

**Bostadsmarknaden i Frankrike**  
- statlig finansiell medverkan m.m.

30 november 2009

Titel: Bostadsmarknaden i Frankrike  
- statlig finansiell medverkan m. m.

Utgiven av: Statens bostadskreditnämnd (BKN)  
30 november 2009

RAPPORT  
2009-11-30

## **Förord**

Statens Bostadskreditnämnd (BKN) syftar till att förbättra kunskapsläget om hur staten medverkar i finansieringen inom bygg- och bostadssektorn i andra länder.

Innehållet i denna rapport avseende Frankrike utgör också direkt underlag i BKN:s utredningsarbeten med inriktning mot långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Statens bostadskreditnämnd

Lars Magnusson

Monika Hjeds Löfmark

## Innehåll

Sammanfattning .....	5
1. Styrelseskick, arbetsmarknad och bostadshistorik – en översikt .....	7
1.1. Styrelseskick och arbetsmarknad .....	7
1.1.1. Arbetsmarknaden .....	8
1.2. Kort bostadshistorik 1945–2000 .....	9
2. Bostadsmarknad .....	11
2.1. Ägande .....	11
2.2. Privata hyresrätter .....	12
2.3. Sociala bostäder, <i>habitation à loyer modéré</i> .....	13
3. Bostadspolitik – en översikt .....	15
4. Finansiell bostadspolitik för köp av egen bostad .....	16
4.1. Bostadslån för privatpersoner .....	16
4.1.1. Reglerade bostadslån .....	18
4.1.2. Räntefria lån .....	19
4.1.3. Bostadslån på marknaden .....	19
4.2. Bostadssparande och Viager Hypothécaire .....	20
4.2.1. Plan/Konto för bostadssparande .....	20
4.2.2. Viager Hypothécaire – Livräntelån och Belåning av bostaden .....	21
4.3. Transaktionskostnader och fastighetsskatter .....	21
4.3.1. Fastighetsskatter .....	22
5. Bostadspolitik – bidrag och lån .....	23
5.1. Bidrag och lån för bostadsägare och hyresvärdar .....	23
5.1.1. Renoveringsbidrag till bostadsägare med låga inkomster .....	24
5.1.2. Bidrag och lån för nybyggnation och renovering av sociala bostäder .....	24
5.1.3. Bidrag och lån till ”delvis sociala” bostäder .....	25
5.2. Bostadsbidrag till privatpersoner och hushåll .....	25
5.3. Arbetsgivarens bidrag till bostäder, PEEC .....	26
6. Bostadspolitik – urban utveckling .....	27
6.1. Zoner och kontrakt .....	27
6.2. Nya lagar för den urbana bostadspolitiken .....	29
6.2.1. Lagen för staden och urban förnyelse .....	29
6.2.2. Lagen för social sammanhållning .....	29
6.2.3. Lagen om nationellt bostadsengagemang .....	30
7. Bostadspolitik – institutioner och samarbeten .....	31
7.1. Den interministeriella stadsnämnden, DIV .....	31
7.2. Den sociala hyresgarantifonden, CGLLS .....	32
7.3. Den nationella handlingsplanen mot undermåliga bostäder PNLHI, och Program för bostadsförbättringar, OPAH .....	32
7.4. Det nationella institutet för urban förnyelse, ANRU .....	33
7.5. Det nationella nämnden för social sammanhållning och lika möjligheter, ACSE .....	33
7.6. Samarbete kring hållbar utveckling .....	33
8. Nybyggnation, bostadskris och hemlöshet .....	35
8.1. Byggnation .....	35
8.2. Bostadsbrist och hemlöshet .....	36
9. Ekonomisk kris och bostadsmarknad .....	38
10. Referenser .....	39

## Sammanfattning

I Frankrike spelar statsmakten fortfarande en större roll på bostadsmarknaden än i många andra länder. Ett flertal olika departement och institutioner är på olika vis involverade i bostadspolitiken.

Flera decentraliseringar har dock genomförts och den lokala nivån har kommit att bli mer betydelsefull; den implementerar de centrala besluten men tar också egna initiativ exempelvis vad gäller stadsplanering och utfärdande av byggnadstillstånd. Bostadspolitiken syftar till ett brett angrepp där många sociala aspekter inkluderas och stöden söker täcka hela marknaden. Det finns många olika bostadsbidrag och flera stöd har tillkommit efterhand utan att gamla avlägsnats. Den franska bostadspolitiken är därför mångfacetterad. På ett övergripande plan kan politiken närmast beskrivas syfta till goda bostäder för alla – oavsett vilken upplåtelseform som föredras. Alla upplåtelseformer kan subventioneras förutsatt att bestämda villkor är uppfyllda.

I Frankrike bor drygt hälften, 56 procent, i en ägd bostad. Detta placerar landet strax under mitten, med europeiska mått mätt, vad gäller andelen bostadsägare. Stora aktörer på bolånemarknaden är den statliga institutionen Caisse des Dépôts et Consignations och den privata banken Crédit Foncier de France. Kreditmarknaden är sämre utvecklad i Frankrike än i flera andra europeiska länder och detta gäller även bolån. Hushållen ogillar långsiktiga lån och många upplever att de inte äger sin bostad förrän alla bolån är återbetalade. Mestadels är räntan fastställd från början och gäller under lånets löptid. I de fall där räntan varierar, sker detta vanligen endast en gång per år och inom relativt snäva ramar.

Det finns flera olika former av stöd för den som vill äga sin bostad. Exempelvis syftar en garantifond till att hjälpa fattigare hushåll att erhålla särskilda bostadslån, PAS. PAS inkluderar en statlig garanti, som träder in vid eventuella betalningssvårigheter. För dem som har svårt att finansiera sitt ägande finns också Propriétaire de ma maison pour 15 euros par jour. Programmet avser att underlätta för förstagångsköpare att köpa sitt hem genom att hålla nere kostnaderna under 15 euro per dag. Det finns även låneprogram som underlättar ett bostadsköp genom att dela upp köpet i två omgångar. Därutöver finns det räntefria lån, vilka endast kan anslås parallellt med andra bostadslån.

Vad gäller bostadspolitik är det värt att notera att Frankrike är ett av få länder i Europa som alltjämt satsar på att utveckla subventionerade hyresbostäder. De subventionerade eller "sociala" hyresbostäderna går under benämningen habitation à loyer modéré (HLM), bostäder med måttliga hyror. Dessa präglas framförallt av låga hyror och av att många av dess hyresgäster är låginkomsttagare. Det finns dock många områden med sociala bostäder som brottas med svåra frågor om utanförskap och segregering. De som har möjlighet flyttar raskt ifrån dessa problemfyllda områden. Många bostäder är eftersatta, stigmatiseringen är stark, alienationen är stor och brottsligheten högre än i många andra områden.

Ett flertal olika program och verktyg har introducerats i syfte att minska segregationen och öka säkerheten i utsatta bostadsområden i tätorten. Programmen är ofta resultat av en gemensam politik där flera ministerier har förenliga målsättningar. På statlig nivå ansvarar vanligen för finansiering, utveckling och samverkan av politiken. På lokal nivå svarar man bland annat för genomförande och återkoppling. Bland annat har utsatta områden indelats i särskilda zoner för att förbättra och förfina åtgärdernas inriktning. Avtal mellan centrala och lokala regeringar har upprättats i syfte att förbättra det dagliga livet för människor i dessa zoner. Därutöver har ett flertal nya lagar gällande urban bostadspolitik introducerats över åren.

Liksom andra länder har Frankrike drabbats av den pågående ekonomiska krisen. Tillväxten minskar, arbetslösheten stiger och underskotten växer. Ett flertal strejker har förekommit. För att finansiera sina bostadsköp sparar fransmännen av tradition och har inte särskilt stora eller riskfyllda bostadslån. Det finns, förutom stigande inhemsk arbetslöshet, flera faktorer som gör att bostadspriserna nu sjunker: Under 2008 blev det svårare att få tillgång till bostadslån; lånevillkoren stramades åt och räntan steg. Efterfrågan på bostäder minskade också på grund av ökad osäkerhet och förväntade husprisminskningar. Dessutom är Frankrike ett semesterparadis för bland andra briter, vars bostadsefterfrågan har minskat rejält det senaste året. I vissa regioner drar detta kraftigt ned huspriserna. Dessa faktorer tillsammans med den allmänna lågkonjunkturen sänker huspriserna.

## 1. Styrelseskick, arbetsmarknad och bostadshistorik – en översikt

Frankrike är västra Europas till ytan största land och har nära 63 miljoner invånare.<sup>1</sup> Andelen äldre ökar stadigt och 2050 beräknas en tredjedel av befolkningen vara över 65 år.<sup>2</sup> Befolkningsökning och ekonomisk tillväxt ses främst i de regionala huvudstäderna. Därutöver koncentreras befolkningen till kusten och längs floderna.<sup>3</sup> Knappt 80 procent av invånarna bor i tätorter. Paris med tio miljoner invånare har väldiga förortsområden jämfört med andra franska storstäder. De större franska städerna är ekonomiska centra i sina regioner men många av dem är också drabbade av problem, särskilt i ytterområdena. De politiska åtgärderna är mångfaldiga.<sup>4</sup>

### 1.1. Styrelseskick och arbetsmarknad

Frankrikes nuvarande centrala författning, den femte republiken, antogs 1958. Författningen stärkte presidentens (statschefens) makt och fastställde att presidenten skall tillsättas genom direkta val vart sjunde år (sedan 2000 vart femte år). Presidenten har bland annat till uppgift att utse premiärministern och den övriga regeringen (på förslag av premiärministern). Presidenten har också rätt att utlysa folkomröstning. Presidenten är en del av den verkställande makten och den andra delen utgörs av regeringen. Den franska regeringen har bland annat ett starkt inflytande över nationalförsamlingens dagordning. Regeringen med premiärministern i spetsen fastställer den nationella politiken och ser till att lagstiftningen efterföljs.<sup>5</sup>

Parlamentet är den lagstiftande församlingen och består av två kammare; nationalförsamlingen, *les députés de l'Assemblée nationale*, och senaten. Nationalförsamlingen är den huvudsakliga lagstiftaren. Ledamöterna här tillsätts genom direkta val i enmansvalkretsar. Nationalförsamlingen har möjlighet att upplösa regeringen genom mistroendeförklaring. Presidenten har rätt att utlysa nyval till nationalförsamlingen.<sup>6</sup>

Vad gäller lagförslag och förändringar på bostadsmarknaden konsulteras alltid Nationella bostadsrådet, *Le conseil de l'habitat (CNH)*. Nationella bostadsrådet består av en rad representanter från olika professioner involverade i bostäder och fastigheter och av utvalda hyresgäster och fastighetsägare med flera. På bostadsmarknaden spelar den centrala makten fortfarande en stor roll, både som lagstadgande organ och finansär. Regeringen har i perioder varit kvick med att intervensera och ta initiativ på bostadsmarknaden.<sup>7</sup>

<sup>1</sup> Ministère des Affaires Étrangères (2006)

<sup>2</sup> France Housing Demand Forecast (2007)

<sup>3</sup> I Frankrike ses däremot inga tecken på befolkningsminskning, vilket är fallet i flera andra europeiska länder. (Fribourg, 2006). Fertiliteten är relativt hög: 1,94 barn per kvinna (Ministère des affaires Étrangères, 2006).

<sup>4</sup> Ministère des Affaires Étrangères (2006)

<sup>5</sup> Ministère des Affaires Étrangères (2006)

<sup>6</sup> Ministère des Affaires Étrangères (2006)

<sup>7</sup> Ministère des Affaires Étrangères (2006) och Potts (2007)

Utöver det centrala styret finns tre olika administrativa nivåer; *régions*, *départements* och *communes*. Det finns 26 regioner, vilken är den nyaste administrativa indelningen (1982). Regionerna har ansvar för skola, ekonomisk utveckling, rumslig planering samt vissa bostadsfrågor.

Det finns 100 län, *départements*, och de har i huvudsak tre olika ansvarsområden; hälsa och välfärd, infrastruktur och transport samt utbildning. Tillsammans med staten drivs på länsnivå också en handlingsplan för att hjälpa utsatta individer och hushåll att få en bostad, *Plan départementale d'action pour le logement des personnes défavorisées*, PDALP. I varje län finns en solidaritetsfond, vilken finansierar olika bostadsprogram och handlingsplaner för utsatta. Länen kan sedan 2004 också agera som ombud och bevilja anslag dels för nybyggnation av sociala bostäder, dels för renovering av sociala och privata bostäder.<sup>8</sup>

Frankrikes 36 778 lokala myndigheter/kommuner, *communes*, har flera ansvarsområden. Den lokala nivån spelar stor roll för implementering av de centrala besluten. Beträffande bostadsfrågor ansvarar de lokala myndigheterna för stadsplanering och utfärdande av byggnadstillstånd.<sup>9</sup> De lokala myndigheterna skriver också prioriteringsplaner för att träffa överenskommelser med staten om genomförande av bostadsplaner. Det förekommer även åtskilliga samarbeten mellan olika lokala myndigheter, bland annat genom *Etablissement Public Coopération Intercommunale (EPCI)*. Sedan en lagförändring 2004 kan flera lokala myndigheter slå sig samman och själva få rätten att fördela stöd till nykonstruktion av bostäder. Därutöver kan de lokala myndigheterna träda in och finansiera bostadsprojekt, ofta som ett komplement till en statlig finansiering.<sup>10</sup>

### 1.1.1. Arbetsmarknaden

Bostadsmarknaden påverkas också av arbetsmarknaden. Människor flyttar i större utsträckning till landsdelar där arbetsmarknaden är god, men i områden med god tillväxt är också bostäderna generellt dyrare. När arbetslösheten är hög kan det däremot finnas en mindre benägenhet att köpa sin bostad. Arbetslösheten stiger i spåren av finanskrisen och i februari 2009 var den 8,6 procent.<sup>11</sup> Arbetslösheten är särskilt stor bland unga, invandrare och bland dem som bor i fattigare områden; i förorter långt från arbete och där grannarna också är arbetslösa. Höga fastighetspriser utestänger många människor från ett stort antal stadsdelar där det i större utsträckning finns arbete.<sup>12</sup>

<sup>8</sup> Ministère du Logement et de la Ville (2007) och Ministère des Affaires Étrangères (2006)

<sup>9</sup> Ministère des Affaires Étrangères (2006). Primärt ansvaras för urban planering och utfärdande av byggnadstillstånd genom de lokala bostadsprogrammen, *Programmes locaux de l'habitat* (Fribourg, 2005).

<sup>10</sup> Ministère des Affaires Étrangères (2006) och Fribourg (2005). 1983 (Loi 83-8) och 2004 (Loi 2004-809) introducerades lagar rörande decentralisering och nya ansvarsområden på lokal nivå.

<sup>11</sup> Economist (2009)

<sup>12</sup> Jamet (2007)



Dessutom har alltfler korta, tidsbegränsade anställningskontrakt. De temporära kontrakten rör främst manliga, utbildade arbetare men i allt större utsträckning får även kvalificerad arbetskraft nöja sig med temporära kontrakt. De korta kontrakten gäller i allt högre grad unga. De kortsiktiga och temporära kontrakten rör med andra ord ofta, men inte enbart, de som också tidigare har haft en mindre benägenhet att köpa sin bostad på grund av låg ålder eller dåliga inkomster.<sup>13</sup>

## 1.2. Kort bostadshistorik 1945–2000

Enligt Blanc (2004) var den franska staten, till skillnad från exempelvis den tyska och holländska, inaktiv på bostadsmarknaden direkt efter andra världskriget. Bostäderna fick vänta. Kriget lämnade emellertid en halv miljon bostäder ödelagda och ytterligare 1,4 miljoner skadade.<sup>14</sup> I mitten av femtiotalet var krisen ett faktum och bostäder blev en känslig politisk fråga. I slutet av femtiotalet lanserade regeringen två nya politiska mål; en upprensning av slummen i innerstäderna och nya statligt subventionerade lägenheter med lägre hyror i förorterna. Upprensningen kom emellertid att leda till bostadsbrist i innerstäderna eftersom de gamla hyresgästerna inte hade råd att bo kvar efter renoveringar. Protesterna blev i vissa områden (i Paris) stora. Höghus massproducerades.<sup>15</sup>

Under 60-talet satsades främst på sociala bostäder.<sup>16</sup> Under slutet av 60-talet kom dock hushållen och den privata sektorn att delta i äganderollen i större utsträckning på bostadsmarknaden; bland annat introducerades 1965 ett bostadssparande. Under 70-talet byggdes även i större utsträckning enklare privata egnahem. Fokus skiftade nu också från nybyggnation till renovering av äldre fastigheter i städer.<sup>17</sup>

1977 introducerades nya bostadsreformer, vilka bland annat innebar åtskilliga nya finansiella instrument för den privata sektorn. Bostadsreformen innebar också att bidrag och subventioner till individer och hushåll, *aide à la personne*, blev viktigare än de bostadssubventioner som främst syftade till att öka antalet bostäder, *aides à la pierre* (vilka främst bidragit till storskalig nybyggnationen och renovering i en tid av bostadsbrist). Staten började betona dessa bidrag till särskilda individer och hushåll eftersom subventionerna av bostäder kommit att kritiseras för att vara både ineffektiva och dyra. Under 1980-talet skedde sedan flera decentraliseringar på bostadsmarknaden. Lokala myndigheter och regioner fick större ansvar.<sup>18</sup>

<sup>13</sup> Bosvieux och Vorms (2003)

<sup>14</sup> Bonvalet och Ogg (2008)

<sup>15</sup> Blanc (2004)

<sup>16</sup> I texten används termen "sociala bostäder" som en direkt översättning av "social housing", en benämning som används i engelskspråkiga sammanhang för att beskriva subventionerade hyresrätter (ofta med inriktning mot låginkomsttagare). Dess exakta motsvarighet finns inte i Sverige.

<sup>17</sup> Langley (2002)

<sup>18</sup> Gustin och Dubois (2001); Blanc (2004) och Satsungi (2007)

I och med en ny bostadslag 1990, *Loi Besson*, underströks rätten till en bostad och samhällets solidaritet i större utsträckning. Det konstaterades att även om de mer individuella stöden hjälpt en stor del av den franska befolkningen, hade de inte lyckats stötta de allra mest utsatta. Lagen stadgade därför att varje län, tillsammans med de lokala myndigheterna, skulle finna lösningar och adekvata bostäder till hemlösa och andra utsatta.<sup>19</sup> En solidaritetsfond för bostäder inrättades, *Fonds solidarité pour le logement (FSL)*, tillsammans med ett utökat bidrag för fattiga.<sup>20</sup>

2000 introducerades Lagen för urban förnyelse och solidaritet, *Solidarité et renouvellement urbain (SRU)*. *SRU* syftade till att öka den sociala blandningen i bostadsområden och att förbättra/förnya den urbana miljön.<sup>21</sup> Lagen stadgar bland annat att sociala bostäder ska utgöra 20 procent av bostadsbeståndet i varje stad år 2020. Många kommuner har emellertid kommit att föredra att betala den extraskatt som en lägre andel sociala bostäder medför.<sup>22</sup>

Kortfattat kan den franska bostadspolitiken sägas ha gått från en fas med kraftiga statliga interventioner för storskalig nybyggnation, via satsningar på äldre fastigheter och decentraliseringar, till ett sökande efter olika former för effektivt finansiellt stöd och insatser i förortens miljonprogram. Politiken syftar generellt till ett brett angreppssätt där många sociala aspekter inkluderas och stöden söker täcka hela marknaden.

---

<sup>19</sup> Langley (2002)

<sup>20</sup> Blanc (2004)

<sup>21</sup> Fribourg (2005)

<sup>22</sup> Lacharme (2006)

## 2. Bostadsmarknad

Sedan andra världskriget har antalet bostäder vuxit långt snabbare än befolkningen; 1946–1989 nästan dubblerades antalet bostäder från 13 till 23 miljoner (befolkningen ökade med 45 procent). Samtidigt ökar antalet hushåll eftersom alltfler lever ensamma.

Den totala bostadsstocken består idag av drygt 32 miljoner bostäder varav 26,9 miljoner bostäder utgörs av primärbostäder. 3,18 miljoner bostäder fungerar som semesterbostäder och 1,9 miljoner bostäder är vakanta.<sup>23</sup> I Frankrike bor drygt hälften, 56 procent, i en ägd bostad. Detta placerar landet strax under mitten, med europeiska mått mätt, vad gäller andelen bostadsägare. Fördelningen av upplåtelseformer ser ut som följer:

Tabell I. Andelen hushåll i olika upplåtelseformer, 2002

Upplåtelseform	Procent av hushållen
Privat ägande*	56
Privat hyresbostad	21
Social hyresbostad (HLM)	17
Övriga**	6

Källa: Von Ghekiere (2008)

\* 35 procent äger sin bostad själva, 21 procent är belånade (Satsangi, 2007)

\*\* Möblerade bostäder, hyresfria bostäder med mera

Knappt 40 procent av hushållen hyr sin bostad, något fler bor i en privat hyresbostad än i en social bostad. Boendet kostar i genomsnitt 22,5 procent av hushållens inkomster.<sup>24</sup>

### 2.1. Ägande

Andelen bostadsägare steg kraftigt från 1975 fram till 1990-talet för att därefter plana ut.<sup>25</sup> Fransmännen tenderade under en period att köpa sin bostad allt tidigare i livet; medelåldern på förstagångsköpare sjönk från 56 år för dem födda 1910, till 34 år för dem födda 1955. Dock har medelåldern stigit något under senare år. Dels eftersom arbetslösheten för unga ökat, dels eftersom unga nu studerar längre. Detta medför i sin tur att många unga skjuter upp såväl giftermål som barnafödande och bostadsköp.<sup>26</sup> Därutöver pekar vissa forskare på att det pågår en attitydförändring vad gäller bostadsägande; undersökningar indikerar att unga finner det mindre attraktivt att äga och att de blir alltmer riskmedvetna.<sup>27</sup> Förstagångsköpare utgör ungefär hälften av dem som förvärvar en bostad. 2001 var den genomsnittlige köparen

<sup>23</sup> Schaefer (2008)

<sup>24</sup> Meron och Courgeau (2004)

<sup>25</sup> Bosvieux och Vorms (2003)

<sup>26</sup> Meron och Courgeau (2004)

<sup>27</sup> Bosvieux and Vorms (2003)

38 år och hade en årsinkomst på 36 000 euro.<sup>28</sup> Årligen säljs 750 000 bostäder i den existerande stocken och det genomsnittliga priset är 140 000 euro.<sup>29</sup> Allt färre låginkomsttagare äger sin bostad.<sup>30</sup>

Bostadspolitiken påverkar givetvis bostadsägandet; exempelvis infördes 1963 stöd för låginkomsttagare att köpa sin bostad och under 70-talet subventionerade staten nybyggnation och bostadsköp.<sup>31</sup> Det finns fortfarande flera olika ekonomiska stöd och bidrag. Både för dem som vill köpa sin bostad och för dem som redan äger. I senare kapitel om bostadspolitik beskrivs mer utförligt politiska insatser kring olika bostadsformer.

## 2.2. Privata hyresrätter

En femtedel av fransmännen bor i en privat hyresrätt. De senaste 15 åren har flera olika skatteförändringar syftat till att utöka mängden privata hyresbostäder. Flera typer av avdrag har medfört lägre hyror för hyresgästerna.<sup>32</sup> Skatteincitamenten har bland annat förändrats (bland annat år 2003 och 2006) för den som hyr ut bostäder privat: Alla som nyinvesterar i bostadsuthyrning, och accepterar de efterföljande kraven om hyresbegränsningar, kan få fördelaktiga avdrag.<sup>33</sup> De som redan äger en fastighet där hyrorna ej överstiger hyrestaket, och vars hyresgäster inte har inkomster över en viss nivå (båda nivåerna är lagstadgade), kan dra av en viss procentsats av hyresintäkterna från den beskattningsbara inkomsten.<sup>34</sup>

För de hyresgäster som bor i en fastighet där fastighetsägaren inte nyttjar skatteavdragen är hyran i stort sett marknadsmässig. Årliga hyreshöjningar får dock inte överskriva ett visst tak, varför de stora hyreshöjningarna främst genomförs när en ny hyresgäst flyttar in. Ju längre man bor i en lägenhet desto lägre blir oftast hyran. Hyreskontrakt på 3 eller 6 år är vanligast. Hyresgästerna kan komma att sägas upp vid försäljning av fastigheten, om fastighetsägaren vill flytta in i bostaden eller om hyresgästen inte betalar sin hyra (eller missköter sig på annat vis). Hyresgästen har normalt en uppsägningstid på tre månader. Fastighetsägaren kräver ofta förskotts betalningar för några månader, samt inte sällan en bankgaranti på ett belopp motsvarande ett till två års hyra. Lagen föreskriver också att hyresgästen måste ha en hemförsäkring.<sup>35</sup>

---

<sup>28</sup> Schaefer (2003)

<sup>29</sup> Schaefer (2008)

<sup>30</sup> Satsangi (2007)

<sup>31</sup> Meron och Courgeau (2004)

<sup>32</sup> Schaefer (2003)

<sup>33</sup> Fastighetsägaren förbinder sig då att hyra ut bostaden med ett lagstadgat hyrestak under 9 år. När nio år har förflutit kan fastighetsägaren förlänga kontraktet för ytterligare sex år och sedan erhålla ytterligare avdrag. Hyran får inte överstiga 70 procent av marknadshyran i området (Fribourg, 2005) och Maisons finance confort, 2009)

<sup>34</sup> Fribourg (2005)

<sup>35</sup> Le Blanc och Laferrère (2001) och Paris anglo info (2009) Notera att ovan gäller en omöblerad bostad. Uthyrning av möblerade bostäder är inte lika strikt reglerat (Ministère du logement et de la ville, 2007)

Hyrorna har stigit i den privata sektorn. Mellan 2000 och 2006 höjdes hyrorna med 29 procent, vilket är betydligt mer än de förändringar av konsumentprisindex och disponibla inkomster som ägt rum under samma period. Särskilt stora har hyreshöjningarna varit i Paris och andra större städer. Efter 2006 har hyreshöjningarna emellertid i stort sett planat ut.<sup>36</sup>

### 2.3. Sociala bostäder, *habitation à loyer modéré*

De sociala bostäderna går, vilket nämndes inledningsvis, under benämningen *habitation à loyer modéré* (HLM), bostäder med måttliga hyror. De präglas framförallt av låga hyror och av att många av dess hyresgäster är låginkomsttagare.<sup>37</sup> Hyrestaken är lagstadgade men kan variera något i olika områden.<sup>38</sup> *Habitation à loyer modéré* är ofta koncentrerade till stora höghuskomplex i städernas ytterområden.<sup>39</sup> De drivs av offentliga organisationer eller privata företag. De offentliga organisationerna är ofta knutna till en eller flera lokala myndigheter eller till ett län. De har många gånger ett något bredare uppdrag än de privata.<sup>40</sup>

Inkomsttaken är inte särskilt restriktiva. Två tredjedelar av de franska hushållen har möjlighet att ansöka om en social bostad men i realiteten är det bara de mest behövande som begär dem. Det är stigmatiserande att bo i en social bostad i Frankrike.<sup>41</sup> Om en fastighet byggts med syfte att vara en *habitation à loyer modéré* förblir den det för alltid. Om ett hushåll får tillträde till en social bostad är även detta kontrakt permanent, också om inkomsterna stiger. I många områden är dock inte problemet att de med bättre inkomster bor kvar, utan att de flyttar.<sup>42</sup>

*Habitation à loyer modéré* byggdes i stor utsträckning mellan 1955 och 1975 som en lösning på den då aktuella bostadskrisen. Tanken med dessa hyresbostäder blev efter hand att de som kunde omsider skulle köpa en privat bostad. Det i sin tur medförde småningom att de stora höghuskomplexen fick dåligt rykte; de som bodde kvar var de som inte lyckades ta sig vidare. Under 70-talet understöddes också byggnation av enklare industribyggda enfamiljshus och många av de nya bostadsägarna kom direkt från *habitation à loyer modéré*. De lämnade därför områden med tomma lägenheter efter sig. De tomma lägenheterna fylldes i viss mån av immigranter, särskilt från Nordafrika. Till att börja med var husvärdarna tillfreds med de nya stabila hyresgästerna. Men strax uppstod problem med arbetslöshet, eftersom den franska ekonomin gick dåligt, och efterföljande rasism. Värdarna försökte därefter ”stänga” bostäderna

<sup>36</sup> Ministère du logement et de la ville (2007)

<sup>37</sup> Le Blanc och Laferrère (2001) och Fribourg (2005). Den genomsnittliga hyran i en social bostad i Paris är 6 euro per kvadratmeter (att jämföra med privata hyresrätt där den genomsnittliga hyran per kvadratmeter är 15 euro). I andra städer är hyran per kvadratmeter 5 euro i den sociala sektorn och 8 euro i den privata sektorn (Shaefer, 2008 och Ministère du logement et de la ville, 2007)

<sup>38</sup> Driant (2008)

<sup>39</sup> Villette och Hardill (2007)

<sup>40</sup> Fribourg (2005)

<sup>41</sup> Driant (2008)

<sup>42</sup> Lévy- Vroelant (2007) och Blanc och Laferrère (2000)

för vissa grupper vilket, enligt Blanc (2004), ledde till att en slags institutionaliserad rasism föddes. Redan 1977 lanserades ett program, *Habitat et vie sociale*, för att förbättra miljön bland de sociala bostäderna. Efter ett uppror i Lyon 1981 introducerades ett nytt program. I det senare medföljde även åtgärder mot arbetslöshet och andra sociala problem. Ytterligare program introducerades 1988 och därefter har fler åtgärder följt.<sup>43</sup>

Sedan 2000 byggs det ungefär 50 000 sociala bostäder årligen. Detta motsvarar cirka 13–17 procent av det totala årliga bostadsbyggandet.<sup>44</sup> Efterfrågan på de sociala bostäderna är dock ojämn. I vissa områden finns mycket stora vakanser, varför ett antal rivningar påbörjats och genomförts.<sup>45</sup> På senare år har politiker även kommit att fokusera mer på att utveckla äldre fastigheter och renovering av den äldre hyresrättsstocken har ställts mer i centrum.<sup>46</sup>

Det är värt att notera att Frankrike är ett av få länder i Europa som alltjämt satsar kraftigt på att utveckla sina sociala bostäder.<sup>47</sup> Det finns dock fortfarande stora områden med sociala bostäder, vilka brottas med svåra frågor om utanförskap och segregering. Åtskilliga förbättringsprogram verkar ha vanskigheter med att förbättra vissa områdena och deras problematiska situation. Även om bostäderna renoveras är områdena fortfarande stigmatiserande.

---

<sup>43</sup> De sociala bostäderna byggdes (och byggs) med hjälp av långsiktiga lån med låg ränta. Därför kunde de sociala bostäderna redan från början erbjuda boende med lägre hyror. De som ansökte om dessa bostäder måste visa att de tjänar tillräckligt lite, men också tillräckligt mycket för att kunna betala hyran. De sociala bostäderna var inte ämnade åt hemlösa och riktigt fattiga, dessa fick leva i slummen eller omhändertas av välgörenhetsorganisationer. De sociala bostäderna var mer inriktade på stabila, lågavlönande arbetare, Blanc (2004).

<sup>44</sup> Driant (2008)

<sup>45</sup> Hall och Hickman (2005)

<sup>46</sup> Fribourg (2005)

<sup>47</sup> Driant (2008)

### 3. Bostadspolitik – en översikt

Den franska bostadspolitikerna stoltserar med två paroller: Till att börja med skall politiken göra det möjligt för alla att leva värdigt, *permettre à chacun de vivre dans la dignité*. Därutöver skall samhället erbjuda en reell möjlighet för alla att själva välja sitt boende, *offrir à tous une véritable liberté de choix*.<sup>48</sup>

Bostadspolitikerna kan därför närmast beskrivas syfta till goda bostäder för alla – oavsett vilken upplåtelseform som föredras. Det förekommer satsningar på alla typer av upplåtelseformer. Insatserna består bland annat av direkta bidrag och finansiella incitament för nybyggnation, subventionerade lån, byggnation och upprätthållande av sociala bostäder, samt automatiska bostadssparande från arbetsgivare.<sup>49</sup> Därutöver finns flera offentliga/privata samarbeten som spelar stor roll för fördelning av statliga medel och nykonstruktion.<sup>50</sup> Det finns inga kvantitativa mål vad gäller bostadsägande. Det har heller inte funnits någon större kampanj syftandes till att sälja ut de sociala hyresbostäderna, vilket varit fallet i flera andra europeiska länder.<sup>51</sup> Bostadsägande uppmuntras visserligen i Frankrike men eftersom andra upplåtelseformer också subventioneras är det inte ett boende som föredras framför andra. Inriktningen på politiken har snarare varit att stödja dem som äger sin bostad än att uppmuntra hyresgäster att bli bostadsägare.

Beträffande både bostadsbidrag och subventioner har det historiskt funnits en benägenhet att kontinuerligt täcka in nya grupper och kategorier snarare än att ha ett brett schema för hela befolkningen. Frankrikes bostadspolitik och sociala skyddsnät är därför komplexa och svåra att beskriva på ett övergripande vis.

---

<sup>48</sup> Fribourg (2005)

<sup>49</sup> Den senare interventionen kostar inte staten något.

<sup>50</sup> Det finns privata institutioner under offentlig kontroll och även offentliga interventioner för att tillhandahålla både mark och krediter (Langley, 2002).

<sup>51</sup> Bosvieux och Vorms (2003). Under 2005 såldes 2885 sociala bostäder i Frankrike, att jämföra med 26 655 "social housing" i Storbritannien samma år (Fribourg, 2006)

## 4. Finansiell bostadspolitik för köp av egen bostad

De privata hyresbostäderna subventioneras i första hand genom skatteavdrag. Privata investerare svarar för knappt 85 procent av de totala investeringarna på bostadsmarknaden. (Sociala bostäder står för 12 – 13 procent och privata investeringsföretag representerar 3 – 4 procent).<sup>52</sup> Privatpersoner som vill köpa sin bostad har olika typer av lån att välja emellan och det finns flera former av bostadssparande. Den som vill äga sin bostad påverkas även av diverse transaktionskostnader och fastighetsskatter.<sup>53</sup>

### 4.1. Bostadslån för privatpersoner

De senaste åren har bostadslånen ökat kraftigt, från 60 miljarder euro år 2000 till 154 miljarder år 2007, på grund av stigande bostadspriser och ett ökat antal försäljningar. Totalt uppgår hushållens bostadslån till 700 miljarder euro.<sup>54</sup> Den främste aktören är *Caisse des Dépôts et Consignations* men *Crédit Foncier de France* och *Comptoir des Entrepreneurs* är också involverade.<sup>55</sup> Kreditmarknaden är sämre utvecklad i Frankrike än i flera andra europeiska länder och detta gäller även bostadslån. Hushållen ogillar långsiktiga lån och upplever inte att de äger sin bostad förrän hela beloppen är avbetalade. Detta förklarar varför amorteringstiden är relativt kort. Tidigare har amorteringstider över 20 år varit ovanliga. Nu har dock amorteringstider på 25 år introducerats, vilket kan förväntas förlänga återbetalningstiderna.<sup>56</sup> I tabell II nedan presenteras andelen bostadsägare, information kring bostadslån och prisutveckling i Frankrike, Nederländerna, Storbritannien, Sverige och Tyskland.

---

<sup>52</sup> Langley (2002)

<sup>53</sup> Det finns bostadsbidrag även för dem som äger sin bostad men denna typ av finansiell hjälp diskuteras i stycket om social bostadspolitik.

<sup>54</sup> Schaefer (2008). Under 2008 sjönk dock lånesumman.

<sup>55</sup> Fribourg (2005). *Caisse des Dépôts et Consignation* är en investmentbank grundad 1816. Det är en offentlig finansiell institution, vilken utför uppdrag på både statlig och lokal nivå. Ett av dess uppdrag är att använda privatsparande medlångsiktiga lån till bostadsprojekt (styrda av regeringen). Bland annat investeras i sociala bostäder. Därutöver samarbetar *Caisse des Dépôts et Consignation* med ANRU för urban utveckling. Banken finns över hela Frankrike (*Caisse des Dépôts et Consignation*, 2009). *Comptoir des Entrepreneurs* gick år 2000 samman med *Banque La Henin* och *Entenial* bildades. *Entenial* ingår sedan 2005 i *Credit Foncier*. *Crédit Foncier de France* är en privat aktör som tillhandahåller bostadslån. Initialt startades banken av Napoleon III för att modernisera Frankrikes medeltida banksystem. Då utfärdade banken lån åt de lokala myndigheterna. Bolåneinstitutet *Crédit Foncier* ingår nu i sin tur i *Caisse d'Épargne*. (*Groupe Caisse d'Épargne*, 2009)

<sup>56</sup> Bosvieux och Vorms (2003)



Tabell II. Internationellt perspektiv på bostadsägande, lån och priser

	Andel bostadsägare	Genomsnittlig belåningsgrad nya lån	Typisk amorteringstid	Bolåneskulder /BNP, 2004	Prisutveckling. Index 1985 = 100, ratio
Frankrike	56	80	15-20	26.2	190
Nederländerna	53	87	30	105	275
Storbritannien	70	75	25	75.4	275
Sverige*	61	80-90	30 - 40	53.8	165
Tyskland	42	70 - 80	20 - 30	42.7	90

Källa: Uppgifterna refereras i Ahearne et al (2005)<sup>57</sup>

\* I Sverige inkluderas bostadsrätter

Tabell II visar att amorteringstider och bolåneskulder som andel av BNP är jämförelsevis modesta i Frankrike. Fransmännen betalar av sina lån snabbt. Andelen bostadsägare och prisutvecklingen följer däremot i stort ett europeiskt genomsnitt. Det skall dock tilläggas att OECD beräknar att de nominella bostadspriserna i Frankrike steg med 208 procent mellan 2000 och 2007.<sup>58</sup>

Bostadslånen för privatpersoner kan vara "reglerade" (inkluderar bostadslån med garanti, PAS, samt olika former av så kallade betingade bostadslån, PC), räntefria eller marknadsmässiga. I tabell III nedan presenteras översiktligt de "reglerade" och de räntefria lånen:

Tabell III. Exempel på reglerade och räntefria lån:

Fransk benämning	Förkortning	En svensk benämning	Stödform
<i>Prêt pour l'accession sociale</i>	PAS	Bostadslån med garanti	Lån med statlig garanti till långivaren
<i>Prêt conventionné</i>	PC	Villkorade bostadslån	Lån knutna till bidrag och PAS
<i>Prêt social location-accession</i>	PSAL	Sociala bostadslån	Lån för hyrköp
<i>Propriétaire de ma maison pour 15 euros par jour</i>		Egen bostad för högst 15 euro per dag	Program knutet till bidrag och fördelaktiga lån
<i>Le pass foncier</i>		Bostadspasset	Anskaffning av bostad i två omgångar
<i>Prêt à taux zéro</i>	PTZ	Nollräntelån	Lån med nollprocentig ränta
<i>L'éco prêt à taux zéro</i>		Ekologiskt nollräntelån	Lån med nollprocentig ränta för ekologisk bostad

<sup>57</sup> Notera att andelen bostadsägare som anges av denna källa är något högre än i tabell I. Siffran varierar något i ett flertal källor.

<sup>58</sup> Ratings Direct (2008)

#### 4.1.1. Reglerade bostadslån

De reglerade bostadslånen består av bostadslån med garanti, *PAS*, och betingade bostadslån, *PC*:

##### *Bostadslån med garanti*

Fattigare hushåll kan erhålla bostadslån knutna till en statlig garanti, *PAS*. Det är ett slags garanterat lån där en statlig garantifond, *Fonds de garanties de l'accession sociale*, träder in och skyddar långivare (och därmed i förlängningen också låntagaren) vid eventuella betalningssvårigheter. Garantin gäller också om någon i hushållet blir arbetslös; låntagaren kan då skjuta upp återbetalningarna under ett år. Det är emellertid inte särskilt många banker som rekommenderar kunderna att nyttja *PAS*; regleringen kring systemet är rigorös.<sup>59</sup> Garantin finansieras av staten och långivaren tillsammans och staten garanterar att fonden aldrig är helt tömd.<sup>60</sup>

##### *Villkorade bostadslån*

Betingade bostadslån, *PC*, är lån knutna till försäkringssystemet, och kan bland annat ge rätt till bostadsbidrag (*APL*, se nedan) och *PAS* för dem med små resurser.<sup>61</sup> Ett exempel på detta är hyrköp-programmet *PSAL*. Hyresvärden kan vara en social bostadsorganisation men också en byggherre, vilken använder sig av *PSAL* för att finansiera köp eller byggnation av en bostad. Lånet är fördelaktigt och medför sedan rätt för hyresgästen att erhålla bostadsbidrag och *PAS*. Hyresgästen kan under en period, hyrestiden bestäms i kontraktet, pröva om denne klarar utgifterna. Hyresgästen betalar också en avgift vid tillträdet som sedan dras av från priset vid ett köp.<sup>62</sup>

För dem som har svårt att finansiera sitt ägande finns också ett program som avser att underlätta för förstagångsköpare att köpa sitt hem genom att hjälpa dem till bostadskostnader som inte överskrider 15 euro per dag. Caisse d'Épargne, Credit Foncier och Maisons France Confort Group finansierar tillsammans detta stöd och de förmedlar räntefria lån, särskilda bostadslån för låginkomsttagare (med räntor under marknadsnivå), *PAS* och bostadsbidrag.<sup>63</sup>

Med hjälp av programmet *Le pass foncier*, bostadspasset, finns sedan 2007 möjlighet för köpare att anskaffa bostaden i två omgångar. Detta genom att dela upp köpet av bostaden och köpet av marken (gäller också nykonstruktion). Köparen betalar först av huset under högst 25 år och sedan betalas marken av. Om problem uppstår kan köparen också hyra marken under 15 år. 20 000 hushålls beräknas årligen (2007 – 2010) nyttja detta. Köparen kan också få tillgång till *PAS* och bostadsbidrag. Finansieringen delas

<sup>59</sup> Bosvieux och Vorms (2003)

<sup>60</sup> Fribourg (2005)

<sup>61</sup> Schaefer (2003)

<sup>62</sup> Ministère du Logement (2009)

<sup>63</sup> Info finance (2009)

av staten, PEEC (arbetsgivaras bidrag till bostäder) och Caisse des Dépôts et Consignations.<sup>64</sup>

#### 4.1.2. Ränfefria lån

De räntefria lånen kan endast nyttjas parallellt med andra bostadslån.<sup>65</sup> De beviljas främst hushåll som skall köpa en ny bostad men de gäller också funktionshindrade (också dem som redan har köpt en bostad) samt individer som inte har ägt sitt boende under en period om minst två år före beviljande av lånet. Lånet kan användas för att köpa mark i syfte att bygga hus eller för att bygga eller köpa ett nytt hus. Äldre bostäder skall vara av en viss (lagstadgad) standard för att lån ska kunna beviljas. Lånet kan sedan 2008 även användas för att en hyresgäst skall kunna köpa sin bostad genom PAS.<sup>66</sup>

Räntefria lån finansieras genom att staten ger skattefördelar (motsvarande ränteförlusten) till utlåningsinstitutionen. Återbetalningsvillkor beror på hushållens inkomst (de fattigaste hushållen kan få en återbetalningstid på 22 år samt uppskov av återbetalningstiden tills de ordinära bostadslånen är återbetalade). Det nuvarande inkomsttaket ger cirka 80 procent av befolkningen rätt att söka om dessa lån.<sup>67</sup> Lånet är alltså inte begränsat till låginkomsttagare, vilket liknande åtgärder är i många andra länder. Studier visar också att 85 procent av dem som beviljas lånen hade köpt sin bostad också utan tillgång till räntefria lån.<sup>68</sup> Årligen beviljas lånet till 100 000 – 130 000 hushåll.<sup>69</sup> 2008 fördubblades den maximala lånesumman.<sup>70</sup> Statens årliga kostnad för de räntefria lånen ligger mellan 800 och 900 miljoner euro.<sup>71</sup> Sedan april 2009 har lånet utökats till att också gälla energibesparande renoveringar, så kallade ekologiska räntefria lån.<sup>72</sup>

#### 4.1.3. Bostadslån på marknaden

Beviljande av bostadslån är vanligen förknippat med att kunden fortsättningsvis placerar alla sina konton i banken. De institutioner som bara är specialiserade på bostadslån koncentrerar sig i allmänhet på svagare kunder med sämre ekonomi.

Långgivaren är i regel mer intresserad av låntagarens möjlighet till återbetalning än av värdet på själva fastigheten (ofta nämns inte ens priset på fastigheten i

---

<sup>64</sup> Maisons france confort (2009) och Ministère du Logement (2009)

<sup>65</sup> Lånevillkoren representeras av något av följande tre alternativ: Lånen kan täcka 20 procent av kostnaderna. Lånen kan täcka ett max-belopp, bestämt av hushållets sammansättning och den geografiska zonen. Avslutningsvis kan lånen täcka 50 procent av de andra lånen (som varar över 2 år).

<sup>66</sup> Ministère du Logement (2009)

<sup>67</sup> Fribourg (2005)

<sup>68</sup> Gobillon och Blanc (2007)

<sup>69</sup> Bosvieux och Vorms (2003)

<sup>70</sup> French property (2009). För ett tvåpersoners hushåll som skall köpa en äldre fastighet på landsbygden är den maximala lånesumman nu 22 000 euro. Lånesumman är dock något högre för nya fastigheter, större hushåll och för fastigheter i dyrare områden.

<sup>71</sup> Gobillon och Blanc (2007)

<sup>72</sup> Ministère du Logement (2009)

samband med lån). Inteckning ersätts många gånger av en borgensman, vilken genomlysas betydligt mer än låntagaren. Mestadels är räntan fastställd från början. I de fall där räntan varierar, sker detta vanligen endast en gång per år. Dessutom är många låntagare väl försäkrade mot dödsfall eller invaliditet. Fransmännen är inte särskilt riskbenägna på bostadsmarkanden.<sup>73</sup>

## 4.2. Bostadssparande och Viager Hypothécaire

Utöver lån och stöd spelar bostadssparande stor roll för att trygga bostadsköpet.<sup>74</sup> De så kallade *Viager Hypothécaire* är välkända men har inte lika stor betydelse.

Tabell IV. Några sparandeformer och *Viager Hypothécaire*

Fransk benämning	En svensk översättning	Innebär
<i>Compte Epargne Logement</i>	Konto för bostadssparande	Sparande som inkluderar statlig bonus och därefter lån till fördelaktig ränta
<i>Plan Epargne Logement</i>	Plan för bostadssparande	Sparande som inkluderar statlig bonus och därefter lån till fördelaktig ränta
<i>Viager Hypothécaire</i>	Livräntelån	Köp av äldre människas bostad med förpliktelse om att betala inkomst till säljaren livet ut.
<i>Prêt Viager Hypothécaire</i>	Belåning av bostaden	Ägaren belånar bostaden. Pengarna återbetalas vid dödsfall/försäljning

### 4.2.1. Plan/Konto för bostadssparande

*Konto för bostadssparande* introducerades i 1965 och är en skattefri sparplan. Den är tänkt att uppmuntra till bostadssparande och underlätta för framtida bostadslån. Efter att ha sparat i 18 månader kan den sparande få ett lån med fördelaktig ränta, vilket även inkluderar en statlig bonus (maximalt 1144 euro). Det finns en övre gräns för hur mycket man kan låna och sparlånen kombineras därför oftast med andra lån. *Plan för bostadssparande* är ett sparkontrakt där privatpersoner regelbundet inbetalar en summa i minst fyra år. Därefter kan spararen få en statlig bonus (maximalt 1525 euro) samt möjlighet att låna till en fördelaktig ränta.<sup>75</sup> *Konto för bostadssparande* lämpar sig bättre för köp av billigare bostad eller för finansiering av större reparationer. Med *Plan för bostadssparande* är det möjligt att låna en större summa, varför detta sparande passar bättre för köp av dyrare bostad. Ränteintäkter på dessa sparanden är skattefria.<sup>76</sup> Därutöver blir det enklare för dem som sparat i någon av dessa sparformer att senare erhålla bostadslån. Dels signalerar sparandet att låntagaren kan avvara en viss summa varje månad, dels krävs en lägre kontantinsats när spararna senare köper en bostad.<sup>77</sup>

<sup>73</sup> Bosvieux och Vorms (2003)

<sup>74</sup> Bosvieux och Vorms (2003)

<sup>75</sup> Fribourg (2005) och Schaefer (2003)

<sup>76</sup> Atterhög (2003)

<sup>77</sup> Bosvieux och Vorms (2003)

#### 4.2.2. Viager Hypothécaire – Livräntelån och Belåning av bostaden

*Livräntelån* innebär att en individ köper en bostad av en äldre människa till reducerat pris. Säljaren garanteras därefter en regelbunden inkomst livet ut. I vissa fall flyttar ägaren, i andra fall stannar säljaren i bostaden tills dagarnas ände. I praktiken är *livräntelånen* en riskinvestering där osäkerhet består i hur länge säljaren lever efter transaktionen. I den mest kända transaktionen deltog säljaren Jean Calment som levde tills hon blev 128. Därmed överlevde hon köparen. Arrangemanget är tämligen impopulärt och betraktas av många som omoraliskt.<sup>78</sup>

Lagen har nyligen utvidgats till att inte bara gälla individer; 2006 tillät regeringen även finansiella institutioners deltagande i dylika transaktioner, vilka då innebär en belåning av bostaden, *Prêt Viager hypothécaire*. Detta innebär att bostadsägaren kan låna pengar och samtidigt fortsätta att både äga och bo i sin bostad. Pengarna återbetalas när låntagaren dör eller säljer sitt hem.<sup>79</sup>

#### 4.3. Transaktionskostnader och fastighetsskatter

Vanligen betalas transaktionskostnaderna av köparen.<sup>80</sup> När en fastighet ska byta ägare formaliseras detta i ett preliminärt kontrakt, *promesse unilatérale de vente* eller *compris de vente*. Dessa kontrakt är förberedande avtal, vilka används innan det slutgiltiga kontraktet skrivs. Detta för att ge köparen tid att finansiera köpet och notarien möjlighet att samla alla nödvändiga dokument. Notarien skall vara neutral och avgiften regleras av staten. *Promesse unilatérale de vente* skall registreras till en kostnad av 76,22 euro. Här specificeras ett datum när köparen måste anmäla att han/hon verkligen avser att köpa bostaden. *Compris de vente* behöver inte registreras och detta kontrakt är mer bindande. Avslutningsvis signeras det slutgiltiga kontraktet, *acte authentique de vente*.<sup>81</sup>

Skatterna vid försäljning av äldre fastighet uppgår vanligen till 5,09 procent av försäljningspriset. Nya fastigheter (mindre än fem år gamla som säljs för första gången) är belagda med en skatt på 19,6 procent. Kostnad för notarien utgör vanligen cirka 1 procent av försäljningsvärdet. (En notarie kan också agera mer kommersiellt, som en mellanhand åt köpare och säljare och då tillkommer andra avgifter). Om man lånar till sitt boende registreras bostadslånet till en kostnad av 1–2 procent av försäljningspriset.<sup>82</sup> Därutöver tillkommer en stämpelskatt om 0,7 procent.<sup>83</sup> Fastighetsmäklare är inte obligatoriska, men

<sup>78</sup> Bonvalet och Ogg (2008)

<sup>79</sup> FrenchEntree (2009)

<sup>80</sup> French property (2009)

<sup>81</sup> Crédit Foncier de France (2009)

<sup>82</sup> Seemoney (2009) och Justlanded (2009)

<sup>83</sup> French property (2009)

---

används vanligen (utanför Paris). Deras avgift är normalt 5 – 8 procent av försäljningspriset.<sup>84</sup>

#### 4.3.1. Fastighetsskatter

Det finns två typer av fastighetsskatter i Frankrike; *Taxe d'habitation* och *Taxe Foncière*.<sup>85</sup> *Taxe d'habitation* är en skatt som betalas av den boende, oavsett om denne hyr eller äger bostaden. *Taxe Foncière* betalas endast av fastighetsägaren. Skatterna betalas till den lokala myndigheten och varierar kraftigt mellan olika kommuner och regioner. Under 2008 var den genomsnittliga fastighetsskatten 1502 euro per bostad.<sup>86</sup>

---

<sup>84</sup> Issaurat (2009)

<sup>85</sup> *Taxe Foncier* är i sin del uppdelad på fastighetsskatt (*Taxe Foncière bâite*) och markskatt (*Taxe Foncière non bâite*)

<sup>86</sup> French property (2009)

## 5. Bostadspolitik – bidrag och lån

Frankrikes sociala skyddsnät är, som redan framgått, mångfacetterat och en relativt stor andel av BNP representerar sociala utgifter. De inkomstrelaterade bostadsbidragen utgör totalt 1 procent av BNP, eller cirka 15 miljarder euro till 6 miljoner hushåll.<sup>87</sup> Vad gäller den bidrag och lån kan alla upplåtelseformer subventioneras, förutsatt att bestämda villkor är uppfyllda. Ovan nämndes olika lån och bostadssparande till privata bostadsägare. Nedan diskuteras flera former av bidrag och lån till sociala bostäder och andra hyresrätter samt bidrag till bostadsägare med låga inkomster.

### 5.1. Bidrag och lån för bostadsägare och hyresvärdar

Det finns bidrag för bostadsägare, fastighetsägare och sociala bostäder. Därutöver finns det också särskilda lån för sociala bostäder. I tabell V presenteras några av de viktigaste:

Tabell V. Exempel på sociala bidrag och lån:

Fransk benämning	Kortform	En svensk översättning	Stödform
<i>Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat</i>	<b>ANAH</b>	Institutet för bostadsförbättringar	Ger bl.a. renoveringsbidrag till bostadsägare med låga inkomster
<i>Prêt à l'amélioration de l'habitat</i>	<b>PAH</b>	Bidrag för bostadsförbättringar	Renoveringsbidrag till bostadsägare med låga inkomster
<i>Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale</i>	<b>PALULOS</b>	Bidrag för förbättringar av sociala bostäder	Renoveringsbidrag och sänkt moms för att förbättra befintliga sociala bostäder
<i>Prêt locatif à usage social</i>	<b>PLUS</b>	Lån för sociala bostäder	Fördelaktiga lån för renovering och nybyggnation av sociala bostäder
<i>Prêt locatif aidé,</i>	<b>PLA-I</b>	Lån för hjälp till hyresrätter	Fördelaktiga lån till lokala myndigheter m.fl. för att tillhandahålla billiga bostäder
<i>Prêt locatif sociale</i>	<b>PLS</b>	Lån till delvis sociala hyresrätter	Lån till hyresvärdar på aktiva hyresmarknader
<i>Prêt locatif intermédiaire</i>	<b>PLI</b>	Lån till hyresrätter	Lån till hyresvärdar på mycket aktiva hyresmarknader

<sup>87</sup> Satsangi (2007). Totalt utgör alla olika offentliga stöd till bostäder 2,9 procent av BNP (Jamet, 2007). Utöver de subventioner som nämns nedan finns även flera skattereduktioner för att täcka renoveringsarbeten, den viktigaste är en lägre moms (5,5 procent istället för 19,6 procent) när särskilda villkor är uppfyllda.

### 5.1.1. Renoveringsbidrag till bostadsägare med låga inkomster

*ANAH* grundades 1971 och är en statlig institution som arbetar för bostadsförbättringar. *ANAH* producerar forskning och hjälpprogram för att utöka kunskaperna kring tillgängligheten av hyresbostäder för dem med låga inkomster. *ANAH* subventionerar också de bostadsägare med låga inkomster som vill renovera och förbättra bostaden. Bidraget täcker vanligen 20 procent av kostnaderna (maximalt 11 000 euro). För dem med särskilt låga inkomster kan det täcka upp till 35 procent (maximalt 13 000 euro). För arbete motiverat av säkerhet eller framkomlighet (exempelvis för funktionshindrade) kan ett bidrag mellan 50–70 procent av kostnaderna utbetalas. Fastighetsägare som hyr ut bostäder kan också få bidrag för att förbättra lägenheter. Bidraget varierar mellan 25 – 70 procent av kostnaderna och medför villkor gällande hyrestak. Slutligen kan extra bidrag medges för energibesparande åtgärder.<sup>88</sup> *ANAH* har en årlig budget på 500 miljoner euro.<sup>89</sup> *PAH* är ett annat renoveringsbidrag för bostadsägare med låga inkomster (maximalt 1067,14 euro under 3 år). Det kan täcka upp till 20 procent av kostnader för förbättringar av bostaden. Bidraget kan utökas för funktionshindrade och för dem med särskilt låga inkomster.<sup>90</sup>

### 5.1.2. Bidrag och lån för nybyggnation och renovering av sociala bostäder

Det finns flera statliga bidrag och lån för nybyggnation och renovering av sociala bostäder *PALULOS*, *PLUS*, *PLA-I*, och ”delvis sociala” bostäder, *PLS* och *PLI*:

*PALULOS* är en subventionsform med inriktning mot förbättringar av befintliga sociala bostäder. Staten betalar 10 procent i bidrag och bidraget medför en sänkt moms på arbetskostnader och material (5,5 procent istället för 19,6 procent). Sammantaget täcker ett sådant bidragspaket 22 procent av kostnaderna. *PLUS* är ett bidrag som normalt svarar för 5–13 procent av kostnaderna vid nykonstruktion eller renovering av sociala hyresrätter.<sup>91</sup> Bidraget är ämnat som stöd till sociala hyresrätter och syftar även till att bidra till ökad social blandning i bostadsområden.<sup>92</sup> *PLA-I* liknar *PLUS* men kan användas av lokala myndigheter och organisationer vars syfte är att bidra till bostäder för dem med särskilt låga inkomster. Både *PLUS* och *PLA-I* medför en skattebefrielse av markskatt under 15 år och programmen kan även inkludera lån med låga räntor.<sup>93</sup> Hyresrätterna hyrs ut till särskilt angivna

<sup>88</sup> Fribourg (2005) och Schaefer (2003)

<sup>89</sup> ANAH (2009)

<sup>90</sup> Schaefer (2003)

<sup>91</sup> ANAH har en årlig budget på 500 miljoner euro. Cirka två tredjedelar går till privata fastighetsägare och en tredjedel går till privatpersoner som äger sin egna (minst 15 år gamla) bostad. ANAH (2009)

<sup>92</sup> Fribourg (2005)

<sup>93</sup> *PLUS* och *PLA-I* finansieras i sin tur av icke-marknadsmässiga lån genom *Caisse des Dépôts et Consignations* och s.k. Livret-A sparande (ett skattefritt sparande, vilket används av ett stort antal



inkomstgrupper för att befrämja en socioekonomisk blandning av de boende.<sup>94</sup> Tabellen nedan indikerar i vilken utsträckning nybyggda bostäder finansieras med hjälp av olika lån och bidrag:

Tabell VI. Antal nybyggda bostäder 2004

Alla byggnadsstarter, bostäder 2004	Nykonstruktioner med bidrag eller stöd/subvention	Av vilka PLA-PLUS	Av vilka: räntefria lån
363 000	113 000	38 000	75 000

Fribourg (2005)

Tabell VI ovan indikerar att en knapp tredjedel av nybyggnationerna 2004 inkluderade någon form av subvention. Cirka en tiondel av de nybyggda bostäderna subventioneras genom PLA eller PLUS och en fjärdedel subventioneras genom räntefria lån.

### 5.1.3. Bidrag och lån till "delvis sociala" bostäder.

Därutöver finns lån och skatteavdrag som är tillgängliga också för bostäder med högre hyror än de sociala bostäderna (HLM), vilket medför att bostäderna kallas "delvis sociala", PLS och PLI. De medges vanligen endast på mycket aktiva bostadsmarknader där privata hyresrätter är särskilt få och dyra. PLS kan erhållas när hyresnivåer och hyresgästens inkomst är högre (jämfört med de villkor som krävs för att erhålla PLUS). Bostäderna kan även ge de boende rätt till bostadsbidrag. PLI tillhandahålls endast på riktigt aktiva marknader och medges i samband med specifika krav på hyresnivån (vilken tillåts vara ännu något högre än vid PLS) när kraven på särskilda inkomster (också dessa tillåts vara ännu något högre än vid PLS) är uppfyllda. Både PLS och PLI finansieras genom Caisse des Dépôts et Consignations.<sup>95</sup>

### 5.2. Bostadsbidrag till privatpersoner och hushåll

Utöver ovan nämnda bidrag och lån finns det olika typer av bostadsbidrag, vilka inriktar sig till särskilda hushåll eller individer, tabell VII nedan presenterar en översikt:

Tabell VII. Bostadsbidrag till privatpersoner och hushåll:

Fransk benämning	Kortform	En svensk översättning
<i>Allocation logement</i>	AL	Bostadsbidrag
<i>Allocation logement social</i>	ALS	Socialt bostadsbidrag
<i>Allocation logement familiale</i>	ALF	Bostadsbidrag till familjen
<i>Allocation personnalisée logement</i>	APL	Personligt bostadsbidrag

fransmän). Dessa lån garanteras av CGLLS (se nedan). PLUS och PLA-I finansieras även av PEEC (se nedan), statliga bidrag och lokala myndigheter.

<sup>94</sup> Fribourg (2005)

<sup>95</sup> Schaefer (2003) och Fribourg (2005)

Det finns två huvudtyper av bostadsbidrag; *APL* och *AL*. *APL* ges främst till dem som bor i sociala hyresrätter och betalas då direkt till fastighetsägaren. *AL* utbetalas direkt till hushållet. Bostadsbidraget *AL* är i sin tur uppdelad i *ALS* och *ALF*. *ALS* ges till dem som bor i en bostad som *inte* går under benämningen social bostad (exempelvis en studentbostad eller ett privat rum). Bostadsbidrag till familjen, *ALF*, utbetalas till dem som har åtminstone ett hemmaboende barn, en äldre förälder eller en sjuk person, eller till unga par som varit gifta i mindre än fem år. Både de som hyr och de som äger sin bostad kan erhålla bidrag.<sup>96</sup> I tabell VIII presenteras antalet utbetalningar av de olika bidragsformerna under 1996 och 2003:

Tabell VIII. Antal bidragstagare år 1996 och år 2003

Bidragstagare 31/12	1996 (tusental)	2003 (tusental)
APL Hyresgäster	2240	2304
APL Bostadsägare	651	333
<b>APL totalt</b>	<b>2855</b>	<b>2637</b>
ALS hyresgäster	2082	2162
ALS bostadsägare	63	72
<b>ALS totalt</b>	<b>2145</b>	<b>2234</b>
ALF hyresgäster	897	911
ALF bostadsägare	260	337
<b>ALF totalt</b>	<b>1157</b>	<b>1248</b>
<b>AL totalt</b>	<b>3302</b>	<b>3446</b>
<b>AL och APL totalt</b>	<b>6158</b>	<b>6083</b>

Fribourg (2005)

Tabell VIII ovan indikerar att bidragsutbetalningarna har förändrats mycket lite sedan 1996. Därutöver pekar siffrorna på att dessa bidrag i stor uträkning går till hyresgäster och i allt mindre utsträckning till bostadsägare. Utöver detta ska det noteras att det främst är dem med låga inkomster som får stora subventioner. De som tjänar allra minst sänker sina bostadsutgifter med cirka hälften av bostadskostnaderna efter att utgifterna korrigerats för olika subventioner.<sup>97</sup>

### 5.3. Arbetsgivarens bidrag till bostäder, PEEC

Avslutningsvis finns ytterligare ett bidrag, arbetsgivarens bidrag till bostadskonstruktion, *le Participation des Entreprises à l'Effort de Construction (PEEC)*. *PEEC* lagstodgades 1953, syftet var att skapa bostäder åt anställda. Bostadsbidragen samlas i en fond vilken används för lån och bidrag riktat både till hyresgäster och bostadsägare. Idag är bidraget på 0,45 procent av de totala löneutgifterna för företaget.<sup>98</sup>

<sup>96</sup> Satsangi (2007)

<sup>97</sup> Satsangi (2007)

<sup>98</sup> Fribourg (2005)

## 6. Bostadspolitik – urban utveckling

Dagens bostadspolitik präglas i hög grad av förorternas problemområden. De sociala bostäderna skall uppfylla två ganska motsägelsefulla mål; rätten till en bostad samt en blandning av människor från olika samhällsskikt. Det är emellertid svårt att husera alla som inte kan få bostad på den öppna marknaden och samtidigt bevara en social mångfald. De som har möjlighet flyttar raskt ifrån problemfyllda områden. De sociala bostäderna har inte sällan blivit områden där människor ofta är rädda och osäkra. Många bostäder är eftersatta, stigmatiseringen är stark, alienationen är stor och brottsligheten högre än i många andra områden.<sup>99</sup>

Efter ett uppror i Lyons förorter 1981 etablerades en kommission för utveckling av bostadsområden. Detta ses vanligen som starten på den franska politiken för urban utveckling, *Politique de la ville*. Ett flertal olika program och verktyg har därefter introducerats.<sup>100</sup> *Politique de la ville* syftar till att minska segregationen och öka säkerheten i urbana, utsatta bostadsområden. Det är en gemensam politik där flera departement deltar. På statlig nivå ansvaras för finansiering, utveckling och samverkan av politiken. På lokal nivå svarar man för implementeringen.<sup>101</sup>

Utsatta områden har indelats i särskilda zoner för att förbättra och förfina åtgärdernas inriktning. Avtal mellan centrala och lokala regeringar har upprättats i syfte att förbättra det dagliga livet för människor i utsatta områden. Därutöver har nya lagar och handlingsplaner introducerats över åren:

### 6.1. Zoner och kontrakt

1996 introducerade regeringen definitioner och grupperingar av särskilt utsatta områden, *ZUS*. *ZUS* har i sin tur indelats i flera underavdelningar; *ZRU* och *ZFU*.<sup>102</sup> För dessa områden och andra utsatta miljöer har sedan olika samarbetskontrakt avtalats.

<sup>99</sup> Lévy- Vroelant (2007).

<sup>100</sup> Lévy-Vroelant (2007). Exempel på åtgärder: Regies de quartiers, en ordning för icke-vinstdrivande organisationer i syfte att anställa lokala invånare för att driva social projekt (exempelvis har ungdomar anställts för att driva en ungdomsgård). Banlieue 99 består av en rad projekt för förorten, de flesta inriktade på den fysiska miljön och de har endast haft framgång i relativt oproblematiska områden. Grand Project Urban (1990) syftade också till en fysisk uppgradering som endast fick liten effekt i mer problematiska områden (Potts, 2007).

<sup>101</sup> Ministers des affaires Étrangère (2006)

<sup>102</sup> Det har även tidigare funnits olika typer av områdesdefinitioner, exempelvis Zones Education Prioritaire introducerade 1982 (Potts, 2007).

Tabell IX. Zoner och kontrakt

<i>Fransk benämning</i>	<i>Kortform</i>	<i>En svensk översättning</i>
<i>Zones urbaines sensible</i>	<b>ZUS</b>	Utsatta urbana områden
<i>Zones de revitalisation urbaine</i>	<b>ZRU</b>	Områden för urban förnyelse
<i>Zones franches urbaine</i>	<b>ZFU</b>	Skattefria urbana områden
<i>Contrat de Ville</i>		Stadskontrakt 1989–2006
<i>Contrats urbaines des cohésion social</i>	<b>CUCS</b>	Stadskontrakt för social sammanhållning 2007–2013

*Utsatta urbana områden, ZUS*, består av bostadsområden där såväl arbetslösheten som andelen unga och utrikes födda är relativt höga. En jämförelsevis stor andel av invånarna erhåller olika former av bidrag.<sup>103</sup> En majoritet av invånarna i ZUS bor i sociala bostäder.<sup>104</sup> Det finns 751 zoner med knappt fem miljoner invånare. 2003 introducerades en plan för ZUS i syfte att öka jämlikheten rörande bostäder, skolor och hälsa. Företag inom ZUS erhåller (som ett medel för förbättrad arbetsmarknad) skattefördelar och bidrag.<sup>105</sup> Från 2004 måste regeringen dessutom presentera en årlig rapport till parlamentet om utvecklingen i problemområdena. Ett *Observatoire National des ZUS* har därför skapats, vilket ansvarar för att ständigt mäta och observera utvecklingen i dessa områden.<sup>106</sup>

*Områden för urban förnyelse, ZRU*, är belägna inom ZUS. Det finns 416 ZRU med 3,2 miljoner invånare. I dessa områden är läget än mer akut och företagen inom ZRU erhåller särskilda skattefördelar och socialbidrag.<sup>107</sup>

*Skattefria urbana områden, ZFU* är i sin tur belägna inom ZRU och innehåller de allra mest utsatta bostadsområdena med mycket hög arbetslöshet och stort utanförskap. Det finns 85 sådana zoner med cirka 1,4 miljoner invånare. Här är målet att skapa minst 100 000 nya jobb, renovera bostäder och förbättra den sociala servicen. I dessa zoner får företag (om minst en tredjedel av deras anställda kommer från zonen) rejäla skattereduktioner.<sup>108</sup>

Flera program och åtgärder har introducerats för ZUS och andra utsatta områden genom åren (det senaste 2008).<sup>109</sup> Stadskontrakten är olika former av avtal mellan centrala och lokala regeringar i syfte att förbättra vardagen i ZUS och andra platser med liknande problem.<sup>110</sup> Stadskontrakten har löpt från 1989 till 2006 och ersattes sedan av Stadskontrakt för social sammanhållning, CUCS, vilka ska löpa från 2007 till 2013. De senare fokuserar särskilt på

<sup>103</sup> Ministers des Affaires Étrangère (2006)

<sup>104</sup> Lévy- Vroelant (2007).

<sup>105</sup> Ministers des Affaires Étrangère (2006)

<sup>106</sup> EUKN (2009)

<sup>107</sup> Ministers des Affaires Étrangère (2006)

<sup>108</sup> Ministers des Affaires Étrangère (2006)

<sup>109</sup> Délégation interministérielle a la ville (2008)

<sup>110</sup> Ministers des Affaires Étrangère (2006) och Potts (2007)

arbetsmarknadsåtgärder, förbättrad bostadskvalitet, skola, brottsbekämpning, hälsa och jämlikhet.<sup>111</sup>

## 6.2. Nya lagar för den urbana bostadspolitiken

Nya lagar för den sociala och urbana bostadspolitiken introducerats, några av dessa presenteras i Tabell X nedan:

Tabell X. Några nya lagar och handlingsplaner för stadsförnyelse

Fransk benämning	En svensk översättning	År
<i>De Programmation pour la ville et la renovation urbaine</i>	Lagen för staden och urban förnyelse	2003
<i>De Programmation pour la cohesion sociale</i>	Lagen för social sammanhållning	2005
<i>Loi engagement national pour le logement</i>	Lagen för nationellt bostadsengagemang	2006

### 6.2.1. Lagen för staden och urban förnyelse

*Lagen för staden och urban förnyelse* infördes 2003 och syftar till att reducera gapet mellan olika bostadsområden. Målet är att söka utplåna urbana ghetton, bland annat genom att riva och återuppbygga 200 000 bostäder och renovera ytterligare 200 000 bostäder. Mer än 150 områden är involverade.<sup>112</sup>

Rivningsprojekt har startats, emellertid med bieffekten att de fattigaste större familjerna flyttar till nästa områden som står på tur att rivas. De har ingen annanstans att ta vägen. Bostadsforskaren Lévy- Vroelant (2007) pekar på att det inte räcker med att förbättra bostäder när problemen är så mycket större; brist på skolgång, utbildning, arbete med mera. Medelklassen flyttar inte in i desociala bostäderna (HLM) även om de till det yttre blir mer attraktiva.<sup>113</sup>

### 6.2.2. Lagen för social sammanhållning

*Lagen för social sammanhållning* introducerades 2005, delvis som ett komplement till *lagen för staden och urban förnyelse*. I samband med detta skapades också ett nytt partnerskap mellan staten och storstäderna för att implementera de ovan nämnda kontrakten för social sammanhållning, CUCS.<sup>114</sup> Kontrakten skall löpa under tre år och kan sedan komma att förnyas. Totalt beräknas CUCS komma att kosta 12,8 miljarder euro<sup>115</sup>

<sup>111</sup> Ministers des affaires Étrangère (2006)

<sup>112</sup> EUKN (2009)

<sup>113</sup> Lévy- Vroelant (2007)

<sup>114</sup> Ministers des affaires Étrangère (2006)

<sup>115</sup> Ministers des affaires Étrangère (2006)

### 6.2.3. Lagen om nationellt bostadsengagemang

*Lagen om nationellt bostadsengagemang* syftar till att hjälpa lokala myndigheter med nybyggnation samt till att utöka utbudet av hyresfastigheter med hyresbegränsningar. Den avser också att understödja förstagångsköpare med låga inkomster och den allmänna tillgången till gott boende. Därutöver ska det nu bli lättare för låginkomsttagare att köpa loss sin sociala bostad till ett reducerat pris.<sup>116</sup> I samband med införandet av *Lagen om nationellt bostadsengagemang* förstärktes de tidigare åtgärdsplanerna på länsnivå (*PDALP*). Dessa syftar bland annat till att på länsnivån förbättra utsatta hushålls bostadssituation och att på lokal nivå identifiera bostäder med låg/farlig standard.<sup>117</sup>

---

<sup>116</sup> 2005 såldes 2 885 bostäder i Frankrike, att jämföra med Storbritannien där 26 655 sociala bostäder såldes under samma år, (Fribourg, 2006).

<sup>117</sup> Ministère du Logement et de la Ville (2007)

## 7. Bostadspolitik – institutioner och samarbeten

Det finns ett flertal olika institutioner, vilka på olika vis är involverade i bostadspolitik. <sup>118</sup> Ovan har redan nämnts en av de viktigaste aktörerna, ANAH. Nedan presenteras kortfattat andra namnkunniga institutioner och program:

Tabell XI. Några institutioner och, samarbeten på bostadsmarknaden

Fransk benämning	Kortform	En svensk översättning
<i>Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat</i>	<b>ANAH</b>	Institutet för bostadsförbättringar
<i>Délégation interministérielle à la ville</i>	<b>DIV</b>	Den interministeriella stadsnämnden
<i>Caisse de Garanties du Logement Locatif Social</i>	<b>CGLLS</b>	Den sociala hyresgarantifonden
<i>Le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne</i>	<b>PNLHI</b>	Den nationella handlingsplanen mot undermåliga bostäder
<i>Opérations programmées d'amélioration de L'Habitat</i>	<b>OPAH</b>	Program för bostadsförbättringar
<i>Agence nationale pour la renovation urbaine</i>	<b>ANRU</b>	Det nationella institutet för urban förnyelse
<i>L'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances</i>	<b>ACSÉ</b>	Det nationella nämnden för social sammanhållning och lika möjligheter
<i>Le Grenelle Environnement</i>		Samarbete kring hållbar utveckling

### 7.1. Den interministeriella stadsnämnden, DIV

Den interministeriella stadsnämnden, DIV, startades 1988 för att mobilisera olika aktörer (den centrala regeringen, lokala myndigheter samt icke-offentliga organisationer) involverade i stadens politik för utsatta miljöer, *Politique de la ville*. Under 2006 omdefinierades uppdraget något och kom att innehålla långsiktig samverkan, planering, fastställande av bostadsrenovering och även den sociala dimensionen av stadens politik. <sup>119</sup> Mer specifikt formulerar DIV de urbana kontrakten, CUCS, och bereder budget för dessa. De anordnar mötet, nätverk och utbildningar och producerar enkäter. Därutöver utvärderar DIV politiska insatser genom att publicera *Observatoire National des ZUS*. Det senaste programmet, Hopp för förorterna, *Plan Espoir Banlieues*, introducerades 2008. Plan Espoir Banlieues innehåller bland annat handlingsplaner för att sälja sociala bostäder och söka minska arbetslösheten i utsatta områden.

<sup>118</sup> Utöver de som nämns nedan finns flera andra råd och samarbeten, exempelvis Nationella bostadsrådet. Det finns informationsbyråer för bostäder, både på nationell nivå och länsnivå; ANIL och ADIL. Därutöver finns även Fastighetsbyrån med socialt och ekonomiskt syfte, AIVS. AIVS hjälper människor som har det svårt på bostadsmarknaden att finna en bostad (Gustin och Dubois, 2001).

<sup>119</sup> Ministers des Affaires Étrangère (2006)

Programmet syftar också till en upprustning av skolor, förbättrad infrastruktur och till en förstärkning av den allmänna säkerheten.

Tanken är att *DIV* ska verka som en stödjande och utvecklande samordnare med överblick. Detta eftersom det kan vara svårt för enskilda aktörer att vara effektiva.<sup>120</sup>

## **7.2. Den sociala hyresgarantifonden, CGLLS**

Som tidigare nämnts introducerades *Lagen för urban förnyelse och solidaritet, SRU*, år 2000. Den syftade till att minska segregation genom att öka den sociala blandningen i olika bostadsområden. I samband med lagens tillkomst skapades en hyresgarantifond, *CGLLS*. *CGLLS* blev en nyckelaktör vad gäller långsiktigt stöd till sociala bostäder. I och med *Lagen för staden och urban förnyelse* (2003) utvecklades *CGLLS* vidare och kom att arbeta mer preventivt.

Kortfattat kan *CGLLS* bistå de sociala bostadsorganisationerna med tre olika typer av stöd; stöd för att undgå finansiella svårigheter, hjälp att konsolidera kapital och stöd till finansiell återhämtning. *CGLLS* ger lånegarantier till de organisationer som tillhandahåller sociala bostäder (om de inte redan fått garantier av den lokala myndigheten). De hjälper organisationer att investera i bostäders kvalitetsförbättringar eller slå sig samman/omstrukturera sig. *CGLLS* ger nu, tillsammans med *ANRU* (se nedan) även hjälp till urbana renoveringsprojekt. Det senare genom att stärka bostadsorganisationernas finanser, kunskaper och/eller genom att helt enkelt betala till *ANRU*.<sup>121</sup>

## **7.3. Den nationella handlingsplanen mot undermåliga bostäder PNLHI, och Program för bostadsförbättringar, OPAH**

*Den nationella handlingsplanen mot undermåliga bostäder, PNLHI*, introducerades 2001 och är ett nationellt samarbete mellan flera olika ministerier i syfte att minska antalet undermåliga bostäder. *PNLHI* finansieras både direkt och indirekt av staten. Kortfattat arbetar *PNLHI* med att identifiera dåliga bostäder för att sedan verka för att förbättra dem. I syfte att skydda hyresgäster från de risker som kan medfölja ett boende i vanvårdad bostad finns en lag, vilken tillåter expropriering av en fastighet om den missköts av ägaren. *PNLHI* medverkar också till att denna lag efterföljs. *Program för bostadsförbättringar, OPAH*, introducerades 1977, men har nu

<sup>120</sup> 1988 skapades också Comité interministérielle des villes, CIV (Städernas interministeriella kommitté). CIV har premiärministern som ordförande och är ett organ som upprättar program och distribuerar resurser för Politique de la ville. Politique de la ville implementeras sedan av de lokala myndigheterna. Även i programmet Plan Espoir Banlieues är CIV involverade för att övervaka resultaten av de åtgärder olika departement föreslagit. (Délégation interministérielle a la ville, 2007 och Délégation interministérielle a la ville, 2008).

<sup>121</sup> *CGLLS* (2008). *CGLLS* betalade under 2007 ut 82 miljoner euro i bistånd (för finansiell återhämtning 57,7 miljoner, för förebyggande och konsoliderande åtgärder 7,6 miljoner och före omorganisationer 2,8 miljoner). Dessutom åtog sig *CGLLS* att betala 124,2 miljoner i framtida bistånd. Garantier beviljades för totalt 93, 8 miljoner euro. Avslutningsvis betalades 44, 8 miljoner till nyckelaktörer (exempelvis finansierades *ANRU* med 51,5 miljoner).



inkluderats i *PNLHI*. *OPAH* syftar också till att förbättra bostadsstockens standard (främst privata bostäder) samt att öka den sociala blandningen.<sup>122</sup>

#### **7.4. Det nationella institutet för urban förnyelse, ANRU**

2003 startades det nationella institutet för urban förnyelse *ANRU*. *ANRU* finansierar urbana förbättringsprojekt på lokal nivå och tillser *Lagen för staden och urban förnyelse*. *ANRU* ansvarar för att implementera politik som rör urban förnyelse. Det främsta målet är att utveckla utsatta urbana miljöer, *ZUS*.<sup>123</sup> Genom *ANRU* ska tillgången till och informationen om de finansiella kanalerna tydliggöras. Detta är tänkt att öka effektiviteten och minska tidsåtgången för olika lokala projekt.<sup>124</sup> Fram till 2013 skall *ANRU* genom *Programme national de renovation urbaine (PNRU)*, förnya 530 områden med en budget på totalt 30 miljarder euro.<sup>125</sup>

*ANRU* samarbetar med andra organisationer och är bland annat involverad i såväl *PNLHI* som *ANAH* och *CGLLS*. År 2008 påbörjade *ANRU* också ett partnerskap med *Caisse d'Épargne* för att på djupet förbättra levnadsvillkoren för invånarna i utsatta områden.<sup>126</sup> Inom programmet skall både nykonstruktion och renoveringar bekostas. Därutöver inkluderas åtgärder syftande till att förbättra arbetsmarknaden genom att bland annat ge incitament till mer nyföretagande.<sup>127</sup>

#### **7.5. Det nationella nämnden för social sammanhållning och lika möjligheter, ACSÉ**

Den nationella nämnden för social sammanhållning och lika möjligheter, *ACSÉ*, startades 2006 i syfte att implementera regeringens sociala politik för särskilt utsatta områden.<sup>128</sup> Särskilt fokuserar *ACSÉ* på integration och frågor som rör diskriminering. De finansierar handlingsplaner och program (och är involverade i *CUCS*), vilka syftar till ekonomisk utveckling, förhindrande av utanförskap med mera.<sup>129</sup> *ACSÉ* har en årlig budget på cirka 500 miljoner euro.<sup>130</sup>

#### **7.6. Samarbete kring hållbar utveckling**

*Samarbete kring hållbar utveckling* lanserades av presidenten i maj 2007. Det är ett öppet samarbete mellan regeringen, lokala myndigheter, icke-offentliga organisationer, företag och anställda. Det uttalade syftet är att bekämpa

<sup>122</sup> Dandolova (2007) och Potts (2007).

<sup>123</sup> Lévy- Vroelant (2007).

<sup>124</sup> EUKN (2009)

<sup>125</sup> Délégation interministérielle a la ville (2007).

<sup>126</sup> Caisse D'Épargne är den ledande privata aktören vad gäller sociala bostäder. Bankgruppen använder 1 procent av nettot till sociala solidaritetsprojekt. Därutöver äger Caisse d'Épargne bolåneinstitutet Crédit Foncier (Groupe Caisse d'Épargne, 2009)

<sup>127</sup> Info financiere (2009)

<sup>128</sup> Ministère des affaires Étrangère (2006)

<sup>129</sup> Ministère du Travail des Relations Sociales, del la Famille, de la Solidarité et de la Ville (2009)

<sup>130</sup> Délégation interministérielle a la ville (2007).

---

klimatförändringar och att utveckla en ekologisk ansvarsfull demokrati genom olika program och årliga möten. Ett förbättrat klimat skall bland annat uppnås genom att modernisera byggnader och städer så att energikonsumtionen minskar. Sådana åtgärder inkluderar bland annat att förbjuda en-glasfönster och att renovera offentliga byggnader samt genom att ge ekonomiska incitament för renoveringar av privatbostäder som syftar till effektivare energidrift och uppvärmning.<sup>131</sup>

---

<sup>131</sup> Le Grenelle (2009)

## 8. Nybyggnation, bostadskris och hemlöshet

Den franska politiken påverkar givetvis också nybyggnation av bostäder, vilket i sin tur påverkar utbudet.

### 8.1. Byggnation

Ett flertal bidrag och fördelaktiga lån syftar som vi sett tidigare till att utöka utbudet av alla upplåtelseformer. Exempelvis syftar *Lagen för social sammanhållning* och de tidigare nämnde skatteavdragen för fastighetsägare till att utöka utbudet av bostäder. Tabellen nedan visar antal byggnationsstarter för bostäder mellan 2000 och 2006:

*Tabel XII. Antal byggnationsstarter av bostäder 2000 –2006, tusental  
Von Ghekiere (2008)*

År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Antal byggnads- starter, tusental	310	302	300	310	360	405	420

Som synes har bostadsbyggandet tagit fart sedan början av 2000-talet. Även i ett internationellt perspektiv har det under senare år byggts relativt många bostäder i Frankrike:

*Tabell XIII. Bostadsbyggnation i olika länder år 2006*

Land	Antal nybyggda bostäder, 1000	% förändring 2006 (jämfört med 2005)
<b>Frankrike</b>	<b>405</b>	<b>4,3</b>
Tyskland	220	4,3
Storbritannien	194	0,3
Italien	293	3,5
Nederländerna	72	4,4
Sverige	32	9,0

*EFBS (2007)*

Trots att nybyggnationen i jämförelse med flera andra europeiska länder varit relativt god på 2000-talet i Frankrike pekar flera källor på att nybyggnation i Frankrike varit för låg under en tidigare period. Detta har lett till att det råder brist på bostäder.<sup>132</sup>

<sup>132</sup> Fribourg (2006)

## 8.2. Bostadsbrist och hemlöshet

Bostadsorganisationen *Fondation Abbé Pierre* rapporterar att det saknas en miljon bostäder i Frankrike.<sup>133</sup> Mellan 3 och 5 miljoner människor lever i dåliga bostäder eller under osäkra villkor. Experter uppger att 1,7 miljoner bostäder är undermåliga varav 500 000 bostäder är helt odugliga eller till och med farliga. Alltfler människor bor i nedgångna områden och undermåliga hem. Den sociala segregationen drivs främst av att de som kan flyttar till bättre fungerande bostadsområden. De med bättre inkomster har råd att välja och flyttar bort från områden med dåligt rykte. De som bor kvar är oftast invandrare, unga, ensamstående mödrar och andra hushåll med låga inkomster.<sup>134</sup> Äldre är överrepresenterade i bostäder av dålig kvalitet i innerstaden.<sup>135</sup>

Sedan 1970 är adekvat skötsel av bostäder lagstadgad. Bostadsägare, oavsett om bostaden är en hyresfastighet eller en privatbostad, är skyldig att hålla fastigheten i en viss standard. Om standarden är för låg har myndigheterna rätt att ingripa och i allvarliga fall exproprieras fastigheten.<sup>136</sup>

I samband med tillkomsten av *SRU, Lagen för urban förnyelse och solidaritet*, presenterades år 2001 en nationell handlingsplan mot undermåliga bostäder, PNLHI. Härefter har flera program och handlingsplaner presenterats.<sup>137</sup> I och med *Lagen för nationellt bostadsengagemang* är myndigheterna skyldiga att identifiera undermåliga bostäder vid upprättande av olika bostadsplaner.<sup>138</sup>

Trots hemlöshet står nästan 2 miljoner bostäder tomma. I Paris är hela 400 000 lägenheter vakanta. De senare ägs av pensionsfonder, kyrkor, försäkringsbolag med flera.<sup>139</sup> Under 2006 uppmärksammades detta av några bostadsaktivister. Bostadsaktivisterna protesterade genom att sova utomhus med de hemlösa och inbjöd andra medborgare att göra detsamma. Detta blev inledningen till en demonstration med brett folkligt stöd; Don Quixotes barn. Demonstrationerna fick regeringen att utlova 27 000 nya sängar och förbereda planer för att minska framtidens hemlöshet.<sup>140</sup>

I och med lagen *Droit au logement opposable (DALO)* från 2007 etablerades sedan rätten till en bostad. Staten kommer att garantera denna rätt och är ansvarig för att flytta behövande hushåll till sociala bostäder eller andra inkvarteringar från och med 2008. Ekonomisk kompensation utgår om

<sup>133</sup> Fondation Abbé Pierre (2009)

<sup>134</sup> Lévy- Vroelant (2007) och Dandelova (2007)

<sup>135</sup> Bonvalet och Ogg (2008). Frankrike har dock relativt generösa pensionsordningar och andelen fattiga äldre är låg i Frankrike.

<sup>136</sup> Dondolova (2007). Lagen modifierades 2006 ( Ministère du logement et de la ville , 2007)

<sup>137</sup> Dandelova (2007)

<sup>138</sup> Ministère du logement et de la ville (2007)

<sup>139</sup> PWW (2009). Total är vakansgraden i Frankrike 6,1. (I Sverige är den 1,7) Fribourg (2006)

<sup>140</sup> Lévy- Vroelant (2007)

---

myndigheterna inte kan erbjuda den hemlöse någon form av bostad. Från 2012 har alla de som inte får en bostad inom en rimlig tid rätt till kompensation.<sup>141</sup>

---

<sup>141</sup> Cecodhas (2009) och Ministère du logement et de la ville (2007)

## 9. Ekonomisk kris och bostadsmarknad

Liksom många andra länder har Frankrike drabbats av den pågående ekonomiska krisen. Tillväxten minskar, arbetslösheten stiger (8,6 procent i februari 2009) och ett flertal strejker har förekommit. Frankrikes budgetunderskott är dock lägre än underskotten i USA och Storbritannien. De sociala skyddsnäten i Frankrike är starkare än i många andra länder, vilket enligt flera ekonomiska bedömare till viss del skyddar ekonomin under en lågkonjunktur och dämpar ekonomin i högkonjunktur.

Franska huspriser har tidigare stigit, men detta berodde inte bara på spekulativa köp utan också på demografisk tillväxt, högre inkomster och begränsat utbud.<sup>142</sup> Det finns dock, förutom stigande inhemsk arbetslöshet, flera faktorer som gör att bostadspriserna nu sjunker: Under 2008 blev det svårare att få tillgång till bostadslån; lånevillkoren stramades åt och räntan steg. Därtill minskar för närvarande både tillgångsvärden och inkomster. Efterfrågan på bostäder påverkades också negativt av *förväntade* husprisminskningar.<sup>143</sup> Vidare är Frankrike ett semesterparadis för bland andra briter vars bostadsefterfrågan har minskat rejält det senaste året.<sup>144</sup> Som en följd av detta sjunker priserna kraftigt, särskilt på vissa semesterorter. Tabell XIV visar aktuella prisförändringar i Frankrike samt i några andra europeiska länder:

Tabell XIV. Reala årliga bostadsprisförändringar, procent

Land	2008 Q1	2009 Q1
Storbritannien	2,41	-18,54
<b>Frankrike</b>	<b>-2,03</b>	<b>-10,41</b>
Sverige*	7,92	-4,18
Nederländerna	1,99	-2,20
Tyskland	-4,03	-1,28

\* Under hela 2008  
Global Property Guide (2009)

Siffrorna innebär att huspriserna i Frankrike nu sjunker rejält. Även i jämförelse med flera andra europeiska länder (exempelvis Schweiz, Österrike, Grekland, Holland Portugal, Spanien, Norge, Slovenien) upplever Frankrike ett relativt stort prisras. Bostadspriserna började sjunka särskilt kraftigt i slutet av 2008.<sup>145</sup> Huspriserna sjunker något mer än lägenhetspriserna. Priserna beräknas fortsätta falla, men i allt mindre utsträckning, under de närmaste tre åren. De regionala skillnaderna är stora.<sup>146</sup>

<sup>142</sup> Economist (2009)

<sup>143</sup> Bricongne et al (2009)

<sup>144</sup> Telegraph.co.uk 20081017 Financial crises: Sales of holiday homes in France Plummet

<sup>145</sup> Global Property Guide (2009)

<sup>146</sup> French property (2009)

## 10. Referenser

Ahearne A., G., Ammer J., Doyle M., B., Kole L., S., Martin R., F., (2005). House Prices and Monetary Policy: A Cross-Country Study. International Finance Discussion Papers. No 841. Board of Governors of the Federal System.

ANAH (2009). Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat: [www.anah.fr/](http://www.anah.fr/)

Atterhög M., och Song H-S., (2003). Policies to increase access to home ownership for low-income households. Report No. 24. KTH, Stockholm.

le Blanc D och Laferrère A., (2001). The Effect of Public Social Housing on Households' Consumption in France. *Journal of Housing Economics*. Vol. 10.

Blanc M., (2004). The changing role of the state in French housing policies: a roll-out without a roll-back? *European Journal of Housing Policy*. Vol 4 (3).

Bonvalet C., och Ogg J., (2008). The housing situation and residential strategies of older people in France. *Ageing & Society* Vol. 28.

Bricongne J-C., Lapegue V., och Monson O., (2009). La crise des "subprimes" de la financière à la crise économique. Institut national de la statistique et des études économiques.

CGLLS (2008). 2007 Annual report. Caisse de Garanties du Logement Locatif Social

Bosvieux J., och Vorms B., (2003). Structural changes in home ownership and labour markets. In (eds. Doling J., och Ford J.,) *Globalisation and Home Ownership. Experiences in eight member states of the European Union*. Housing and Urban Policy Studies. 21. Delft University Press.

Caisse des Dépôts et Consignation (2009). [www.caissedesdepots.fr](http://www.caissedesdepots.fr)

Credit Foncier (2009). [www.creditfoncier.fr](http://www.creditfoncier.fr)

Cecodhas (2009). The European Liaison Committee for Social Housing: [www.cecodhas.org](http://www.cecodhas.org)

Dandelova I., (2007). National action plan against substandard housing. Discussion paper

Délégation interministérielle à la ville (2008). Plan Espoir Banlieus. DIV

Délégation interministérielle a la ville (2007). Taking action for the residents of deprived urban areas. DIV

Driant J-C., (2008). The Main Issues of Social Housing Policies in Europe and in France. Conference on Urban Planning, Nanjing University, China.

Economist (2009). Vive la différence. Economist.com 090507

EFBS (2007). Annual report 2007. European Federation of Building Societies

EUKN (2009). National Urban Policy of France. European Urban Knowledge Network: [www.eukn.org](http://www.eukn.org)

France Housing Demand Forecast (2007). Pdf Invest.  
[http://pdfinvest.com/france\\_housing\\_forecast\\_07.html](http://pdfinvest.com/france_housing_forecast_07.html)

FrenchEntree (2009). [www.frenchentree.com](http://www.frenchentree.com)

French Property (2009). [www.french-property.com](http://www.french-property.com)

France property and information (2009). French property prices. [www.france-property-and-information.com](http://www.france-property-and-information.com)

Fribourg A-M., (2005). Le financement du logement en France. Direction generale de l'Urbanism de l'Habitat et de la construction.

Fribourg A-M., (2006). Regular national report on housing development in European countries, Synthesis Report. Direction generale de l'Urbanism de l'Habitat et de la construction.

Von Ghekiere L., (2008). Social Rented Housing in France. L'Uninon sociale l'habitat. Werein für Wohnbau förderung, Studeienexkursion Paris 2008.

Global Property Guide (2009). [www.globalpropertyguide.com](http://www.globalpropertyguide.com)

Gobillon L., och le Blanc D., (2007). Economic Effects of Upfront Subsidies to Ownership: The case of the Prêt à Taux Zéro in France.

Groupe Caisse d'Epargne (2009). [www.groupe.caisse-epargne.com](http://www.groupe.caisse-epargne.com)

Gustin P., och Dubois C., (2001). Information and consultation in the fields of social housing in France. OECD.

Hall och Hickman (2005). Recording to Unpopular Social Housing in Vaulx en Velin, Greater Lyon: An English Perspective. European Journal of Housing Policy Vol 5. No. 1.



Jamet S., (2007). Combating poverty and social exclusion in France. Economic Department Paper No. 569. Organisation for Economic Co-operation and Development. Paris.

Just Landed (2009). Buying a new home. [www.justlanded.com](http://www.justlanded.com)

Info Finance (2009). [www.info-finance.fr](http://www.info-finance.fr)

Info financiere (2009). [www.info-financiere.fr](http://www.info-financiere.fr)

Issaurat M., (2009). Intervju med representant från Credit Foncier.

Lacharme B., (2006). The right to housing in France. FEANTSA's research conference. Dundee 2006.

Langley E., (2002). The Changing Visage of French Housing Policy and Finance: A Half-Century of Comprehensive, Complex and Compelling Home Building. Unpublished article.

Le Grenelle (2009). [www.legrenelle-envorinnement.fr](http://www.legrenelle-envorinnement.fr)

Lévy-Vroelant C., (2007). Urban Renewal in France. What or who is at stake? Innovation. Vol. 20 (2).

Maisons finance confort (2009). [www.maisons.finance-confort.com/uk/conseils-maison.php](http://www.maisons.finance-confort.com/uk/conseils-maison.php)

Meron M., och Courgeau D., (2004). Home Ownership and Social Inequality in France. In (eds. Blossfeld H-P., Kurz K., ) *Home Ownership and Social Inequality in Comparative Perspective*. Stanford University Press. Stanford.

Ministère des Affaires Étrangères (2006). Spatial Planning and Sustainable development policy in France. Direction Générale de la coopération internationale et du development DIACT, DCCGID.

Ministère du Logement (2009). [www.logement.gouv.fr/rubrique.php3?id\\_rubrique=41](http://www.logement.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=41)

Ministère du logement et de la Ville (2007). National Action Plan against Substandard Housing. Host Country report.

Ministère du travail des Relations Sociales, del la Famille, de la Solidarité et de la Ville (2009). [www.travail-solidarite.gouv.fr/espaces/travail/](http://www.travail-solidarite.gouv.fr/espaces/travail/)

Paris-Anglo info (2009). [paris.angloinfo.com](http://paris.angloinfo.com).

---

Potts G., (2007). French Lessons? A Cross-channel look at regeneration, cohesion and integration. Commission on Integration & Cohesion.

PWW (2009). France's homeless step up their struggle. People's Weekly World: [www.pww.org](http://www.pww.org)

Ratings Direct (2008). European Economic Forecast: Major Corrections On the Cards As Housing Markets Turn down. Standard & Poor's. Paris.

Satsangi M., (2007). Housing allowances in France. In (ed. Kemp P., A.,) *Housing allowances in comparative perspective*. The Policy Press University of Bristol.

Seemoney (2009). [www.seemoney.co.uk](http://www.seemoney.co.uk)

Schafer J-P., (2008). The demand for and supply of social housing in France: hopes and fears. In (eds. Scanlon K., och Whitehead C.,) *Social Housing in Europe II A review of policies and outcomes*. London school of Economics and Political Science, London.

Schafer J-P., (2003). Financing Social Housing in France. Caisse des despots et consignations, France.

Villette S., M., och Hardhill I., (2007). Spatial peripheries, social peripheries: reflections on the "suburbs" of Paris. *International journal of sociology and Social Policy*. Vol. 27 (1/2).