



OBSERVATOIRE DE L'ÉPARGNE EUROPÉENNE

Le financement du logement par les ménages en Europe

Rapport final

Maxime CHODORGE, Thierry DEBRAND, Michel MOUILLART, Claude TAFFIN et Marielle THOMAS

Décembre 2005

I – Des ambitions initiales à la réalisation effective

1/ L'objet de l'étude

L'objectif de l'étude est de mesurer comment les ménages financent leur investissement en logement dans quelques pays européens (¹). Il s'agit ainsi d'établir un lien entre le marché du crédit et celui de l'investissement en logement des ménages. Cette relation est en effet au cœur de vives préoccupations au niveau national et au niveau communautaire. Dans la plupart des pays de l'Union européenne (l'Allemagne, l'Autriche et le Portugal font exception), le prix des logements connaît depuis plusieurs années une très forte hausse provoquée dans une large mesure par l'amélioration des conditions d'accès au crédit : la baisse des taux d'intérêt, mais aussi l'augmentation des quotités et l'allongement de la durée.

Les données macroéconomiques habituellement utilisées, telles que l'encours des crédits hypothécaires, le PIB et le revenu disponible des ménages, rendent compte de cette montée de l'endettement, mais ne permettent pas de progresser dans l'analyse du phénomène et de ses conséquences probables : caractérisation d'une bulle et risque d'éclatement, désolvabilisation des acquéreurs en cas de remontée des taux lorsque le recours au crédit à taux variable est majoritaire, importance de l'effet de richesse selon les possibilités d'extraction hypothécaire, etc.

Dans ce but, il est nécessaire de mettre en relation des données cohérentes, autrement dit, qui se rapportent à la même activité et aux mêmes agents économiques. Or, la collecte de ces données se heurte à diverses difficultés, qui se situent à plusieurs niveaux :

- les données harmonisées au niveau communautaire sur l'investissement en logement ne remplissent aucune de ces conditions : d'un côté, leur champ est limité à la FBCF (Formation brute de capital fixe), laquelle ne comprend ni la valeur des terrains d'assiette ni le montant brut des achats d'occasion ; le montant des travaux, qui n'est pas isolé, est entaché d'une incertitude importante en raison du travail au noir ; l'inclusion ou non des taxes n'est pas clair ; enfin, les ménages ne sont pas toujours distingués des entrepreneurs individuels ;

¹ Belgique, France, Allemagne, Pays-Bas, Espagne et Royaume-Uni.

- les statistiques sur le crédit se limitent souvent aux encours de crédit ; les flux ne sont pas toujours disponibles, ils ne sont pas saisis au même stade et peuvent contenir des éléments parasites, le refinancement d'une dette antérieure qui ne correspond pas au financement d'un nouvel investissement ; plusieurs pays permettent l'extraction hypothécaire, qui permet de financer l'achat d'un bien de consommation à l'aide d'un prêt garanti par une hypothèque ; a contrario, il est possible que des travaux soient financés à l'aide de crédits personnels ou à la consommation et il n'existe aucun moyen d'isoler ce type de crédits.

L'objet de cette étude consistait donc à tenter de recueillir ou, à défaut, de construire des données harmonisées sur l'investissement des ménages en logement et son financement.

2/ La réalisation effective

Le premier volet consiste à construire des séries d'investissement en logement. L'investissement en logement est défini ici comme la valeur totale des logements neufs (construits à l'initiative des ménages ou acquis auprès d'un promoteur), y compris la valeur du terrain et de son aménagement, les achats de logements d'occasion et les dépenses pour gros travaux d'entretien et d'amélioration. Tous les frais liés à l'achat (droits d'enregistrement, coût des actes notariés, frais d'expertise, etc.) doivent être inclus. Les achats par les locataires en place du logement qu'ils occupent doivent aussi être inclus ⁽²⁾. Les achats de logements à finalité locative ou de résidence secondaire doivent l'être également ; cependant, aucune distinction entre ces diverses catégories d'investissement ne sera recherchée. En revanche, on tentera de distinguer entre achat de logements neufs, de logements anciens et travaux sur logements existants.

Pour financer ces dépenses en logement, les ménages peuvent recourir à trois types de financements :

- l'endettement auprès d'un établissement de crédit ;
- des subventions directes, de l'Etat ou d'une collectivité locale ;

² En toute rigueur, l'éventuelle différence entre le prix du marché et le prix d'achat réel doit être considéré comme une subvention.

- l'apport personnel (ou fonds propres), provenant de leur épargne financière ou du produit de la revente de logements anciens ; les prêts consentis par la famille ou les amis, dont le montant est en général inconnu, seront assimilés à l'apport personnel ; les fonds propres correspondent à l'intégralité du financement lors des opérations au comptant.

Il peut exister d'autres types de prêts, consentis par exemple par l'employeur ou un organisme social ; seul un examen détaillé des situations nationales, hors de notre portée, permettrait de conclure si de tels prêts revêtent une importance non négligeable.

La série de crédits nouveaux sera rapprochée de la série d'investissement pour vérifier que le ratio global (prêt / investissement) est vraisemblable.

Un prolongement naturel aurait consisté à réaliser un passage des flux vers les stocks. Ce passage du flux au stock nécessite :

- de disposer de séries de flux et de stocks cohérentes, en particulier d'estimer l'impact des renégociations de crédits existants,
- de construire un modèle permettant de distinguer les intérêts et les remboursements en capital (hors renégociations), à partir de séries de taux d'intérêt et de durées des prêts.

La première condition étant rarement réalisée, cette étape a été abandonnée.

Dans tous les cas, ce sont des séries annuelles qui ont été construites. Elles couvrent les années 1997 à 2003. Afin de permettre de les prolonger, on indique la méthode d'élaboration et les sources utilisées ; dans la mesure du possible (il est rare de pouvoir choisir entre plusieurs sources), on a cherché en priorité des sources de données permanentes.

Une première étape a consisté à s'assurer de la faisabilité de cette étude. A cet effet nous avons élaboré un questionnaire qui a été adressé à des experts nationaux. Ce questionnaire visait à préciser la nature et la source des données actuellement

disponibles (annexe 1). La réponse au questionnaire conditionnait aussi la méthode à mettre en œuvre pour constituer ces données. Le questionnaire a été adressé à un (ou plusieurs) expert(s) des cinq pays concernés. Après relance à l'été 2005, la totalité des réponses a pu être obtenue.

La seconde étape a consisté à réunir effectivement les données nécessaires, puis à les compléter par des estimations pour obtenir ou du moins approcher les évaluations attendues.

II – Le cas de la France : le Compte du logement et le modèle Sachem

Dans le cas français, il existe un ensemble statistique cohérent permettant d'articuler les flux et les encours représentatifs de l'endettement immobilier des ménages. Un modèle a été construit pour cela et est opérationnel depuis plus de dix ans. Il s'agit du modèle Sachem, dont une description simplifiée figure en annexe 2.

Ses résultats sont utilisés par le « Compte du Logement » dont sont extraits les résultats figurant en annexe. Le Compte est annuel (le compte 2005, publié au troisième trimestre, porte sur l'année 2003). Il permet non seulement de séparer l'investissement dans le neuf, dans l'ancien et les travaux, mais aussi de distinguer, d'une part entre les emprunts aidés et non aidés et d'autre part selon le mode d'occupation du bien acquis (résidence principale destinée à être occupée par son propriétaire ou par un locataire, ou résidence secondaire).

La mesure de l'investissement utilise la FBCF logement des comptes nationaux pour le neuf et les travaux. Les données de la Comptabilité nationale sont confrontées aux données sur la production (nombre d'équivalent-logements et valeur unitaire) qui permettent d'intégrer la valeur des terrains.

Dans l'ancien, les nombres de transactions et les valeurs moyennes sont estimées à partir des bases de données notariales dont le taux de couverture global, supposé constant, a été estimé par confrontation avec les données fiscales. Des différences sensibles demeurent, en termes de nombre de transactions et de valeur moyenne, avec les sources professionnelles (FNAIM).

III - Les cinq autres pays : les points communs de la méthode

1/ La mesure de l'investissement

a) La FBCF des ménages

Les experts ont en général déclaré ne pas pouvoir fournir de données sur la FBCF des ménages. De fait, les séries fournies Eurostat ne distinguent pas la FBCF des ménages de celle des entrepreneurs individuels. En revanche, l'OCDE élabore des séries de FBCF logement des ménages pour chaque pays. C'est donc cette source qui a été utilisée. Il s'agit de la série « investissement des ménages à prix constant » que l'on a déflatée à l'aide du déflateur de l'investissement total (FBCF).

On ne doit toutefois pas se faire trop d'illusions sur sa qualité ni son homogénéité :

- dans tous les pays, la mesure des gros travaux est entachée d'une erreur importante en raison de l'importance de l'économie souterraine dans ce secteur,
- l'investissement en logement neuf, lui-même, est difficile à évaluer (cf ci-dessus le cas de la France),
- des échanges avec des experts français de l'INSEE, il ressort que l'inclusion des taxes est probablement variable d'un pays à l'autre.

b) La valeur des terrains d'assiette

Aucune estimation sur la valeur des lots de terrain ou des charges foncière n'a pu être obtenue. La méthode suivante a été retenue, faute de mieux :

- on a calculé pour la France le ratio : valeur des terrains des logements neufs / investissement neuf & travaux. Ce ratio passe de 10 % à 15 % entre 1997 et 2003 et vaut 12 % en 2000. En niveau, il dépend du poids des travaux dans l'investissement, que l'on ne connaît pas dans les autres pays. En évolution, son augmentation traduit la hausse des prix de l'ancien (que, logiquement, elle démultiplie) ;
- le ratio de 12 % a été appliqué à tous les pays en 2000 et on l'a fait varier sur la période en fonction de la hausse des prix de l'ancien ; ainsi, pour l'Allemagne, il a été maintenu constant.

On observera que, si cette méthode est fruste, d'une part les résultats peuvent être améliorés par toute information comparative sur les prix fonciers entre la France et le

pays concerné, d'autre part, l'incidence de cette composante sur l'investissement global est faible, compte tenu du poids de l'ancien. D'ailleurs, l'imprécision probable de la mesure de la FBCF est d'une tout autre incidence.

c) La valeur de l'investissement dans l'ancien

On a cherché dans tous les cas à obtenir une estimation du nombre des transactions d'une part, de leur valeur moyenne d'autre part. On s'est assuré que le nombre de transactions était bien afférent aux seules mutations à titre onéreux de logements effectuées par des personnes physiques. On a ensuite considéré que les valeurs obtenues n'incluaient pas les droits d'enregistrement ni les émoluments du notaire (lorsque cet intermédiaire existe). On s'est appuyé pour introduire ces frais sur une enquête réalisée à plusieurs reprises (2001 et 2004) par la Fédération hypothécaire européenne.

2/ La mesure de l'endettement

Les diverses difficultés mentionnées plus haut n'ont pu être surmontées qu'en appliquant divers ratios à dire d'expert pour isoler la part des ménages dans le crédit hypothécaire et celle des renégociations. Dans le seul pays qui pratique l'extraction hypothécaire, le Royaume-uni, une étude détaillée a permis d'isoler ce qui concerne l'investissement en logement. En revanche, aucune donnée n'a été obtenue nulle part sur l'existence de crédits autres qu'hypothécaires pour financer notamment des travaux.

Dans aucun des cinq pays, on n'a pu distinguer les crédits selon leur objet : marché du neuf, de l'ancien et des travaux.

3/ Les aides directes à l'investissement

Les aides directes au financement de l'investissement en logement sont peu répandues. Plusieurs pays européens favorisent l'accession à la propriété par la déductibilité des intérêts des emprunts, avec comme variante une aide aux remboursements, ou la distribution de prêts bonifiés (et, plus généralement, par la non-imposition des loyers fictifs). Des aides aux travaux et des aides locales existent

probablement, mais il est difficile de les recenser. En outre, la plupart des systèmes ont évolué au cours de la période, dans le sens général de la réduction de ces aides.

a) L'Allemagne

L'Allemagne (fédérale) s'est longtemps singularisée par un système d'amortissement. A partir de 1996, la déductibilité de l'amortissement a été remplacée par un crédit d'impôt. En 2000 la dépense relative à l'encouragement à l'accession à la propriété est de l'ordre de 11 milliards d'euros. On ne peut cependant pas l' assimiler à des aides directes.

b) La Belgique

La région wallonne donne une aide pour faciliter l'accès à la propriété des jeunes (18-35 ans). Cette aide est forfaitaire et étalée dans le temps ; elle est assortie d'une assurance gratuite contre la perte de revenus. En région flamande, il existe des primes à l'achat limitées aux plus grandes villes. Dans la région de Bruxelles, dans des quartiers ciblés, une prime d'un montant de 10% du prix d'achat est octroyée sans condition de ressources. Dans les trois régions il existe de prêts à taux réduits, le taux est fonction du revenu du ménage.

Aucune évaluation macro-économique de ces aides n'a pu être effectuée.

c) L'Espagne

L'essentiel de la politique du logement en Espagne est orientée vers les aides à l'accession à la propriété, aides ciblées sur les ménages ayant comme revenus 1,5 SMI (salaire minimum) mais le plafond absolu est de 5,5 SMI.

Deux systèmes existent pour les primo-accédants : une subvention au moment de l'achat du logement (AEDE) qui est une proportion du prix du logement, dégressive en fonction du revenu (de 11% à 5%), et une subvention en proportion du remboursement mensuel étalée sur une durée de 10 ou 5 ans.

L'aide AEDE devrait être comptée comme aide directe mais l'information sur son coût annuel n'a pas été obtenue.

d) Les Pays Bas

Depuis 2001, il existe aux Pays Bas une aide à l'accession à la propriété pour les ménages sous conditions de ressources, il s'agit d'une participation mensuelle aux charges hypothécaires. Cette participation s'élève au maximum à 160 € par mois. Le prix du logement et le montant du prêt sont également plafonnés. L'obtention de cette aide est assortie à l'accès à un fonds de garantie.

Le Gouvernement néerlandais estime à 20 000 ménages le nombre de bénéficiaires annuels de cette aide dont le coût annuel serait de 30 millions d'euros environ. On ne peut toutefois pas l'affecter aux flux annuels d'investissement.

e) Le Royaume-Uni

Le mécanisme de déduction fiscale des intérêts des emprunts hypothécaires souscrits pour le logement (MIRAS : *mortgage interest relief at source*) a été supprimé en avril 2000. Le principal système d'aide à l'accession est désormais le « *Right to Buy* », qui permet aux locataires des logements sociaux d'acquérir leur logement à prix minoré ; il constitue une aide directe, mais implicite, aux ménages, puisqu'elle réduit prix d'achat du logement.

Plusieurs autres mécanismes ont été mis en place dans le cadre du « *Low Cost Home Ownership* » (LCHO, programme d'accession sociale). Le plus récent est un mécanisme classique d'aide à l'accession, le *Starter Home Initiative* (SHI, aide au démarrage); il s'adresse aux « *key workers* » (travailleurs-clés tels que policiers, infirmières et enseignants) qui sont primo-accédants en zone tendue et revêt la forme d'une avance de 10 000 £.

Les mécanismes de « *shared ownership* », littéralement « propriété partagée » et « *do it yourself shared ownership* » relèvent au contraire de l'accession progressive, tandis que le « *homebuy* » est les deux à la fois (avance et accession progressive).

Ces mécanismes sont peu développés : on considère donc les aides directes comme nulles au Royaume-Uni.

IV - Les cinq autres pays : spécificité et résultats

1/ L'Allemagne

a) Les spécificités de la méthode

Le nombre des transactions est fourni par l'institut Gewos, qui fournit également en collaboration avec IFS des valeurs moyennes selon le marché (Länder de l'Ouest et de l'Est, appartements et maisons). La part des ménages dans ces achats est estimée par l'expert à 85 % en valeur et à 90 % en nombre de logements.

Les statistiques sur les crédits à l'habitat, en flux comme en stock, ne distinguent pas entre les ménages et les autres emprunteurs. La part des ménages dans le flux est estimée à 80 % ; l'expert ne peut pas estimer la proportion équivalente dans l'encours. De plus, les séries de flux incluent des renégociations, dans une proportion estimée à 10 – 15 % ; on a donc retenu un taux uniforme de 12,5% sur la période. Les statistiques de flux correspondent à des versements. La série a été révisée et seules les années les plus récentes (depuis 2001) sont disponibles.

b) Les résultats

Le recours au crédit paraît assez faible (quotité inférieure à 40 %), quoique en légère augmentation. Le marché allemand du logement est un des très rares marchés européens qui soit en recul sur la période récente.

2/ La Belgique

a) Les spécificités de la méthode

Les statistiques sur les crédits à l'habitat, en flux comme en stock, distinguent bien les prêts consentis aux ménages des autres emprunteurs. En outre, dans les données de flux, l'acquisition peut être distinguée des travaux sur le parc existant, mais les achats de neuf et d'ancien ne sont pas séparés. Les données utilisées ici concernent les seuls ménages et excluent les renégociations. Les montants de crédit sont saisis après signature de l'acte authentique (notarié).

Les nombres de transactions et les valeurs moyennes sont connus. Il semble même que la base de données privée Stadim fournit des éléments sur les prix des terrains. Seule la part des ménages dans les transactions n'est pas connue ; on a fait l'hypothèse qu'elle était de 100 %.

b) Les résultats

Le ratio endettement / investissement est proche de 50 % et en augmentation sur la période. La FBCF et le nombre de transactions dans l'ancien évoluent peu, contrairement aux prix de l'ancien, en hausse sensible. La Belgique se caractérise aussi par le niveau très élevé des droits de mutation (17 %).

3/ L'Espagne

a) Les spécificités de la méthode

L'absence de données sur le nombre des transactions dans l'ancien constitue un obstacle majeur : la série retenue est donc totalement hypothétique, de même que la part des ménages (l'importance possible des achats par des non-résidents constitue une difficulté supplémentaire). Les valeurs moyennes et leur évolution sont au contraire connues avec une bonne précision.

S'agissant du crédit au logement, les difficultés ne sont pas moindres : des séries d'encours existent à la Banque d'Espagne et elles distinguent les acquisitions de logement (neufs et anciens confondus), les travaux et les acquisitions de terrains. Rien de tel en termes de flux : on est donc parti d'une série de « crédit hypothécaire » et supposé que les emprunteurs étaient à 100% des ménages et que les renégociations étaient inexistantes étant donné le caractère très majoritaire du crédit à taux variable.

b) Les résultats

En dépit de ces grosses incertitudes, les résultats retracent la très forte montée de l'investissement en logement sur toute la période et l'accélération du recours au crédit : le ratio endettement / investissement passe de 70 % à 98 % sur la période ; si l'évolution est vraisemblable, le point d'arrivée semble excessif.

4/ Les Pays-Bas

a) Les spécificités de la méthode

Les nombres de transactions et les valeurs moyennes sont fournis de façon détaillée par la NVM, association néerlandaise des agents immobiliers, dont la part de marché est de 65 %. On a donc retenu cette proportion et supposé que la totalité des transactions était le fait des ménages.

Les statistiques sur les crédits à l'habitat, en flux comme en stock, distinguent bien les prêts consentis aux ménages des autres emprunteurs. En revanche, la distinction selon l'objet (achat neuf ou ancien ou travaux) n'est pas effectuée. Par ailleurs, il s'agit d'autorisations ; les versements réels risquent donc d'être surestimés, malgré la prise en compte des annulations. Il a donc paru prudent d'appliquer un abattement de 10 % sur ces données (en toute rigueur, il faudrait aussi traiter le décalage temporel). Enfin, les renégociations sont incluses, et leur volume ne semble pas négligeable. Faute d'indication, on a fait varier le taux entre 5 % et 20 % pour lisser l'évolution des crédits distribués et obtenir des montants de fonds propres positifs.

b) Les résultats

Le ratio endettement / investissement reste voisin de 100 %, ce qui paraît excessif. Peut-être la charge foncière est-elle ici trop basse

Il reste que l'augmentation des quotités est l'une des raisons du boom immobilier que les Pays-Bas ont connu ces dernières années.

5/ Le Royaume-Uni

a) Les spécificités de la méthode

Les séries de nombres de transactions fournies à la Fédération hypothécaire européenne ne portent que sur l'Angleterre et le Pays de Galles. On les a d'abord extrapolées à l'ensemble du Royaume-Uni (qui comprend aussi l'Ecosse et l'Irlande du Nord) en corrigeant simplement en proportion de leur population (88 %).

Une étude approfondie des mutations de logements a été effectuée par M. Holmans pour le compte de l'association des prêteurs hypothécaires (Council of Mortgage

Lenders) : « Housing and mortgage equity withdrawal and their component flows : a technical report ». Les différents flux y sont chiffrés, en volume (nombre de logements) et en valeur, pour les années 1997 à 2000. Pour les nombres de transactions, elle fournit une double estimation des nombres d'achats d'une part, de ventes d'autre part (l'écart est de 50 000 à 100 000 par an). En revanche, les travaux et leur financement n'y figurent pas. On a utilisé les résultats de cette étude pour estimer (à 95%) la part des ménages dans l'ensemble des transactions ainsi que la valeur moyenne d'un achat par un ménage en 2000 (164 800 €). Enfin, les droits de mutation ont été récemment relevés de 0,5 % à 2 % pour les transactions de valeur courante ; on a retenu une valeur unique de 1 % sur la période.

Le crédit hypothécaire est largement utilisé au Royaume Uni pour financer la consommation des ménages propriétaires (« equity release » ou « equity withdrawal », traduits par « extraction hypothécaire »). La Banque d'Angleterre et le Council of Mortgage Lenders publient heureusement des données sur le crédit distribué aux fins d'achat de logement et ces séries excluent les renégociations. Elles ont été transcrites en euros au cours moyen de l'année considérée. Enfin, le crédit pour travaux étant explicitement exclu, on a ajouté forfaitairement 20 % la série « house purchase » en considérant que le ratio considéré variait en France de 12% à 19 % sur la période et que le marché de l'ancien était relativement plus important au Royaume-Uni qu'en France.

b) Les résultats

Il apparaît que l'investissement immobilier est financé à près de 80 % par l'emprunt. A part la question des travaux, le Royaume-Uni est le seul pays, avec la France, pour lequel la multiplicité des sources permettrait une étude détaillée : le travail remarquable d'A.Holmans l'a montré : il ne lui manque, outre une actualisation, que d'aborder la question des travaux, lesquels doivent être fréquemment financés par « extraction hypothécaire ». Une enquête du CML a d'ailleurs mis en évidence le rôle des travaux dans les motivations des ménages détenteurs d'un « lifetime mortgage » (« prêt viager hypothécaire »), cas particulier et phase ultime d' « equity release ».

ANNEXE 1 : QUESTIONNAIRE

I - Nous souhaitons savoir si, dans votre pays, il existe des séries statistiques annuelles qui permettent de connaître directement (par les flux) ou indirectement (à partir des encours) le montant des crédits qui financent l'investissement des ménages en logement, au sens le plus large (construction, achat, de neuf et d'ancien, gros travaux d'entretien et d'amélioration).

* * *

Q1 : disposez-vous, dans votre pays, de données statistiques sur le crédit à l'habitat des ménages (construction, achat, travaux) ?

	<i>Cochez une case par colonne</i>	A – Flux (nouveaux prêts)	B - Stock (encours des prêts)
1	Non, parce que l'on ne distingue pas les ménages des autres emprunteurs		
2	Non, parce que l'on ne distingue pas le logement des autres objets		
3	Non, pour les deux raisons à la fois		
4	Oui, mais construction ou achat ne sont pas distingués des travaux		
5	Oui, mais sur construction et achat seulement (les travaux sont exclus)		
6	Oui, et construction ou achat sont bien distingués des travaux		

Q2 : si la réponse à Q1 est 1, 2 ou 3 ("non"), pouvez-vous donner une estimation de la proportion de crédit à l'habitat des ménages dans la série disponible ?

		A – Flux (nouveaux prêts)	B - Stock (encours des prêts)
1	Oui (<i>indiquez l'estimation - en % - dans la case ci-contre</i>)		
2	Non (<i>mettez "x" dans la case</i>)		

Q3 : si la réponse à Q1 est 5 ou 6 ("oui" et construction ou achat est isolé), peut-on distinguer les prêts pour la construction ou l'achat d'un logement neuf des prêts pour un achat dans l'ancien ?

	<i>Cochez une case par colonne</i>	A – Flux (nouveaux prêts)	B - Stock (encours des prêts)
1	Oui		
2	Non		

Q4 et Q5 ne concernent que les crédits nouveaux et les cas où la réponse à Q1(A) ou Q2(A) est "oui".

Q4 : que mesurent précisément ces séries ?

		<i>Cochez une case</i>
1	Les prêts autorisés, avant annulations	
2	Les prêts autorisés, après annulations	
3	Les prêts versés	
4	Autres cas (précisez)	

Q5 : ces séries incluent-elles les renégociations ?

		<i>Cochez une case</i>
1	Non, parce que celles-ci sont soustraites	
2	Non, parce que celles-ci sont interdites	
3	Oui, mais leur volume est très petit	
4	Oui, et c'est un vrai problème	

II - Nous souhaitons maintenant savoir si, dans votre pays, il existe des données statistiques qui permettent de calculer la valeur totale de l'investissement des ménages en logement, au sens le plus large (construction, achat, de neuf et d'ancien, gros travaux d'entretien et d'amélioration).

* * *

Q6 : dans la FBCF, est-il possible d'isoler l'investissement des ménages en logement ?

		Cochez une case
1	Non, parce les ménages ne sont pas distingués des autres investisseurs	
2	Non, parce que le logement n'est pas distingué des autres investissements	
3	Non, pour les deux raisons à la fois	
4	Oui, mais construction ou achat ne peuvent pas être séparés des travaux	
5	Oui, et construction ou achat peuvent être séparés des travaux	

Q7 : si la réponse à Q6 est 1, 2 ou 3 ("non"), pouvez-vous donner une estimation de la part de l'investissement des ménages en logement dans la série de FBCF ?

		Cochez une case
1	Oui (indiquez l'estimation - en % - dans la case)	
2	Non (mettez "x" dans la case)	

Q8a : disposez-vous de données statistiques qui permettent d'estimer la valeur des lots de terrains aménagés pour la construction de logements ?

		Cochez une case
1	Oui, de façon régulière	
2	Oui, à partir d'enquêtes ponctuelles	
3	Non	

Q8b : si la réponse à Q8a est 1 ou 2 ("oui"), peut-on isoler ou estimer la part des ménages ?

1	Oui : calculer (mettez le % dans la case)	
2	Oui : estimer (mettez le % dans la case)	
3	Non (mettez « x » dans la case)	

Q9a : existe-t-il des données statistiques permettant d'estimer la valeur totale des achats de logements anciens ?

	Cochez une case par colonne	Valeur totale	Valeur moyenne	Nombre de transactions
1	Oui, de façon régulière			
2	Oui, à partir d'enquêtes ponctuelles			
3	Non			

Q9b : si la réponse à Q9a est 1 ou 2 ("oui"), peut-on isoler ou estimer la part des ménages ?

		Valeur totale	Valeur moyenne	Nombre de transactions
1	Oui : isoler (mettez le % dans la case)			
2	Oui : estimer (mettez le % dans la case)			
3	Non (mettez « x » dans la case)			

III – Inventaire des séries et sources statistiques.

* * *

Q11 : veuillez préciser dans le tableau ci-dessous les séries, enquêtes et études auxquelles vous avez fait référence en répondant aux questions précédentes.

Questions	Intitulé	Organisme ou auteur	Contact
Q1 – Q3 (A)			
Q1 – Q3 (B)			
Q6 –Q7			
Q8			
Q9 (valeur totale)			
Q9 (moyenne)			
Q9 (nombre)			

ANNEXE 2 : L'endettement immobilier des ménages : les flux et les encours

Principes et méthode : les conventions du modèle SACHEM (1)

Michel Mouillart - Janvier 2004

L'objectif est de reconstruire un ensemble statistique cohérent permettant d'articuler les flux et les encours représentatifs de l'endettement immobilier des ménages. Un modèle a été construit pour cela, dans le cas français, et est opérationnel depuis plus de dix ans. Ses résultats sont utilisés par les « Comptes du Logement » qui sous la responsabilité conjointe du Ministère du Logement et de l'INSEE proposent chaque année un chiffrage et une analyse des évolutions caractéristiques du secteur de l'immobilier à usage d'habitation en France.

→ Le champ :

- les ménages purs au sens du SEC95, donc hors les opérations immobilières réalisées par les entrepreneurs individuels ;
- le financement des éléments constitutifs de la dépense en logement au sens du SEC95 ;
- les opérations relatives à l'immobilier à usage d'habitation :
 1. les acquisitions des résidences principales, neuves ou d'occasion, occupées par leurs acquéreurs (y compris les terrains d'assise, les travaux réalisés avant l'entrée dans les lieux) ;
 2. les acquisitions d'un bien destiné à la résidence secondaire, de loisir ou de vacances de l'acquéreur (y compris les terrains d'assise, les travaux réalisés avant l'entrée dans les lieux) ;
 3. les acquisitions de biens destinés à être mis en location au bénéfice d'un autre ménage (y compris les terrains d'assise, les travaux réalisés avant l'entrée dans les lieux) ;
 4. la réalisation de travaux sur chacune des trois catégories précédentes.
- les crédits immobiliers destinés au financement de l'acquisition d'un logement neuf ou d'occasion et à la réalisation de travaux.

→ La méthode :

- identifier au préalable les segments de marché pertinents et les modalités de financement de l'immobilier par les particuliers :
 1. en France, le modèle SACHEM distingue ainsi trois marchés immobiliers principaux : le neuf, l'ancien et les travaux ;
 2. et quatre produits de financement : les prêts aidés à la pierre par l'Etat, les prêts réglementés, les prêts d'épargne logement et les prêts du secteur concurrentiel ;
 3. un segment de marché est défini par l'intersection des deux dimensions précédentes.

¹ Michel Mouillart : « SACHEM : un modèle d'analyse de l'encours des crédits à l'habitat versés aux ménages », Rapport de recherche, Ministère du Logement, janvier 2004, 50 pages.

- pour chacun des segments de marché, le recueil de l'information doit être assuré de façon exhaustive ou quasi exhaustive si des possibilités de redressement de l'information existent :
 1. la production associée à chacun des segments de marché. Cette production doit être mesurée nette des annulations, désistements, . Elle peut être associée soit au volume des crédits effectivement versés, soit à celui des productions acceptées par l'établissement de crédit (il convient alors de préciser l'échéancier de versement des crédits) ;
 2. les conditions de remboursement des prêts (taux, durée, modalités particulières de remboursement) doivent être connues de façon très précise ;
 3. la production doit, éventuellement, clairement distinguer les crédits associés à un refinancement d'une dette en cours (renégociation) : cette composante de la production ne rentre pas dans le calcul des en cours mais doit être identifiée de manière systématique.

L'information recueillie peut être de périodicité trimestrielle et toujours de périodicité infra annuelle afin de coller au mieux aux évolutions du marché. Cette information permet alors, en construisant des modèles théoriques de remboursement des intérêts et du capital, de déterminer par simulation :

- les encours de crédit (la nécessité de disposer de chroniques longues s'imposent : par exemple, le modèle SACHEM travaille sur des séries trimestrielles de crédits versés aux ménages depuis 1964) ;
- et les flux d'intérêt et de remboursement en capital versés par les ménages.

Cette information est alors calée sur les statistiques d'encours de crédit que les Banques Centrales publient régulièrement, avec de niveaux de désagrégation très inégaux selon les Etats de l'Union Européenne.

→ Les informations souhaitées :

- l'encours des crédits immobiliers détenus par les ménages, par marché et par produit de financement ;
- les masses de crédit versées selon la même décomposition ;
- les remboursements en capital et les charges d'intérêt supportées ;
- les renégociations constatées.

FINANCEMENT DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET DES TRAVAUX

Filière personnes physiques

montants en millions d'euros	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
24.1 LOGEMENTS NEUFS	28 688	30 988	36 056	38 657	39 975	43 399	45 331
24.11 fonds propres	12 885	12 092	12 693	17 582	18 501	17 582	17 996
24.12 aides	1 392	1 253	999	994	994	995	782
24.13 emprunts	14 411	17 643	22 364	20 081	20 480	24 822	26 553
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	56 278	61 754	73 926	82 724	88 332	97 805	108 219
24.21 fonds propres	31 399	34 009	39 264	48 690	49 918	56 443	67 318
24.22 aides	351	249	255	283	277	283	226
24.23 emprunts	24 528	27 496	34 407	33 751	38 137	41 079	40 675
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	24 128	25 047	25 868	27 050	28 253	29 252	30 680
24.31 fonds propres	16 089	16 718	18 299	18 442	20 150	19 600	19 303
24.32 aides	548	508	510	483	483	484	475
24.33 emprunts	7 491	7 821	7 059	8 125	7 620	9 168	10 903
24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	109 094	117 789	135 850	148 431	156 560	170 456	184 230
24.51 fonds propres	60 373	62 819	70 256	84 714	88 569	93 625	104 617
24.52 aides	2 291	2 010	1 764	1 760	1 754	1 762	1 483
24.53 emprunts	46 430	52 960	63 830	61 957	66 237	75 069	78 131

Source : *Compte du Logement*

ANNEXE 4 : REPONSES DES EXPERTS NATIONAUX

Experts répondants :

Allemagne : Thomas Hofer (Verband Deutscher Pfandbriefbank)

Belgique : Marc Dechèvre (Union professionnelle du crédit)

Espagne : Ricardo Vergès Escuin (Association des architectes)

Pays-Bas : Wim Tip (Postbank)

Royaume-Uni : Bob Pannell (Council of Mortgage Lenders)

Informations complémentaires obtenues auprès de :

Espagne : Lorena Mullor (Association hypothécaire espagnole)

Pays-Bas : Edmond Vrancken (Université d'Utrecht)

Royaume-Uni : Alan Holmans (Cambridge Centre for Housing and Planning Research)

ALLEMAGNE

1 - We are first asking you if there exist in your country statistical series permitting to know directly (new credit) or indirectly (from change in outstanding) the amount of lending that finance households' investment in housing in its broader meaning (construction, purchase, first- and second-hand, maintenance or improvement works).

* * *

Q1: Do there exist in your country statistical data on lending to households for housing investment (construction, purchase, maintenance or improvement works)?

	<i>Tick one box in each column</i>	A – Flow (new lending)	B - Stock (loan outstanding)
1	No, because no distinction is made between households and other borrowers	X	X
2	No, because no distinction is made between housing and other purposes		
3	No, for both reasons		
4	Yes, but (loans for) construction or purchase cannot be separated from works		
5	Yes, but the data only cover construction or purchase (works are not included)		
6	Yes, and (loans for) construction or purchase can be separated from works		

Q2: if the answer to Q1 is 1, 2 or 3 ("no"), can you provide an estimate of the share of lending to households for housing investment in the available aggregated series?

		A – Flow (new lending)	B - Stock (loan outstanding)
1	Yes (<i>put the estimated % in the relevant box</i>)	80 %	
2	No (<i>put an "x" in the relevant box</i>)		X

Q3: if the answer to Q1 is 5 or 6 ("yes", and construction or purchase is isolated), can loans for construction and first-hand purchases be separated from second-hand purchases?

	<i>Tick one box in the appropriate column</i>	A – Flow (new lending)	B - Stock (loan outstanding)
1	Yes		
2	No		

Q4 and Q5 only concern new lending and the cases where the answer" to Q1(A) or Q2(A) was "yes".

Q4: what precisely do these series measure?

		Tick one box
1	Authorised loans, before cancellations	
2	Authorised loans, after cancellations	
3	Paid loans	X
4	Other (describe)	

Q5: do these series include "remortgaging"?

		Tick one box
1	No, because they are measured separately	
2	No, because they are not permitted	
3	Yes, but their volume is very small	X (10-15%)
4	Yes, and this is a real problem	

II- We now wish to know if there exist in your country statistical data permitting to calculate the total value of households' investment in housing in its broader meaning (construction, purchase, first- and second-hand, maintenance or improvement works).

* * *

Q6: in the calculation of FCGF, is it possible to isolate households' investment in housing?

		<i>Tick one box</i>
1	No, because no distinction is made between households and other investors	X
2	No, because no distinction is made between housing and other purposes	
3	No, for both reasons	
4	Yes, but construction or purchase cannot be separated from works	
5	Yes, and construction or purchase can be separated from works	

Q7: if the answer to Q6 is 1, 2 or 3 ("no"), can you provide an estimate of the share of households' investment in housing in the FCGF series?

		<i>Tick one box</i>
1	Yes (<i>put the estimated % in the box</i>)	=> 80 %
2	No (<i>put an "x" in the box</i>)	

Q8a: are there statistical data permitting to estimate the value of equipped land for housing construction?

		<i>Tick one box</i>
1	Yes, on a regular basis	
2	Yes, based on surveys, using appropriate indexes	
3	No	X

Q8b: if the answer to Q8a is 1 or 2 ("yes"), is the households' share isolated or can you provide an estimate of it?

1	Yes: calculated (<i>put % in the box</i>)	
2	Yes: estimated (<i>put % in the box</i>)	
3	No (<i>put an "x" in the box</i>)	

Q9a: are there statistical data permitting to estimate the total value of second-hand housing purchases?

	<i>Tick the appropriate boxes</i>	<i>Total value</i>	<i>Average value</i>	<i>Number of purchases</i>
1	Yes, on a regular basis			
2	Yes, based on surveys, using appropriate indexes	X		X
3	No			

Q9b: if the answer to Q9a is 1 or 2 ("yes"), is the households' share isolated or can you provide an estimate of it?

		<i>Total value</i>	<i>Average value</i>	<i>Number of purchases</i>
1	Yes: calculated (<i>put % in the box</i>)			
2	Yes: estimated (<i>put % in the box</i>)	85%		90%
3	No (<i>put an "x" in the box</i>)			

III – Summary of series and sources of data.

* * *

Q11: please sum up the series, surveys, studies, etc. to which you referred while answering Q1 –Q9

Questions	Name or title	Organisation or author	Contact
Q1 – Q3 (A)		DIW Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (German Institute for Economic Research)	www.diw.de
Q1 – Q3 (B)	Statistical Supplement to the monthly report	Deutsche Bundesbank	www.bundesbank.de
Q6 –Q7	FS18/R3 Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen (National accounts)	Federal Statistical Office	www.destatis.de
Q8			
Q9 (total value)	“IMA” – Immobilienmarktanalyse (property market analysis)	GEWOS	www.gewos.de
Q9 (mean value)		GEWOS	
Q9 (number)		GEWOS	

BELGIQUE

I - Nous souhaitons savoir si, dans votre pays, il existe des séries statistiques annuelles qui permettent de connaître directement (par les flux) ou indirectement (à partir des encours) le montant des crédits qui financent l'investissement des ménages en logement, au sens le plus large (construction, achat, de neuf et d'ancien, gros travaux d'entretien et d'amélioration).

* * *

Q1 : disposez-vous, dans votre pays, de données statistiques sur le crédit à l'habitat des ménages (construction, achat, travaux) ?

<i>Cochez une case par colonne</i>		A – Flux (nouveaux prêts)	B - Stock (encours des prêts)
1	Non, parce que l'on ne distingue pas les ménages des autres emprunteurs		
2	Non, parce que l'on ne distingue pas les logement des autres objets		
3	Non, pour les deux raisons à la fois		
4	Oui, mais construction ou achat ne sont pas distingués des travaux		X
5	Oui, mais sur construction et achat seulement (les travaux sont exclus)		
6	Oui, et construction ou achat sont bien distingués des travaux	X	

Q2 : si la réponse à Q1 est 1, 2 ou 3 ("non"), pouvez-vous donner une estimation de la proportion de crédit à l'habitat des ménages dans la série disponible ?

		A – Flux (nouveaux prêts)	B - Stock (encours des prêts)
1	Oui (<i>indiquez l'estimation - en % - dans la case ci-contre</i>)		
2	Non (<i>mettez "x" dans la case</i>)		

Q3 : si la réponse à Q1 est 5 ou 6 ("oui" et construction ou achat est isolé), peut-on distinguer les prêts pour la construction ou l'achat d'un logement neuf des prêts pour un achat dans l'ancien ?

<i>Cochez une case par colonne</i>		A – Flux (nouveaux prêts)	B - Stock (encours des prêts)
1	Oui		
2	Non	X	

Q4 et Q5 ne concernent que les crédits nouveaux et les cas où la réponse à Q1(A) ou Q2(A) est "oui".

Q4 : que mesurent précisément ces séries ?

		<i>Cochez une case</i>
1	Les prêts autorisés, avant annulations	
2	Les prêts autorisés, après annulations	
3	Les prêts versés	
4	Autres cas (précisez)	Crédits dont l'acte authentique (notaire) a été passé

Q5 : ces séries incluent-elles les renégociations ?

		<i>Cochez une case</i>
1	Non, parce que celles-ci sont soustraites	
2	Non, parce que celles-ci sont interdites	
3	Oui, mais leur volume est très petit	
4	Oui, et c'est un vrai problème	

Les refinancements sont inclus mais ils peuvent être isolés.

II - Nous souhaitons maintenant savoir si, dans votre pays, il existe des données statistiques qui permettent de calculer la valeur totale de l'investissement des ménages en logement, au sens le plus large (construction, achat, de neuf et d'ancien, gros travaux d'entretien et d'amélioration).

* * *

Q6 : dans la FBCF, est-il possible d'isoler l'investissement des ménages en logement ?

		Cochez une case
1	Non, parce les ménages ne sont pas distingués des autres investisseurs	
2	Non, parce que le logement n'est pas distingué des autres investissements	
3	Non, pour les deux raisons à la fois	
4	Oui, mais construction ou achat ne peuvent pas être séparés des travaux	X
5	Oui, et construction ou achat peuvent être séparés des travaux	

Q7 : si la réponse à Q6 est 1, 2 ou 3 ("non"), pouvez-vous donner une estimation de la part de l'investissement des ménages en logement dans la série de FBCF ?

		Cochez une case
1	Oui (indiquez l'estimation - en % - dans la case)	
2	Non (mettez "x" dans la case)	

Q8a : disposez-vous de données statistiques qui permettent d'estimer la valeur des lots de terrains aménagés pour la construction de logements ?

		Cochez une case
1	Oui, de façon régulière	
2	Oui, à partir d'enquêtes ponctuelles	
3	Non	X

Q8b : si la réponse à Q8a est 1 ou 2 ("oui"), peut-on isoler ou estimer la part des ménages ?

1	Oui : calculer (mettez le % dans la case)	
2	Oui : estimer (mettez le % dans la case)	
3	Non (mettez « x » dans la case)	

Q9a : existe-t-il des données statistiques permettant d'estimer la valeur totale des achats de logements anciens ?

	Cochez une case par colonne	Valeur totale	Valeur moyenne	Nombre de transactions
1	Oui, de façon régulière	X	X	X
2	Oui, à partir d'enquêtes ponctuelles			
3	Non			

Q9b : si la réponse à Q9a est 1 ou 2 ("oui"), peut-on isoler ou estimer la part des ménages ?

		Valeur totale	Valeur moyenne	Nombre de transactions
1	Oui : isoler (mettez le % dans la case)			
2	Oui : estimer (mettez le % dans la case)			
3	Non (mettez « x » dans la case)	X	X	X

III – Inventaire des séries et sources statistiques.

* * *

Q11 : veuillez préciser dans le tableau ci-dessous les séries, enquêtes et études auxquelles vous avez fait référence en répondant aux questions précédentes.

Questions	Intitulé	Organisme ou auteur	Contact
Q1 – Q3 (A)	www.belgostat.be		
Q1 – Q3 (B)	www.cbfa.be		
Q6 –Q7	www.belgostat.be		
Q8			
Q9 (valeur totale)	www.statbel.be		
Q9 (moyenne)	www.statbel.be		
Q9 (nombre)	www.statbel.be		

ESPAGNE

I - We are first asking you if there exist in your country statistical series permitting to know directly (new credit) or indirectly (from change in outstanding) the amount of lending that finance households' investment in housing in its broader meaning (construction, purchase, first- and second-hand, maintenance or improvement works).

* * *

Q1: Do there exist in your country statistical data on lending to households for housing investment (construction, purchase, maintenance or improvement works)?

	<i>Tick one box in each column</i>	A – Flow (new lending)	B - Stock (loan outstanding)
1	No, because no distinction is made between households and other borrowers		
2	No, because no distinction is made between housing and other purposes		
3	No, for both reasons		
4	Yes, but (loans for) construction or purchase cannot be separated from works	X	
5	Yes, but the data only cover construction or purchase (works are not included)		
6	Yes, and (loans for) construction or purchase can be separated from works		X

Q2: if the answer to Q1 is 1, 2 or 3 ("no"), can you provide an estimate of the share of lending to households for housing investment in the available aggregated series?

		A – Flow (new lending)	B - Stock (loan outstanding)
1	Yes (<i>put the estimated % in the relevant box</i>)		
2	No (<i>put an "x" in the relevant box</i>)		

Q3: if the answer to Q1 is 5 or 6 ("yes", and construction or purchase is isolated), can loans for construction and first-hand purchases be separated from second-hand purchases?

	<i>Tick one box in the appropriate column</i>	A – Flow (new lending)	B - Stock (loan outstanding)
1	Yes		
2	No		

Q4 and Q5 only concern new lending and the cases where the answer" to Q1(A) or Q2(A) was "yes".

Q4: what precisely do these series measure?

		Tick one box
1	Authorised loans, before cancellations	
2	Authorised loans, after cancellations	
3	Paid loans	
4	Other (describe)	

Q5: do these series include "remortgaging"?

		Tick one box
1	No, because they are measured separately	
2	No, because they are not permitted	
3	Yes, but their volume is very small	
4	Yes, and this is a real problem	

II - We now wish to know if there exist in your country statistical data permitting to calculate the total value of households' investment in housing in its broader meaning (construction, purchase, first- and second-hand, maintenance or improvement works).

* * *

Q6: in the calculation of FCGF, is it possible to isolate households' investment in housing?

		<i>Tick one box</i>
1	No, because no distinction is made between households and other investors	
2	No, because no distinction is made between housing and other purposes	
3	No, for both reasons	
4	Yes, but construction or purchase cannot be separated from works	
5	Yes, and construction or purchase can be separated from works	X

Q7: if the answer to Q6 is 1, 2 or 3 ("no"), can you provide an estimate of the share of households' investment in housing in the FCGF series?

		<i>Tick one box</i>
1	Yes (<i>put the estimated % in the box</i>)	
2	No (<i>put an "x" in the box</i>)	

Q8a: are there statistical data permitting to estimate the value of equipped land for housing construction?

		<i>Tick one box</i>
1	Yes, on a regular basis	
2	Yes, based on surveys, using appropriate indexes	
3	No	X

Q8b: if the answer to Q8a is 1 or 2 ("yes"), is the households' share isolated or can you provide an estimate of it?

1	Yes: calculated (<i>put % in the box</i>)	
2	Yes: estimated (<i>put % in the box</i>)	
3	No (<i>put an "x" in the box</i>)	

Q9a: are there statistical data permitting to estimate the total value of second-hand housing purchases?

	<i>Tick the appropriate boxes</i>	<i>Total value</i>	<i>Average value</i>	<i>Number of purchases</i>
1	Yes, on a regular basis		X	
2	Yes, based on surveys, using appropriate indexes			
3	No	X		X

Q9b: if the answer to Q9a is 1 or 2 ("yes"), is the households' share isolated or can you provide an estimate of it?

		<i>Total value</i>	<i>Average value</i>	<i>Number of purchases</i>
1	Yes: calculated (<i>put % in the box</i>)		X	
2	Yes: estimated (<i>put % in the box</i>)			
3	No (<i>put an "x" in the box</i>)			

III – Summary of series and sources of data.

* * *

Q11: please sum up the series, surveys, studies, etc. to which you referred while answering Q1 –Q9

Questions	Name or title	Organisation or author	Contact
Q1 – Q3 (A)	Encours de crédit immobilier	Banque d'Espagne et Association hypothécaire (AHE)	Lorena Mullor
Q1 – Q3 (B)			
Q6 –Q7	Comptes de production de logements (résultats publiés à partir de 2006)	Institut national de statistique (INE)	Ricardo Verges
Q8			
Q9 (total value)			
Q9 (mean value)	Avis d'experts pour le compte des banques	Ministerio de la Vivienda	Sous-direction statistique
Q9 (number)			

PAYS-BAS

I - We are first asking you if there exist in your country statistical series permitting to know directly (new credit) or indirectly (from change in outstanding) the amount of lending that finance households' investment in housing in its broader meaning (construction, purchase, first- and second-hand, maintenance or improvement works).

* * *

Q1: Do there exist in your country statistical data on lending to households for housing investment (construction, purchase, maintenance or improvement works)?

	<i>Tick one box in each column</i>	A – Flow (new lending)	B - Stock (loan outstanding)
1	No, because no distinction is made between households and other borrowers		
2	No, because no distinction is made between housing and other purposes		
3	No, for both reasons		
4	Yes, but (loans for) construction or purchase cannot be separated from works	X	X
5	Yes, but the data only cover construction or purchase (works are not included)		
6	Yes, and (loans for) construction or purchase can be separated from works		

Q2: if the answer to Q1 is 1, 2 or 3 ("no"), can you provide an estimate of the share of lending to households for housing investment in the available aggregated series?

		A – Flow (new lending)	B - Stock (loan outstanding)
1	Yes (<i>put the estimated % in the relevant box</i>)		
2	No (<i>put an "x" in the relevant box</i>)		

Q3: if the answer to Q1 is 5 or 6 ("yes", and construction or purchase is isolated), can loans for construction and first-hand purchases be separated from second-hand purchases?

	<i>Tick one box in the appropriate column</i>	A – Flow (new lending)	B - Stock (loan outstanding)
1	Yes		
2	No		

Q4 and Q5 only concern new lending and the cases where the answer" to Q1(A) or Q2(A) was "yes".

Q4: what precisely do these series measure?

		Tick one box
1	Authorised loans, before cancellations	
2	Authorised loans, after cancellations	X
3	Paid loans	
4	Other (describe)	

Q5: do these series include "remortgaging"?

		Tick one box
1	No, because they are measured separately	
2	No, because they are not permitted	
3	Yes, but their volume is very small	
4	Yes, and this is a real problem	X

II - We now wish to know if there exist in your country statistical data permitting to calculate the total value of households' investment in housing in its broader meaning (construction, purchase, first- and second-hand, maintenance or improvement works).

* * *

Q6: in the calculation of FCGF, is it possible to isolate households' investment in housing?

		<i>Tick one box</i>
1	No, because no distinction is made between households and other investors	
2	No, because no distinction is made between housing and other purposes	
3	No, for both reasons	
4	Yes, but construction or purchase cannot be separated from works	X
5	Yes, and construction or purchase can be separated from works	

Q7: if the answer to Q6 is 1, 2 or 3 ("no"), can you provide an estimate of the share of households' investment in housing in the FCGF series?

		<i>Tick one box</i>
1	Yes (<i>put the estimated % in the box</i>)	
2	No (<i>put an "x" in the box</i>)	

Q8a: are there statistical data permitting to estimate the value of equipped land for housing construction?

		<i>Tick one box</i>
1	Yes, on a regular basis	
2	Yes, based on surveys, using appropriate indexes	
3	No	X

Q8b: if the answer to Q8a is 1 or 2 ("yes"), is the households' share isolated or can you provide an estimate of it?

1	Yes: calculated (<i>put % in the box</i>)	
2	Yes: estimated (<i>put % in the box</i>)	
3	No (<i>put an "x" in the box</i>)	

Q9a: are there statistical data permitting to estimate the total value of second-hand housing purchases?

	<i>Tick the appropriate boxes</i>	<i>Total value</i>	<i>Average value</i>	<i>Number of purchases</i>
1	Yes, on a regular basis			
2	Yes, based on surveys, using appropriate indexes			
3	No	X	X	X

Q9b: if the answer to Q9a is 1 or 2 ("yes"), is the households' share isolated or can you provide an estimate of it?

		<i>Total value</i>	<i>Average value</i>	<i>Number of purchases</i>
1	Yes: calculated (<i>put % in the box</i>)			
2	Yes: estimated (<i>put % in the box</i>)			
3	No (<i>put an "x" in the box</i>)			

III – Summary of series and sources of data.

* * *

Q11: please sum up the series, surveys, studies, etc. to which you referred while answering Q1 –Q9

Questions	Name or title	Organisation or author	Contact
Q1 – Q3 (A)		Kadaster	www.kadaster.nl
Q1 – Q3 (B)		DNB	www.dnb.nl
Q6 –Q7			
Q8			
Q9 (total value)			
Q9 (mean value)			
Q9 (number)			

ROYAUME-UNI

I - We are first asking you if there exist in your country statistical series permitting to know directly (new credit) or indirectly (from change in outstanding) the amount of lending that finance households' investment in housing in its broader meaning (construction, purchase, first- and second-hand, maintenance or improvement works).

* * *

Q1: Do there exist in your country statistical data on lending to households for housing investment (construction, purchase, maintenance or improvement works)?

	<i>Tick one box in each column</i>	A – Flow (new lending)	B - Stock (loan outstanding)
1	No, because no distinction is made between households and other borrowers		
2	No, because no distinction is made between housing and other purposes		
3	No, for both reasons		
4	Yes, but (loans for) construction or purchase cannot be separated from works		
5	Yes, but the data only cover construction or purchase (works are not included)	X	X
6	Yes, and (loans for) construction or purchase can be separated from works		

Q2: if the answer to Q1 is 1, 2 or 3 ("no"), can you provide an estimate of the share of lending to households for housing investment in the available aggregated series?

		A – Flow (new lending)	B - Stock (loan outstanding)
1	Yes (<i>put the estimated % in the relevant box</i>)		
2	No (<i>put an "x" in the relevant box</i>)		

Q3: if the answer to Q1 is 5 or 6 ("yes", and construction or purchase is isolated), can loans for construction and first-hand purchases be separated from second-hand purchases?

	<i>Tick one box in the appropriate column</i>	A – Flow (new lending)	B - Stock (loan outstanding)
1	Yes	X	
2	No		X

Q4 and Q5 only concern new lending and the cases where the answer" to Q1(A) or Q2(A) was "yes".

Q4: what precisely do these series measure?

		Tick one box
1	Authorised loans, before cancellations	
2	Authorised loans, after cancellations	
3	Paid loans	X
4	Other (describe)	

Q5: do these series include "remortgaging"?

		Tick one box
1	No, because they are measured separately	X
2	No, because they are not permitted	
3	Yes, but their volume is very small	
4	Yes, and this is a real problem	

II - We now wish to know if there exist in your country statistical data permitting to calculate the total value of households' investment in housing in its broader meaning (construction, purchase, first- and second-hand, maintenance or improvement works).

* * *

Q6: in the calculation of FCGF, is it possible to isolate households' investment in housing?

		<i>Tick one box</i>
1	No, because no distinction is made between households and other investors	
2	No, because no distinction is made between housing and other purposes	
3	No, for both reasons	
4	Yes, but construction or purchase cannot be separated from works	X (I think)
5	Yes, and construction or purchase can be separated from works	

Q7: if the answer to Q6 is 1, 2 or 3 ("no"), can you provide an estimate of the share of households' investment in housing in the FCGF series?

		<i>Tick one box</i>
1	Yes (<i>put the estimated % in the box</i>)	
2	No (<i>put an "x" in the box</i>)	

Q8a: are there statistical data permitting to estimate the value of equipped land for housing construction?

		<i>Tick one box</i>
1	Yes, on a regular basis	
2	Yes, based on surveys, using appropriate indexes	?
3	No	

Q8b: if the answer to Q8a is 1 or 2 ("yes"), is the households' share isolated or can you provide an estimate of it?

1	Yes: calculated (<i>put % in the box</i>)	
2	Yes: estimated (<i>put % in the box</i>)	
3	No (<i>put an "x" in the box</i>)	

Q9a: are there statistical data permitting to estimate the total value of second-hand housing purchases?

	<i>Tick the appropriate boxes</i>	<i>Total value</i>	<i>Average value</i>	<i>Number of purchases</i>
1	Yes, on a regular basis	X	X	X
2	Yes, based on surveys, using appropriate indexes			
3	No			

Q9b: if the answer to Q9a is 1 or 2 ("yes"), is the households' share isolated or can you provide an estimate of it?

		<i>Total value</i>	<i>Average value</i>	<i>Number of purchases</i>
1	Yes: calculated (<i>put % in the box</i>)			
2	Yes: estimated (<i>put % in the box</i>)	X	X	X
3	No (<i>put an "x" in the box</i>)			

III – Summary of series and sources of data.

* * *

Q11: please sum up the series, surveys, studies, etc. to which you referred while answering Q1 –Q9

Questions	Name or title	Organisation or author	Contact
Q1 – Q3 (A)			
Q1 – Q3 (B)			
Q6 –Q7			
Q8			
Q9 (total value)			
Q9 (mean value)			
Q9 (number)			

ANNEXE 4 : RESULTATS

FRANCE

Tableau 1 : investissement en logement des ménages

millions d'euros

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Logements neufs et travaux							
FBCF ménages	48 373	50 873	55 520	58 742	61 277	63 224	66 015
Valeur des terrains d'assiette	4 438	5 165	6 407	6 960	6 948	9 425	9 997
Investissement neuf et travaux	52 811	56 038	61 927	65 702	68 225	72 649	76 012
Logements anciens							
Investissement dans l'ancien	52 791	57 541	69 974	78 972	84 387	93 658	103 872
Droits de mutation	3 487	4 214	3 951	3 750	3 947	4 147	4 348
Investissement ancien	56 278	61 755	73 925	82 722	88 334	97 805	108 220
Investissement total	109 089	117 793	135 852	148 424	156 559	170 454	184 232

Tableau 2 : financement de l'investissement en logement des ménages

millions d'euros

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Emprunts							
Montant emprunté	46 430	52 960	63 830	61 957	66 237	75 069	78 131
Aides directes							
Montant des aides directes	2 291	2 010	1 764	1 760	1 754	1 762	1 483
Apport personnel							
Montant de l'apport personnel	60 368	62 823	70 258	84 707	88 568	93 623	104 618
Investissement total	109 089	117 793	135 852	148 424	156 559	170 454	184 232

ALLEMAGNE

Tableau 1 : investissement en logement des ménages

millions d'euros

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Logements neufs et travaux							
FBCF ménages	142 074	141 160	141 759	139 548	130 981	122 942	118 727
Valeur des terrains d'assiette	15 857	16 229	16 654	16 746	15 388	14 444	14 048
Investissement neuf et travaux	157 931	157 389	158 414	156 293	146 369	137 385	132 775
Logements anciens							
Nombre de transactions	569 000	623 000	567 000	483 000	498 000	500 500	491 900
Part des ménages	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Nombre d'achats - ménages	512 100	560 700	510 300	434 700	448 200	450 450	442 710
Valeur moyenne - transactions (€)	151 301	155 852	159 265	162 677	159 265	159 265	160 402
Décote achat ménage	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Valeur moyenne - ménages (€ HT)	143 736	148 059	151 301	154 544	151 301	151 301	152 382
Droits de mutation (4%)	5 749	5 922	6 052	6 182	6 052	6 052	6 095
Valeur moyenne - ménages (€ TTC)	149 486	153 982	157 353	160 725	157 353	157 353	158 477
Investissement ancien	76 552	86 338	80 297	69 867	70 526	70 880	70 160
Investissement total	234 482	243 726	238 711	226 161	216 894	208 265	202 935

Tableau 2 : financement de l'investissement en logement des ménages

millions d'euros

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Emprunts							
Crédits au logement	n/a	n/a	n/a	n/a	110 900	105 900	113 100
Part des ménages					80%	80%	80%
Crédits logement ménages					88 720	84 720	90 480
Part des renégociations					12,5%	12,5%	12,5%
Crédits hypothécaires hors renégo.					77 630	74 130	79 170
Autres crédits					0	0	0
Montant emprunté					77 630	74 130	79 170
Aides directes							
Montant des aides directes					0	0	0
Apport personnel							
Montant de l'apport personnel					139 264	134 135	123 765
Investissement total					216 894	208 265	202 935

BELGIQUE

Tableau 1 : investissement en logement des ménages

millions d'euros

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Logements neufs et travaux							
FBCF ménages	10 995	11 171	12 009	12 398	12 055	11 604	12 018
Valeur des terrains d'assiette	1 070	1 117	1 353	1 488	1 487	1 563	1 739
Investissement neuf et travaux	12 065	12 289	13 362	13 886	13 541	13 167	13 756
Logements anciens							
Nombre de transactions	108 544	107 714	114 577	108 073	110 973	116 142	119 935
Part des ménages	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Nombre d'achats -ménages	108 544	107 714	114 577	108 073	110 973	116 142	119 935
Valeur moyenne - ménages (€ HT)	67 717	69 545	78 378	83 472	85 809	93 704	100 638
Droits de mutation	11 512	11 823	13 324	14 190	14 588	15 930	17 108
Valeur moyenne - ménages (€ TTC)	79 229	81 368	91 702	97 662	100 397	109 634	117 746
Investissement ancien	8 600	8 764	10 507	10 555	11 141	12 733	14 122
Investissement total	20 665	21 053	23 869	24 441	24 683	25 900	27 878

Tableau 2 : financement de l'investissement en logement des ménages

millions d'euros

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Emprunts							
Crédits hypothécaires hors renégo.	8 433	8 354	10 592	8 485	8 656	10 497	13 432
Autres crédits	0	0	0	0	0	0	0
Montant emprunté	8 433	8 354	10 592	8 485	8 656	10 497	13 432
Aides directes							
Montant des aides directes	0	0	0	0	0	0	0
Apport personnel							
Montant de l'apport personnel	12 232	12 699	13 277	15 956	16 027	15 403	14 446
Investissement total	20 665	21 053	23 869	24 441	24 683	25 900	27 878

ESPAGNE

Tableau 1 : investissement en logement des ménages

millions d'euros

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Logements neufs et travaux							
FBCF ménages	27 051	30 210	34 400	40 018	42 525	46 543	51 845
Valeur des terrains d'assiette	2 462	2 877	3 612	4 802	5 996	7 749	10 110
Investissement neuf et travaux	29 513	33 087	38 012	44 820	48 522	54 293	61 955
Logements anciens							
Nombre de transactions	225 000	225 000	250 000	250 000	250 000	275 000	275 000
% ménages	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Nombre d'achats -ménages	202 500	202 500	225 000	225 000	225 000	247 500	247 500
Valeur moyenne - ménages (€ HT)	54 462	56 998	62 832	71 809	84 375	99 634	116 689
Droits de mutation (7,35 %)	4 003	4 189	4 618	5 278	6 202	7 323	8 577
Valeur moyenne - ménages (€ TTC)	58 464	61 187	67 451	77 086	90 577	106 957	125 265
Investissement ancien	11 839	12 390	15 176	17 344	20 380	26 472	31 003
Investissement total	41 352	45 478	53 189	62 164	68 901	80 765	92 958

Tableau 2 : financement de l'investissement en logement des ménages

millions d'euros

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Emprunts							
Crédits hypothécaires bruts	29 317	35 910	40 959	47 420	55 265	70 527	91 387
Part des ménages	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Crédits logement ménages	29 317	35 910	40 959	47 420	55 265	70 527	91 387
Part des renégociations	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Crédits hypothécaires hors renégo.	29 317	35 910	40 959	47 420	55 265	70 527	91 387
Autres crédits	0	0	0	0	0	0	0
Montant emprunté	29 317	35 910	40 959	47 420	55 265	70 527	91 387
Aides directes							
Montant des aides directes	0	0	0	0	0	0	0
Apport personnel							
Montant de l'apport personnel	12 035	9 568	12 230	14 744	13 636	10 238	1 571
Investissement total	41 352	45 478	53 189	62 164	68 901	80 765	92 958

PAYS-BAS

Tableau 1 : investissement en logement des ménages

millions d'euros

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Logements neufs et travaux							
FBCF ménages	19 106	19 774	21 100	21 935	23 311	23 067	22 557
Valeur des terrains d'assiette	1 513	1 739	2 214	2 632	2 990	3 104	3 167
Investissement neuf et travaux	20 619	21 513	23 315	24 567	26 301	26 171	25 724
Logements anciens							
Nombre d'achats - ménages	158 715	174 226	175 015	181 655	202 234	202 455	200 566
Valeur moyenne - ménages (€ HT)	119 229	132 395	157 997	180 672	193 107	202 616	211 394
Droits de mutation (6,5 %)	7 750	8 606	10 270	11 744	12 552	13 170	13 741
Valeur moyenne - ménages (€ TTC)	126 979	141 001	168 267	192 416	205 659	215 786	225 134
Investissement ancien	20 154	24 566	29 449	34 953	41 591	43 687	45 154
Investissement total	40 772	46 079	52 764	59 520	67 892	69 858	70 879

Tableau 2 : financement de l'investissement en logement des ménages

millions d'euros

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Emprunts							
Crédits hypothécaires bruts	53 730	70 065	90 649	82 161	86 723	96 033	119 417
Transformation en versements	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Part des ménages	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Crédits logement ménages	38 686	50 447	65 267	59 156	62 440	69 144	85 980
Part des renégociations	10,0%	15,0%	25,0%	10,0%	5,0%	10,0%	20,0%
Crédits hypothécaires hors renégo.	34 817	42 880	48 950	53 241	59 318	62 229	68 784
Autres crédits	0	0	0	0	0	0	0
Montant emprunté	34 817	42 880	48 950	53 241	59 318	62 229	68 784
Aides directes							
Montant des aides directes	0	0	0	0	0	0	0
Apport personnel							
Montant de l'apport personnel	5 955	3 199	3 813	6 280	8 574	7 629	2 094
Investissement total	40 772	46 079	52 764	59 520	67 892	69 858	70 879

ROYAUME -UNI

Tableau 1 : investissement en logement des ménages

millions d'euros

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Logements neufs et travaux							
FBCF ménages	38 688	39 261	39 181	39 503	39 781	43 264	46 347
Valeur des terrains d'assiette	3 282	3 696	4 112	4 740	5 177	6 642	8 162
Investissement neuf et travaux	41 970	42 957	43 293	44 243	44 958	49 906	54 508
Logements anciens							
Nombre de transactions (milliers)	1 440	1 347	1 470	1 431	1 457	1 586	1 333
Extrapolation RU (milliers)	1 636	1 531	1 670	1 626	1 656	1 802	1 515
% ménages	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Nombre d'achats -ménages	1 555	1 454	1 587	1 545	1 573	1 712	1 439
Valeur moyenne - ménages (€ HT)	75 253	83 506	93 095	106 446	115 428	136 183	156 210
Droits de mutation (1 %)	753	835	931	1 064	1 154	1 362	1 562
Valeur moyenne - ménages (€ TTC)	76 005	84 341	94 026	107 511	116 582	137 545	157 772
Investissement ancien	116 984	121 430	147 735	164 441	181 556	233 167	224 792
Investissement total	158 954	164 387	191 028	208 685	226 514	283 074	279 300

Tableau 2 : financement de l'investissement en logement des ménages

millions d'euros

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Emprunts							
Crédits logement ménages	87 823	93 875	123 873	130 275	161 127	189 717	180 349
Part des renégociations	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Crédits hypothécaires hors renégo.	87 823	93 875	123 873	130 275	161 127	189 717	180 349
Autres crédits	17 565	18 775	24 775	26 055	32 225	37 943	36 070
Montant emprunté	105 387	112 650	148 647	156 330	193 352	227 661	216 419
Aides directes							
Montant des aides directes	0	0	0	0	0	0	0
Apport personnel							
Montant de l'apport personnel	53 566	51 738	42 381	52 355	33 162	55 413	62 881
Investissement total	158 954	164 387	191 028	208 685	226 514	283 074	279 300