commercial, ce qui a conduit à des partenariats publics-privés, la municipalité apportant le foncier et le secteur privé les fonds. Depuis 2012, 49 municipalités ont ainsi investi 130 millions dans 58 *Local Housing Companies* et bâti 528 logements dont 35% de logements abordables³⁶. Mais surtout, le gouvernement de T. May a annoncé en octobre 2018 l'abolition du plafond d'emprunt fixé en 2012 aux collectivités locales qui les empêchait d'emprunter pour bâtir.

La fin du modèle universaliste britannique

- 19 Paradoxalement, malgré la résidualisation du parc HLM britannique, son accès a longtemps été conçu dans une perspective universaliste (voir introduction), sans restriction, sur la base du besoin. De 1949 avec le *Housing Act* qui a retiré la clause de 1919 imposant aux collectivités locales de ne bâtir que pour les classes ouvrières, à 2011, les listes d'attente pour un HLM sont demeurées ouvertes. Les conditions d'accès au parc HLM ont néanmoins récemment changé pour se rapprocher du modèle généraliste français caractérisé par un accès sous condition de ressources depuis 1954³⁷. Les pouvoirs des collectivités locales ont en effet été modifiés par la section 160 *Localism*

Act 2011 : elles ont désormais la possibilité de choisir leurs critères d'attribution (hors populations prioritaires comme définies par la loi de 1977). Une directive de 2013 les encourage ainsi à prendre en compte deux années de résidence, l'engagement dans la communauté (*deserving people*) et l'emploi local³⁸. De plus, dans son *Summer Budget* de 2015 le gouvernement conservateur a annoncé la création d'un surloyer pour les foyers locataires d'un HLM dont les revenus étaient supérieurs à 40 000 livres sterling à Londres et 31 000 en province. Si la mesure n'avait pas été abolie en 2016 dans le *Autumn Pay Statement* après l'arrivée au pouvoir de T. May, le secteur se serait encore davantage rapproché du système français où il existe un plafond de ressources depuis 1977 (indexés sur le SMIC depuis 1998) et fixé nationalement pour chacun des 3 type de logement HLM (normal ou social/très social/intermédiaire)³⁹. Dans le parc social français toujours, en 1996 un surloyer a été créé et depuis 2009 les foyers dont les revenus sont au moins égaux au double des plafonds de ressources ne bénéficient plus que d'un bail de 3 ans non reconductible (Loi Boutin)⁴⁰. Enfin, la *Bedroom Tax* introduite par le *Welfare Reform Act* de 2012 et qui minore le *Housing Benefit* (allocation logement) de 14% à 25% en cas de sous-occupation ressemble fortement aux dispositions de cette même loi Boutin de 2009 visant à éviter la sous-occupation d'un logement HLM. La loi de 2017 Egalité et Citoyenneté dispose par ailleurs qu'un ménage dépassant deux ans de suite le plafond PLS doit quitter le logement sous 18 mois.

Un désengagement financier exceptionnel

- 20 S'il existe une exception britannique dans le domaine du logement social, c'est dans le financement du logement qu'il faut la chercher. Si les deux pays ont connu un basculement des aides à la pierre vers les aides à la personne depuis les années 1970, à savoir une baisse du financement de la construction et une hausse des aides financières pour solvabiliser l'accès au logement, seul le Royaume-Uni a connu un déclin spectaculaire du financement du logement HLM : celui-ci a été revu à la baisse dès 1977 par le biais de la création des *Housing Investment Programmes*, puis l'abolition progressives des subventions après 1979 et la décision en 1989 d'isoler (*ringfence*) le budget logement du reste du budget des municipalités. Surtout, les politiques d'austérité post-2008 ont frappé de plein fouet le logement social au Royaume-Uni : dans son discours du budget de juin 2010, le chancelier de l'Échiquier avait en effet annoncé 30 milliards de livres sterling d'économie (dont 11 pour les dépenses sociales) en plus des objectifs de ses prédécesseurs travaillistes, entre 2010 et 2014-15⁴¹. Le budget social a par ailleurs été amputé de 7 milliards supplémentaires en octobre de la même année suite à l'*Autumn Spending Review*. Au premier rang des postes visés par les coupes budgétaires figurait le logement. S. Wilcox estime ainsi que le budget consacré à la construction de logements abordables⁴² a été ramené de 3,7 milliards de livres sterling en 2009-10 à 0,4 milliards en 2013-14⁴³. Ces coupes sombres, aggravées par la réduction des dotations aux collectivités locales, ont eu parfois des conséquences dramatiques comme l'incendie de la tour Grenfell à Londres le 14 juin 2017. La Coalition s'est également attaquée au coût de l'allocation logement que le chancelier avait annoncé vouloir réduire de 1,8 milliard par an entre 2010 et 2015 en plafonnant les allocations logement. Elle a surtout mis un terme à la construction de logements HLM : le programme d'investissement dans le logement très social a été fermé et basculé vers le logement intermédiaire (*submarket*) nommé abordable dans le jargon gouvernemental et redéfini comme des loyers jusqu'à 80% des loyers du marché. Puis,

après 2015, le financement du programme abordable a été basculé vers un nouveau produit d'accèsion aidée à la propriété *Starter Homes*⁴⁴. Un revirement dans la politique gouvernementale semblait néanmoins se dessiner à la fin du mandat de T. May. Le chancelier de l'Echiquier, P. Hammond avait annoncé en septembre 2018 de nouveaux financements pour le logement social et abordable à hauteur de deux milliards de livres sterling, portés à trois milliards en mars 2019. L'élection de B. Johnson à la tête du parti conservateur en juillet 2019 suivie des élections législatives de décembre pourraient conduire à un nouveau changement de cap.

Figure 4 : Logements abordables bâtis par catégorie

années	Social rent	Affordable rent	Intermediate affordable housing
2005-06	23633		22350
2006-07	24669		19630
2007-08	29645		23531
2008-09	31118		24604
2009-10	33491		24797
2010-11	39559		21530
2011-12	37677	1146	19504
2012-13	17618	7181	18320
2013-14	10924	19897	12206
2014-15	9570	40829	16299
2015-16	6795	16549	9282
2016-17	5901	24387	11935
2017-18	6463	26838	13631

Source : Ministry of Housing, Communities and Local Government, UK, Table 1000

- 21 Ce désengagement du financement du logement social jusqu'en 2018 contraste avec la situation en France. Si ce pays a aussi connu, depuis 1984, un basculement du financement public vers les aides à la personne et une baisse des aides à la production, celui-ci n'est en rien comparable. En 2018, ce sont 109 568 logements locatifs sociaux qui ont été financés soit plus qu'en 1989 (71 976)⁴⁵. Ceci représente un montant d'un peu plus de 400 millions d'euros en 2018⁴⁶ contre 660 millions en 1997⁴⁷.

Le droit au logement

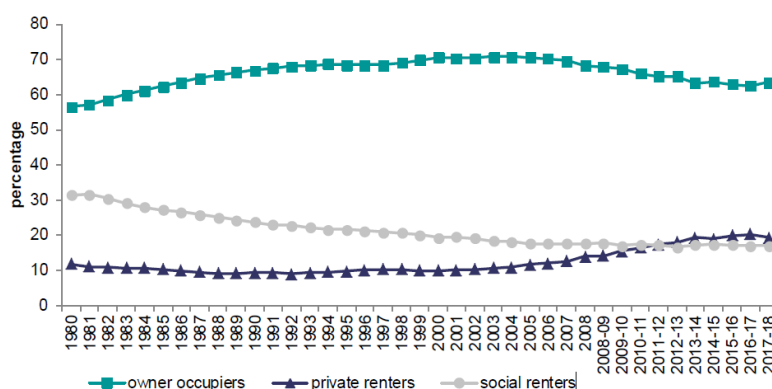
- 22 Un dernier point de convergence entre les deux pays dans le secteur du logement social tient à protection formelle croissante des personnes vulnérables. Dans ce domaine, c'est la Grande-Bretagne qui a fait longtemps figure d'exception : dès 1977 en effet a été instauré un droit au logement par le biais du *Homeless Persons Act*. La loi définissait des catégories devant être logées en priorité par les municipalités si non intentionnellement sans logis, à savoir les femmes enceintes et les personnes avec lesquelles elles résidaient, les personnes avec enfants à charge, les personnes vulnérables en raison de leur âge, maladie mentale, handicap physique ou mental ou résidant avec une telle personne, ainsi que les personnes rendues sans-logis en raison d'inondations, incendies, ou autre catastrophe. Les dispositions ont été élargies en 1986, restreintes en 1996 puis élargies de nouveau en 2002 à de nouvelles catégories prioritaires⁴⁸. Enfin, depuis 2018 la loi *Homelessness Reduction Act* oblige les collectivités locales à œuvrer en amont et éviter le basculement à la rue de foyers fragilisés. Cette exception britannique a influencé la France dans sa législation : en 1982, le droit à l'Habitat a été inscrit dans la loi Quilliot et renommé droit au logement en 1989, de manière purement formelle cependant. La loi Besson de 1990 prit en revanche quatre mesures pour un programme d'action⁴⁹. En 1995, ce droit fut reconnu par le Conseil constitutionnel après plusieurs rapports favorables et une campagne pilotée par la Fondation Abbé Pierre. N. Sarkozy en ayant fait un élément de son programme, la loi DALO fut votée en 2007. Elle définit cinq catégories de personnes prioritaires et est entrée progressivement en vigueur entre 2008 et 2012⁵⁰.

Le locatif privé

L'expansion du secteur locatif privé

- 23 Le secteur locatif privé a lui aussi connu une évolution qui le rapproche du système français. Après avoir logé 90% des Britanniques au début du 20^e siècle, avant la diffusion de la propriété et la création d'un service de logement public, il a connu un déclin exceptionnel jusqu'en 1991, date à laquelle il ne représentait plus que 8,6% des logements britanniques⁵¹. Ce déclin, qui distinguait le Royaume-Uni de la France était en grande partie dû au gel complet des loyers jusqu'au *Rent Act* de 1957, puis partiel jusqu'en 1988. A cette raison législative étaient venus s'ajouter les bombardements de la guerre, une politique de municipalisation vigoureuse, la lutte contre l'habitat insalubre⁵² et l'inflation immobilière des années 1960. En tout, 2,6 millions de logements avaient été perdus par le secteur entre 1938 et 1975. Au contraire de ce déclin, on assiste à un nouvel essor du secteur locatif privé depuis les années 1990. Selon la *English Housing Survey*, le nombre de foyers logés dans le secteur aurait augmenté de 100% entre 2002 et 2017. En 2017, le secteur logeait 4,5 millions de foyers soit 19% du total des logements pour l'Angleterre seule⁵³. Cette évolution concerne avant tout les jeunes. Selon un rapport de 2018 de l'IFS study, la proportion des jeunes de 25 à 34 ans logés dans le secteur aurait triplé passant de 12% à 37%⁵⁴.

Figure 5 : Evolution des statuts d'occupation en Angleterre



Source : Ministry of Housing, Communities and Local Government, *English Housing Survey*, 2017-18, p. 6

- 24 Ce renouveau du secteur locatif privé témoigne de la convergence des systèmes immobiliers des deux pays. En France, néanmoins, la part des ménages locataires de leur logement dans le parc locatif privé a légèrement diminué dans les années 1980 mais est stable aujourd'hui autour de 23%⁵⁵. Les deux pays ont donc désormais des secteurs locatifs privés de taille proche et l'exception britannique dans ce domaine n'a plus cours.
- 25 Le regain du secteur au Royaume-Uni a été enclenché dès 1988 par la possibilité pour les investisseurs de déduire 40% de leur investissement de leurs impôts par le biais du *Business Expansion Scheme*. Il est surtout dû à l'émergence au Royaume-Uni au début des années *New Labour* de programmes d'investissement locatif qui sont entrés en résonance avec une politique urbaine visant à ramener les Britanniques vers les villes (officiellement dénommée *Urban Renaissance*). L'outil principal de cette renaissance est le *Buy to Let Mortgage* créé en 1994 par l'*Association of Residential Letting Agents* et quatre organismes de prêt, à savoir un emprunt destiné à l'investissement locatif. En Angleterre, le nombre de prêts BTL avait ainsi atteint 346 000 en 2007 avant de plonger à 88 400 en 2009 durant la crise puis de remonter à 197 000 en 2014⁵⁶. Afin de soutenir le secteur, le gouvernement de coalition a offert aux investisseurs 13 milliards de déductions d'intérêts en 2011, avant de réduire graduellement les avantages de 75% à 20% entre 2017 et 2020⁵⁷. En conséquence, le secteur locatif privé est devenu plus important en taille que le secteur HLM depuis 2004 et depuis 2011 plus important que les secteurs HLM et associatif réunis.
- 26 Ces programmes sont à l'image de ce qui se fait en France depuis les années 1980 avec la création d'avantages fiscaux et de déductions d'emprunts pour les investisseurs (loi Quillès 1985, Méhaignerie 1986, Perrissol 1996, de Robien et Scellier 2008, Borloo, Besson, etc). En France, selon J.C. Driant, ces mécanismes fiscaux opèrent depuis le milieu des années 1980 pour soutenir l'activité des promoteurs et le secteur locatif privé qui perdait 80 000 à 100 000 unités par an⁵⁸. Leur montant s'est envolé dans les années 2000, passant de 4 à 12 milliards entre 1996 et 2006⁵⁹.
- 27 La contrepartie de l'essor du secteur locatif privé britannique est l'explosion du montant des allocations logement qui est passé de 3,4 milliards en 1997 à 9,3 milliards en 2013-14 sur un total de 21 milliards d'allocations sociales en 2010. En 2015, on estime

que 1,6 million de locataires du privé recevaient une allocation⁶⁰. Cette envolée a conduit le gouvernement non pas à encadrer les loyers, mais à plafonner les aides en 2012 : les allocations logement ne sont plus calculées désormais sur le médian des loyers locaux mais sur les 30% les plus bas ; leur montant a été limité à un maximum de 417 livres par semaine, et plafonné à un loyer de colocation pour les moins de 35 ans. L'allocation logement des moins de 21 ans a été quant à elle abolie. En 2015, le gouvernement conservateur a également imposé aux bailleurs sociaux une baisse de 1% de leurs loyers.

- 28 En France, le montant des aides au logement était de 17,4 milliards en 2013 soit 40% des dépenses du logement⁶¹. Un rapport de la Cour des comptes de 2015 souligne d'ailleurs qu'avec 1,9% des dépenses publiques consacrées au logement, l'effort total de la France n'est comparable au sein de l'OCDE qu'à celui du Royaume-Uni (en raison du montant des allocations logement)⁶². Il est à noter que les mesures du gouvernement d'E. Macron procèdent de la même logique qu'au Royaume-Uni : le gouvernement a en effet choisi de baisser de 5 euros par mois le montant des APL à partir de 2017, afin de faire une économie de 32 millions d'euros par mois. Les APL seront désormais calculées sur les revenus de l'année en cours et non plus sur les années précédentes. Les bailleurs sociaux devront aussi baisser de 1,5 milliards par an le montant de leurs loyers.
- 29 Ce qui fait en réalité l'exception britannique dans le domaine du logement locatif privé, c'est la quasi-totale liberté laissée aux propriétaires. La loi de 1988 (*Housing Act*) a en effet remplacé les baux réglementés (*regulated tenancies*) par des baux plus courts (*assured shorthold tenancies*) pour les nouveaux logements, qui sont devenus les baux par défaut depuis le *Housing Act* de 1996. Ceux-ci durent de six à 12 mois, incluent un préavis de deux mois seulement du propriétaire, permettent la révision du loyer à leur terme et peuvent être cassés à tout moment par le propriétaire (sauf si le bail a commencé après 2015). La loi de 2004 a bien permis aux collectivités d'agréer les bailleurs privés (*licensing*) mais uniquement dans les zones de faible demande (*low demand*) et cela reste facultatif. En 2018, le gouvernement de Theresa May avait fait un signe de bonne volonté en direction des locataires du privé, désormais très nombreux : les marchands de sommeil (*slum landlords*) doivent être inscrits par les municipalités dans un fichier et interdits de bail. Avant le passage de relais entre T. May et Boris Johnson, en avril 2019, face à l'augmentation du nombre des sans-logis, le gouvernement réfléchissait aussi à abolir la section 21 du *Housing Act* de 1988 qui permet aux propriétaires de mettre un terme à un bail brutalement sans motif (*no fault eviction*)⁶³. Une consultation avait été lancée entre juillet et octobre 2019, malgré les mises en garde des propriétaires au gouvernement contre une réglementation décrite comme néfaste pour l'expansion du secteur et de l'offre.
- 30 A l'opposé, l'encadrement des loyers en France a été mis en œuvre à partir de 2014 par le biais de la loi ALUR afin de réduire le taux d'effort des foyers dans le privé mais aussi de faire des économies en matière d'allocations logement. Annulée par la justice en novembre 2017, cette mesure est incluse à titre facultatif dans la loi ELAN pour les zones tendues (par rapport à un indice de référence des loyers déterminé localement par un observatoire puis entériné par arrêté préfectoral).

Conclusion

- 31 Cet article a cherché à montrer comment les systèmes immobiliers français et britannique avaient évolué depuis trente ans. A l'aune de certaines mesures (les statuts d'occupation, la législation pour les sans-domicile, les mesures fiscales) la France et le Royaume-Uni semblent converger. Dans ces deux pays, les choix politiques faits depuis les années 1970 ont abouti à un système plus équilibré entre les trois statuts d'occupation mais le logement y est passé d'une valeur d'usage à une valeur d'échange. Au miroir du système français, le Royaume-Uni paraît donc moins exceptionnel en 2020 qu'on ne pourrait le penser.
- 32 Cependant, le Royaume-Uni se distingue toujours de son voisin français par certains traits inquiétants : ainsi, depuis 2010, le secteur très social est appelé à s'autofinancer s'il veut survivre. De plus, avec un taux de construction par habitant le plus bas d'Europe depuis trois décennies et une hausse de l'inflation immobilière supérieure à la moyenne de l'OCDE, le Royaume-Uni semble incapable d'assurer à ses citoyens de bonnes conditions de logement. Alors qu'il faudrait entre 225 000 et 275 000 logements chaque année, le pays n'a bâti que 147 244 unités en moyenne entre 2010 et 2015⁶⁴. A titre de comparaison, la France s'est enrichie de 374 000 logements par an en moyenne⁶⁵.
- 33 Si on applique la grille de lecture de Jim Kemeny, il est possible d'avancer que le système immobilier britannique n'est plus tout à fait un *dualist rental market* où la propriété domine de manière écrasante et le secteur social est très limité, pas plus qu'il n'est devenu un *integrated rental market*, où les divers secteurs locatifs sont subventionnés par l'Etat à part égale pour loger les plus démunis. Son secteur social, quant à lui, est passé d'un modèle universel à un modèle qui n'est ni tout à fait généraliste si on tient compte du profil des locataires, ni résiduel si on tient compte des conditions d'accès.
- 34 Les politiques suivies dans les deux pays ont par ailleurs conduit à une autre convergence moins heureuse : l'émergence et l'aggravation de la crise du logement. Elle se manifeste par la hausse du nombre des sans-domicile et la dégradation du taux d'effort et frappe surtout les jeunes⁶⁶. Au Royaume-Uni, le nouveau gouvernement Johnson qui a fait campagne sur la fin de l'austérité, apportera peut-être enfin des réponses financières adaptées à la crise.

BIBLIOGRAPHIE

BANQUE DE FRANCE, *Taux d'endettement des agents non financiers privés, 2019*, consulté le 11 janvier 2020. URL : <https://www.banque-france.fr/statistiques/credit/endettement-et-titres/taux-dendettement-des-agents-non-financiers-comparaisons-internationales>

- BANQUE DE FRANCE, Stat Info, *Crédit aux Particuliers, novembre 2019*. Consulté le 11 janvier 2020. URL : https://www.banque-france.fr/sites/default/files/webstat_pdf/cre_par_2209_fr_si_credits_particuliers_201911_fr.pdf
- BARKER, Nathaniel, "Councils set up 58 Housing Companies since 2012", *Inside Housing*, 16/02/2018.
- BOWIE, Duncan, *Radical Solutions to the Housing Supply Crisis*, Bristol, Policy Press, 2017.
- BUGEJA-BLOCH, Fanny, « L'accès au logement des jeunes », in DRIANT JC et MADEC Pierre, *Les crises du logement*, Paris, PUF, 2018, pp. 33-53.
- CONSERVATIVE PARTY (The), *Strong Leadership, A Clear Economic Plan, a Brighter, more Secure Future*, The Conservative Party Manifesto, London, The Conservative Party, 2015.
- COUR DES COMPTES, *Aides Personnelles au logement*, communication à la commission des finances du Sénat, 2015.
- DEPARTMENT OF COMMUNITIES AND LOCAL GOVERNMENT, *English Housing Survey, Headline Report 2015-2016*, London, DCLG.
- DEPARTMENT FOR COMMUNITIES AND LOCAL GOVERNMENT, *Fixing our Broken Housing Market*, London, HMSO, 2017.
- DEPARTMENT FOR COMMUNITIES AND LOCAL GOVERNMENT, *Table 102, Dwelling Stock by Tenure, Great Britain*, 2018.
- DICHARRY, Elsa, « La vente de HLM à leurs occupants doit encore prouver son bien-fondé », *Les Echos*, 27 septembre 2019.
- DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA CONSTRUCTION, *Le financement du logement en France*, Paris, DGUHC, 2011.
- DRIANT, Jean-Claude, *Les Politiques du logement en France*, Paris, La Documentation française, 2009.
- EUROPEAN COMMISSION, EUROSTAT, *Living in Europe*, Luxembourg, Publication Office of the European Union, 2018.
- ELGOT, "Jessica, Short-notice Evictions face Axe in Tenants' Rights Victory", *The Guardian*, 15 avril 2019. URL: <https://www.theguardian.com/society/2019/apr/15/short-notice-evictions-face-axe-in-tenant-rights-victory>
- FORREST Ray et MURIE Alan, « Residualisation and Council Housing », *Journal of Social Policy*, vol. 12, 1983.
- FINANCIAL SERVICES AUTHORITY, *The Turner Review: A Regulatory Response to the Global Banking Crisis*, London, FSA, 2009.
- FINANCIAL SERVICES AUTHORITY, *Mortgage Market Review: Distribution and Disclosure*, London, FSA, 2010.
- FINANCIAL CONDUCT AUTHORITY, *Comments on Mortgage Lending Statistics, December 2019*. Consulté le 11 janvier 2020. URL: <https://www.fca.org.uk/data/mortgage-lending-statistics/commentary-mortgage-lending-statistics-december-2019>
- FORREST, Ray, MURIE, Alan et WILLIAMS, Peter, *Home Ownership, Differentiation and Fragmentation*, London, Unwin Hyman, 1990.
- GUARDIAN, The, "Housing Benefit cuts leave poor vulnerable to rent rises says report", 13 October 2017.

- INSEE, *Le parc du logement au 1^{er} janvier 2018*, Focus no 26, 2018, consulté le 10 janvier 2019. URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3620894>
- INSEE, Insee Focus, no 126, *Le parc du logement au 1^{er} janvier 2018*, consulté le 11 janvier 2020. URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3620894>
- INSEE, *Tableau de l'économie française, Insee références*, Paris, Insee, 2018.
- INSEE, *Insee première*, no 1700, Paris, Insee, 2018.
- LABOUR PARTY (The), *The New Hope for Britain*, the Labour Party Manifesto, London, The Labour Party, 1983.
- LABOUR PARTY (The), *For the Many not the Few, the Labour Party Manifesto*, 2017.
- LOWE, Stuart, *The Housing Debate*, Bristol, Policy Press, 2011.
- MALPASS Peter, "More Coherent than Sustainable: a critique of contemporary British housing policy", congrès de la Housing Studies Association, York, Avril 2007.
- MARKET ORACLE, *FSA finds Poor Practice by Intermediaries and Lenders within Sub-Prime Market*, 2007, consulté le 19/02/2012.. URL: <https://www.marketoracle.co.uk/Article1452.html>
- MINISTRY OF HOUSING, COMMUNITIES AND LOCAL GOVERNMENT, *A New Deal for Social Housing*, Cm9671, London, HMSO, 2018.
- MINISTRY OF HOUSING, COMMUNITIES AND LOCAL GOVERNMENT, *English Housing Survey, Headline Report, 2017-2018*, London, MHCLG, 2018.
- MINISTERE DE LA COHESION DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITES TERRITORIALES, *Bilan 2018 des logements aidés*, 2018.
- MINISTRY OF HOUSING, COMMUNITIES AND LOCAL GOVERNMENT, *Table 209, House building: Permanent Dwellings Completed*, 2019, consulté le 11 janvier 2020. URL: <https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/live-tables-on-house-building>
- MURIE, Alan, *The Right to Buy, Selling off Public and Social Housing*, Bristol, Policy Press, 2016, p. 67.
- MURIE, Alan, "Housing Policy and the Making of Inequality" in FEE David et KOBER-SMITH Anémone (dir.), *Inequalities in the UK: New Discourses, Evolutions and Actions*, Bingley, Emerald, pp. 185-205.
- SENAT, *Rapport général sur le projet de loi de finance*, no 50, session 1979-80.

NOTES

1. Par commodité, il a été décidé d'appeler logement HLM les logements publics à loyers modérés même si l'acronyme s'applique ordinairement à la France et non à la Grande-Bretagne où le terme est *council housing* ou *social housing*.
2. MALPASS, Peter, "More Coherent than Sustainable: a critique of contemporary British housing policy", congrès de la Housing Studies Association, York, Avril 2007, 8 p.
3. THE LABOUR PARTY, *The New Hope for Britain*, the Labour Party Manifesto, London, The Labour Party, 1983.
4. THE CONSERVATIVE PARTY, *Strong Leadership, A Clear Economic Plan, a Brighter, more Secure Future*, The Conservative Party Manifesto, London, The Conservative Party, 2015, p. 52.
5. Mortgage Interest Tax Relief at Source : mécanisme d'allègement des intérêts d'emprunt à la source pour les Britanniques ayant contracté un prêt immobilier.

6. FORREST, Ray, MURIE, Alan et WILLIAMS, Peter, *Home Ownership, Differentiation and Fragmentation*, London, Unwin Hyman, 1990, p. 73.
7. Accession à la propriété par tranches
8. « Fetishisation of home ownership », BOWIE, Duncan, *Radical Solutions to the Housing Supply Crisis*, Bristol, Policy Press, p. 36.
9. MURIE, Alan, *The Right to Buy, Selling off Public and Social Housing*, Bristol, Policy Press, 2016, p. 67.
10. Calculs de l'auteur sur la base de tableau 102 du Ministry of Housing, Communities and Local Government.
11. DEPARTMENT OF COMMUNITIES AND LOCAL GOVERNMENT, *English Housing Survey, Headline Report 2015-2016*, London, DCLG, p. 6.
12. EUROPEAN COMMISSION, EUROSTAT, *Living in Europe*, Luxembourg, Publication Office of the European Union, 2018, p. 55.
13. DCLG, op. cit., 2015, p. 3.
14. INSEE, *Le parc du logement au 1^{er} janvier 2018*, Focus no 26, 2018, consulté le 10 janvier 2019. URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3620894>
15. DRIANT, Jean-Claude, *Les Politiques du logement en France*, Paris, La Documentation française, 2009, p. 119.
16. Voir le discours de N. Sarkozy le 11 décembre 2007 à Vandoeuvre-lès-Nancy.
17. DICHARRY, Elsa, « La vente de HLM à leurs occupants doit encore prouver son bien-fondé », *Les Echos*, 27 septembre 2019.
18. MARKET ORACLE, *FSA finds Poor Practice by Intermediaries and Lenders within Sub-Prime Market*, 2007, consulté le 19/02/2012.. URL: <https://www.marketoracle.co.uk/Article1452.html>
19. FINANCIAL SERVICES AUTHORITY, *Mortgage Market Review: Distribution and Disclosure*, London, FSA, 2010, pp. 9-11.
20. FINANCIAL SERVICES AUTHORITY, *The Turner Review: A Regulatory Response to the Global Banking Crisis*, London, FSA, 2009, p. 13 et p. 30.
21. FINANCIAL CONDUCT AUTHORITY, *Comments on Mortgage Lending Statistics, December 2019*. Consulté le 11 janvier 2020. URL: <https://www.fca.org.uk/data/mortgage-lending-statistics/commentary-mortgage-lending-statistics-december-2019>
22. BANQUE DE FRANCE, Stat Info, *Crédit aux Particuliers, novembre 2019*. Consulté le 11 janvier 2020. URL : https://www.banque-france.fr/sites/default/files/webstat_pdf/cre_par_2209_fr_si_credits_particuliers_201911_fr.pdf
23. BANQUE DE FRANCE, *Taux d'endettement des agents non financiers privés, 2019*, consulté le 11 janvier 2020. URL : <https://www.banque-france.fr/statistiques/credit/endettement-et-titres/taux-dendettement-des-agents-non-financiers-comparaisons-internationales>
24. FORREST Ray et MURIE Alan, « Residualisation and Council Housing », *Journal of Social Policy*, vol. 12, 1983, pp. 453-68.
25. MINISTRY OF HOUSING, COMMUNITIES AND LOCAL GOVERNMENT, *A New Deal for Social Housing*, Cm9671, London, HMSO, 2018, p. 15.
26. MINISTRY OF HOUSING, COMMUNITIES AND LOCAL GOVERNMENT, *Table 209, House building: Permanent Dwellings Completed*, 2019, consulté le 11 janvier 2020. URL: <https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/live-tables-on-house-building>
27. INSEE, Insee Focus, no 126, *Le parc du logement au 1^{er} janvier 2018*, consulté le 11 janvier 2020. URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3620894>
28. INSEE, *Tableau de l'économie française, Insee références*, Paris, Insee, 2018, p. 80.
29. SENAT, *Rapport général sur le projet de loi de finance*, no 50, session 1979-80, p. 10.
30. EUROPEAN COMMISSION, op. cit., 2018, p. 56.
31. DEPARTMENT FOR COMMUNITIES AND LOCAL GOVERNMENT, *Table 102, Dwelling Stock by Tenure, Great Britain*, 2018.

32. MINISTRY OF HOUSING, COMMUNITIES AND LOCAL GOVERNMENT, *Table 209, op.cit.*
33. "It's not just about creating a safety net to prevent homelessness. By providing homes based on individuals' needs rather than solely their ability to pay, social housing helps to keep neighbourhoods diverse and integrated", (Foreword by PM"), *A New Deal for Social Housing, op.cit.*, 2018, p. 5. (traduit par l'auteur)
34. "We will encourage housing associations and local authorities to build more", DEPARTMENT FOR COMMUNITIES AND LOCAL GOVERNMENT, *Fixing our Broken Housing Market*, London, HMSO, 2017, p. 6.
35. THE LABOUR PARTY, *For the Many not the Few, the Labour Party Manifesto*, 2017, p. 60.
36. BARKER, Nathaniel, Councils set up 58 Housing Companies since 2012, *Inside Housing*, 16/02/2018.
37. Pour comprendre cette classification, voir DRIANT, Jean-Claude, *Les politiques du logement en France*, Paris, La Documentation française, 2009, p. 130.
38. DEPARTMENT FOR COMMUNITIES AND LOCAL GOVERNMENT, *Providing Social Housing for Local People, Statutory Guidance on Social Housing Allocations for Local Authorities in England*, London, DCLG, 2013.
39. DRIANT, Jean-Claude, *op. cit.*, p. 84.
40. *Ibid.*, p. 86.
41. http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20130129110402/http://www.hm-treasury.gov.uk/junebudget_speech.htm, consulté le 5 février 2017.
42. Sa définition prête à controverse mais inclut pour le gouvernement conservateur tous les programmes aidés par l'Etat, quel que soit le niveau du loyer, et non plus comme auparavant le seul logement social.
43. MURIE, Alan, "Housing Policy and the Making of Inequality" in FEE David et KOBER-SMITH Anémone (dir.), *Inequalities in the UK: New Discourses, Evolutions and Actions*, Bingley, Emerald, p. 189.
44. BOWIE, Duncan, *Radical Solutions to the Housing Supply Crisis*, Bristol, Policy Press, 2017, pp. 13-16.
45. MINISTERE DE LA COHESION DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITES TERRITORIALES, *Bilan 2018 des logements aidés*, 2018, §1.5.
46. *Ibid.*, § 1.2.
47. DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA CONSTRUCTION, *Le financement du logement en France*, Paris, DGUHC, 2011, p. 19.
48. Anciens personnels des armées, personnes ayant été placées durant leur enfance etc.
49. Des aides financières, une offre adaptée de logements sociaux, un accompagnement social et un plan départemental, voir DRIANT, *op.cit.*, p. 155.
50. Personnes dépourvues de logement, personnes logées dans des locaux indécents, menacées d'expulsion, logées temporairement, dans des locaux impropres et qui n'ont pas reçu de réponse pour un logement social sur le long terme. Deux voies, une amiable par commission et préfet, une juridique.
51. DCLG, Table 102, *op.cit.*
52. 1,3 million de logements avaient été détruits dont 80% dans le secteur locatif privé, voir LOWE, Stuart, *The Housing Debate*, Bristol, Policy Press, 2011, p. 95.
53. MINISTRY OF HOUSING, COMMUNITIES AND LOCAL GOVERNMENT, *English Housing Survey, Headline Report, 2017-2018*, London, MHCLG, 2018, p. 2.
54. Housing Benefit cuts leave poor vulnerable to rent rises says report, *The Guardian*, 13 October 2017.
55. INSEE, *Insee Focus*, no 126, 2018, *op. cit.*
56. MURIE, Alan, *op. cit.*, 2018, p. 191.
57. *Ibid.*

58. JC DRIANT, 2009, *op.cit.*, p. 126.

59. *Ibid.*, p. 75.

60. MURIE, 2018, *op.cit.*, p. 193.

61. COUR DES COMPTES, *Aides Personnelles au logement*, communication à la commission des finances du Sénat, 2015, p. 07.

62. *Ibid.*

63. ELGOT, "Jessica, Short-notice Evictions face Axe in Tenants' Rights Victory", *The Guardian*, 15 avril 2019. URL: <https://www.theguardian.com/society/2019/apr/15/short-notice-evictions-face-axe-in-tenant-rights-victory>

64. DCLG, Table 208.

65. INSEE, *Insee première*, no 1700, Paris, Insee, 2018, p. 1.

66. BUGEJA-BLOCH, Fanny, « L'accès au logement des jeunes », in DRIANT JC et MADEC Pierre, *Les crises du logement*, Paris, PUF, 2018, pp. 33-53.

RÉSUMÉS

Le système immobilier britannique a connu de profondes transformations depuis les années 1980, qui ont modifié l'équilibre entre les trois statuts d'occupation. Les choix politiques ont conduit à asseoir la domination de la propriété jusqu'aux années 2010 puis à enclencher son déclin ; le secteur du logement social s'est diversifié et le secteur locatif privé connaît quant à lui un renouveau alimenté par l'expansion de l'immobilier locatif. Tous ces changements ont paradoxalement mis un terme à une certaine forme d'exception britannique dans le domaine du logement et rapproché les systèmes français et britanniques. Le système français pour sa part a adopté certaines innovations britanniques, renforçant ainsi la convergence. Au regard de la situation française, certains traits britanniques, tels que le financement de l'immobilier, demeurent néanmoins très différents.

The British housing system has undergone major changes since the 1980s that have altered the balance between the three tenures. The political choices made since then have contributed to the dominance of owner-occupation until 2010 before leading to its decline. Social housing has become more diversified and the private rented sector has enjoyed a revival, fuelled by the expansion of buy-to-let programmes. All these changes paradoxically have put an end to a British exception in the housing field and brought France and the UK closer. Meanwhile, the French housing system has adopted certain British specificities, reinforcing their convergence. However, compared to France, the UK retains a number of specific features, including housing finance.

INDEX

Keywords : housing, home ownership, council housing, homeless, housing market, rents, mortgages, affordability

Mots-clés : logement, propriété, HLM, sans-logis, immobilier, loyers, solvabilité, emprunts

AUTEUR

DAVID FÉE

[CREW], EA 4399, Université Sorbonne Nouvelle, 75005, Paris