

Francia

Vincent RENARD (Corresponsal)

Jean-Claude DRIANT (Crónica)

CNRS Ecole Polytechnique de Paris L'œil
Institut d'Urbanisme de Paris

EL SECTOR DE ARRENDAMIENTO PRIVADO EN FRANCIA DE 1948 A 1996 TENDENCIAS DE LA INVERSIÓN Y POLÍTICAS PÚBLICAS

Con algo menos de 4,8 (1) millones de unidades a fines de 1996 (es decir, alrededor de un 20% del total de residencias principales) el **arrendamiento privado** constituye actualmente el segundo régimen de ocupación en Francia, muy por detrás de los **ocupantes propietarios** (12,6 millones de hogares, 54% del conjunto) y apenas antes del **arrendamiento social** (4 millones de hogares, 17% del total). En el curso de los últimos cincuenta años, estos

tres regímenes han evolucionado de forma contrastada: la propiedad y la vivienda social no han cesado de progresar, mientras que el arrendamiento privado ha conocido sensibles variaciones cuyo resultado final es el virtual estancamiento del número total de viviendas, alrededor de cinco millones de unidades, y la reducción a la mitad de su porción relativa.

Existen, por tanto, en Francia dos sectores de arrendamientos de importancia considerable, que cohabitan, pero que cuentan con actores, sistemas jurídicos y modos de funcionamiento radicalmente diferentes.

Edificada al principio a partir de iniciativas patronales (desde fines del siglo XIX hasta la entreguerra) y bajo un fuerte

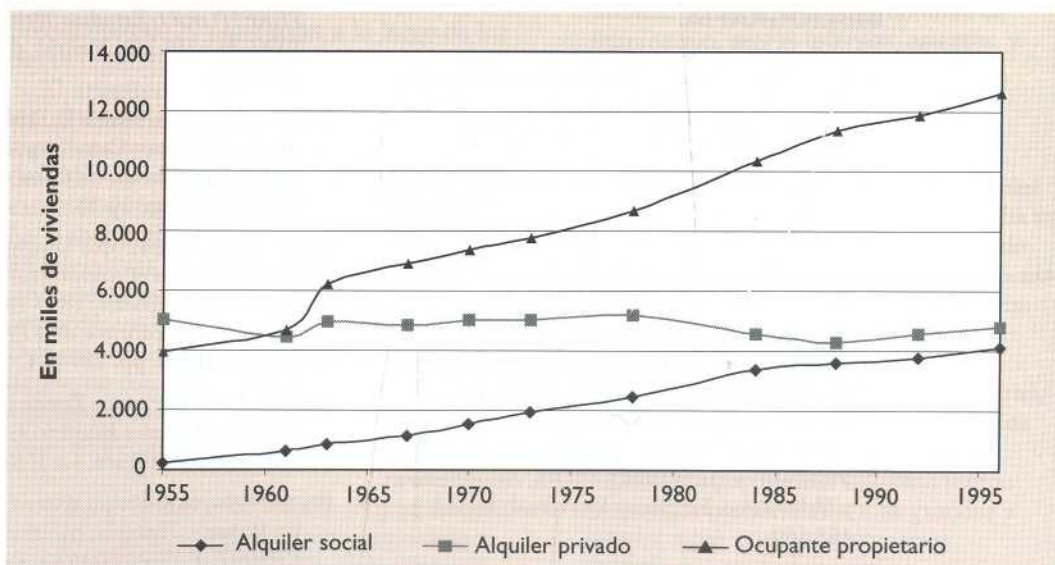


FIGURA 1. Estado de la propiedad de las residencias principales en Francia (1955-1996)

(1) Salvo indicación contraria, los datos que figuran en este artículo provienen de las encuestas nacionales de vivienda realizadas periódicamente sobre una muestra nacional de

viviendas por el «Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques» (INSEE) de Francia

impulso del Estado desde principios de los años cincuenta, la **vivienda social** experimenta, desde hace medio siglo, un crecimiento casi continuo que ha contribuido fuertemente a dar forma a los paisajes de las periferias urbanas. Desde principios de los años ochenta este crecimiento ha resultado netamente modificado y ha privilegiado a las dimensiones cualitativas, tanto en términos de localización como en consistencia de las operaciones. El fin de los años noventa está marcado por una nueva y fuerte disminución bajo el doble efecto de las difíciles condiciones económicas en las que se realizan las operaciones (especialmente la fuerte competencia de las operaciones privadas que hacen subir los costes de los terrenos y de la construcción) y de una inquietud de los organismos arrendadores frente al aumento de las dificultades sociales a las que se enfrentan. El sector de arrendamiento social se encuentra regido por las modalidades de funcionamiento específicas que lo distinguen del sector de arrendamiento libre. Sus análisis pueden, por tanto, separarse. En estas condiciones, el presente artículo concentrará la atención en el sector libre y describirá brevemente las relaciones entre las evoluciones contrastadas del sector y las grandes orientaciones de las políticas de vivienda.

I. LA POSGUERRA: INTENTOS PARA RESTABLECER EL EQUILIBRIO

Al final de la Segunda Guerra mundial la situación de la vivienda en Francia era catastrófica. A los daños causados por el conflicto se agrega un déficit crónico, debido principalmente a la apatía que el sector muestra desde comienzos de siglo. Entre 1919 y 1939 se construyeron apenas un millón y medio de viviendas, es decir, apenas más que la suma de las destrucciones de las dos guerras y, más grave aún, las leyes sucesivas de bloqueo de los alquileres redujeron a la nada los rendimientos arrendaticios, paralizando así las nuevas inversiones y también el

mantenimiento del patrimonio inmobiliario. La cantidad de inmuebles considerados «viejos» pasó entonces de 1,6 millones en 1914 a 3,5 millones en 1946.

En 1945 la profundidad de la crisis de la vivienda impone la aplicación de medidas de urgencia. Pero es justo a partir de 1948 cuando el gobierno se compromete a una vasta reforma del sector de la vivienda, que concierne principalmente al sector de arrendamientos. La **Ley del 1 de septiembre de 1948** es el principal símbolo de esta reforma. Esquemáticamente dicho, la ley distingue dos grupos de vivienda en alquiler: aquellas construidas a partir de 1948 y cuyo alquiler queda liberado de aquellas que preceden a la ley, cuyo alquiler se mantiene regulado, pero que pueden progresivamente sumarse al sector libre a condición de que el propietario emprenda trabajos de adecuación a las normas sanitarias.

Esta Ley, cuyas trazas aún persisten en el parque arrendaticio privado, dado que algo menos de 300.000 viviendas antiguas están aún sometidas al régimen de puesta al día progresivo, no constituye de hecho más que una de las piezas del conjunto legislativo sobre el cual se ha reconstruido la totalidad del sector de la vivienda hasta fines de los años setenta. Los otros textos de los primeros años de la posguerra (2), que favorecen a la vez la accesibilidad a la propiedad de las familias solventes y la producción de vivienda social en alquiler, han contribuido al relanzamiento de la construcción, al principio lenta y luego fuerte a partir de la segunda mitad de los años cincuenta.

Esta producción nueva, que se transformará en masiva en el curso de los años sesenta y al comienzo del siguiente decenio (y que llegará a su pico en 1973 con 560.000 viviendas nuevas), está lógicamente orientada a través de los sistemas de ayuda pública instaurados en el curso de la inmediata posguerra, que han sido constantemente reformados y mejorados a lo largo del tiempo. La producción nueva dejaba entonces considerablemente de lado el sector arrendatario privado, que sigue siendo mayoritariamente un parque antiguo dado que en 1978 casi dos tercios de las viviendas

(2) Ley del 3 de septiembre de 1947 sobre el sector público de la vivienda (viviendas sociales de alquiler, que se transformaron en «habitations à loyer modéré» (HLM «viviendas de reenta

moderada», Ley de 21 de julio de 1950), que instituye un sector asistido mediante financiamientos privilegiados que ayudan a los hogares a acceder a la propiedad.

eran anteriores a 1948. La competencia ejercida por las viviendas nuevas, fuertemente asistidas por el sector público, contribuyó en el curso de este período a limitar el aumento de los alquileres, tras el fuerte empuje que siguió a la entrada en vigor de la ley de 1948. El aumento de los rendimientos de alquiler, objetivo principal de la ley, no llega a ser tan fuerte como se esperaba. Esto explica la relativa lentitud de la actualización del parque antiguo, que sigue siendo en su mayoría inconfortable (en 1963 sólo el 19% de la viviendas en alquiler dispone de conjunto de los elementos mínimos de confort (3).

Los años sesenta están marcados por una nueva acentuación de la crisis cuantitativa de la vivienda y una intensificación del esfuerzo del Estado. La tensión en el mercado inducida por el exceso de demanda da lugar a una fuerte alza de los alquileres (3,5% de promedio anual a lo largo del decenio, en francos constantes), lo que implica una recuperación de la inversión, tanto en la mejora del parque antiguo —lo cual permite una aceleración de las salidas del régimen de la ley de 1948 (quedaban 2,5 millones de viviendas sometidas a este régimen en 1961, y sólo 1,3 millones en 1970)—, como en la adquisición de viviendas nuevas o recientes para su puesta en alquiler (el parque de alquiler privado posterior a 1949 gana 900.000 unidades en el curso del mismo período). La caída del sector parece, al menos provisionalmente, frenada. Pero la tendencia no tarda en invertirse.

2. DE 1970 A 1985: CRISIS DEL SECTOR DE ARRENDAMIENTO PRIVADO

El comienzo de los años setenta es para el sector de arrendamiento privado un período de estancamiento. Las salidas del régimen de la Ley de 1948 se frenan (serán necesarios treinta años para que el stock se reduzca de nuevo en un millón de unidades). La producción nueva no se

acelera, a la vez que se alcanzan picos en materia de producción de vivienda social y de construcción de viviendas individuales para futuros propietarios. Poco a poco, la penuria de viviendas se reabsorbe y la tensión en el mercado de alquiler disminuye. Alquileres y rendimientos se debilitan, sobre todo en el contexto económico global de inflación creciente. De 1970 a 1978 los alquileres se desmoronan en promedio 0,7% por año, en francos constantes.

La crisis se incuba, sobre todo porque la liberalización progresiva de la economía y la popularización de las inversiones financieras hacen aumentar, para los hogares, la competencia de inversiones más ventajosas fuera del sector inmobiliario. Desde fines de los años setenta la tendencia se acelera, agravada por las medidas temporales de bloqueo de los alquileres de 1977 y 1978. La curva se hunde cuando entra en vigor la **Ley del 22 de junio de 1982, llamada «Ley Quilliot»** (el ministro titular de la vivienda de la época) que, en la línea de las grandes leyes de los primeros años del gobierno socialista producto de la elección presidencial de 1981, **apunta a reequilibrar las relaciones entre propietarios e inquilinos en defensa de éstos últimos.**

La Ley Quilliot se caracteriza principalmente por la obligación de renovar los contratos cuando llegan a su término, salvo en algunos casos que la ley enuncia (4), pero sobre todo a través de un encuadre estricto de los alquileres durante la vigencia del contrato y aún en el momento de la renovación o el cambio de arrendatario. Las tasas máximas de elevación de los alquileres en estas situaciones deben fijarse a través de «acuerdos colectivos de moderación de los alquileres» que reúnen a las organizaciones representativas de propietarios e inquilinos. Si no se llega a un acuerdo, es el Gobierno el que fija esa tasa por decreto. Durante la vigencia de la aplicación de la Ley Quilliot las organizaciones involucradas no llegarían

(3) El sistema estadístico francés define el confort como la presencia de una serie de equipamientos en el interior de la vivienda: agua corriente (presencia de una entrada de agua), inodoro, bañera o ducha, y calefacción central. En 1996, el 81% de las viviendas estaban dotadas de la totalidad de estos elementos

(4) En la Ley Quilliot, los contratos tienen una duración

mínima de tres años cuando el propietario es un particular y de seis años en el caso de una persona jurídica. La no renovación sólo puede ser motivada por la venta de la vivienda, su recuperación para uso personal o de un familiar próximo de l propietario, o por el incumplimiento del arrendatario de las obligaciones que le correspondan.

jamás a un acuerdo y la tasa máxima de aumento de los alquileres ha sido siempre fijada por decreto, a niveles constantemente inferiores a los del índice de precios al consumo. Los rendimientos por alquiler, por lo tanto, han acentuado su descenso.

En este contexto tan desfavorable se han conjugado **tres fenómenos para desembocar en la pérdida en diez años (1978-1988) del 17% del parque arrendatario privado:**

- Un inicio de la **retirada de los propietarios institucionales** que comienzan a vender una parte de su patrimonio, concentrándose progresivamente sobre las localizaciones más valorizadas (de casi 700.000 viviendas en 1978 a sólo 580.000 en 1988 (5));
- Una **desinversión aún más marcada de los propietarios individuales** que se vuelcan masivamente en favor de inversiones financieras y que venden sus bienes a las familias que se endeudan para acceder a la propiedad. El parque en propiedad de particulares pasa así en diez años de 4,5 a 3,7 millones de unidades.
- Un **freno casi total de la inversión nueva de los particulares**, que alcanza su más bajo nivel en 1985: 9.000 millones de francos (6).

A mediados de los años ochenta numerosos expertos de los mercados inmobiliarios predicen la desaparición, a medio plazo, del sector arrendatario privado en Francia. Y sin embargo, se prepara una nueva recuperación: **entre 1988 y 1996 el sector de alquiler privado retoma su crecimiento, recuperando cerca de 500.000 unidades.**

3. 1986-2000: UNA RECUPERACIÓN MUY ESPECIALIZADA

La alternancia política de 1986 modifica de nuevo las condiciones jurídicas y económicas para el sector de alquiler privado en Francia. **La ley del 23 de**

diciembre de 1986, de inspiración fuertemente liberal, llamada «**ley Méhaignerie**» por el nombre del nuevo ministro a cargo de la vivienda, revoca totalmente la ley Quillot. **El texto se funda en el principio de una libertad total en la fijación y la evolución de los alquileres** (salvo, por supuesto, para los contratos en curso), en la generalización de los **contratos cortos** (tres años cualquiera sea el tipo de propietario) y en la **libertad del propietario de rechazar, sin justificación, la renovación de los contratos una vez vencidos**. A fin de evitar los efectos brutales que habría tenido la ejecución inmediata de esta ley, principalmente sobre los precios, ésta prevé un **período de transición de cinco años** en el curso de los cuales sus disposiciones entrarán en vigor de manera progresiva.

Una nueva alternancia política en 1988 y el temor generalizado de los efectos de la finalización del período transitorio condujeron al debate de una nueva ley, **la ley del 6 de julio de 1989, que estabiliza finalmente el estatuto jurídico del alquiler en Francia**. Esta ley, especie de «justo medio» entre los excesos de las leyes anteriores, retoma algunas de las disposiciones de la ley de 1982 (duración de los contratos de tres o seis años, obligación de renovación) e instaura una virtual libertad en la revisión de los alquileres, que establece al mismo tiempo dispositivos que apuntan a impedir las alzas excesivas⁷. Sin ser unánime, principalmente por la complejidad de algunas de sus disposiciones y la dificultad de su aplicación, la ley del 6 de julio de 1989 está actualmente en vigencia y son pocos los que piden su revisión.

En el curso de los últimos quince años, esta estabilización tan reclamada del régimen jurídico del alquiler estuvo acompañada por una serie de **medidas fiscales muy atractivas** que contribuyeron fuertemente al **relanzamiento de la inversión** de las personas físicas en alquiler, principalmente bajo la forma de adquisición de viviendas nuevas.

(5) El movimiento continúa puesto que este tipo de propietarios sólo suma 400.000 viviendas en 1996.

(6) Fuente: Compte du logement (las cuentas del alquiler).

Este indicador está disponible a partir de 1984. Como comparación, la misma inversión de alquiler ha alcanzado 735.000 millones de francos en 1988.

La **primera de estas medidas**, establecida a partir de 1985 y reformada reiteradamente en sus detalles, estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 1997. Medida muy eficaz, estaba destinada y optimizada para inversiones comprendidas entre 400.000 y 600.000 francos, para hogares que perteneciesen a los sectores medios de la tabla del impuesto sobre la renta que pagan entre 20.000 y 30.000 francos de impuestos al año.

Aprovechando este dispositivo, los promotores inmobiliarios elaboraron productos residenciales calcados exactamente de este objetivo de optimización fiscal. Al mismo tiempo, el Gobierno lanzaba un vasto programa de construcción de universidades y de descentralización de los estudios superiores hacia las ciudades intermedias, a su vez asistido por la generalización de ayudas a la persona, suscitando así fuertes **necesidades de vivienda para estudiantes**. La conjunción del dispositivo fiscal y de esas nuevas necesidades definió claramente la naturaleza de los productos inmobiliarios lanzados al mercado: **pequeñas viviendas en las zonas centrales de las grandes ciudades y de las ciudades intermedias**. Por el contrario, el precio de los terrenos en París y en su periferia próxima, impedían que los precios de venta fueran inferiores a 600.000 francos.

No se dispone de una evaluación estadística fiable de los efectos de estas ventajas fiscales, pero los resultados de las dos últimas encuestas nacionales de vivienda permiten estimar que, al menos, 300.000 pequeñas viviendas en alquiler (de una y dos piezas) se han agregado al parque de las ciudades de provincia, entre 1988 y 1996, bajo el efecto de este dispositivo. Se le podría entonces imputar cerca del 60% del crecimiento del parque de alquiler privado en el curso de este período (ver FIGS. 2 y 3).

La primera figura permite subrayar los principales fenómenos que ocultan la simple comparación del número total del parque de alquiler privado en las cuatro fechas consideradas. Para el primer período, el cuadro muestra que se han conjugado la debilidad del ritmo de construcción de viviendas en alquiler nuevas con un movimiento muy fuerte de desinversión,

particularmente notable entre las personas físicas. Se puede estimar que Estas han vendido entre 1984 y 1988 m.s de 300.000 viviendas. Los dos períodos siguientes muestran tendencias radicalmente diferentes. Mientras que se acelera la fuga de los propietarios personas jurídicas, el ritmo de construcción nueva destinada al alquiler se duplica y el saldo de los movimientos de patrimonio de las personas físicas en el parque existente se hace fuertemente positivo. Asistimos entonces a una recuperación espectacular de la inversión en alquiler de las familias bajo el fuerte impulso de la construcción nueva.

Este éxito cuantitativo tiene sus inconvenientes. Las ventajas fiscales y la estrategia de los promotores inmobiliarios que se apoderó de ella han contribuido en algunas ciudades a un crecimiento excesivo del número de pequeñas viviendas con fuerte tasa de rotación y a la saturación del mercado. Además, estos aportes a los mercados locales a menudo condujeron a alzas importantes en el nivel de los alquileres de pequeñas viviendas. Esta constatación, que ocasionó algunas amargas decepciones a los inversores tardíos y una neta disminución de la actividad de promoción en este sector de mercado al final del período, condujo al gobierno a elaborar un nuevo instrumento en 1996. Se trata de la «**Amortización Perissol**», por el nombre del ministro con competencia en la vivienda del primer gobierno de la presidencia de Jacques Chirac. Esta ayuda, proporcional al tipo medio impositivo y, por lo tanto, orientada a los hogares de altos ingresos, estuvo vigente hasta agosto de 1999.

Insertándose en una visión de conjunto destinada al reconocimiento del rol económico y social del propietario arrendador, este instrumento permite al inversor —**que adquiere un bien nuevo y se compromete a alquilarlo durante nueve años**— amortizar este bien y deducir el déficit producido sobre sus ganancias globales a través de esta amortización hasta un límite de 100.000 francos por año. Para alcanzar este monto, el instrumento legal permite una amortización acelerada durante los primeros cuatro años, a una tasa del 10% del precio de adquisición (luego 2% durante

LAS COMPONENTES DEL CAMBIO DE TENDENCIA DE LA INVERSIÓN ARRENDATARIA 1984-1996

FIGURA 2. La componente de construcción nueva en la explicación del crecimiento del parque arrendatario privado de 1984 a 1996 (en miles de viviendas)

	1984-1988	1988-1992	1992-1996
- Número total del sector arrendatario privado a fines del período	4.292	4.560	4.786
- Variación total del parque arrendatario privado en cuatro años	-278	269	226
- Cantidad de viviendas en alquiler privadas nuevas construidas durante el período.	103	199	214
- Diferencia entre el crecimiento total y la construcción nueva (estimación de la desinversión, de las adquisiciones en el mercado de inmuebles usados y de la puesta en alquiler de viviendas existentes)	-381	70	12
- Parte de la desinversión de las personas jurídicas (sociedades)	-33	-73	-107
- Saldo: contribución de las personas físicas (individuos)	-348	143	119

Fuente: Encuestas de vivienda del INSEE

Nota: Las estimaciones de las dos últimas líneas del cuadro son puramente indicativas y constituyen principalmente órdenes de tamaño en la medida que hacen abstracción de las viviendas desahitadas (demoliciones o cambios de uso para una utilización profesional, así como de los movimientos más complejos relacionados con el patrimonio de las personas jurídicas: el descenso brusco de la cantidad de viviendas oculta en realidad un saldo entre adquisiciones y ventas.

La FIG. 2 permite subrayar los principales fenómenos que ocultan la simple comparación del número total del parque de alquiler privado en las cuatro fechas consideradas. Para el primer período, la FIG. muestra que se han conjugado la debilidad del ritmo de construcción de viviendas en alquiler nuevas con un movimiento muy fuerte de desinversión, particularmente notable entre las personas físicas. Se puede estimar que éstas han vendido entre 1984 y 1988 más de 300.000 viviendas.

Los dos períodos siguientes muestran tendencias radicalmente diferentes. Mientras que se acelera la fuga de los propietarios personas jurídicas, el ritmo de construcción nueva destinada al alquiler se duplica y el saldo de los movimientos de patrimonio de las personas físicas en el parque existente se hace fuertemente positivo. Asistimos entonces a una recuperación espectacular de la inversión en alquiler de las familias bajo el fuerte impulso de la construcción nueva.

FIGURA 3. Las componentes del crecimiento del parque de alquiler privado entre 1988 y 1992 y entre 1992 y 1996. Distribución del crecimiento por cantidad de habitaciones y por localización (en miles de viviendas).

	1988-1992		1992-1996	
	Crecimiento en cantidades	En % del Crecimiento	Crecimiento en cantidades	En % del crecimiento
Una habitación	+98	36,4%	+61	27,0%
Dos habitaciones	+98	36,4%	+112	49,6%
Tres habitaciones	+20	7,4%	+39	17,3%
Cuatro habitaciones	-13	-4,7%	+27	11,9%
Cinco habitaciones	+31	11,5%	-6	-2,7%
Más de seis habitaciones	+35	13,0%	-7	-3,1%
TOTAL	+269	100,0%	+226	100,0%
Municipios rurales	+48	17,8%	+97	42,9%
Aglomeraciones de menos de 100.000 habitantes	+36	13,4%	+50	22,1%
Aglomeraciones de más de 100.000 habitantes (fuera de la región parisina)	+202	75,1%	+92	40,7%
Aglomeración parisina	-17	-6,3%	-13	-5,8%
TOTAL	+269	100,0%	+226	100,0%

Fuente: Encuesta de la vivienda, INSEE.

Los datos contenidos en este cuadro muestran una tendencia constante a la concentración del crecimiento del parque de alquiler privado sobre las pequeñas viviendas de una y dos habitaciones, éstas representan tres cuartos del crecimiento sobre el total del período, es decir 369.000 viviendas. Una parte importante de este parque corresponde a las grandes ciudades, fuera de la región parisina: 294.000 nuevas viviendas para alquiler en ocho años, es decir un 60% del crecimiento total, mientras que el sector de alquiler privado ha continuado reduciéndose en la capital.

los veinte años siguientes, para alcanzar una amortización total del 80% (8)). Las dos diferencias principales de este instrumento legal con respecto al precedente son:

- Por un lado, el mecanismo de imputación sobre las ganancias (y no sobre el impuesto de la renta), que hace que la ventaja fiscal sea proporcional al tipo medio impositivo (y, por lo tanto, al nivel de ganancias, puesto que estas tasas son proporcionales y pueden alcanzar el 54%, es decir, una ventaja que puede alcanzar cuatro veces 54.000 francos);
- Por otra parte, un aumento importante del monto de las inversiones para poder optimizar la ventaja.

La combinación de estas dos diferencias permite a la vez aumentar el número de operaciones iniciadas por los promotores y realizar inversiones en viviendas más grandes o situadas en París. Se evitan entonces los efectos nefastos de los últimos años del instrumento legal anterior. Sin que una fuente estadística permita un cálculo preciso de los efectos de la amortización Perissol sobre la inversión en alquiler, los promotores estiman que en cuatro años ésta contribuyó al aporte de alrededor 150.000 viviendas nuevas para alquiler.

Este éxito defendido enérgicamente por los promotores y las empresas constructoras, no libera sin embargo totalmente al instrumento legal de las críticas hechas a su predecesor, puesto que es todavía posible para el inversor adquirir dos pequeñas viviendas en lugar de una grande, lo que le permitirá beneficiarse de la ayuda fiscal y le procurará una ganancia arrendaticia superior.

Pero la principal crítica hecha a la «Amortización Perissol», (sobre todo tras el retorno al poder del partido socialista en 1997), es la ausencia total de contrapartidas sociales a cambio de una ventaja fiscal tan importante otorgada a los hogares de altos ingresos. Esta crítica justifica que el gobierno haya decidido finalmente no prolongar el instrumento legal más allá de agosto de 1999 y de reemplazarlo por un

mecanismo destinado a perpetuarse: la «Convención Besson» en vigor desde el 1 de enero de 1999.

El principio de este nuevo instrumento **fiscal consiste en condicionar el beneficio de una amortización acelerada a una contrapartida social**. La tasa de amortización acelerada baja al 8% en los cinco primeros años y es llevada al 2,5% los cuatro años siguientes. Para beneficiarse de esta ventaja, los inversores deben firmar un acuerdo con el Estado, por un período de nueve años, en el cual se comprometen a alquilar solamente a familias cuyos ingresos no superen 140% de los límites fijados para entrar en una vivienda social HLM (9) y a no superar los niveles de alquiler limitados a los considerados como intermedios entre los de la vivienda social y los del mercado. De hecho, estos límites no tienen en cuenta la amplitud de la gama de situaciones locales en materia de alquiler y las primeras experiencias recogidas con ocasión de la iniciación del instrumento legal muestran que los promotores desarrollan operaciones que les permitan beneficiarse de la ventaja fiscal allí donde el nivel de los alquileres es inferior a los límites reglamentarios. Aparte de estos lugares, las familias se abstienen de invertir o prefieren no beneficiarse de esta ayuda.

4. ¿UN REBROTE DEL ALQUILER PRIVADO EN EL PARQUE EXISTENTE Y EN LOS MUNICIPIOS RURALES?

Si todo indica claramente una fuerte preponderancia de la construcción nueva en las grandes aglomeraciones en el seno del **reciente crecimiento del sector arrendador privado**, podemos igualmente observar (ver figura) **un aumento importante en el parque existente y, más recientemente, en los municipios rurales**. Paralelamente, **constatamos que el 30% de las residencias en alquiler privadas está constituido por viviendas unifamiliares**. Ni el análisis en términos de rendimiento de las inversiones, ni los

(8) Amortización concertada para tener en cuenta el valor del terreno (no amortizable estimado en el 20%).

(9) Este límite en los recursos no representa una restricción fuerte, puesto que se estima que el 80% de hogares tiene ingresos inferiores a esas cantidades.

instrumentos fiscales ya descritos, permiten explicar totalmente estas evoluciones.

Es probable que una parte importante de este crecimiento resulte de un cambio de ocupación de las viviendas como consecuencia de la **movilidad** de su propietario. Adquiridas para ser ocupadas, pero inadaptadas frente a un cambio profesional o muy costosa en el momento de un divorcio, las viviendas pueden ser o vendidas o puestas en alquiler. Podemos también pensar que los **frenos que se han opuesto al acceso a la propiedad hasta mediados de los años noventa (10) han dificultado las reventas de viviendas unifamiliares, lo que ha conducido a sus propietarios a ofertarlas en alquiler**. Pero, al lado de ese parque de alquiler que aparece por defecto, no se puede despreciar la presión de la demanda que se ejerce en los municipios todavía rurales de la periferia de las grandes aglomeraciones (principalmente en los alrededores de Île de France, a 50 km de París) que puede conducir a la puesta en el mercado de alquiler de casas vacías o que han cumplido durante mucho tiempo el rol de residencias secundarias (11).

5. CONCLUSIÓN

El estancamiento que caracteriza la historia reciente en el sector de alquiler privado en Francia es el resultado de la sucesión de fases de depresión y de euforia debidas, seguramente al menos, tanto a las inflexiones de las políticas públicas de vivienda como a fenómenos estrictamente de mercado. Como en todas partes, es este sector de la oferta de vivienda el que se muestra más frágil y más sensible a las influencias exteriores.

Pero este estancamiento es sólo aparente. Estrictamente cuantitativo, refleja de partida una regresión global del estado del alquiler privado, factor de rigidez en un contexto socio-económico en el cual **la demanda de movilidad no cesa de crecer**; pero también de profundas mutaciones del contenido de ese sector. Los ciclos de inversión y desinversión han contribuido a redibujar sus contornos, principalmente especializando el parque más urbano en pequeñas viviendas, mientras aparecen generaciones espontáneas de casas en alquiler en los municipios rurales.

BIBLIOGRAFÍA

- CASES L. (1995): «Le retour des locataires», *Economie et Statistique*, 288-289: 43-60.
- CURCI G. (1989): «Trente ans de locatif», INSEE *Résultats Consommation et modes de vie*, n° 7-8: 147-165.
- (1991): «Portrait du locataire», *Economie et Statistique*, 240: 19-36.
- DRIANT J.-C. (2000): «A quoi servent les logements locatifs privés?», in PUMAIN D. & MATTEI M.F. (s.a.) *Données urbaines 3*, Anthropos, París.
- LOUVOT C. (1992): «De la location à la propriété, le parc de logements se redistribue», *Economie et Statistique*, n° 251: février 1992.
- MASSOT A. (1998): «Les particuliers propriétaires de logements locatifs et leur patrimoine», *Supplément Habitat des Cahiers de l'IAURIF*, n° 21: 1-13, juin 1998.
- MINISTÈRE DE L'EQUIPEMENT, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT, (2000): *Le compte du logement*, Paris, Insee.

(10) Se observa en el curso de este periodo una conjunción de freno casi total de la asistencia del Estado, de tasas de interés reales elevadas y de una fiscalidad al cambio de entre las más caras de Europa.

(11) Este fenómeno no es seguramente extraño a la baja reciente en la cantidad de residencias secundarias rurales en Francia