

L'ATONIE DU MARCHÉ LOCATIF ESPAGNOL

LES EFFETS DE LA RÉGLEMENTATION, DE LA PROTECTION JURIDIQUE ET DE LA FISCALITÉ

Juan S. Mora-Sanguinetti¹

Banco de España – Eurosysteme

Parmi toutes les grandes économies de l'OCDE ou de l'Union européenne, l'Espagne est le pays dont le poids du marché du logement locatif est le plus faible. Cet article s'intéresse aux trois causes possibles de cette atonie. Tout d'abord, la régulation du marché de la location semble y être plus stricte que dans d'autres pays, avec des restrictions actives en termes de contrôle des loyers et de protection contre l'éviction du locataire. Ensuite, la fiscalité a traditionnellement favorisé la propriété. Enfin, le système judiciaire espagnol ne semble pas donner une sécurité juridique suffisante aux propriétaires qui décident de mettre en location un logement. L'ensemble de ces questions sont abordées dans une perspective historique, institutionnelle, internationale et intra-régionale, avec l'objectif d'en évaluer les impacts économiques. L'article présente aussi les réformes qui devraient entrer en vigueur en 2013.

Mots clés : Marché locatif, Réglementation du marché immobilier, Fiscalité immobilière, Système judiciaire.

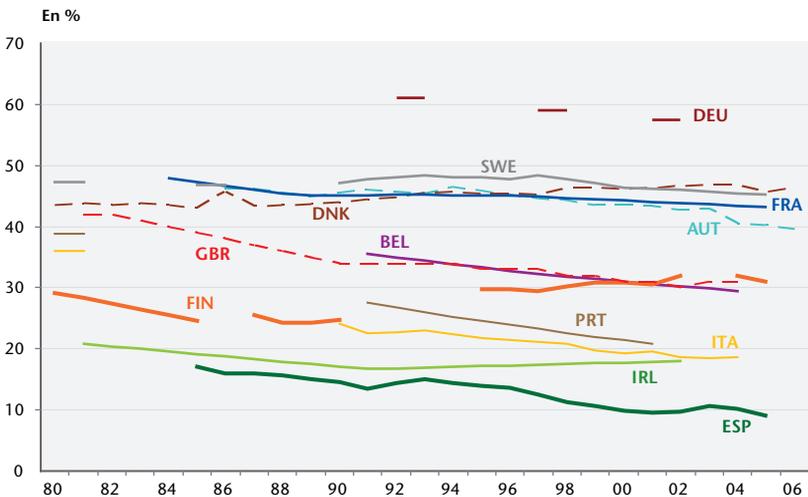
Parmi toutes les grandes économies de l'OCDE ou de l'Union européenne, l'Espagne est le pays dont le marché du logement locatif est le plus faible (Andrews *et al.*, 2011). Autrement dit, sur l'ensemble des résidences principales², la proportion de logements locatifs est plus basse en Espagne que dans les autres pays. De plus,

1. Je remercie Christelle Charlier, Daniel Fuentes Castro, Julio Rodríguez López et Laura Vázquez de Diego pour leur aide et commentaires. Je remercie également un référé anonyme pour ses commentaires et critiques. Les conclusions contenues dans ce document représentent les opinions de l'auteur et ne correspondent pas nécessairement à celles de la Banque d'Espagne ou de l'Eurosysteme.

2. Les «résidences principales» sont définies comme la somme des logements en propriété, en location et en cession.

cette différence reste constante dans le temps. Le graphique 1 illustre ce point. Alors que l'Allemagne et la France affichent une proportion de logements locatifs supérieure à 40 % ou que le Royaume-Uni est proche de 30 %, l'Espagne atteint à peine 10 %, avec une petite augmentation ces dernières années (13,2 % en 2008)³. En outre, ce faible poids du marché du logement locatif est généralisé, à savoir que seules quelques villes espagnoles parviennent à atteindre 20 % (Barcelone, Madrid, Santa Cruz de Tenerife).

Graphique 1. Proportion de logements locatifs dans 12 pays européens



Source : Statistical Data Warehouse (2007). Les données pour l'Espagne proviennent de l'enquête continue sur le budget des familles (*Encuesta Continua de Presupuestos Familiares*).

La position relative de l'Espagne ne change pas quand nous faisons la distinction entre marché locatif privé et social (voir le tableau 1). L'Espagne a la plus faible proportion de locations privées parmi les grands pays européens et de l'OCDE (à l'exception de la Pologne). Par ailleurs, la part du parc social en Espagne est quasi-nulle⁴, tandis qu'elle atteint des proportions beaucoup plus élevées dans les économies ayant une forte tradition en terme de logement social telles que la France ou le Royaume-Uni (Whitehead et Scanlon, 2007).

3. Source : *Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas (Ministerio de Fomento)*.

4. Selon d'autres sources, cette part peut toutefois atteindre 1 % à 2 % (Inurrieta, 2007).

Tableau 1. Structure du marché du logement dans les pays de l'OCDE

En %

	Propriété	Marché locatif			Coopéra- tive	Autres formes
		total	privé	social		
Japon	35,8	61,2	61,2			3,0
Suisse	34,6	57,5	56,5	1,0	7,9	
Allemagne	43,0	57,0	49,0	8,0		
Suède	56,0	44,0	23,0	21,0		
Pays-Bas	57,0	43,0	8,0	35,0		
Autriche	59,0	41,0	20,0	21,0		
France	57,0	40,0	22,0	18,0		3,0
Danemark	49,0	38,0	17,0	21,0	7,0	6,0
Nouvelle-Zélande	67,0	33,0	27,5	5,5		
Canada	68,0	32,0	32,0			
États-Unis	68,0	31,4	26,4	5,0	0,6	
Belgique	68,0	31,0	24,0	7,0		1,0
Grande-Bretagne	70,0	30,0	13,0	17,0		
Finlande	59,2	29,8	13,8	16,0		11,0
Australie	69,8	29,3	24,2	5,1		0,9
République Tchèque	47,0	29,0	9,0	20,0	17,0	7,0
Israël	70,0	28,0	22,0	6,0		2,0
Luxembourg	70,5	26,2	23,8	2,4		3,3
Turquie	68,0	24,0	24,0		2,1	5,9
Norvège	63,0	23,0	19,0	4,0	14,0	
Irlande	79,5	20,5	9,9	10,6		
Italie	71,4	20,0	14,8	5,2		8,6
Portugal	76,0	18,0	15,5	2,5		6,0
Pologne	59,2	15,4	3,9	11,5	24,6	0,8
Mexique	71,0	14,0	14,0		0,1	15,0
Espagne	80,6	13,2	13,2		3,9	2,3
Grèce	87,0	13,0	13,0			
Slovénie	92,0	8,0	4,0	4,0		
Hongrie	92,0	7,0	3,8	3,2		1,0
Estonie	96,0	4,0		4,0		
Slovaquie	93,7	2,7	2,7		3,7	
Islande	83,0					17,0

Source : OECD Housing Market questionnaire (2009). L'absence de données signifie que la part est nulle ou très marginale.

Un marché locatif si peu important constitue un enjeu majeur en terme de politique économique. Les études montrent qu'une augmentation du poids du marché locatif peut avoir des effets bénéfiques sur l'économie, en particulier en facilitant la mobilité géographique des travailleurs (Mac Lennan *et al.* 1998 ; Barceló, 2006), ce qui en retour permet de réduire le chômage (Layard *et al.* 1991). De même, un marché locatif développé peut permettre de limiter la construction de nouveaux logements, et éviter la surévaluation des prix de l'immobilier (Arce et Lopez-Salido, 2011).

Ces conclusions sont particulièrement pertinentes dans le cas de l'économie espagnole si l'on considère que l'Espagne compte le plus faible taux de migration interne de l'OCDE et que les différences régionales en terme de taux de chômage sont importantes et persistantes (Wölfl et Mora-Sanguinetti, 2012). D'autre part, le faible poids du marché locatif a encouragé l'achat des résidences principales, ce qui dans certaines circonstances, absorbe une grande quantité des ressources de l'économie. Il convient de rappeler que l'investissement en logement en pourcentage du PIB a atteint le niveau record de 12,6 % au quatrième trimestre 2006⁵.

De nombreux facteurs peuvent expliquer la faible part du secteur locatif en Espagne. Ainsi, la réduction des taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires ces dernières années, en particulier après 1995, et la libéralisation du secteur bancaire des années 1980, auraient facilité l'octroi de prêts immobiliers (Kumbhakar et Lozano-vivas, 2004). Parallèlement à cela, la perspective d'une augmentation des rendements locatifs, basée sur l'observation des hausses de loyers, a également contribué à encourager l'achat immobilier à partir de 2002 (Bover, 2011). Certains de ces facteurs sont communs aux différents pays européens, ce qui peut expliquer la réduction globale de la proportion du marché locatif dans tous les pays examinés dans le graphique 1 (Louvot-Rounavot, 2001).

Au-delà de ces aspects, d'autres facteurs institutionnels (comme la régulation du marché locatif ou l'inefficacité du système judiciaire dans la défense des droits des propriétaires) pourraient avoir joué un rôle déterminant. Comme on le verra, ces contraintes seraient plus strictes en Espagne que dans les autres pays euro-

5. Au deuxième trimestre 2012, il ne représentait plus que 4,3 % du PIB.

péens. Cet article analyse l'impact de ces facteurs dans la prise de décision entre louer ou acheter une résidence :

- L'existence d'une politique de « contrôle des loyers » (*rent control*) peut être définie comme une restriction introduite par la législation afin d'empêcher les signataires d'un bail de fixer librement le montant du loyer ou son augmentation. Si une telle législation concernant l'encadrement du montant du loyer au moment de la signature du bail est peu courante, les lois qui plafonnent l'augmentation ultérieure des loyers sont très usuelles au niveau international. Arnott (1998) fait ainsi la différence entre le contrôle des loyers de « première génération » et celui de « seconde génération ». Dans le premier cas, la loi impose un gel permanent du loyer ou permet seulement des augmentations à titre exceptionnel. Dans le second cas, la loi autorise une augmentation automatique du loyer en fonction d'un indice du coût de la vie (comme par exemple l'indice des prix à la consommation). A l'heure actuelle, il n'existe que des contrôles des loyers de « seconde génération », que ce soit en Espagne ou dans les autres pays européens⁶.
- En plus du contrôle des loyers, les réglementations en Europe ont aussi introduit des délais de protection des locataires contre l'éviction que les parties se doivent de respecter. Ce type de disposition permet à un locataire de prolonger la durée du bail pendant un temps déterminé, et ce contre la volonté du bailleur.
- Il est important également de comparer la fiscalité s'appliquant sur l'achat d'un bien immobilier et celle sur la location. Une politique favorable à l'achat (avec déductions fiscales) peut, sur le long terme, favoriser cette option.
- De plus, une politique de logements sociaux ou « protégés » (*viviendas de protección oficial*) peut favoriser une option plutôt qu'une autre. Nous verrons que, dans le cas de l'Espagne, la politique a traditionnellement favorisé l'acqui-

6. Comme on le verra dans la deuxième partie de l'article, en Espagne, il y avait les *alquileres de renta antigua* (« contrats de location avec un loyer ancien »). Ces contrats avaient un loyer fixe et la loi ne permettait la mise à jour que dans certains cas. Par conséquent, ces contrats pourraient être intégrés dans le groupe de loyers de « première génération ». Aujourd'hui la plupart ont disparu, ces contrats ne pouvant être transférés d'une personne à l'autre.

sition de logements sociaux (à un prix bien inférieur à celui du marché) plutôt que d'en encourager la location.

- Enfin, les institutions judiciaires (*e.g.* la protection juridique et l'exécution des lois dans un pays) influent également sur la décision d'un individu au moment de choisir entre acheter et louer un bien. Le manque d'efficacité des systèmes d'exécution dans une économie peut se traduire par une augmentation des prix négociés sur le marché, diminuant de fait la participation des agents et donc l'efficacité de l'économie (Coase, 1960). En particulier, un coût judiciaire très élevé (que ce soit en temps ou financièrement), associé à la perspective de devoir résoudre des violations de bail de la part des locataires (*e.g.* en cas de loyer impayé ou de défaut dans l'immeuble), peut inciter certains propriétaires à retirer du marché les biens mis en location, augmentant ainsi la proportion de biens en propriété (Casas-Arce et Saiz, 2010 ; Mora-Sanguinetti, 2012).

En plus des facteurs réglementaires et institutionnels, tout un ensemble de facteurs d'ordre sociologique difficile à mesurer tendrait à favoriser l'accession à la propriété. En Espagne, le fait de ne pas quitter le foyer parental (et donc de ne pas louer son propre logement) pendant les études professionnelles ou universitaires semble être une norme sociale généralisée (Jurado Guerrero, 2003). L'absence d'une politique sociale en faveur de la location a renforcé le problème. Ce facteur sociologique, cependant, n'est pas étudié dans cet article.

Notre article a pour objectif d'identifier les processus par lesquels régulations et institutions ont influé sur le marché locatif en Espagne, au point de le réduire et de favoriser l'acquisition. Des éléments de comparaison avec les autres pays européens permettent de bien distinguer le cas espagnol. Dans les sections suivantes, sont examinés l'évolution de la réglementation en vigueur sur le marché locatif en Espagne tout au long du XX^e siècle, puis les changements introduits dans le cadre institutionnel du marché locatif sur la période récente. Enfin sont résumés les effets économiques de ces politiques à partir d'une revue de littérature.

1. Évolution de la réglementation du marché de la location en Espagne au XX^e siècle

Comme dans de nombreux autres pays européens⁷, le marché de la location en Espagne était très peu réglementé au début du XX^e siècle. En fait, les règles générales du Code civil (1889) qui stipulent que les parties d'un contrat sont libres d'en fixer les modalités, se sont appliquées sans restriction sur le marché de l'immobilier locatif⁸. Ce n'est que dans les années 1920 que furent adoptés plusieurs décrets établissant aussi bien des politiques de contrôle des loyers que certaines restrictions relatives à la durée des baux⁹.

En 1931¹⁰, ces restrictions, qui avaient jusque-là un caractère temporaire, sont devenues permanentes. Cependant, il faut attendre 1946 et la première loi relative à « la location d'immeubles » (*Ley de Arrendamientos Urbanos*) pour trouver un texte qui encadre de façon exhaustive le marché locatif (tableau 2). Depuis lors, l'Espagne a toujours eu une loi sur les baux urbains en vigueur (si l'on tient compte des approbations ultérieures des normes législatives ayant force de loi de 1964, 1985 et 1994). La loi de 1946 a introduit deux systèmes : l'un de contrôle des loyers, l'autre de durée du bail. Concernant la durée du bail, le locataire pouvait rester dans le logement indéfiniment. De plus, les membres de sa famille proche pouvaient lui succéder dans le logement et profiter du même contrat aux mêmes conditions. En d'autres termes, un contrat de location pouvait durer indéfiniment et ceci indépendamment des souhaits du bailleur. En ce qui concerne le contrôle des loyers, la loi ne permettait une réévaluation des prix que sur les contrats conclus avant la fin de la Guerre civile et avait gelé tous les autres.

En 1964, après quelques réformes partielles (loi du 22 décembre 1955 entre autres), le gouvernement décida de mettre en place une nouvelle réglementation du marché locatif par le biais d'un

7. Voir Mora-Sanguinetti (2011) pour une discussion sur l'évolution de la réglementation dans d'autres pays européens.

8. Article 1255 du Code civil espagnol qui suit le même principe énoncé à l'article 1134 du Code civil français de 1804.

9. Décret royal du 21 juin 1920. Ses effets ont été étendus par d'autres décrets en 1921, 1922, 1923, 1924 et 1925.

10. Décret du 29 décembre 1931.

décret¹¹ visant à rationaliser les règlements existants. Ce nouveau texte n'apporta aucun changement quant à la durée des baux qui continua à être illimitée. En revanche, il introduisit quelques réformes sur le contrôle des loyers. Ainsi, pour les baux signés après 1956, il était possible d'augmenter le loyer au bout de 5 ans, l'augmentation ne devant toutefois pas excéder l'indice du coût de la vie publié par l'INE (*Instituto Nacional de Estadística*).

Tableau 2. Évolution de la réglementation sur le marché locatif

	Durée du bail	Encadrement des loyers
Loi de 1946	Reconduction automatique et illimitée des baux et possibilité de transmission à un tiers (conjoint ou parent jusqu'au troisième degré)	Gel des loyers sauf pour les baux conclus avant la fin de la Guerre civile (1939) pour lesquels une revalorisation est possible
Loi de 1964		Gel des loyers, sauf pour les baux conclus après 1956 avec hausse possible au bout de 5 ans
Décret de 1985	Durée des nouveaux baux librement fixée entre les parties prenantes.	Revalorisation basée sur l'indice des prix à la consommation (IPC)
Loi de 1994	Bail de 5 ans	Revalorisation sur l'IPC
Loi de 2009	Possibilité pour un propriétaire de récupérer son logement si spécification dans le contrat	
Réforme présentée en 2012	Bail de 3 ans Possibilité pour un propriétaire de récupérer son logement avec un préavis de 2 mois	Revalorisation librement décidée par les deux parties, IPC sinon

Source : législation nationale.

Nous avons peu de chiffres disponibles sur le marché de location espagnol de cette époque. Mais nous pouvons affirmer que le nombre de logements mis en location a chuté fortement à partir de ce moment. Selon les données du recensement, 30,1 % des résidences principales étaient des locations en 1970 alors qu'en 1981 la proportion n'était plus que de 20,8 % (voir graphique 2).

Devant ce phénomène, le gouvernement chercha à revitaliser le marché locatif en libéralisant les baux en 1985, à travers le décret Boyer¹². Ce décret-loi supprima la reconduction illimitée des contrats de location et rendit libre la durée des nouveaux baux.

11. Décret 4104/1964 du 24 décembre 1964.

12. Décret royal-Loi 2/1985 du 30 avril 1985.

Pour autant, le nouveau texte ne s'appliquait pas aux baux signés avant le 9 mai 1985 et ne changeait pas les règles relatives au contrôle des loyers.

En 1994, le Parlement approuva une nouvelle loi relative à « la location d'immeubles »¹³ (toujours en cours en attendant l'entrée en vigueur des réformes de 2012 qui seront analysées dans la section 3). Cette loi avait deux objectifs : (1) remédier à la coexistence d'une multitude de contrats apparus au cours des décennies précédentes et (2) réduire l'instabilité des locataires, provoquée par les contrats de très courte durée signés durant l'application du décret Boyer. Pour ce faire, la nouvelle loi réintroduisit une durée légale du bail limitée à 5 ans tout en maintenant l'encadrement des loyers. Le bailleur ne pouvait alors demander à récupérer son bien durant les 5 premières années que dans certains cas précis : pour son usage propre, pour l'usage d'un de ses enfants, celui de ses parents ou de son conjoint en cas de divorce. Les trois derniers cas furent introduits par la récente loi 19/2009¹⁴. Les parties pouvaient également fixer librement le montant du loyer, sa réévaluation étant ensuite indexée sur l'indice des prix à la consommation de l'INE durant les 5 premières années. Pour remédier à la multiplicité des contrats, la nouvelle loi établit des règles distinctes pour les baux signés avant 1985, permettant ainsi leur disparition à moyen terme. En effet, les « contrats avec un loyer ancien » (*contratos de renta antigua*) disparaissent avec le décès des locataires, sans qu'aucune transmission à un tiers ne soit possible.

Au final, la persistance d'une réglementation stricte sur les loyers dans la période de l'après-guerre civile (de 1939 à 1985) a pu développer une « culture de la propriété » au sein de la population espagnole, et marginaliser de ce fait la location (Rodríguez López, 2009).

En matière de politique fiscale, le premier impôt sur le revenu des particuliers de 1979¹⁵ prévoyait une déduction pour l'achat

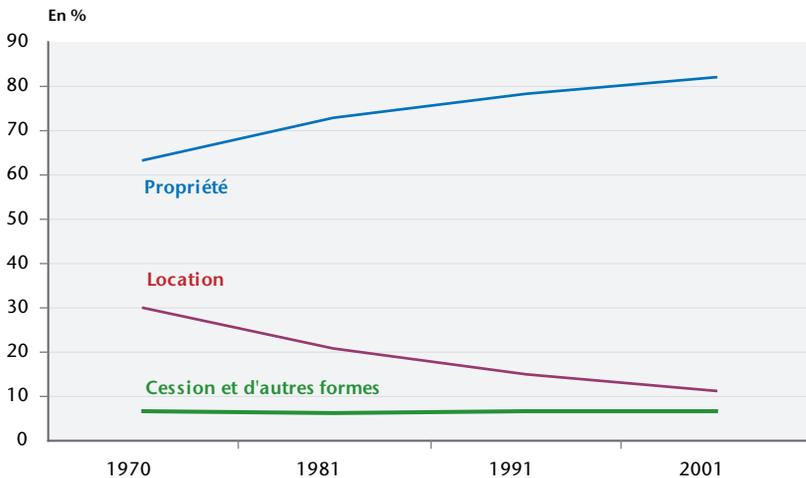
13. Loi 29/1994 du 24 novembre 1994 relative à « la location d'immeubles » (*Ley de Arrendamientos Urbanos*).

14. Loi 19/2009, du 23 novembre 2009, relative aux « mesures de promotion de la location, d'accélération des procédures judiciaires et d'efficacité énergétique des bâtiments » (*medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios*). Ces cas devaient être mentionnés expressément dans le contrat, de façon à pouvoir être activés ultérieurement.

d'un bien immobilier, de l'ordre de 15 % du montant du principal et des intérêts du prêt immobilier. Le montant de cette déduction a ensuite été modulé à la faveur des différentes réformes fiscales.

Enfin, en ce qui concerne le fonctionnement de la justice, il n'y a pas de données disponibles sur l'efficacité réelle du système judiciaire espagnol durant tout le XX^e siècle. Le Conseil général du pouvoir judiciaire (*Consejo General del Poder Judicial*) a commencé à publier des données annuelles à partir de 1995. Nous pouvons cependant évaluer quelle était la réalité du système en établissant des « indices de formalisme » à la Djankov *et al.*, 2003¹⁶ (voir partie 2.3). C'est ce qu'a réalisé Mora-Sanguinetti (2010) en créant des indicateurs qui couvrent cette question à partir de 1966. La conclusion est que le système judiciaire était assez « formel » et par conséquent potentiellement lent et coûteux.

Graphique 2. Parc de logements par type de contrat sur la période 1970-2001



Sources : Recensements et Banco de España (2009).

15. Loi 44/1978 du 8 septembre 1978 relative à l'impôt sur le revenu (*impuesto sobre la renta de las personas físicas*).

16. En l'absence de mesures directes de « l'efficacité judiciaire », Djankov *et al.* (2003) ont calculé une mesure de « formalisme judiciaire » permettant d'approcher la difficulté d'utilisation du système judiciaire (à partir du coût d'utilisation, du nombre de transactions nécessaires ou des difficultés pour formaliser les différentes procédures). Les auteurs ont trouvé une relation significative entre le degré de formalisme, d'une part, et les coûts et le temps requis pour utiliser le système judiciaire, d'autre part. Cette philosophie a inspiré l'indicateur « exécution des contrats » du projet « Doing Business » de la World Bank.

2. Les changements de réglementation du marché locatif : une comparaison avec d'autres pays sur la période récente

Le 24 août 2012, le gouvernement a présenté un ambitieux projet de loi de réforme du marché de la location immobilière¹⁷, dans le but de réduire le parc de logements vacants. Le but est en fait de réformer la loi relative à la location d'immeubles de 1994 (*Ley de Arrendamientos Urbanos*) en libéralisant les nouveaux contrats de location (avec plus de souplesse quant à l'encadrement des loyers et la durée obligatoire). Ce projet de loi comprend également de nombreuses autres initiatives en termes de fiscalité et d'exécution judiciaire. Le projet de loi devrait être approuvé par le Parlement en 2013.

2.1. La durée légale des baux

Le projet de loi de 2012 propose de réduire la durée de protection du locataire de 5 à 3 ans. En outre, elle ouvre encore un peu plus la possibilité, pour le propriétaire, de récupérer son bien avant les 3 ans pour son usage propre ou celui de sa famille en donnant simplement un préavis de 2 mois, sans qu'il soit nécessaire que cette disposition ne figure dans le contrat (comme l'exigeait la loi de 2009).

L'Espagne va donc désormais se situer dans une position intermédiaire par rapport aux autres pays européens. Ainsi, le Portugal dispose d'une durée de 5 ans. En Italie et en Irlande, cette durée est de 4 ans¹⁸. Elle est de 3 ans en Autriche, en Belgique ou en France, durée que l'Espagne vient d'adopter. Enfin, en Angleterre et au Pays de Galles, un nouveau type de contrat a introduit récemment une durée de 6 mois. Le tableau 3 propose un résumé de ces dispositions (encadrement des loyers, durée obligatoire et caution obligatoire).

17. Projet de loi relatif aux mesures de flexibilisation et de promotion du marché de la location immobilière (*Anteproyecto de Ley de Medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas*)

18. En Irlande, le propriétaire peut expulser le locataire pendant les 6 premiers mois sans indiquer de motif. Cependant, après ces six mois, le contrat a une durée obligatoire de quatre ans.

Tableau 3. Quelques caractéristiques de la régulation du marché locatif en Europe

	Durée du bail (en années)	Contrôle des loyers	Caution obligatoire
Finlande	0	Non	Non
Angleterre et Pays de Galles	1/2	Non	Non
France	3	Oui	Non
Autriche	3	Oui	Non
Belgique	3	Oui	Non
Irlande	4	Non	Non
Italie	4	Non	Non
Portugal	5	Oui	Non
Espagne (avant 2013)	5	Oui	Oui

Sources : Mora-Sanguinetti (2011) et les législations nationales.

2.2. L'encadrement des loyers en cours de bail

La réforme de 2012 supprime l'obligation de référence à l'indice des prix à la consommation (IPC) pour le calcul de réévaluation des loyers. À partir de maintenant, les parties décideront du taux d'augmentation. Ce n'est qu'en l'absence d'un accord qu'il sera appliqué un pourcentage égal à la moyenne de l'IPC des 12 mois précédents.

Seules la Finlande en 1995 puis l'Italie en 1998 ont supprimé tout contrôle des loyers. Aujourd'hui, l'Autriche, la France et le Portugal (à quelques exceptions près) gardent un système qui lie l'augmentation des loyers en cours de bail à un indice du coût de la vie tel que l'IPC (Mora-Sanguinetti, 2011). En Belgique, une augmentation plus élevée que le coût de la vie peut être déclarée nulle par une Cour de justice. En Allemagne, si le contrat ne fait aucune référence aux modalités d'augmentation du loyer, le bailleur devra se conformer aux pratiques généralement adoptées dans le secteur où se trouve le logement et, dans tous les cas, la hausse ne pourra pas dépasser 20 % sur 3 ans.

Aux États-Unis, la politique d'encadrement des loyers a toujours existé. Mais, à la différence de l'Europe, elle est appliquée uniquement dans certaines villes comme New York ou Cambridge (Sims, 2007) et n'a donc jamais fait l'objet d'une loi nationale.

2.3. La sécurité juridique et l'efficacité judiciaire

Certains indicateurs amènent à penser que le système judiciaire espagnol reste plus « formel » que celui d'autres grandes économies, et ceci malgré les avancées réalisées par l'adoption d'une loi de procédure civile en 2000¹⁹ qui affecte directement les litiges relatifs aux contrats de location. Le tableau 4 présente les résultats de Djankov *et al.* (2003) pour quelques pays européens dans le cas concret d'un conflit dont l'issue est l'éviction du locataire, ainsi que les résultats qui correspondent au « Doing Business » (méthodologie basée sur l'article précité de Djankov *et al.*, 2003). Comme nous pouvons le voir, l'Espagne obtient un moins bon résultat que les autres pays européens. Concrètement, en ce qui concerne l'exécution des contrats de location, l'Espagne se classe à la dernière place parmi toutes les grandes économies qui font l'objet de la comparaison. La France, bien qu'elle partage avec l'Espagne un système judiciaire et juridique similaire, obtient de meilleurs résultats.

Cette mauvaise conception ou ce mauvais fonctionnement de la justice semble assez persistant. Mora-Sanguinetti (2010), qui a analysé la structure institutionnelle du système de la justice espagnole depuis 1966, a certes noté de grandes améliorations, principalement jusqu'en 2000. Cependant, Balas *et al.* (2009) qui ont étudié les résultats de Djankov *et al.* (2003) sur longue période, concluent que même si ni la France ni l'Espagne n'obtiennent de bons résultats entre 1950 et 2000 (et que les résultats de la France se dégradent sur la période), la position de la France reste constamment meilleure que celle de l'Espagne.

De plus, le taux de résolution des procédures judiciaires (dans la phase d'exécution) s'est dégradé en Espagne de manière significative après 2001 (Mora-Sanguinetti, 2010 et Mora-Sanguinetti, 2012).

Face à cette insécurité juridique, il est courant d'observer la mise en place de mécanismes « d'assurance » de la part du bailleur pour faire face, au moins en partie, à l'éventualité d'une non-exécution du contrat de location. C'est ainsi qu'il est demandé au locataire de fournir des cautions sous diverses formes (garants en cas de non-

19. Ley 1/2000, du 1^{er} janvier 2000, code de procédure civile (*Ley de Enjuiciamiento Civil*).

paiement du loyer, dépôt financier, etc.). D'une certaine manière, c'est une anticipation de la phase judiciaire. En Europe, la politique est plutôt de limiter l'usage de ces cautions pour éviter les abus. Ainsi, en Belgique, au Danemark, en Finlande, en Allemagne ou en Italie, la caution financière ne peut pas dépasser 3 mois de loyer. En France, elle est de 2 mois et, au Portugal, elle ne peut excéder 1 mois. Malgré ces diversités, l'Espagne se distingue de tous ces pays en ce qu'elle est le seul où la caution financière est obligatoire (1 mois), cette mesure étant conservée dans la réforme de 2012 (voir tableau 3).

Tableau 4. Comparaison du système judiciaire en Europe

Classification des pays selon l'indicateur d'exécution des contrats (Doing Business)					Classification des pays selon le degré de formalisme lors de l'éviction d'un locataire (Djankov <i>et al.</i> 2003)	
Pays	Position (total =183)	Nombre de procédures	Delai (jours)	Coût (% de la créance)	Pays	Indicateur de formalisme
DEU	6	30	394	14,4	GBR	2,22
FRA	7	29	331	17,4	FIN	2,53
AUT	9	25	397	18,0	BEL	3,17
FIN	11	32	375	13,3	IRL	3,2
BEL	21	26	505	16,6	SWE	3,31
GBR	23	28	399	23,4	FRA	3,6
PRT	24	31	547	13,0	DNK	3,6
DNK	30	35	410	23,3	AUT	3,62
IRL	37	20	515	26,9	DEU	3,76
SWE	52	30	508	31,2	ITA	4,24
ESP	52	39	515	17,2	PRT	4,54
ITA	157	41	1 210	29,9	ESP	4,81

Sources : Djankov *et al.* (2003) et Doing Business 2011 (World Bank).

Pour tenter de remédier à ce problème, de nouvelles dispositions ont été récemment mises en place avec la loi 19/2009 et le paquet de réformes de 2012. Elles modifient la loi de procédure civile dans le but de rendre les procédures d'expulsion plus aisées. Concrètement, la loi de 2009 prévoit que les conflits pouvant entraîner l'expulsion du locataire soient arbitrés selon les règles de la « procédure orale » et supprime certains recours qui permettaient au locataire de stopper ou de ralentir la procédure d'expulsion ou son exécution. De plus, dans le cadre de la réforme

proposée en 2012, une modification du code de procédure civile pour accélérer la procédure d'expulsion est prévue.²⁰ Plus précisément, la durée à partir de laquelle le locataire est considéré comme faisant défaut (du fait du non-paiement de son loyer) serait réduite à 10 jours. Si le débiteur fait finalement défaut ou ne fait pas opposition (en se présentant devant le juge), l'éviction peut être immédiatement ordonnée par le juge.

2.4. La fiscalité

La fiscalité immobilière en Espagne a traditionnellement favorisé l'accession à la propriété. L'une des mesures les plus significatives, dont on a déjà parlé plus haut, est la déduction d'impôt en cas d'achat immobilier depuis 1979. Les Communautés Autonomes ont également mis en place des déductions similaires : elles sont moins avantageuses que celles s'appliquant au niveau national, mais les ménages peuvent en bénéficier dans des circonstances différentes.

Ces dernières années, cependant, la rigueur budgétaire tend à supprimer la déduction fiscale au niveau national (sauf pour les bas salaires) avec la loi relative au budget de l'Etat de 2011 (*Ley de Presupuestos del Estado de 2011*²¹). La déduction a été maintenue pour une courte période et disparaîtra complètement pour tous les niveaux de salaire, au 1^{er} janvier 2013.

Les incitations fiscales en faveur de la location immobilière ont toujours été peu intéressantes, bien qu'il y ait eu de nombreux changements ces dernières années. Du côté des bailleurs, il existe depuis 2003 une réduction du bénéfice imposable sur les loyers perçus de l'ordre de 60 % et, depuis 2004, une réduction de l'impôt sur les sociétés pour les entreprises qui proposent au minimum 10 biens à la location (8 selon la réforme de 2012). Du côté des locataires, les premières initiatives ont été mises en place en 2008 avec l'introduction du « revenu minimum d'émancipation » (210 euros mensuels pour les jeunes de 22 à 30 ans, durant une période maximale de 4 ans²²) et l'approbation d'une réduction de l'impôt sur le

20. Toutefois, l'efficacité de cette réforme dépendra crucialement de la congestion des tribunaux bien plus que du nombre de jours inscrits dans la loi.

21. Loi 39/2010, du 22 décembre 2010.

22. Décret royal 1472/2007, du 2 novembre 2007, relatif à l'allocation d'émancipation des jeunes (*por el que se regula la renta básica de emancipación de los jóvenes*).

revenu qui peut atteindre 10,05 % du loyer pour les salaires inférieurs à 24 107,20 euros annuels²³.

Les mesures approuvées dans le projet de loi d'août 2012 donnent un coup de pouce à la location immobilière moyennant une aide aux SOCIMI, Sociétés d'investissement dans l'immobilier (REIT, *Real Estate Investment Trust*, dans le monde anglo-saxon). Celles-ci, dont l'objectif est de réaliser des investissements locatifs, verront leur taux d'imposition réduit à 0 % (contre 19 % précédemment) tandis que l'obligation de distribuer les bénéfices passera à 80 % (contre 90 % précédemment). La réforme réduit aussi la durée minimale pendant laquelle les SOCIMI s'engagent à investir : cette durée sera de 3 ans contre 7 ans auparavant.

Le tableau 5 montre les avantages fiscaux mis en place par les Communautés Autonomes aussi bien pour l'achat que pour la location immobilière. On peut se rendre compte, grâce à ce tableau, que les déductions en faveur de la location ne sont généralement

Tableau 5. Les régimes fiscaux des Communautés autonomes après la Loi 21/2001*

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Andalousie		A,L								
Aragon										
Iles Baléares	A	A,L								
Iles des Canaries						A,L	A,L	A,L	A,L	A,L
Cantabrie				A,L						
Castille-La Manche							A	A	A	A
Castille et León				A	A,L	A,L	A,L	A,L	A,L	A,L
Catalogne		L	A,L	L	L	L	A,L	A,L	A,L	A,L
Valence	A,L									
Estrémadure	A	A	A	A,L						
Galice		L	L	L	L	L	L	L	L	L
Madrid		L	L	L	L	L	L	A,L	A,L	A,L
Murcie	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
Navarre	A,L									
Pays Basque	A,L									
Asturies		A,L								
La Rioja	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A

* A : Crédit d'impôt pour achat d'un logement. L : Déduction pour les logements locatifs.

Source : Agencia Tributaria (2012).

23. Loi 39/2010 du 22 décembre 2010, relative au budget de l'Etat de 2011 (*Presupuestos generales del estado para el año 2011*).

proposées que conjointement avec d'autres déductions en faveur de l'achat (ces déductions englobent également les frais liés aux travaux de réhabilitation). D'autre part, la grande partie de ces déductions s'adresse à des groupes de population bien spécifiques comme les jeunes, les personnes handicapées ou les personnes ayant de faibles revenus, ce qui est une différence majeure avec la déduction sur l'impôt sur le revenu accordée en cas d'achat d'un bien immobilier jusqu'en décembre 2010 au niveau national. Le tableau 5 montre également à quel point ces déductions ont été généralisées jusqu'à être présentes dans toutes les Communautés Autonomes de régime commun²⁴ en 2011 (sauf pour la Communauté d'Aragón).

2.5. Les logements sociaux

Comme nous l'avons vu, l'Espagne a toujours encouragé le logement social en propriété sans initiative particulière pour soutenir la location du logement social. De fait, on peut observer que le volume de logements sociaux publics en Espagne reste inférieur à 2 % du parc immobilier, très loin de ses voisins qui affichent des taux supérieurs à 15 %, en France par exemple (tableau 1).

Nous avons pu assister ces derniers temps à une timide réorientation vers le locatif social. Le « Plan national pour le logement et la rénovation de 2005-2008 » (*Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2005-2008*) a introduit pour la première fois en Espagne le concept de « location avec option d'achat »²⁵. Un peu plus tard, cette tendance a été renforcée dans le « Plan national pour le logement et la rénovation 2009-2012 » dont l'objectif était que 40 % des nouveaux logements sociaux mis sur le marché soient proposés à la location, bien que ce chiffre comprenne aussi les locations avec option d'achat.

24. C'est-à-dire l'ensemble des Communautés Autonomes, à l'exception du Pays Basque et de Navarre.

25. Décret royal 801/2005, du 1er juillet 2005, approuvant le "Plan pour le logement 2005-2008, pour favoriser l'accès des citoyens au logement" (*Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda*).

3. Les conséquences économiques de ces politiques sur le marché du logement locatif

En premier lieu, la libéralisation des loyers proposée par le projet de loi de 2012 devrait, d'après la littérature économique, avoir des effets positifs sur le marché en augmentant le nombre de biens proposés à la location. Cependant, des expériences comparables ont montré que cela pourrait aussi provoquer une hausse des loyers.

Plus spécifiquement, une vaste littérature empirique indique qu'un encadrement des loyers est à mettre en relation avec un taux plus faible de location ou avec une moins bonne qualité des biens loués (Early, 2000 ; Glaeser et Luttmer, 2003). Cette littérature analyse surtout le contrôle des loyers pratiqués aux Etats-Unis, les études concernant l'Europe étant moins nombreuses.

Mora-Sanguinetti (2011) confirme ces résultats dans le cadre d'un modèle théorique, plus à même de rendre compte de la situation réglementaire prévalant sur les marchés de la location en Europe (encadré).

L'analyse de l'expérience finlandaise, un des rares exemples de libéralisation des loyers réalisés depuis plusieurs années, est intéressante en ce sens qu'elle met au jour les effets collatéraux de cette politique. En Finlande, les loyers ont été tour à tour encadrés et gelés avant d'être finalement déréglementés en trois étapes. Concrètement, à partir de 1991, les baux concernant quelques bâtiments construits dans des zones spécifiques, furent libéralisés. Puis, en 1992, cette libéralisation fut étendue à tous les nouveaux contrats de location. Enfin, en 1995, l'approbation de la nouvelle loi sur les baux immobiliers a étendu la libéralisation des prix à tous les contrats. Il est important de noter que cette loi a également supprimé les durées de protection du locataire. Pendant la période où les contrats étaient régulés, on a observé une légère baisse des biens mis en location (de 32,5 % en 1970 à 24,7 % en 1990) tandis que la dérégulation a conduit à une hausse des loyers et à une augmentation des biens mis en location (31% en 2004) (Lyytikäinen, 2006).

En second lieu, la durée obligatoire des contrats n'a pas fait l'objet de beaucoup d'études empiriques, probablement parce qu'elle est inexistante aux États-Unis. Au niveau théorique, cepen-

dant, nous pouvons dire qu'une augmentation de la durée de protection du locataire provoque une grande perte de revenu pour le bailleur. Même en cas d'indexation en cours de bail, si cette dernière est inférieure à l'augmentation du loyer de marché, la perte pour le propriétaire persiste (Mora-Sanguinetti, 2011). Ainsi, comme pour le contrôle des loyers, la sévérité de ce type de règles se solderait par une grande réduction du marché locatif. En ce sens, la réforme de 2012 qui réduit les délais de protection de 5 à 3 ans pourrait se traduire par une hausse de la part du marché locatif.

Encadré. Le modèle de Mora-Sanguinetti (2011)

Mora-Sanguinetti (2011) développe un modèle à information asymétrique dans lequel les agents (locataires et bailleurs) interagissent sur un marché de la location caractérisé par :

- a) une réglementation qui interdit aux bailleurs d'augmenter le loyer défini dans le contrat de location au-delà de l'indice des prix à la consommation (IPC) et protège le locataire contre l'éviction pendant un certain nombre d'années ;
- b) une économie caractérisée par un accroissement des prix (dans l'ensemble de l'économie mais aussi sur le marché de l'immobilier).

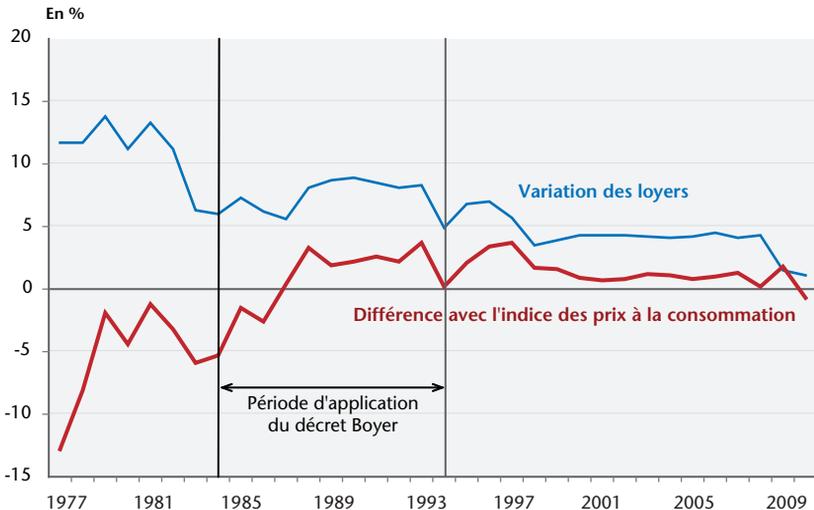
Dans ce contexte, le bailleur qui loue un logement subit une perte de revenu réelle qui dépend :

- a) d'un coût d'opportunité (égal à la différence entre la hausse des revenus qu'il aurait perçus s'il avait reloué son logement et l'IPC) ;
- b) du nombre d'années pendant lesquelles les locataires occupent le logement (une situation qui est exacerbée par les mesures de protection contre l'éviction).

Sous ces conditions, à l'équilibre, les bailleurs exigeront des loyers de relocation plus élevés que s'il n'y avait aucune réglementation. Certains locataires potentiels seront donc évincés du marché de la location – c'est-à-dire ceux ne pouvant se permettre de payer un loyer « élevé » – et resteront par exemple chez leurs parents. Cela se traduira donc par un marché de la location moins développé qu'en l'absence de réglementation. En d'autres termes, d'un point de vue théorique également, la libéralisation est bienvenue. De plus, le modèle montre que la référence à l'IPC, telle que prévue par la loi dans la majeure partie des pays européens, est inefficace et que le bailleur se préoccupe bien plus de l'évolution des loyers à la relocation que de l'IPC.

Pour évaluer les effets d'une politique de libéralisation des durées de protection, on peut considérer le cas de l'Espagne entre 1985 et 1994. En effet, durant cette période où le décret Boyer a été appliqué²⁶, la reconduction obligatoire des baux a été supprimée pour les nouveaux baux et la durée du bail est devenue libre. Les données montrent toutefois que ce décret – qui s'appliquait à une faible part du marché locatif – n'a pas vraiment réussi à stimuler le marché locatif car, même si la chute des locations a été ralentie, le recensement de 1991 a mis en évidence une baisse des résidences louées (15,2 %)²⁷. D'autre part, si l'on observe le graphique 3, il apparaît qu'en moyenne, les loyers ont augmenté de 7,5 % par an en valeur nominale entre 1985 et 1994 alors que pendant la période où la loi relative aux locations d'immeubles (*Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994*) était en vigueur, la hausse des loyers a été plus modérée (4,2 %). En termes réels, cependant, les augmentations ont été similaires lors des deux périodes (1,2 % lorsque le

Graphique 3. Variation des prix du marché de location



Sources : INE (2011) et calculs de l'auteur.

26. La loi relative aux locations d'immeubles (*Ley de Arrendamientos Urbanos*) de 1994 est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1995.

27. Le préambule de la *Ley de Arrendamientos Urbanos* de 1994 indique que : « Le décret royal-Loi 2/1985 a eu des résultats limités (...) il a permis que la tendance à la baisse du pourcentage de logements locatifs, qui se produisait dans les années quatre-vingt, s'arrête, mais n'a pas pu inverser substantiellement le sens de la tendance (...) ».

décret Boyer était en vigueur et 1,4 % dans les années plus récentes). Là encore, les effets sur les prix seraient donc limités.

Concernant les effets d'un défaut de sécurité juridique dû à l'inefficacité des instruments censés garantir le bon accomplissement des contrats, nous pouvons nous appuyer sur plusieurs études. Casas-Arce et Saiz (2010), à partir des données de Djankov *et al.* (2003), ont montré qu'un trop grand formalisme juridique entraînait un faible taux de location dans différents pays. Mora-Sanguinetti (2012), en utilisant des données plus à même de capter le fonctionnement du système judiciaire en Espagne, a montré que l'inefficacité à garantir l'exécution des contrats augmentait le volume des résidences en propriété. Très concrètement, une

Tableau 6. Estimation de l'impact de l'inefficacité judiciaire sur le marché du logement en Espagne

Modèle	1	2	3	4
Méthode d'estimation	2-Step GMM	2-Step GMM	2-Step GMM	2-Step GMM
Taux de congestion judiciaire (t-3)	0,14 0,05***		0,13 0,043***	
Taux de congestion judiciaire (t-4)		0,16 0,07**		0,16 0,07**
Coût d'usage du logement	0,07 0,03**	0,04 0,03	0,07 0,03**	0,04 0,03
Densité de la population	-0,07 0,02***	-0,05 0,02**	-0,07 0,02***	-0,05 0,02**
Avocats par habitant (t-3)			1,00 1,65	
Avocats par habitant (t-4)				0,93 1,83
Effets fixes par province	Oui	Oui	Oui	Oui
Variables indicatrices temporelles	Oui	Oui	Oui	Oui
Nombre d'observations	250	200	250	200
Groupes/Clusters	50	50	50	50
Hansen J statistic (P-value)	0,85	0,89	0,80	0,87
Wald Test (variables indicatrices temporelles)	0	0	0	0

Variable dépendante : % propriété.

Les écarts-types robustes à l'hétéroscédasticité et à l'autocorrélation sont indiqués sous les coefficients.

Variable instrumentée : coût d'usage.

Instruments: coût d'usage (t-1), Population 20-39, Population 20-39 (t-1), Crédit, Crédit (t-1), ln (PIBpc) (t-1), Logement social.

*** p<1% ; ** p<5% ; * p<10%

Source : Mora-Sanguinetti (2012).

augmentation de 1 point du taux de congestion judiciaire²⁸ dans la phase d'exécution des contrats entraîne une augmentation entre 0,14 et 0,16 point de pourcentage des biens en propriété²⁹ (tableau 6). L'impact de l'inefficacité de la justice a été contrôlé par la densité de la population dans chaque province, le nombre d'avocats par province, le coût d'usage du logement (*user cost*), des effets fixes par province et des variables indicatrices temporelles. Compte tenu de ces résultats, la détérioration de la force exécutoire des jugements ces dix dernières années en Espagne, pourrait avoir eu un effet négatif significatif sur le développement du marché locatif (voir le graphique 4).

Les réformes récentes (*i.e.* la loi 19/2009 et le projet de loi 2012) destinées à améliorer l'efficacité du système judiciaire, et notamment celles destinées à améliorer l'exécution des jugements, devraient donc avoir un effet positif sur le marché locatif. Le développement du recours à la « procédure orale », introduit par la loi 19/2009, devrait garantir un processus moins formel (et potentiellement plus rapide) que la « procédure ordinaire »³⁰ (tableau 7). Le succès de ces réformes dépendra cependant de manière critique des ressources mises à la disposition de l'administration judiciaire.

Tableau 7. Niveau de formalisme des procédures d'après le code de procédure civile (Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000)

Indicateurs	Procédure ordinaire (<i>juicio ordinario</i>)	Procédure orale utilisée dans les évictions (<i>juicio verbal</i>)
Intervenants professionnels ou non professionnels	1,00	0,83
Documents écrits versus éléments oraux	0,75	0,50
Motivation juridique de la demande et du jugement	1,00	0,83
Prise en compte des preuves	0,38	0,38
Application du jugement immédiate ou non	0,67	0,67
Importance des formalités et nombre d'étapes	0,67	0,67
Indicateur global du formalisme	4,46	3,88

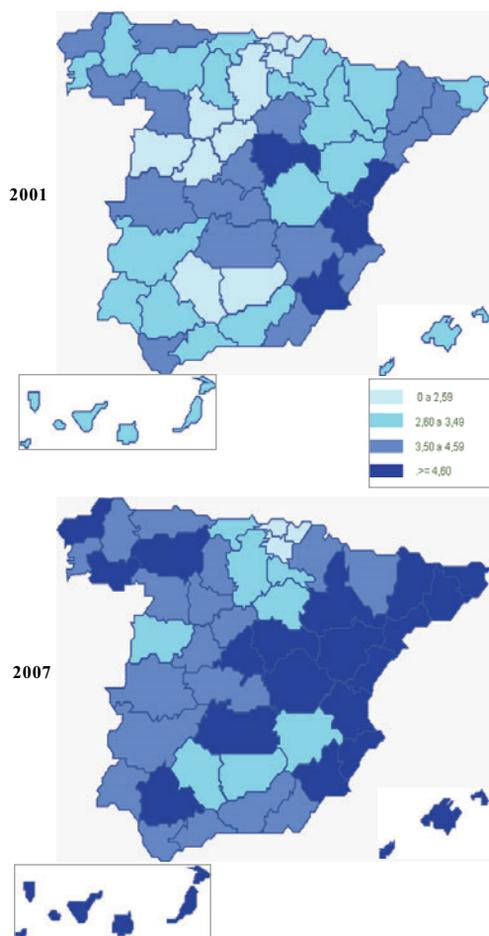
Source : Mora-Sanguinetti (2010)

28. La mesure est calculée comme la somme des cas en cours et des nouveaux cas qui arrivent dans le tribunal, divisée par les cas que le tribunal est en mesure de résoudre en un an.

29. Ce qui équivaut à environ 3 400 maisons à Madrid ou à 3 100 à Barcelone.

30. Plus précisément, Mora-Sanguinetti (2010) fournit des estimations du degré de formalité des procédures espagnoles et montre que, sur une échelle de 0-6, la procédure ordinaire (*juicio ordinario*) (4,5) est plus formelle que la procédure verbale (*juicio verbal*) (3,9).

Graphique 4. Taux de congestion judiciaire en 2001 et 2007



Source : Mora-Sanguinetti (2012).

Enfin, la littérature économique s'accorde à dire que la fiscalité en Espagne a très clairement encouragé l'accès à la propriété plutôt que la location (López García, 1996 ; García-Vaquero et Martínez, 2005 ; et beaucoup d'autres). Une simulation de la suppression des avantages fiscaux liés à l'achat immobilier, mesure approuvée en 2011, montre à la fois une baisse des prix et du parc immobilier en propriété (López García, 2004). À l'opposé, cela augmenterait la proportion de biens mis en location (Ortega *et al.*, 2011).

4. Conclusion

En Espagne, le marché de la location immobilière est peu développé (un peu plus de 10 % du total des résidences principales), tout particulièrement si on le compare à celui des autres pays européens. Cette atonie du secteur locatif s'explique, entre autres, par divers aspects institutionnels et légaux qui ont traditionnellement été plus restrictifs en Espagne que dans les autres économies européennes.

Un marché locatif atone a un impact négatif sur l'économie d'un pays. Il est donc nécessaire d'encourager en Espagne la location plutôt que l'acquisition de biens immobiliers. Un marché du logement plus équilibré offrant une palette plus large de services de logement à des conditions plus favorables, contribuera à absorber le surplus de capacité du secteur résidentiel et facilitera la mobilité des travailleurs.

Les réformes proposées en 2012, en particulier la libéralisation des loyers et la réduction de la durée de protection du locataire, pourraient avoir un effet positif sur le développement du marché locatif, tout du moins au regard de ce que nous enseigne la théorie. Cependant, les expériences menées dans quelques pays montrent que les effets induits sont en fait limités. Par ailleurs, la suppression de la déduction fiscale liée à l'acquisition immobilière à partir de 2013 va dans le bon sens, puisqu'elle vise un rééquilibrage de la fiscalité entre l'achat et la location immobilière. Enfin, les mesures procédurales pour améliorer l'efficacité du système judiciaire (tant en 2009 qu'en 2012) sont également les bienvenues, même si leur efficacité dépend grandement des moyens qui seront mis à la disposition de l'appareil judiciaire.

Références bibliographiques

- Arce O. et D. López-salido, 2011, Housing Bubbles. *American Economic Journal: Macroeconomics*, 3(1) : 212-41.
- Arnott R., 1998, « Rent Control », En: Peter Newman (ed). *The New Palgrave Dictionary of Economics and the Law*, Palgrave, New York.
- Andrews D., Caldera Sánchez, A. et Å. Johansson, 2011, « Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries », *OECD Economics Department Working Papers*, 836, OECD Publishing.

- Balas A., R. La Porta, F. Lopez-De-Silanes, et A. Shleifer, 2009, « The Divergence of Legal Procedures », *American Economic Journal: Economic Policy* 1(2) : 138-162.
- Barceló C., 2006, « Housing tenure and labour mobility: A comparison across European countries », *Documento de trabajo*, 0603. Banco de España.
- Bover O., 2011, « Efecto de la rentabilidad de la vivienda como inversión sobre las decisiones de compra: evidencia empírica a partir de la EFF », *Boletín Económico*, mayo, Banco de España.
- Casas-Arce P. et A. Saiz, 2010, « Owning versus Renting: Do Courts Matter? », *The Journal of Law and Economics*, 53 :137-165.
- Coase, R. H., 1960, « The problem of social cost », *Journal of Law and Economics*, 3 : 1-44.
- Djankov S., LA Porta, R., López De Silanes, F. et A. Shleifer, 2003, Courts. *The Quarterly Journal of Economics*, 118 : 453-517.
- Early D. W., 2000, Rent Control, Rental Housing Supply and the distribution of tenant benefits. *Journal of Urban Economics*, 48 : 185-204.
- García-Vaquero V et J. Martínez, 2005, « Fiscalidad de la vivienda en España », *Documento de trabajo*, 0506, Banco de España.
- Glaeser E. et E. Luttmer, 2003, « The Misallocation of Housing under RentControl », *The American Economic Review*, 93(4) : 1027-46.
- Inurrieta Beruete I., 2007, « Mercado de vivienda en alquiler en España: más vivienda social y más mercado profesional », Laboratorio de alternativas (Fundación Alternativas), *Documento de trabajo*, 113/2007.
- Jurado Guerrero T., 2003, « La vivienda como determinante de la formación familiar en España desde una perspectiva comparada », *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 103 : 113-157.
- Kumbhakar S. C. et A. Lozano-Vivas, 2004, « Does deregulation make markets more competitive? Evidence of mark-ups in Spanish savings banks », *Applied Financial Economics*, 14 : 507-515.
- Layard R., Nickell, S. et R. Jackman, 1991, *Unemployment. Macroeconomic performance and the labor market*, Oxford University Press. Oxford.
- López García, M-A., 1996, Precios de la vivienda e incentivos fiscales a la vivienda en propiedad en España. *Revista de Economía Aplicada*, (12) IV ;37-74.
- López García M-A., 2004,. « Housing, prices and tax policy in Spain », *Spanish Economic Review*, 6 : 29-52.
- Louvot-Runavot C., 2001, « Le logement dans l'Union Européenne », *INSEE Économie et Statistique*, 343 : 29-50.
- Lyytikäinen T., 2006, *Rent control and tenants' welfare: the effects of deregulating rental markets in Finland*. VATT Discussion Papers 385, Government Institute for Economic Research (VATT).

- Mac Lennan D., Muellbauer, J. et M. Stephens, 1998, « Asymmetries in housing and financial market institutions and EMU », *Oxford Review of Economic Policy*, 14 ; 54-80.
- Matea M., 2006, « Las medidas de la política de vivienda en materia de alquileres y vivienda protegida », *Boletín Económico*, julio-agosto, Banco de España.
- Mora-Sanguinetti J. S., 2010, « A characterization of the judicial system in Spain: Analysis with formalism indices », *Economic Analysis of Law Review*, 1 : 208-235.
- Mora-Sanguinetti J. S., 2011, The Regulation of Residential Tenancy Markets in Post-war Western Europe: An Economic Analysis. *European Journal of Comparative Economics*, 8 (1) ; 47-75.
- Mora-Sanguinetti J. S., 2012, « Is judicial inefficacy increasing the weight of the housing market in Spain? Evidence at the local level », *SERIEs: Journal of the Spanish Economic Association*, 3 (3) : 339-365.
- Ortega E. Rubio, M. et C. Thomas, 2011, « House purchase versus rental in Spain », *Documentos de Trabajo*, 1108, Banco de España.
- Rodríguez López, J., 2009, « Políticas de vivienda en un contexto de exceso de oferta », *Documento de trabajo* 155/2009, Fundación Alternativas, Madrid.
- Sims D. P., 2007, « Out of control: What can we learn from the end of Massachusetts rent control? », *Journal of Urban Economics* 61. 129-151.
- Whitehead C. et K. Scanlon, 2007, *Social housing in Europe*. London School of Economics and Political Science. London.
- Wöfl A. et J. S. Mora-Sanguinetti, 2012, « Improving the functioning of the Spanish labour market—Why the 2010 and 2011 reforms were not yet sufficient », *Moneda y Crédito*, 234 :129-161.