

# 1 Concevoir des politiques favorisant un logement efficient, inclusif et durable

---

Le logement est un enjeu économique, social et environnemental de plus en plus pressant dans les pays de l'OCDE. La hausse des prix des logements et des loyers a réduit l'accessibilité et été source d'exclusion sociale. Ce chapitre passe en revue ces tendances et examine leurs principaux déterminants, en rassemblant les résultats clés issus du projet horizontal de l'OCDE sur le logement. Il montre que les facteurs d'inefficience présents sur les marchés du logement peuvent être préjudiciables à l'économie dans son ensemble, notamment en créant de l'instabilité macroéconomique et en freinant la mobilité de la main-d'œuvre. Améliorer le parc de logements pour le rendre compatible avec les objectifs environnementaux est un défi rendu plus difficile encore par les pressions exercées par les coûts. Pour finir, le chapitre examine les données relatives aux instruments d'action qui peuvent améliorer la situation du logement et décrit les indicateurs de l'action publique utilisés pour mesurer les progrès accomplis et les mesures qui peuvent être encore prises. Un tableau de bord en ligne et des aperçus par pays permettent de comparer facilement résultats et paramètres des politiques publiques entre pays. La conclusion récapitule les synergies et les arbitrages que peuvent induire différentes catégories d'interventions au regard des objectifs d'inclusivité, d'efficience et de durabilité du logement.

---

Dans un grand nombre de pays de l'OCDE, les ménages éprouvent de plus en plus de difficultés pour accéder à un logement abordable de qualité. De manière générale, les prix des logements ont augmenté plus vite que les revenus moyens, et les ménages s'endettent de plus en plus pour acheter leur logement, de sorte que pour un grand nombre d'entre eux, le coût du service de la dette hypothécaire s'est alourdi malgré la baisse des taux d'intérêt. Les loyers ont augmenté plus vite que l'inflation, et les coûts du logement s'inscrivent en forte hausse dans l'ensemble. La question de l'accessibilité du logement est particulièrement problématique pour les ménages à faible revenu et ceux qui ont subi des chocs de revenu négatifs ou qui ont perdu leur emploi, notamment dans le contexte de la pandémie de COVID-19. La sensibilité croissante aux externalités négatives induites par les déplacements pendulaires en véhicule personnel ajoute encore aux difficultés qu'ont les marchés du logement de fournir des résidences abordables tout en réduisant les coûts environnementaux et sanitaires pour les générations actuelles et futures. Les marchés et les politiques du logement ont également une incidence sur la performance globale de l'économie et les niveaux de vie, car ils influent sur le choix des ménages de déménager ou non et le moment où ils déménagent, ainsi que sur la façon dont ils utilisent leur épargne et dont ils accumulent du patrimoine.

La crise provoquée par le COVID-19 a exacerbé un grand nombre de ces difficultés (voir Encadré 1.1). Il faudra s'atteler à ces défis au moment même où des efforts sans précédent sont requis pour renouveler et rénover le parc de logements, afin d'en améliorer l'efficacité énergétique et de faciliter la transition vers une économie sobre en carbone. En fait, la réaffectation des ressources qui sera nécessaire pour soutenir le redressement post-COVID-19 offre une occasion d'accélérer cette transition.

### Encadré 1.1. Tendances du logement et défis pour l'avenir

Les bâtiments, les structures et les logements ont une longue durée de vie – de l'ordre d'une génération entière. Par conséquent, les politiques qui orientent la demande et l'offre de logements doivent adopter une vision de long terme et anticiper l'évolution des besoins, des préférences et des comportements des populations, ainsi que les « mégatendances » qui impriment leur marque sur les économies et les sociétés. Dans la mesure du possible, les politiques et les réglementations doivent également prévoir les changements technologiques qui affectent la construction, l'utilisation et l'entretien des structures et agir en conséquence. La crise due au COVID-19, ainsi que la transformation numérique, le changement climatique et le vieillissement démographique, auront très probablement des effets durables – quoique encore incertains – sur la demande et l'offre de logements, que ce soit sur les segments résidentiel ou commercial du marché.

#### COVID-19

La crise engendrée par le COVID-19 pourrait amener des changements de préférences et de comportements qui auront probablement des effets à long terme sur la demande de logements. Par exemple, si le télétravail se généralise, la demande de logements pourrait se réorienter durablement des centres-villes vers les zones rurales et péri-urbaines, et des appartements vers les maisons particulières. Un tel changement retentirait sur les besoins en certains types d'agréments urbains, d'infrastructures de transport et de services sociaux. L'allègement des tensions sur les prix de l'immobilier dans les centres urbains induit par ces changements ira sans doute de pair avec l'apparition de tensions ailleurs, d'où un effet net incertain sur l'accessibilité – sauf si l'offre s'ajuste en parallèle. Le télétravail aura également une incidence sur la demande d'espaces de bureau, qui se traduira par des pressions à la baisse sur les prix de l'immobilier commercial dans les quartiers d'affaires des centres-villes. D'un autre côté, si les craintes suscitées par les maladies infectieuses ne se dissipent pas, il est possible que l'on assiste à une hausse de la demande d'espaces de bureau plus grands, compatibles avec les exigences de distanciation physique, ce qui pourrait quelque peu compenser la baisse de la demande due au télétravail.

La désaffectation des centres-villes qui pourrait accompagner ces modifications de la demande entraînera un risque accru de dépérissement urbain et une perte de dynamisme dans les zones qui affichent généralement les niveaux de productivité les plus élevés. Autre possibilité, le changement des comportements et des habitudes de travail pourrait ouvrir de nouvelles pistes de transformation économique et sociale dans les zones métropolitaines, qui sont de plus en plus polycentriques<sup>1</sup>. Dans le même temps, si la densité le cède à l'étalement, il faudra réévaluer l'empreinte environnementale des villes, ce qui aura des conséquences pour les politiques destinées à améliorer la durabilité environnementale des zones métropolitaines dans le monde.

### Transformation numérique

Au-delà de ses effets au travers du télétravail, la transformation numérique affecte les perspectives du logement de diverses manières et pourrait encore amener d'amples transformations dans ce domaine. Par exemple, les marchés locatifs d'un grand nombre de villes du monde subissent la pression du développement des hébergements de courte durée proposés par le biais des plateformes numériques, une tendance qui pourrait fort bien se poursuivre lorsque les secteurs du tourisme et de l'hébergement se seront relevés de la crise du COVID-19. D'un autre côté, le déclin des locations de courte durée (via Airbnb par exemple) observé pendant la pandémie de COVID-19 pourrait perdurer et libérer des logements locatifs pour les résidents, ce qui améliorerait l'accessibilité.

La transformation numérique est également en train de remodeler les quartiers commerçants et, dans la foulée, de modifier la demande de biens commerciaux, les achats physiques cédant du terrain au commerce en ligne. Ce phénomène accentue les pressions à la baisse qu'exerce l'essor du télétravail sur la demande d'espaces de bureau dans les quartiers d'affaires en centre-ville. Dans la mesure où les réglementations le permettent, disposer d'une flexibilité pour convertir les biens commerciaux en habitations faciliterait la réaffectation du capital logement en fonction de l'évolution de la demande pour différents usages, ce qui pourrait rendre le logement plus abordable. Il existe néanmoins un risque de désaffectation des centres-villes, qui pourrait conduire à une ségrégation du logement si ce sont les ménages les plus aisés qui s'en vont, avec des effets potentiels sur l'offre de services publics. De telles tendances poseraient des difficultés sur le plan de l'urbanisme et de la conception des plans d'occupation des sols.

Qui plus est, la transformation numérique ouvre la voie à divers changements technologiques et innovations possibles en matière de construction et de gestion « intelligente » des bâtiments, notamment au travers de l'intelligence artificielle et de l'internet des objets. Des innovations sont déjà à l'œuvre dans le domaine de l'urbanisme et de la gestion urbaine et peuvent améliorer la gestion de la circulation, les agréments et infrastructures urbains, ainsi que l'efficacité énergétique des bâtiments et des villes en général. Ces avancées peuvent rehausser l'attrait des villes et contrer les forces centripètes exercées par la transformation numérique et les changements de comportements associés au COVID-19.

Un autre aspect de la transformation numérique touche aux possibilités de développer la Fintech pour offrir une gamme de financements plus diversifiée à l'appui des investissements dans l'immobilier. Pour autant que ces activités soient correctement réglementées et la stabilité financière préservée, l'arrivée de nouveaux participants sur les marchés immobiliers peut renforcer la concurrence, réduire les coûts d'emprunt et faciliter l'obtention d'un financement pour les personnes qui y ont difficilement accès actuellement. Les investissements dans l'efficacité énergétique des bâtiments peuvent faire baisser encore davantage les coûts de logement, du fait qu'ils réduisent les factures d'énergie et améliorent ainsi la solvabilité des ménages. En dernier lieu, des modalités de financement du logement plus souples pourraient faciliter l'adaptation de l'offre aux changements de la demande de biens résidentiels et commerciaux après la crise, et donc faciliter la réaffectation du capital logement.

La transformation numérique pourrait également améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande de logements. L'essor des visites virtuelles de biens observé durant la pandémie de COVID-19 est un phénomène qui devrait rester au moins en partie permanent, permettant un meilleur filtrage des visites physiques, qui sont coûteuses, et, à terme, des transactions plus nombreuses et de meilleure qualité.

### Vieillesse démographique et changement climatique

Autres tendances, antérieures à la crise, qui influenceront sur l'évolution du logement : le vieillissement démographique et le changement climatique. Les changements démographiques ont des effets très asymétriques sur les marchés du logement. La diminution de la demande dans les zones reculées exerce des pressions à la baisse sur les prix, et ailleurs, l'évolution des besoins et des préférences impose de rénover les bâtiments, de réorganiser les espaces de vie et d'investir dans des infrastructures urbaines adaptées. Les conséquences du vieillissement démographique pour l'action des pouvoirs publics ne touchent pas seulement au logement mais s'étendent à des domaines tels que l'urbanisme et le développement régional.

Le changement climatique accentue les risques de catastrophe naturelle et d'épuisement du capital naturel dans les zones côtières exposées à l'élévation du niveau de la mer, pour ne citer que ces exemples. Il influe sur les modes de construction et les matériaux utilisés dans les bâtiments, et nécessite d'innover pour améliorer l'efficacité énergétique en réponse au changement des conditions météorologiques. Il a également des répercussions sur la conception, l'entretien et la modernisation des infrastructures urbaines. Les coûts économiques (privés et publics) associés au changement climatique doivent être pris en compte et suscitent des défis sur les plans de l'urbanisme et du développement régional, ainsi que pour la gestion des risques de catastrophe et les assurances.

### Des plans souples d'occupation des sols peuvent faciliter l'adaptation au changement

Pour faire face aux changements permanents de la demande immobilière consécutifs à la crise du COVID 19, décrits ci-avant, il sera essentiel de concevoir des plans souples d'occupation des sols, sans que cela n'entraîne des coûts inutiles. Des dispositifs souples réduisent en effet le risque que les changements structurels de la demande – par exemple, le souhait d'habiter dans un logement plus grand et situé plus en périphérie – n'entraînent des hausses de prix et des bulles spéculatives qui pourraient à leur tour pérenniser les règles d'occupation des sols restrictives. Ces dispositifs peuvent également procurer la fluidité nécessaire pour modifier la destination des biens immobiliers entre usages commercial, de bureau ou résidentiel et permettre aux localités de s'adapter à l'évolution des préférences, de sorte que les bâtiments devenus vacants puissent être rapidement requalifiés au lieu de tomber à l'abandon, avec les retombées négatives que cela entraîne. En particulier, une plus grande flexibilité des politiques du logement faciliterait la reconversion de locaux commerciaux et d'immeubles de bureaux en logements, ce qui contribuerait à résorber la crise du logement.

## Le logement est devenu moins abordable

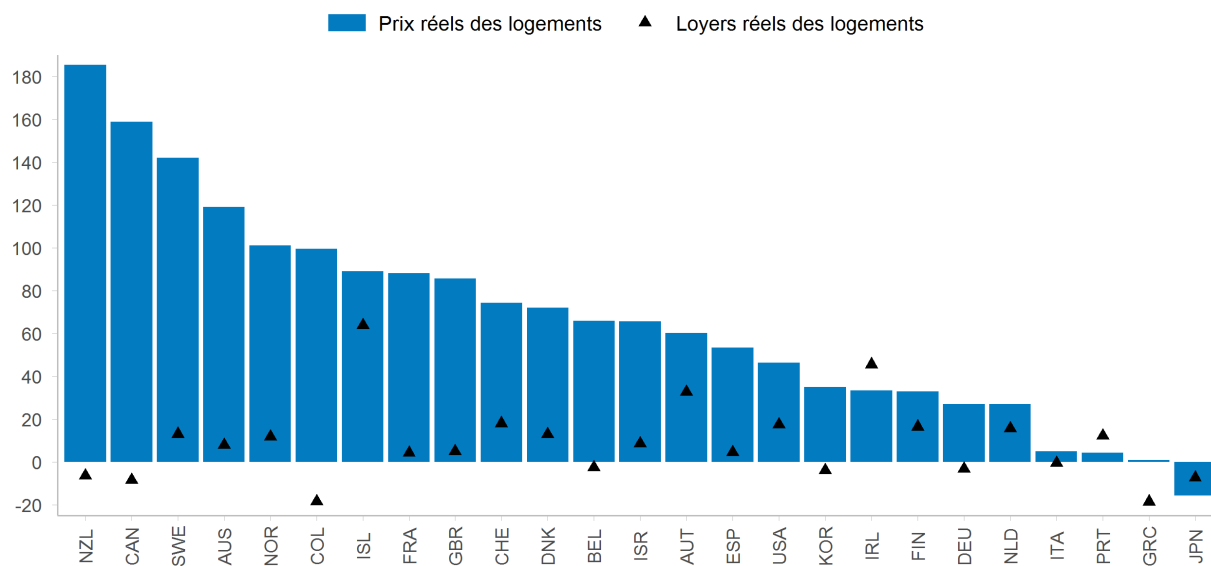
### ***Les coûts de logement ont augmenté plus vite que les autres dépenses de consommation***

Dans de nombreux pays de l'OCDE, accéder à un logement de qualité est devenu de plus en plus difficile au cours des dernières décennies. Les prix des logements et les loyers ont augmenté plus vite que l'inflation générale dans la zone OCDE, avec des conséquences négatives pour l'accessibilité (Graphique 1.1). La baisse des taux d'intérêt réels n'a que partiellement compensé la hausse des prix des logements. L'augmentation des coûts de logement réels a été particulièrement forte dans les zones urbaines, où le parc de logements et l'offre de terrains à construire sont réduits. En fait, ne serait-ce

qu'entre 2005 et 2015, la part des revenus consacrée au logement par les ménages à revenu intermédiaire (c'est-à-dire les ménages gagnant entre 75 % et 200 % des revenus d'activité médians) a grimpé de cinq points de pourcentage en moyenne dans les pays de l'OCDE (Graphique 1.2).

### Graphique 1.1. Les prix des logements et les loyers ont augmenté plus vite que l'inflation générale dans la plupart des pays de l'OCDE

Variations en pourcentage des prix et des loyers réels des logements, 2000-20

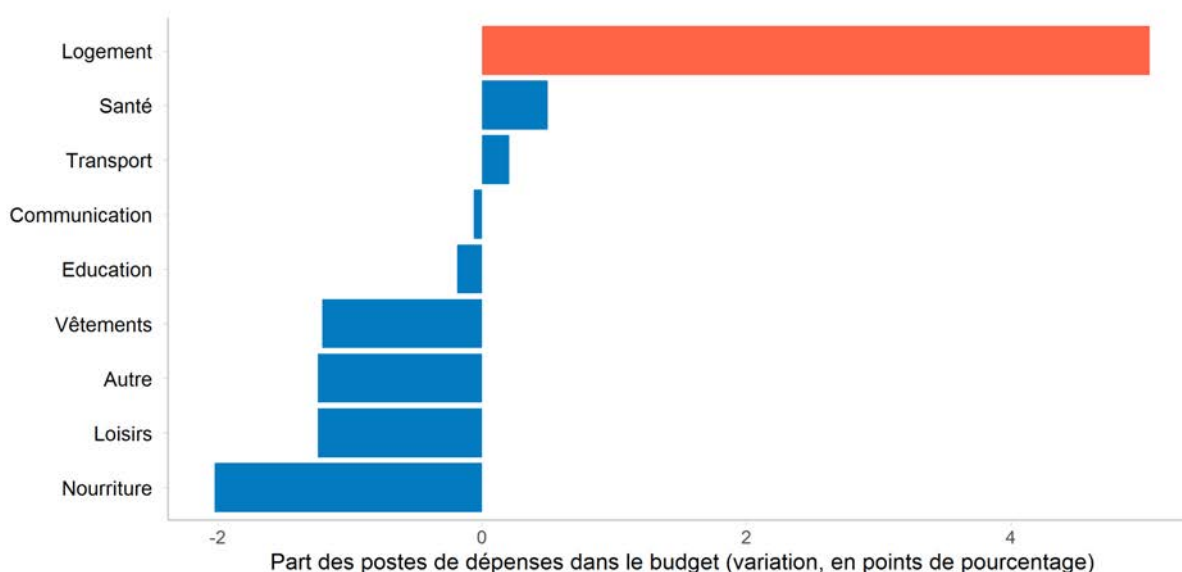


Source : Base de données analytique de l'OCDE sur les prix des logements.

Sta <https://stat.link/sdlbkh>


## Graphique 1.2. Les dépenses de logement grèvent de plus en plus le budget des ménages

Variation de la composition des dépenses des ménages à revenu intermédiaire entre 2005 et 2015



Note : Moyenne non pondérée de 23 pays de l'OCDE : Allemagne, Autriche, Belgique, Chili, Espagne, États-Unis, Finlande, Grèce, Hongrie, Irlande, Lettonie, Lituanie, Luxembourg, Mexique, Norvège, Pays-Bas, Pologne, Portugal, République slovaque, République tchèque, Royaume-Uni, Slovénie et Turquie. Les données portent sur les ménages à revenu intermédiaire (gagnant entre 75 % et 200 % des revenus d'activité médians).

Source : *Under Pressure: The Squeezed Middle Class*, (OCDE, 2019<sup>[1]</sup>).

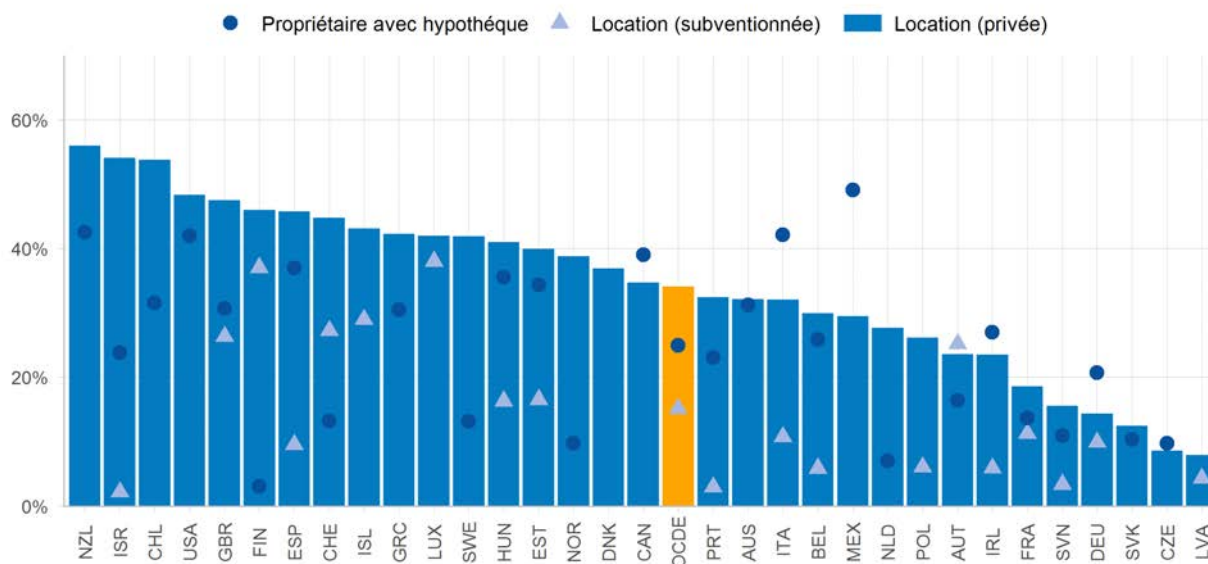
StatLink  <https://stat.link/esxucr>

### **La hausse des coûts de logement impose un fardeau disproportionné aux ménages à faible revenu**

Si les coûts augmentent pour les ménages situés à tous les niveaux de l'échelle de distribution des revenus, les moins aisés d'entre eux consacrent généralement une part plus élevée de leurs revenus au logement (Graphique 1.3). La mise à disposition de logements sociaux et les prestations liées au logement peuvent atténuer les pressions pesant sur les catégories sociales les plus éprouvées. Néanmoins, ces mesures doivent être soigneusement conçues pour s'assurer que les maigres ressources disponibles parviennent bien aux personnes qui en ont besoin sans remettre en cause leur mobilité ou induire une ségrégation résidentielle (OECD, 2020). La crise provoquée par le COVID-19 a entraîné d'importantes pertes d'emplois et de revenus qui ont touché de façon disproportionnée les groupes les plus vulnérables<sup>2</sup>, exacerbant les difficultés d'accès à un logement abordable de qualité.

### Graphique 1.3. Les ménages à faible revenu consacrent une part importante de leurs revenus au logement

Pourcentage de la population située dans le quintile inférieur de la distribution des revenus qui consacre plus de 40 % de son revenu disponible au remboursement d'un emprunt hypothécaire ou au loyer, par mode d'occupation, 2019 ou dernière année disponible



Note : Pour le Chili, la Corée, les États-Unis et le Mexique, c'est le revenu brut qui est utilisé et non le revenu disponible en raison des contraintes de disponibilité des données. Pour le Danemark, les données sur le remboursement du principal des emprunts hypothécaires ne sont pas disponibles. Les quintiles de revenus au Canada sont calculés à partir du revenu ajusté après impôt des ménages.

Source : Base de données de l'OCDE sur le logement abordable (<https://www.oecd.org/fr/social/base-de-donnees-logement-abordable/>), indicateurs HC 1.2.

StatLink  <https://stat.link/w6m94o>

## Pourquoi les coûts de logement ont-ils autant augmenté dans autant de pays ?

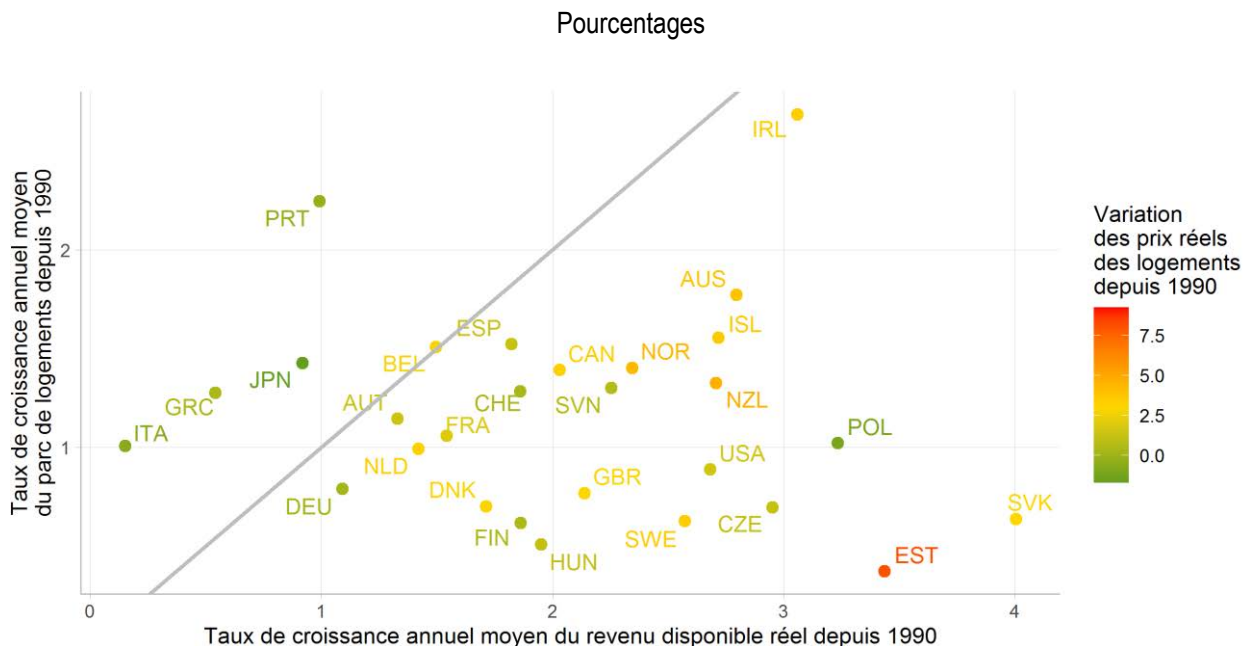
### L'offre n'a pas progressé au même rythme que la demande

Un grand nombre de facteurs ont joué un rôle dans l'augmentation des coûts de logement observée depuis deux décennies. Les principaux indicateurs des marchés du logement, tels que les prix des logements et la construction, résultent des interactions entre la demande et l'offre. Du côté de la demande, l'expansion économique a contribué à la croissance des revenus des ménages. Les tendances démographiques, notamment le vieillissement de la population et les migrations, sont des déterminants importants du niveau de la demande dans la mesure où de plus en plus de monde a besoin de se loger. Cela étant, les modifications de la structure des ménages, qui se traduisent par une diminution de leur taille moyenne, ne se sont pas accompagnées d'un changement corrélatif du type d'habitation recherché, car les ménages ont tendance à vivre dans des logements de plus en plus grands, comme l'atteste la hausse de la surface au sol moyenne par personne enregistrée depuis une décennie (IEA, 2020). Suite à la déréglementation financière intervenue pendant la période de stabilité macroéconomique relative du milieu des années 1990 au milieu des années 2000, le crédit hypothécaire est devenu plus largement accessible et plus abordable, et cette tendance s'est encore accentuée sous l'effet de l'assouplissement quantitatif et des politiques monétaires ultra-accommodantes opérés aux lendemains de la grande crise financière. De plus, un grand nombre de pays appliquent un traitement fiscal favorable aux logements occupés par leur propriétaire en autorisant la déductibilité fiscale des intérêts d'emprunts hypothécaires, une pratique qui aiguillonne encore un peu plus les prix des logements (chapitre 4).

Du côté de l'offre, la faible réactivité de la fourniture de nouveaux logements a exacerbé l'effet des changements de la demande sur les prix. L'offre a tendance à s'ajuster plus lentement que la demande car il faut du temps pour planifier et construire de nouvelles structures, et ce manque de réactivité intensifie les tensions sur les prix. En outre, l'augmentation des coûts de construction a grevé l'accessibilité des logements dans de nombreux pays, en partie à cause du durcissement des réglementations relatives à l'efficacité énergétique et à la durabilité environnementale (chapitres 4 et 7).


La réaction de l'offre de logements aux variations de la demande – telles que celles induites par la croissance des revenus – est très variable selon les pays (Graphique 1.4).

### Graphique 1.4. Dans la plupart des pays, l'offre de logements n'a pas progressé au même rythme que les revenus



Note : Ce graphique montre que l'offre de logements, mesurée par le nombre de logements, a progressé beaucoup plus lentement que le revenu disponible global des ménages dans de nombreux pays. Il révèle également que, dans l'ensemble, les prix réels des logements ont davantage augmenté dans les pays où la croissance de l'offre a été plus lente que la croissance des revenus (pays situés sous la ligne à 45°) que dans les pays où l'offre a augmenté à un rythme plus rapide que les revenus (au-dessus de la ligne à 45°).

Source : Base de données des *Perspectives économiques de l'OCDE*, Cavalleri, Courmède et Ziemann (2019<sup>[2]</sup>) et calculs de l'OCDE.

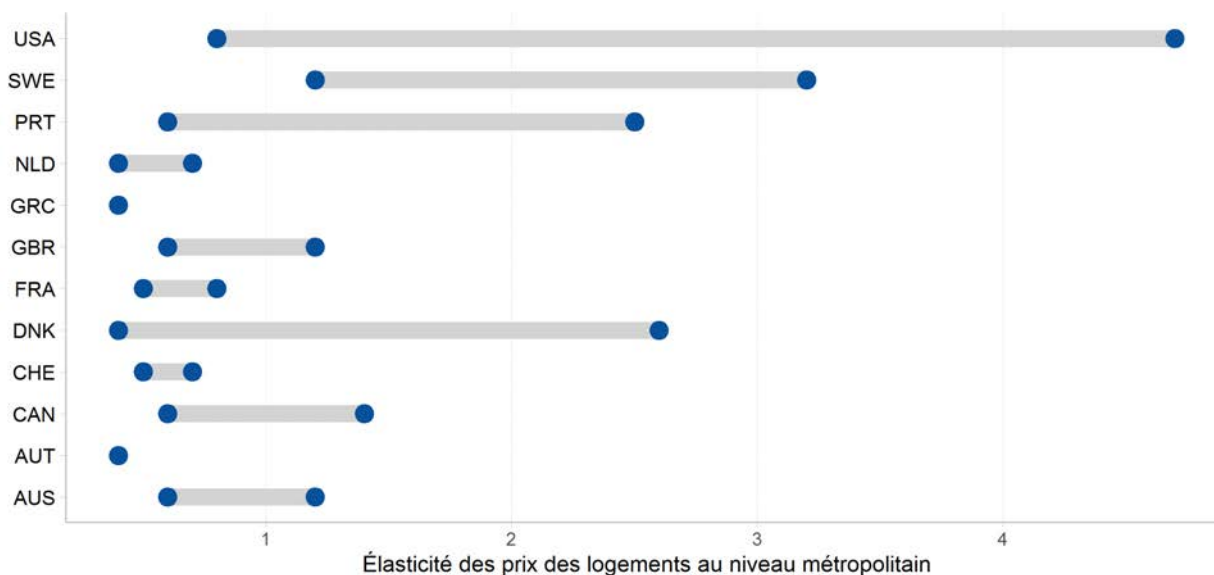
StatLink  <https://stat.link/i45wo8>

Les données confirment que la réactivité de l'offre aux variations des prix dues à la croissance de la demande est très variable entre les pays et au sein des pays (Graphique 1.5, Graphique 1.6). Ces différences ont été imputées de façon empirique à un ensemble de facteurs géographiques, historiques et liés aux politiques publiques<sup>3</sup>, notamment : la zone considérée se prête-t-elle aisément à des travaux de construction ? Quelle est la forme urbaine héritée du passé ? Le cadre de l'action publique est-il propice à la construction de logements ? Ces facteurs varient considérablement entre les pays mais aussi à l'intérieur des pays : l'une des manifestations de ces variations, qui s'ajoute aux différences géographiques de la demande, est la forte divergence des variations des prix des logements observée dans un grand nombre de pays de l'OCDE (Graphique 1.6). L'état de l'offre de logements peut en outre peser sur les incitations économiques à la mobilité inter-régionale et, par conséquent, sur la répartition des travailleurs entre pays (Causa, Abendschein and Cavalleri, 2021<sup>[3]</sup>; Causa, Cavalleri and Luu, 2021<sup>[4]</sup>). Une offre flexible de logements rend la mobilité entre régions plus réactive aux différences entre les niveaux de revenu, ce qui facilite l'absorption des chocs négatifs locaux au travers de la réaffectation spatiale.



L'hétérogénéité des trajectoires des prix montre qu'il est important d'opérer un alignement spatial entre la demande et l'offre ; autrement dit, il faut construire là où la demande est la plus forte. Une réponse souple de l'offre est d'autant plus cruciale que les mégatendances en cours, telles le vieillissement démographique et la transformation numérique, ainsi que la crise récente due au COVID-19, retentissent sur la configuration de la demande (voir Encadré 1.1). Néanmoins, la mise en chantier de nouveaux logements n'est pas le seul moyen d'aligner l'offre sur la demande. Par exemple, la rénovation et la modernisation du parc de logements peuvent contribuer à satisfaire à la demande et à réduire les taux de logements vacants. En outre, la taxation des logements inoccupés encourage une utilisation accrue du parc existant. Assurer la neutralité du traitement fiscal et de la réglementation des locations de courte durée vis-à-vis des hôtels et résidences de tourisme peut également contribuer à éviter le détournement d'un trop grand nombre de logements de leur usage résidentiel.

Graphique 1.5. L'élasticité de l'offre varie entre les territoires

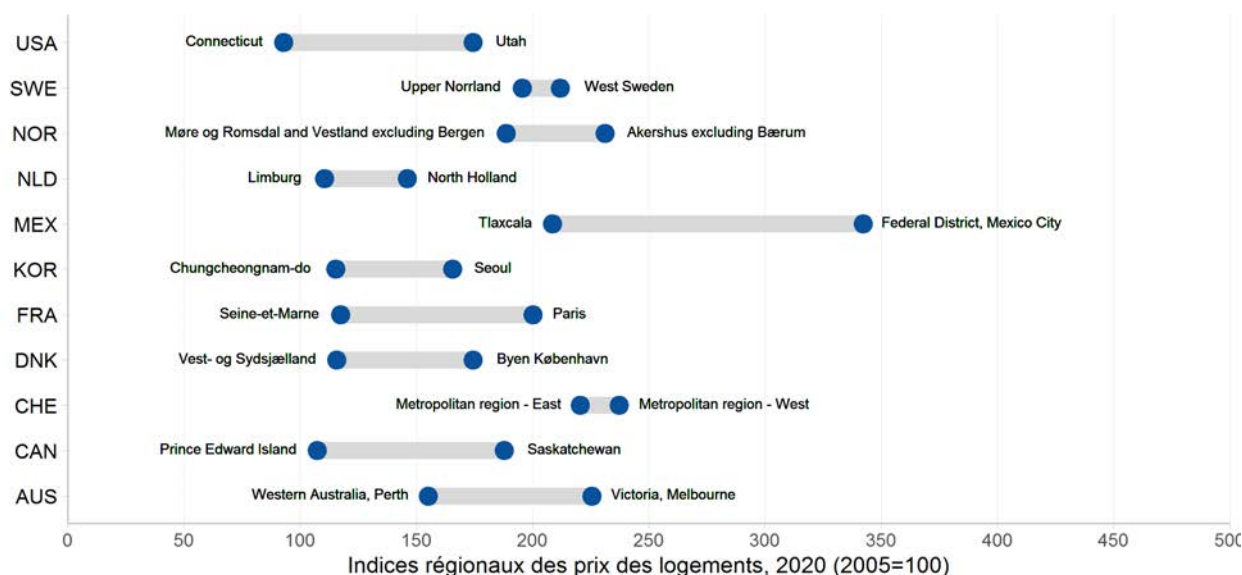


Note : Une élasticité de l'offre plus élevée signifie que, pour une variation déterminée des prix des logements, la construction de nouveaux logements augmente davantage.

Source : Bétin et Ziemann (2019<sup>[5]</sup>).

StatLink  <https://stat.link/oqcn9r>

Graphique 1.6. Les prix des logements suivent des trajectoires très différentes selon les régions



Note : Les segments représentent l'amplitude des indices régionaux des prix des logements entre l'observation la plus basse et l'observation la plus élevée en 2020.

Source : Base de données de l'OCDE « Indices des prix des logements - nationaux et régionaux »

(<http://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=RHPI>).

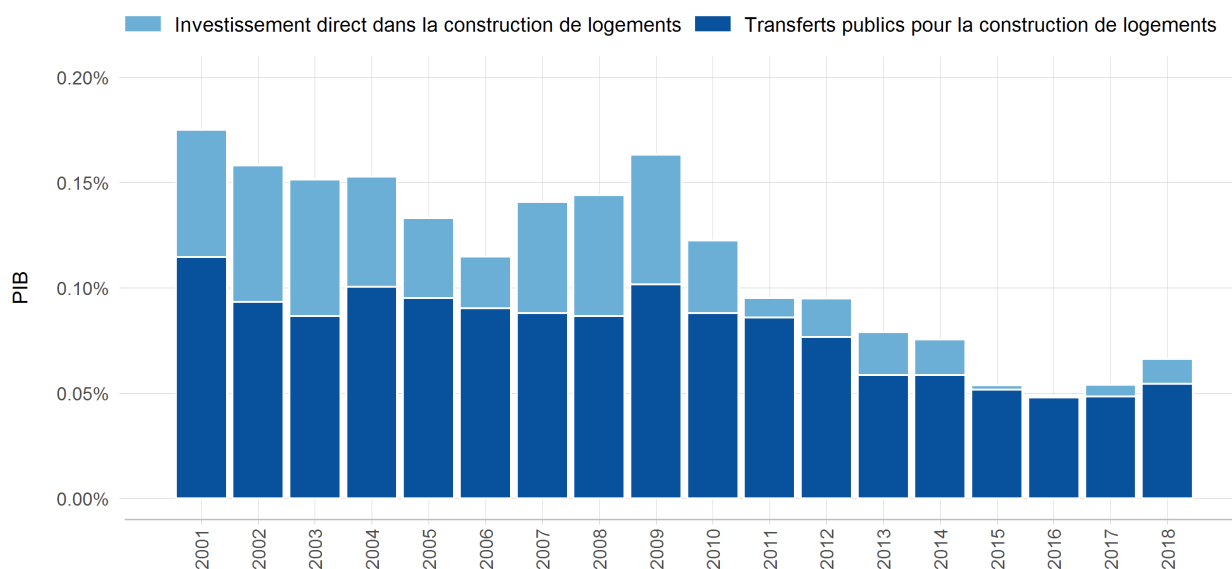
StatLink  <https://stat.link/85bti0>

### **Les pouvoirs publics ont réduit leurs investissements dans la construction de logements**

Autres facteurs qui contribuent aux carences de l'offre : le déclin des investissements publics dans la construction de nouveaux logements, et la diminution de la taille relative du parc de logements sociaux dans la plupart des pays de l'OCDE. Au cours des deux dernières décennies, les investissements publics dans la construction de logements ont baissé de plus de moitié en moyenne dans la zone OCDE. L'investissement public direct dans le logement, en particulier, a dégringolé depuis la crise financière mondiale et représentait moins de 0.01 % du PIB en 2018 (Graphique 1.7). En parallèle, la part des logements sociaux dans le parc total de logements a diminué dans tous les pays de l'OCDE sauf six depuis 2010, réduisant encore l'offre de logements abordables pour les ménages à faible revenu<sup>4</sup>.

## Graphique 1.7. Les pouvoirs publics ont réduit leurs investissements dans le logement

Transferts publics de capital et investissement public direct dans la construction de logements, moyenne OCDE



Note : La moyenne OCDE est la moyenne non pondérée des 25 pays de l'OCDE pour lesquels des données sur les transferts de capital et la formation brute de capital sont disponibles à partir de 2001. En sont exclus l'Australie, le Canada, le Chili, la Corée, les États-Unis, Israël, l'Islande, le Japon, la Lituanie, la Nouvelle-Zélande et la Turquie. Se reporter à la source pour de plus amples précisions.

Source : Base de données de l'OCDE sur le logement abordable (<http://oe.cd/ahd>), indicateur PH1.1.

StatLink  <https://stat.link/2gm4tw>

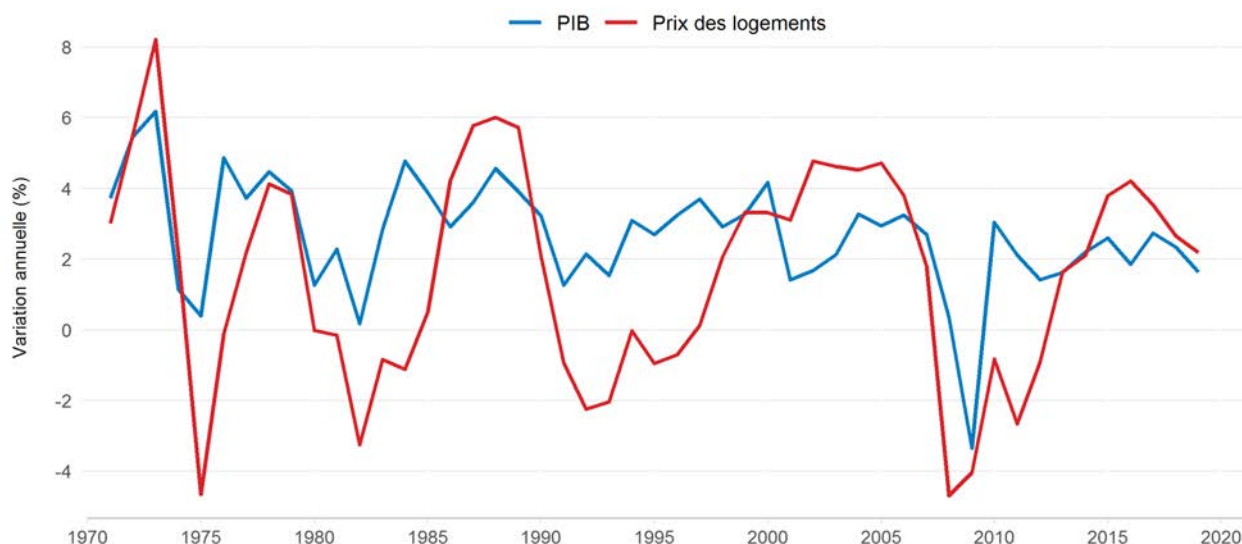
## Le logement agit sur la performance économique à de multiples égards

### Les marchés du logement jouent un rôle crucial dans l'économie


Le logement représente une part importante de la production. Dans les pays de l'OCDE en moyenne, la construction compte pour environ 6 % du PIB. À eux seuls, les investissements dans le logement représentent environ 20 % de l'accumulation brute de capital fixe. Aussi les fluctuations des activités liées au logement et des prix de l'immobilier ont-elles des effets marqués sur le cycle économique (Graphique 1.8). Il est essentiel de comprendre les causes de ces fluctuations pour prévenir la propagation et limiter l'amplification des chocs sur le logement, et ainsi renforcer la résilience économique. Les liens entre le cycle du logement et le cycle économique sont avérés : les pays qui ont connu une correction plus importante des prix réels des logements lors de la crise financière mondiale ont également accusé un fléchissement plus marqué de l'activité économique. La crise provoquée par le COVID-19 a eu un profond impact sur la construction et d'autres activités liées au logement (Encadré 1.2). En outre, les cycles du marché du logement ont tendance à devancer les cycles économiques. Les pics et les creux des prix des logements surviennent en amont des points d'inflexion des cycles économiques, raison pour laquelle ces prix constituent des indicateurs avancés importants des fluctuations de l'activité économique (chapitre 3).

## Graphique 1.8. Les cycles des prix des logements et les cycles économiques sont étroitement liés

Variation réelle annuelle en pourcentage, moyenne OCDE



Source : Base de données des *Perspectives économiques de l'OCDE* et Base de données analytique de l'OCDE sur les prix des logements.

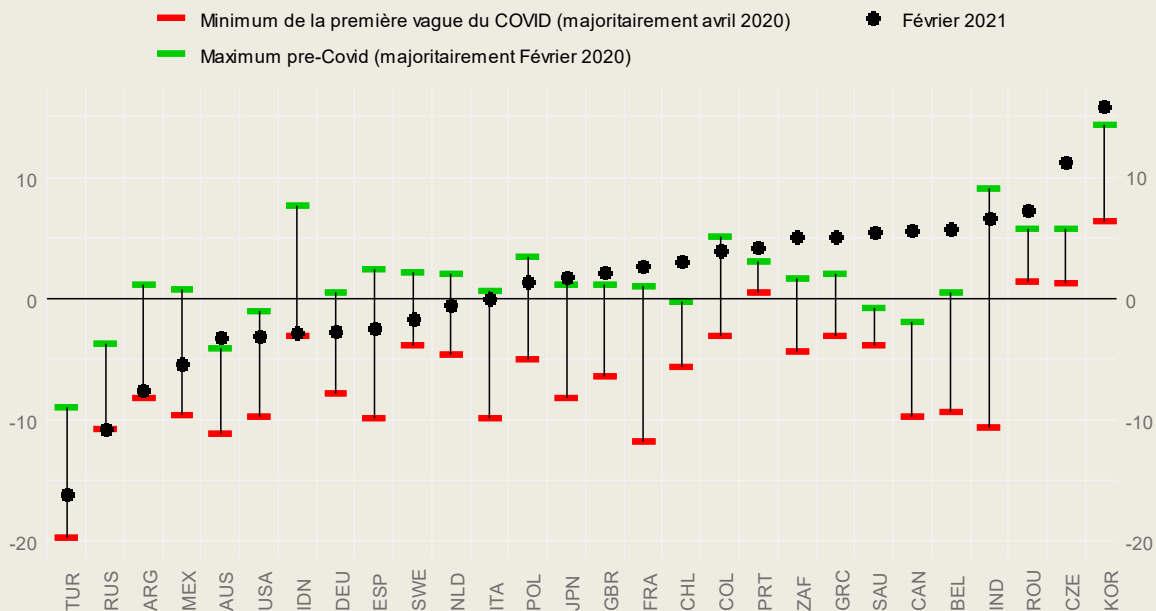
StatLink  <https://stat.link/8lsie9>

### Encadré 1.2. La crise provoquée par le COVID-19 a frappé durement le secteur du logement

Partout dans le monde, le secteur du logement s'est durement senti de la propagation de la pandémie de COVID-19. Les mesures de confinement ont conduit à l'arrêt total ou partiel des chantiers dans un grand nombre de pays, ainsi que des activités liées au logement plus généralement. De fait, les recherches sur les marchés immobiliers effectuées via internet sont étroitement corrélées aux Indices des directeurs d'achat du secteur de la construction, ce qui permet d'élaborer des indicateurs de référence du niveau de confiance dans le secteur de la construction pour un large éventail de pays (OCDE, 2020<sup>[6]</sup>). Le graphique 1.9 montre que la confiance des secteurs de la construction a plongé lorsque la première vague de COVID s'est abattue sur les pays au début de 2020. Si le niveau de confiance a vite rebondi dans la plupart des pays, la résurgence du virus au cours du second semestre de 2020 et premier trimestre 2021 a de nouveau affaibli le secteur dans plusieurs pays.

### Graphique 1.9. Dans de nombreux pays, l'effondrement du secteur de la construction a été suivi d'un rebond

Indicateur de la confiance dans le secteur de la construction fondé sur Google Trends  
(un indicateur positif traduit une expansion)



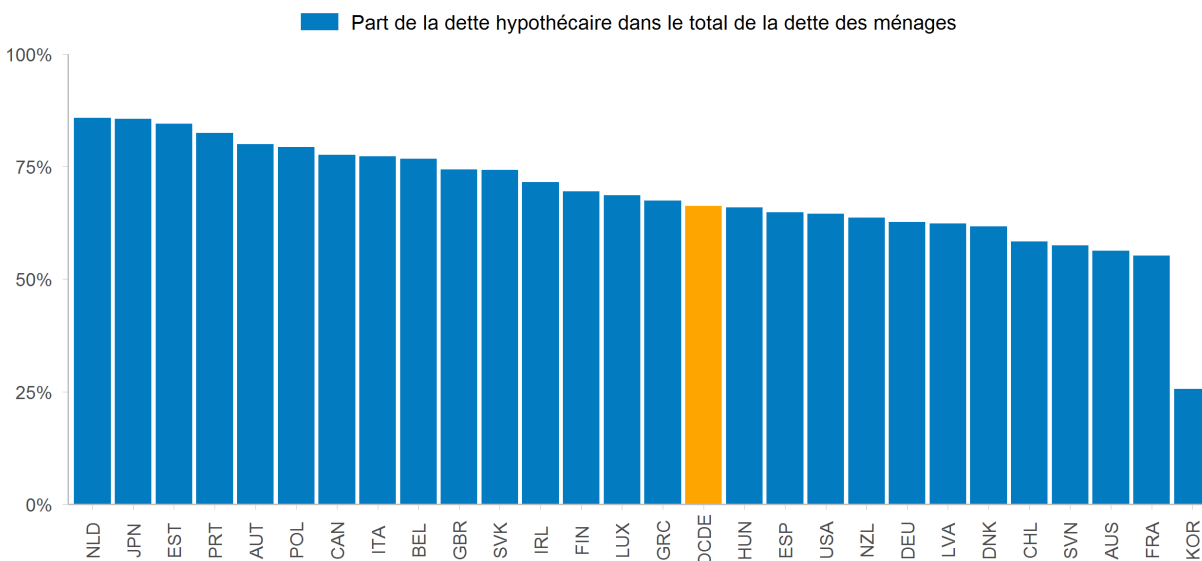
Note : L'indicateur est compris entre -50 et 50. Un chiffre positif correspond à une expansion et un chiffre négatif à une contraction. Le graphique représente les pays pour lesquels les données Google Trends sont disponibles et qui comptaient plus de 10 millions d'habitants en 2018.  
Source : Mise à jour de OCDE (2020<sup>[6]</sup>).

StatLink  [https://stat.link/nrimok\\_th2cng](https://stat.link/nrimok_th2cng)

### L'élargissement de l'accès au financement du logement engendre des opportunités et des risques

Les marchés financiers et du crédit hypothécaire jouent un rôle clé pour le marché du logement, étant donné que la plupart des ménages financent leur résidence par l'emprunt (Graphique 1.10). Au cours des deux dernières décennies, le financement du logement a connu une profonde transformation, qui a entraîné une diminution des coûts d'emprunt pour l'acquisition d'un logement et, par suite, une expansion de l'offre de prêts hypothécaires. Les innovations sur les marchés financiers et du crédit hypothécaire ont facilité l'accès à la propriété pour les ménages au revenu relativement faible, en leur permettant de souscrire un emprunt hypothécaire plus aisément. Néanmoins, un endettement excessif peut être dangereux pour la stabilité macroéconomique et la performance économique à long terme si les changements apportés aux politiques entraînent un net relâchement des conditions de prêt, suivi d'une hausse des prêts non productifs et d'une mauvaise affectation du crédit<sup>5</sup>. Les règles macroprudentielles, mais aussi les politiques du logement, peuvent renforcer la résilience économique en freinant l'accumulation des vulnérabilités, en réduisant la transmission et, partant, la gravité des crises, et en renforçant la capacité des économies à se relever de celles-ci.

**Graphique 1.10. Les emprunts hypothécaires représentent la majeure partie de la dette des ménages**



Source : Base de données de l'OCDE sur la distribution des richesses (oe.cd/wealth), base de données de la Household Finance and Consumption Survey (HFCS).

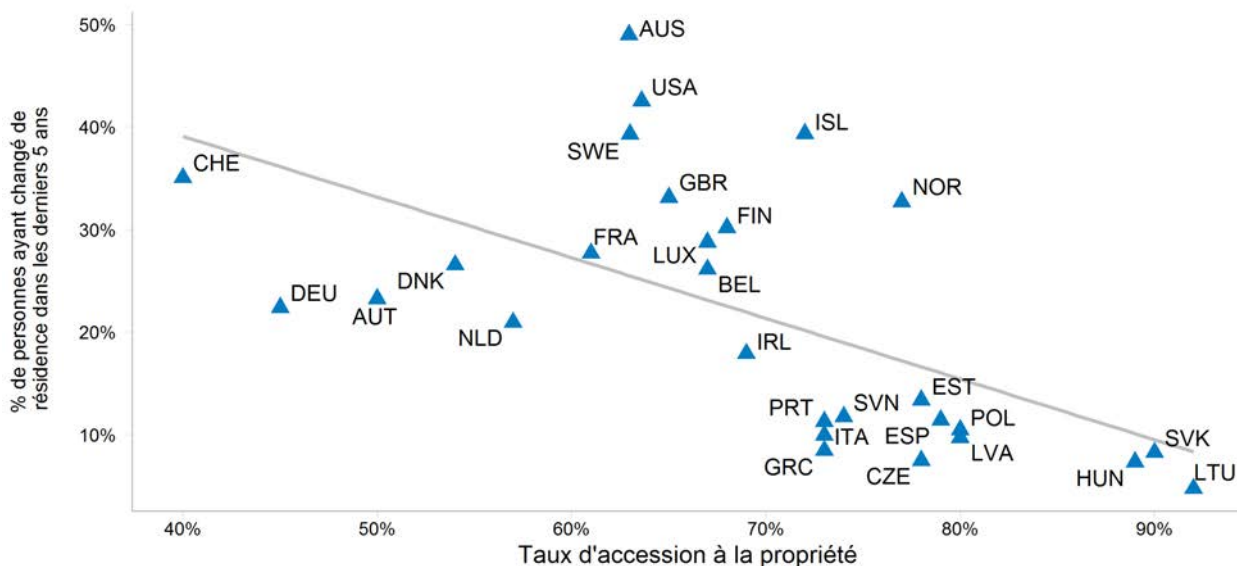
StatLink  <https://stat.link/jyazup>

### ***La mobilité résidentielle procure des avantages importants mais peut être freinée par le mauvais fonctionnement des marchés du logement***

La décision d'une personne de déménager est influencée par plusieurs facteurs. Les préférences et les besoins, y compris ceux dus aux changements de situation familiale, jouent un rôle important à cet égard, tout comme les choix de politique publique, qui peuvent engendrer des obstacles à la mobilité empêchant les travailleurs de déménager pour trouver un meilleur emploi. La mobilité résidentielle peut contribuer à combler les inégalités entre régions, améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande d'emploi et, en conséquence, élever le niveau de productivité globale et la mobilité sociale.

La propriété du logement et l'occupation d'un logement social figurent parmi les principaux déterminants de la mobilité résidentielle ; en général, les propriétaires et les locataires d'un logement social ne sont pas aussi mobiles que les personnes qui louent leur logement sur le marché privé (Graphique 1.11) et (OCDE, 2020<sup>[7]</sup>). De plus, la hausse des coûts de logement et le creusement des disparités régionales de ces coûts limitent la possibilité pour les personnes à faible revenu d'aller s'installer dans une région où il y a du travail ou des emplois de meilleure qualité mais où, en contrepartie, les coûts de logement leur sont hors de portée, avec des conséquences négatives pour la mobilité et la réaffectation de la main-d'œuvre<sup>6</sup>. Des politiques du logement et du marché du travail judicieusement conçues peuvent faciliter la mobilité résidentielle en améliorant l'adéquation entre travailleurs et offres d'emploi partout sur le territoire. Éliminer les obstacles à la mobilité dus à l'action publique et veiller à ce que l'offre de logements soit suffisante dans les zones recherchées permettrait d'accélérer le processus de réaffectation aux lendemains de la crise liée au COVID-19 et favoriserait le redressement du marché du travail.

**Graphique 1.11. Dans les pays où le taux d'accèsion à la propriété est élevé, la mobilité résidentielle est faible**



Source : Calculs effectués par l'OCDE à partir des données de l'Enquête de l'Union Européenne sur le revenu et les conditions de vie (EU-SILC) 2012 pour les pays de l'UE ; de l'AHS 2013 pour les États-Unis ; et de la HILDA 2012 pour l'Australie. Taux d'accèsion à la propriété tiré de la Base de données de l'OCDE sur le logement abordable.

StatLink  <https://stat.link/9j0tpy>

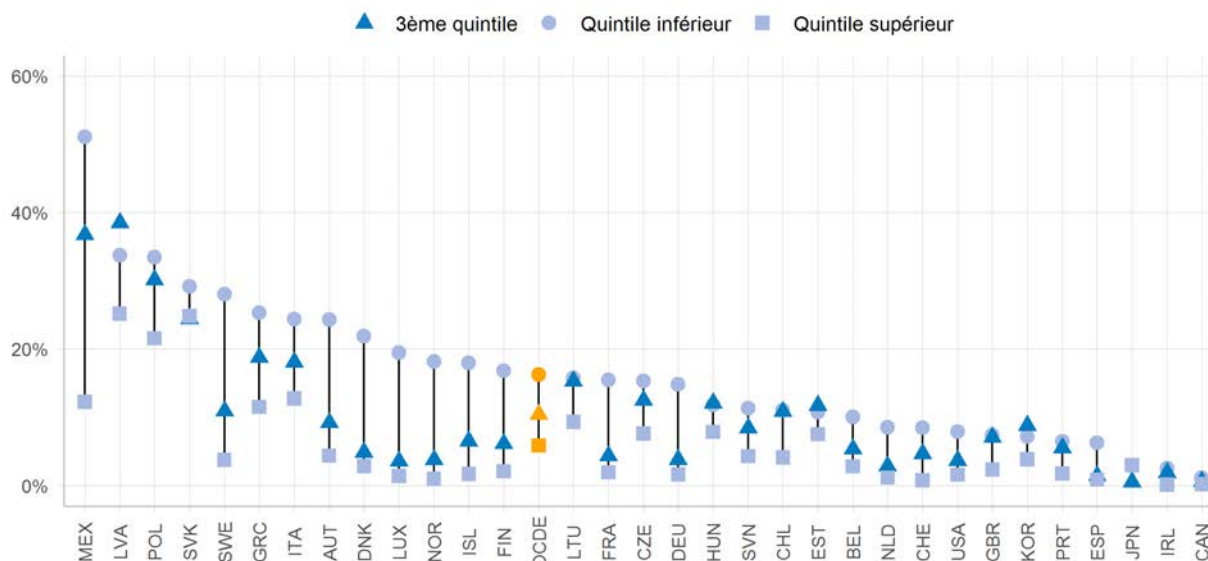
## Le logement a une incidence sur les inégalités

### ***L'impossibilité d'accéder à un logement de qualité peut avoir des effets durables sur la distribution des revenus***

Comme cela a déjà été indiqué, les ménages à faible revenu consacrent une plus grande part de leur revenu au logement ; mais outre qu'ils sont plus susceptibles d'être confrontés à des coûts de logement excessifs, ils ont aussi une probabilité plus élevée de vivre dans un logement de piètre qualité (Graphique 1.12). Ils n'ont pas nécessairement les moyens d'entretenir régulièrement leur logement ou de l'améliorer, ni de déménager dans un logement de meilleure qualité. Le manque d'accès à un logement convenable est souvent associé à un accès médiocre aux possibilités en matière de santé, d'enseignement, de connexion internet haut débit et d'emplois de qualité (OCDE, 2014<sup>[8]</sup>). Ces liens peuvent avoir des effets durables, notamment sur les revenus dont disposeront tout au long de leur vie les personnes qui ont grandi dans un logement de mauvaise qualité ou qui ont eu un accès limité aux services d'éducation et de santé. La pandémie de COVID-19 a ravivé les préoccupations des décideurs concernant le surpeuplement des logements, dans la mesure où les personnes qui vivent dans un logement surpeuplé peuvent difficilement s'auto-isoler et encourent donc un risque plus élevé de contracter des maladies infectieuses et de les propager (OCDE, 2020<sup>[9]</sup>). La crise due au COVID-19 a également exacerbé l'impact de la fracture numérique dans le logement, les personnes sans accès à internet pouvant plus difficilement travailler depuis chez elles ou suivre des cours à distance.

## Graphique 1.12. Les ménages à faible revenu sont confrontés à un problème de qualité du logement

Pourcentage de ménages occupant un logement surpeuplé, par quintile de la distribution des revenus, 2019 ou année la plus récente



Note : Voir la section « Data and comparability issues » de l'indicateur HC2.1 au sujet de la comparabilité limitée des données, due à des différences entre pays dans la définition des pièces d'un logement.

Source : Base de données de l'OCDE sur le logement abordable (<http://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/housing-conditions.htm>), indicateur HC2.1.

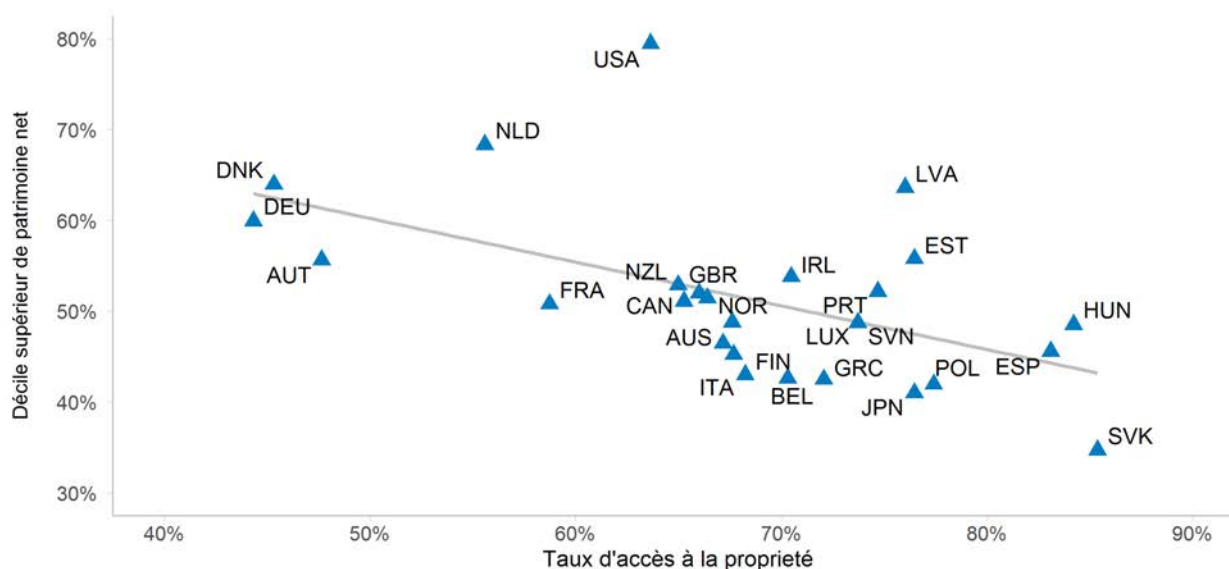
StatLink  <https://stat.link/245so8>

### Le logement fait partie intégrante du patrimoine des ménages

Corollaire de la hausse des prix des logements, un grand nombre de ménages se voient privés des avantages inhérents à l'accèsion à la propriété. L'évolution des marchés du logement a des répercussions sur la consommation des ménages et sur la situation macroéconomique au travers des effets de patrimoine. La hausse des prix des logements a également une incidence sur les inégalités de patrimoine (chapitre 5). En effet, le logement est une composante essentielle du patrimoine puisqu'il représente l'élément d'actif le plus important dont disposent la majorité des ménages. Les variations des prix des logements se traduisent par des variations du patrimoine des ménages, qui peuvent à leur tour entraîner une redistribution du patrimoine entre les différentes catégories de ménage, telles que les locataires et les propriétaires. Compte tenu de son importance dans le bilan des ménages, en particulier les ménages de la classe moyenne, le logement contribue à égaliser la distribution du patrimoine net (Graphique 1.13) dans la mesure où il semble être distribué plus uniformément que d'autres catégories d'actifs tels que les actifs financiers



**Graphique 1.13. Les pays où le taux d'accès à la propriété est élevé affichent généralement de faibles inégalités de patrimoine**



Source : Base de données de l'OCDE sur la distribution des richesses (oe.cd/wealth).

StatLink  <https://stat.link/fyrvx3>

## Le logement a d'amples effets sur l'environnement

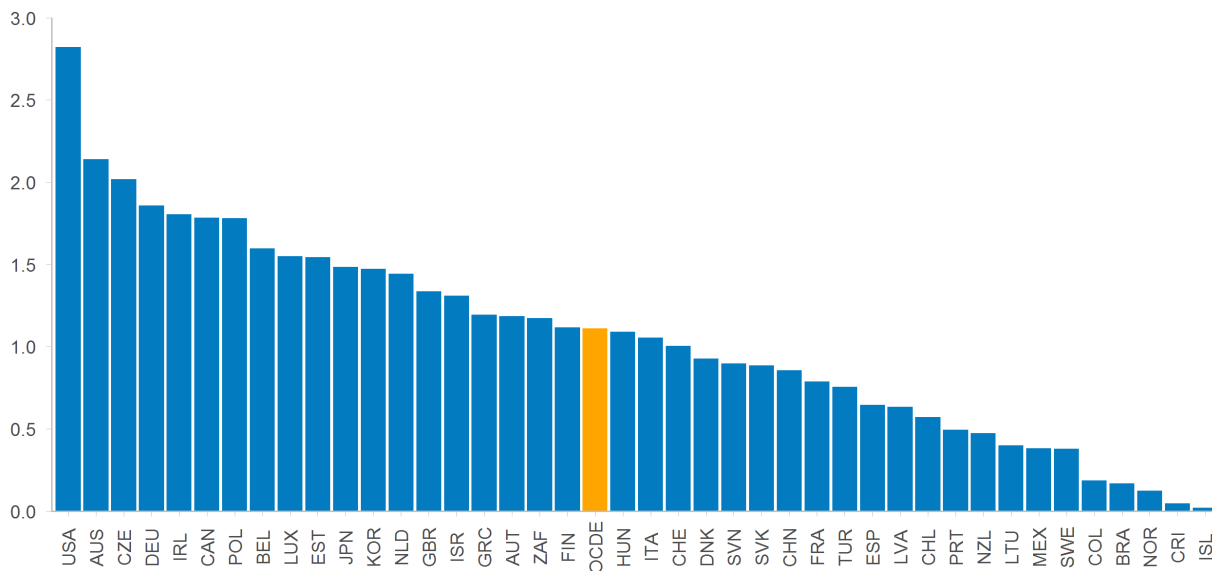
### **Le logement compte pour une part très élevée des émissions mondiales de dioxyde de carbone**

Le logement se caractérise par une intensité énergétique élevée. Le secteur résidentiel (bâtiments et construction) représente 28 % de la consommation finale d'énergie dans le monde et 17 % des émissions totales de CO<sub>2</sub>. Les émissions liées au logement sont très variables d'un pays à l'autre (Graphique 1.14). Ces écarts importants reflètent des différences considérables entre pays concernant la mesure dans laquelle les autorités soumettent les émissions de CO<sub>2</sub> du secteur résidentiel à une tarification efficace. Par conséquent, les émissions pourraient être réduites dans des proportions substantielles dans de nombreux pays, même si des facteurs ne relevant pas de l'action publique, tels que le régime des températures, ont également un rôle (Graphique 1.15).

L'utilisation de matériaux écologiques et l'amélioration de l'isolation et des systèmes de chauffage peuvent grandement contribuer à l'amélioration de l'efficacité énergétique des logements et à la réalisation des objectifs d'émissions convenus. Or, en 2018, deux tiers des pays n'avaient pas encore de règlements énergétiques obligatoires pour les bâtiments<sup>7</sup>. La part des bâtiments à haute performance, tels que les bâtiments à énergie presque nulle, dans les nouvelles constructions demeure inférieure à 5 %. L'adoption et l'application des réglementations requises pour atteindre les objectifs fixés en matière d'enveloppe des bâtiments supposent en outre que le bâti existant soit rénové et entretenu. Cependant, les réglementations environnementales majorent les coûts de construction et accentuent les obstacles administratifs à l'offre de structures résidentielles. Les simulations effectuées sur les moyens d'action montrent que la transition bas carbone pourrait engendrer des tensions supplémentaires considérables sur les prix des logements (chapitre 4). Assurer tant l'accessibilité des logements que leur durabilité représente donc un défi important pour l'action des pouvoirs publics.

**Graphique 1.14. Les émissions de dioxyde de carbone par personne dues au logement varient fortement entre les pays**

Émissions de CO<sub>2</sub> dues à la combustion d'énergie (électricité et chauffage) dans le secteur résidentiel (en tonnes par habitant), 2019

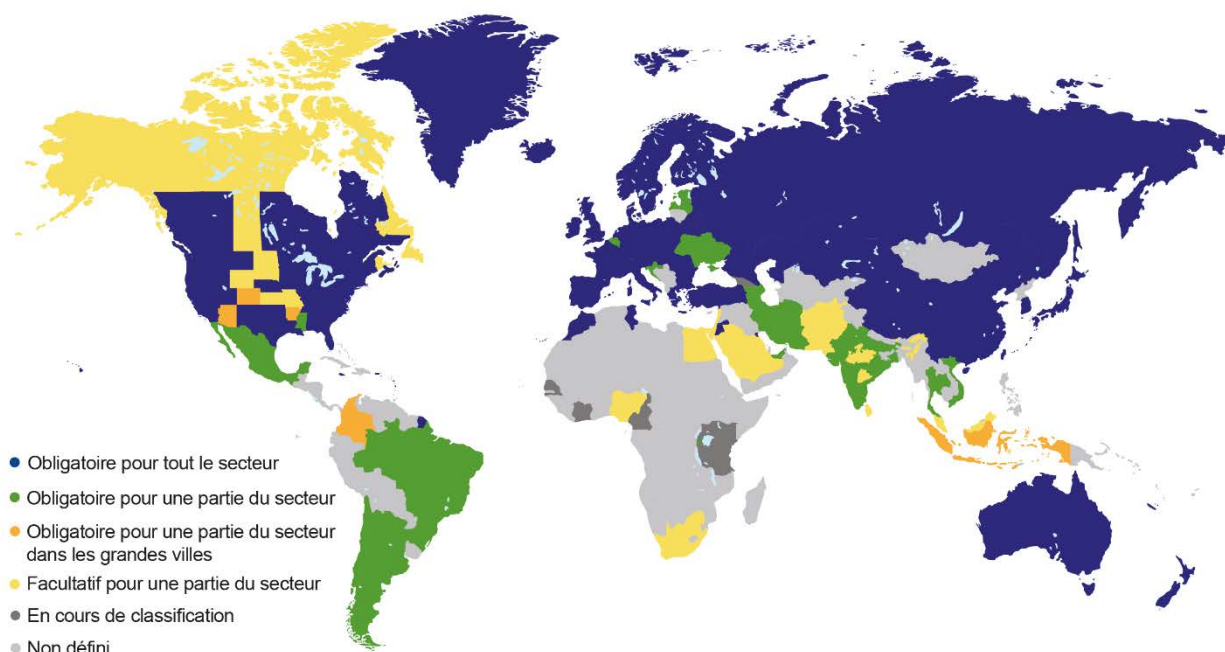


Source : « [Energy Efficiency Indicators](#) », AIE, édition 2020.

StatLink <https://stat.link/gfpr92>

**Graphique 1.15. La rigueur des réglementations et des normes énergétiques pour les bâtiments sont variables dans le monde**

En 2018



Source : <https://www.iea.org/reports/building-envelopes>.

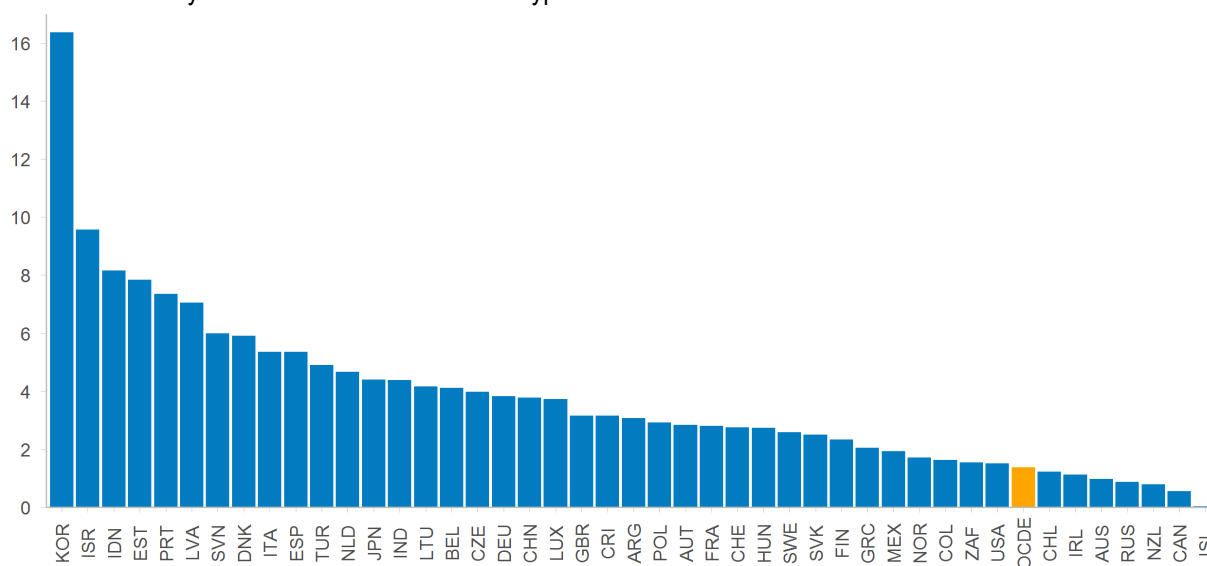
StatLink <https://stat.link/2urxj1>

## Il existe des liens complexes entre le logement et la qualité de l'environnement

Au-delà des émissions, le secteur du logement a des répercussions sur l'environnement au travers de l'utilisation des terres et des matériaux, ainsi que des modes de transport induits par la forme urbaine. Ces incidences peuvent varier d'un pays à l'autre, comme le montre le cas de l'occupation des sols (Graphique 1.16). En outre, le logement peut avoir des effets contrastés en fonction de l'objectif environnemental considéré : par exemple, l'étalement urbain entraîne des besoins de transport accrus, de plus grandes difficultés de déploiement de services de transports en commun, des émissions de gaz à effet de serre plus élevées et une consommation accrue de terres rurales ou naturelles. D'un autre côté, une moindre densité réduit l'exposition aux polluants atmosphériques locaux, qui sont plus concentrés dans les zones plus denses. Certaines politiques liées à l'environnement peuvent entraver l'accessibilité à court terme du logement. Néanmoins, le fait de concentrer la tarification des externalités environnementales en début de période procure des avantages importants, car cela réduit l'ampleur des externalités en question et, partant, contribue à la durabilité environnementale et à la justice intergénérationnelle.

### Graphique 1.16. Les zones urbaines ne se sont pas étendues dans les mêmes proportions dans les pays de l'OCDE

Pourcentage du couvert arboré, des prairies, des zones humides, des landes (zones arbustières) et des friches ayant été converties en un autre type de couverture des sols entre 1992 et 2015



Source : OCDE, « Changement de couverture de sol », <https://dx.doi.org/10.1787/3dee7330-en>.

StatLink  <https://stat.link/pvqugh>

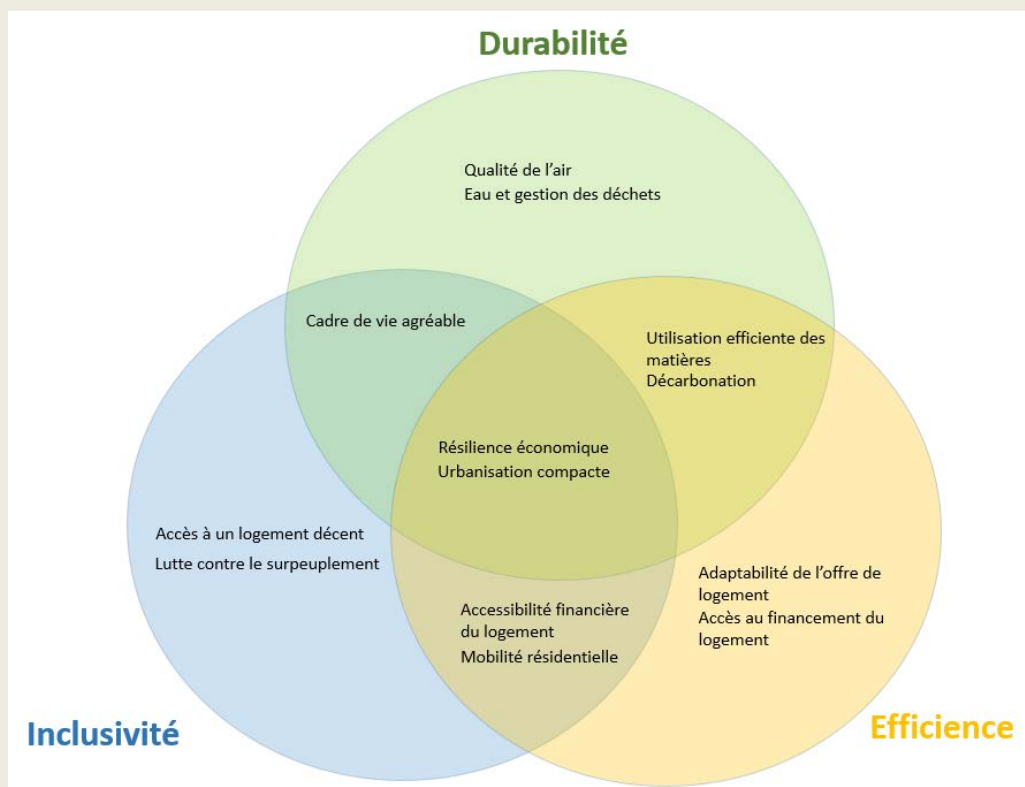
### Que peuvent faire les pouvoirs publics ?

Les actions menées par les pouvoirs publics dans de multiples domaines – de la politique du logement aux dépenses publiques et à la fiscalité – ont une influence sur la situation du logement. Les réformes peuvent viser différents objectifs : rendre le marché du logement plus efficient, plus inclusif ou plus durable (Encadré 1.3). Tous les pays n'ont pas les mêmes préférences vis-à-vis de ces objectifs, loin s'en faut, de sorte que leurs autorités peuvent être amenées à faire des choix sensiblement différents. En outre, les choix du passé ont de profondes implications pour les besoins et les possibilités du présent, dans un secteur qui présente une forte dépendance au chemin emprunté en raison de la lenteur à laquelle le parc de logements se renouvelle.

### Encadré 1.3. Les réformes du logement poursuivent des objectifs multiples : inclusivité, efficacité et durabilité

Le projet horizontal de l'OCDE sur le logement s'articule autour de trois dimensions principales : inclusivité, efficacité et durabilité (Graphique 1.17). L'inclusivité fait référence à la possibilité qu'ont les ménages à faible revenu et d'autres groupes vulnérables tels que les personnes occupant un emploi instable de vivre dans un logement de bonne qualité qui correspond à leurs besoins, notamment en termes d'accès aux marchés du travail, aux établissements scolaires et aux agréments. L'efficacité décrit la capacité du secteur à fournir des logements qui soient adaptés à la demande sur les plans quantitatif et qualitatif, sans coûts inutiles. La durabilité renvoie à la mesure dans laquelle la construction et l'utilisation des logements sont compatibles avec un environnement local de qualité et les objectifs climatiques.

Graphique 1.17. Le logement a une incidence sur l'inclusivité, l'efficacité et la durabilité



Comme dans d'autres domaines de l'action publique où les objectifs poursuivis peuvent être multiples, il est nécessaire d'évaluer les synergies possibles, les arbitrages et les conséquences imprévues que peuvent induire différents instruments d'action. En cas d'arbitrage, il est par ailleurs essentiel de déterminer les possibilités d'atténuer les effets négatifs d'interventions spécifiques par des mesures compensatoires. Le résumé les principaux arbitrages et synergies existant entre les différents objectifs en matière de logement, à partir des données empiriques utilisées dans ce rapport. Deux réserves s'imposent. Premièrement, le tableau décrit les résultats attendus de manière générale : dans les faits, des conséquences différentes peuvent être observées en fonction de l'environnement particulier des pays. Deuxièmement, le tableau résume les données empiriques disponibles s'agissant des effets sur les objectifs en matière de logement ; or, les interventions de politique publique peuvent avoir un impact sur d'autres paramètres, tels que les budgets publics par exemple. Le tableau de bord de l'OCDE sur la politique du logement (Encadré 1.4) rassemble des indicateurs de résultats et de politique publique tirés de ce rapport et a pour objectif d'aider les décideurs à faire des choix éclairés lors de l'élaboration des stratégies nationales sur le logement.

**Tableau 1.1. La plupart des interventions de politique publique ont des effets sur plusieurs dimensions**

	Inclusivité		Efficience		Durabilité	
	Accessibilité à court terme pour les catégories vulnérables	Accessibilité à long terme	Mobilité	Résilience financière et économique	Environnement local	Émissions de gaz à effet de serre
<b>Fiscalité</b>						
Supprimer les avantages fiscaux accordés aux propriétaires		↗		↗		
Modifier la fiscalité du logement en remplaçant les taxes sur les transactions par des prélèvements annuels			↗			
Taxer les carburants	↘	↘			↗	↗
Moduler la fiscalité immobilière (taxer plus lourdement les terrains que les bâtiments)		↗			↗	↗
<b>Dépenses</b>						
Investir dans le logement social vert avec transférabilité des droits d'accès	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Subventionner la rénovation du stock de logements existants	↗				↗	↗
Augmenter les dépenses consacrées à l'aide au logement	↗	↘	↗			
<b>Politique financière</b>						
Durcir les plafonds des quotités de financement	↘			↗		
Durcir les exigences d'apports pour les prêts hypothécaires	↘			↗		
<b>Réglementation des loyers</b>						
Assouplir l'encadrement des loyers	↘	↗	↗	↗		
Assouplir la réglementation des relations entre propriétaires et locataires	↘		↗	↗		
<b>Réglementation de la construction</b>						
Imposer des critères de performance énergétique dans les codes de construction		↘			↗	↗
Étalonner la performance énergétique des bâtiments					↗	↗
<b>Occupation des sols</b>						
Réévaluer régulièrement les contours géographiques de l'aménagement urbain		↗				
Assouplir la réglementation sur la hauteur des bâtiments		↗			↘	↗
Autoriser les propriétaires de droits d'aménagement de zones écologiquement précieuses à les transférer sur d'autres zones		↗			↗	
Acquérir des terrains pour empêcher leur aménagement		↘			↗	
Revoir la gouvernance de l'occupation des sols, pour conférer davantage de pouvoirs au niveau métropolitain qu'à des échelons inférieurs et éviter les chevauchements		↗				
<b>Politique environnementale de l'urbanisme</b>						
Limiter l'accès des véhicules dans les centres-villes		↘			↗	↗
Rendre les voies urbaines payantes et/ou faire payer le stationnement	↘	↘			↗	↗
Développer les transports publics					↗	↗
Développer l'infrastructure d'approvisionnement en carburants de substitution					↗	↗

*Note* : Une flèche verte pointée vers le haut signifie que la réforme indiquée sur la ligne va dans le sens de l'objectif indiqué dans la colonne. Une flèche rouge pointée vers le bas signifie que la réforme considérée va à l'encontre de l'objectif considéré. Une cellule vide dénote l'absence d'effet systématique connu. Les indicateurs utilisés pour mesurer les résultats et les paramètres de l'action publique sont résumés dans l'Encadré 1.4. Les effets indiqués reflètent les données empiriques présentées dans ce rapport. Les conséquences réelles peuvent dépendre du contexte particulier du pays et s'écarter des effets attendus indiqués dans le tableau. Les colonnes du tableau décrivent les objectifs en matière de logement, mais les interventions figurant sur les lignes du tableau peuvent avoir des effets sur d'autres paramètres, tels que les dépenses ou les recettes publiques.

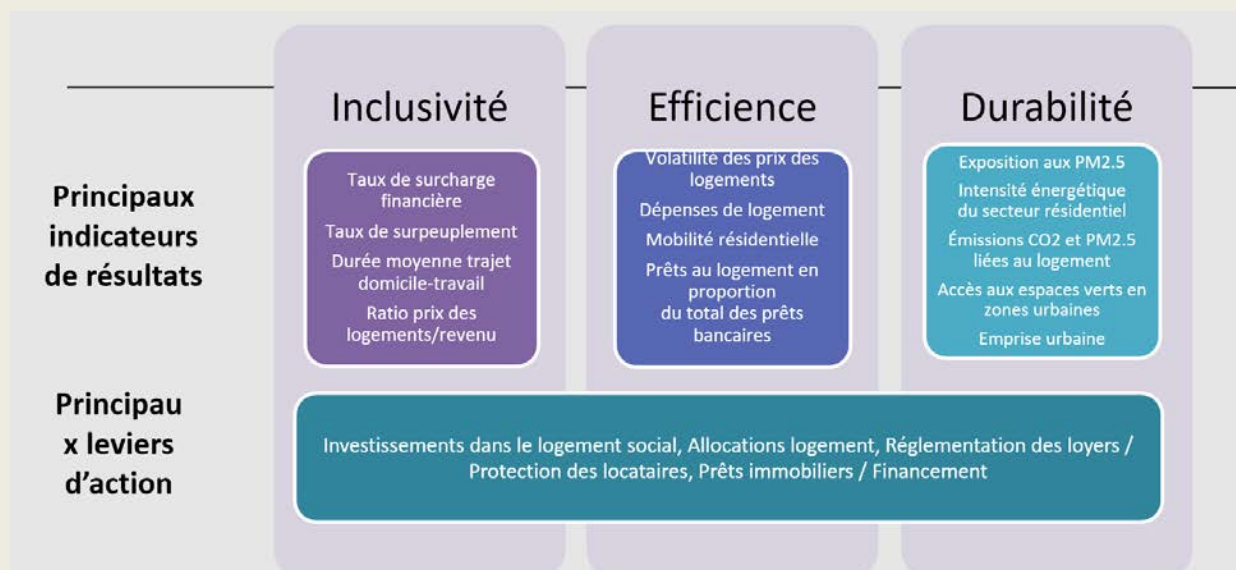
*Source* : Chapitres 2-9.

## Encadré 1.4. Le tableau de bord de l'OCDE sur la politique du logement

### Un ensemble d'indicateurs destinés à guider l'action publique

Disposer d'indicateurs aide à mieux comprendre les liens entre l'action publique et les résultats selon les trois dimensions considérées, à savoir l'efficacité, l'inclusivité et la durabilité. Un tableau de bord spécifique fournit aux décideurs et analystes une sélection d'indicateurs-clefs visant à accompagner la prise de décisions (Graphique 1.18). Une version préalable à la diffusion est disponible, y compris en langue française, à l'adresse [www.oecd.org/housing](http://www.oecd.org/housing).<sup>8</sup>

**Graphique 1.18. Indicateurs de résultats et de l'action publique liés à l'inclusivité, à l'efficacité et à la durabilité**



Note : Les définitions et les sources des variables figurent dans le annexe 1.A1.

Le logement est un domaine complexe de l'action publique ; par conséquent, un grand nombre d'indicateurs de résultats peuvent pointer vers des carences des paramètres de l'action publique qui peuvent eux-mêmes être mis en relation avec un ou plusieurs objectifs. Par exemple, une hausse soutenue des ratios prix-revenus laisse supposer une dégradation de l'accessibilité des logements, ce qui va à l'encontre de l'inclusivité et pourrait, en parallèle, traduire un manque d'efficacité dans le fonctionnement des marchés du logement. Par conséquent, dans bien des cas, il n'existe pas de correspondance univoque entre tel résultat et tel objectif de l'action publique, et une certaine marge d'appréciation est requise pour déterminer les liens entre indicateurs de résultats et objectifs de l'action publique.

### Indicateurs de l'action publique permettant à un pays de comparer son action par rapport à celle de ses pairs

Avec les indicateurs de résultats, la comparaison des paramètres de l'action publique et des principales caractéristiques des interventions privilégiées dans différents pays et à différentes périodes peuvent éclairer utilement les choix des décideurs. Pour progresser dans ce domaine, l'OCDE a investi dans la collecte de données et la construction d'indicateurs de l'action publique couvrant l'ensemble des domaines en lien avec le logement (Graphique 1.18). En permettant à un pays de se comparer à ses pairs, ces indicateurs lui donnent une idée des mesures qui peuvent encore être prises dans les domaines de réforme répertoriés dans le .

L'une des sources importantes d'information sur les paramètres de l'action publique est le « Questionnaire de l'OCDE sur les logements sociaux et abordables 2019 », qui fournit des renseignements sur la politique en matière de logement social, la réglementation du marché locatif, la gouvernance de l'occupation des sols et les règles relatives au crédit hypothécaire. Certaines informations proviennent d'autres volets d'activité de l'OCDE ; c'est le cas par exemple de la mesure de l'imposition effective du logement et de la déduction fiscale au titre des intérêts d'emprunt hypothécaire, issue des travaux de l'OCDE sur l'imposition de l'épargne des ménages (Brys et al., 2021<sup>[10]</sup>). Des sources externes ont également été utilisées (voir annexe 1.A1).

**Tableau 1.2. Indicateurs de l'action publique permettant de déterminer les mesures qui peuvent être prises**

Mesure pouvant être prise	Indicateur de l'action publique
Supprimer les avantages fiscaux accordés aux propriétaires de leur logement	Taux marginal d'imposition effectif des logements occupés par leur propriétaire / Déduction fiscale au titre des intérêts d'emprunt hypothécaire
Modifier la fiscalité du logement en remplaçant les prélèvements sur les transactions par des prélèvements annuels	Part des impôts périodiques sur la propriété immobilière dans l'ensemble des impôts fonciers
Taxer les carburants	Droit d'accises sur les carburants
Augmenter les dépenses consacrées aux allocations de logement	Dépenses publiques totales consacrées aux allocations de logement en pourcentage du PIB / Dépenses sociales consacrées au logement
Abaisser le plafond de quotité de financement	Plafond de quotité de financement / Plafond de service de la dette en proportion du revenu
Durcir les exigences de fonds propres au titre des prêts hypothécaires	Exigences de fonds propres imposées aux banques au titre des prêts hypothécaires
Assouplir l'encadrement des loyers	Rigueur de l'encadrement des loyers
Assouplir la réglementation des relations entre propriétaires et locataires	Rigueur de la réglementation des relations entre propriétaires et locataires
Revoir la gouvernance de l'occupation des sols, pour conférer davantage de pouvoirs au niveau métropolitain vis-à-vis des échelons inférieurs et éviter les chevauchements	Indicateur de gouvernance de l'occupation des sols

Source : Voir annexe 1.A1.

En tenant compte des liens d'interdépendance qui existent entre les résultats et les objectifs de l'action publique, le tableau de bord sur la politique du logement (disponible en ligne) renseigne les décideurs sur les indicateurs de résultats et de l'action publique propres à un pays déterminé, mais permet en outre de comparer les paramètres de l'action publique de différents pays et sur différentes périodes. Le tableau de bord permet également d'obtenir un « instantané » de la situation de chaque pays (« fiches pays »), en comparant les indicateurs clés d'un pays pour chaque dimension avec ceux des pays pairs.

## **Tirer parti des complémentarités entre les objectifs de l'action publique**

Plusieurs types d'initiative peuvent amener des progrès à la fois sur les plans de l'inclusivité, de l'efficacité et de la durabilité (Tableau 1.1). Citons, notamment, l'augmentation du parc de logements sociaux, le recours accru aux impôts périodiques sur la propriété immobilière et les terrains, et divers changements dans la réglementation de l'occupation des sols (Tableau 1.1)

*Des logements sociaux bien conçus peuvent améliorer l'accessibilité et contribuer à d'autres objectifs de l'action publique*

Les investissements consacrés au logement social – directement ou indirectement par le biais d'associations à but non lucratif ou à but lucratif limité (Encadré 1.5) – contribuent à accroître l'offre de logements. Ce faisant, ils améliorent l'accessibilité du logement non seulement pour les locataires éligibles à faible revenu, mais aussi pour le reste du marché du logement. Point important, l'éligibilité au logement social devrait être transférable entre villes et entre régions pour assurer la mobilité des travailleurs à faible revenu. Supprimer les obstacles qui empêchent les individus de suivre les emplois est un aspect essentiel de la réaffectation des ressources, un enjeu qui sera particulièrement important dans le monde de l'après-COVID-19 (Encadré 1.2).

### **Encadré 1.5. Une grande partie des logements sociaux en Autriche est fournie par les associations de logement à but lucratif limité**

L'Autriche occupe le troisième rang des pays de l'OCDE par le pourcentage de logements sociaux dans son parc total de logements – 24 % en 2019 (OCDE, 2020<sub>[11]</sub>). Ce ratio moyen élevé, qui concerne l'ensemble du territoire national, masque l'importance encore plus grande du parc de logements sociaux dans la capitale, Vienne, où sa part atteint 43 %. Ce résultat s'explique par la spécificité du mode de fourniture et de gestion des logements sociaux en Autriche, qui fait intervenir les municipalités et des associations de logement à but lucratif limité. Les deux piliers du système sont importants : par exemple, à Vienne, 22 % des ménages vivent dans un logement social fourni par la municipalité, et 21 % dans un logement social fourni par une association à but lucratif limité.

Dans le pays, les associations de logement à but lucratif limité gèrent plus de deux tiers du parc de logements sociaux. De manière générale, elles fournissent des logements de qualité élevée à des ménages à revenu faible ou intermédiaire, à des prix inférieurs à ceux du marché. Elles gèrent plus de 900 000 logements sociaux (dont deux tiers destinés à la location) et construisent chaque année entre 12 000 et 15 000 nouveaux logements, qui représentent entre 25 et 30% des constructions résidentielles totales. Les loyers, qui sont fondés sur les coûts, sont inférieurs de 23 % en moyenne aux loyers du secteur à but lucratif. Mis à part le coût d'opportunité que représente le fait de louer à un prix inférieur au marché, les coûts budgétaires pour les contribuables et les municipalités sont limités : les projets sont financés par des prêts privés et publics et des capitaux propres de l'association de logement, qui prélève des contributions auprès des locataires. Les principales caractéristiques du modèle économique unique des associations de logement sont les suivantes : financement par emprunt, loyers fondés sur les coûts et réinvestissement direct des excédents dans la construction de logements et la rénovation une fois les emprunts remboursés. En outre, une partie des loyers est affectée à un fonds de réhabilitation dédié à la rénovation des bâtiments (on trouvera dans l'Encadré 2.4) de plus amples détails sur le modèle de financement du logement social en Autriche). Cela contribue à préserver la qualité des logements dans le temps. Les réglementations strictes qui s'appliquent à la qualité sociale et environnementale des bâtiments contribuent également à assurer la bonne qualité des logements abordables.

Source : OCDE (2019<sub>[12]</sub>; OCDE, 2020<sub>[11]</sub>).



En outre, la mise à disposition de logements sociaux construits ou rénovés selon des normes d'efficacité énergétique élevée contribue à réduire l'empreinte carbone du secteur du logement et peut également atténuer la précarité énergétique des locataires de ces logements. Cette démarche peut exercer un effet de démonstration, en favorisant le déploiement plus étendu de normes de construction ambitieuses sur le plan environnemental et en facilitant la transition de l'ensemble de l'économie vers la réalisation des objectifs convenus en matière d'émissions. Enfin, dès lors qu'ils s'intègrent dans des stratégies urbaines ambitieuses sur les plans environnemental et social, les investissements dans le logement social concourent également à l'amélioration de la qualité de l'environnement local et à la création de quartiers inclusifs et socialement mixtes.

Contrairement aux dispositifs d'attribution de logements sociaux assortis d'une portabilité limitée des droits, les allocations de logement ne restreignent pas en principe la mobilité résidentielle et professionnelle (chapitre 6). Cependant, l'une des différences majeures entre la mise à disposition de logements sociaux et les allocations de logement réside dans le fait que la deuxième mesure soutient la demande tandis que la première contribue à accroître l'offre. Lorsque l'offre est rigide, la hausse des allocations de logement peut avoir pour effet involontaire de gonfler les prix des logements et les loyers<sup>9</sup>. Ces tensions à la hausse peuvent neutraliser l'effet recherché des allocations sur l'accessibilité pour les bénéficiaires et, en parallèle, enchérir le logement pour les ménages qui ne reçoivent pas ces allocations. Cet arbitrage nécessite d'adopter des mesures complémentaires (examinées ci-après) afin de renforcer la réactivité de l'offre de logements aux changements de la demande induite par l'augmentation des allocations de logement.

#### *Des réformes fiscales pourraient procurer des avantages économiques, sociaux et environnementaux*

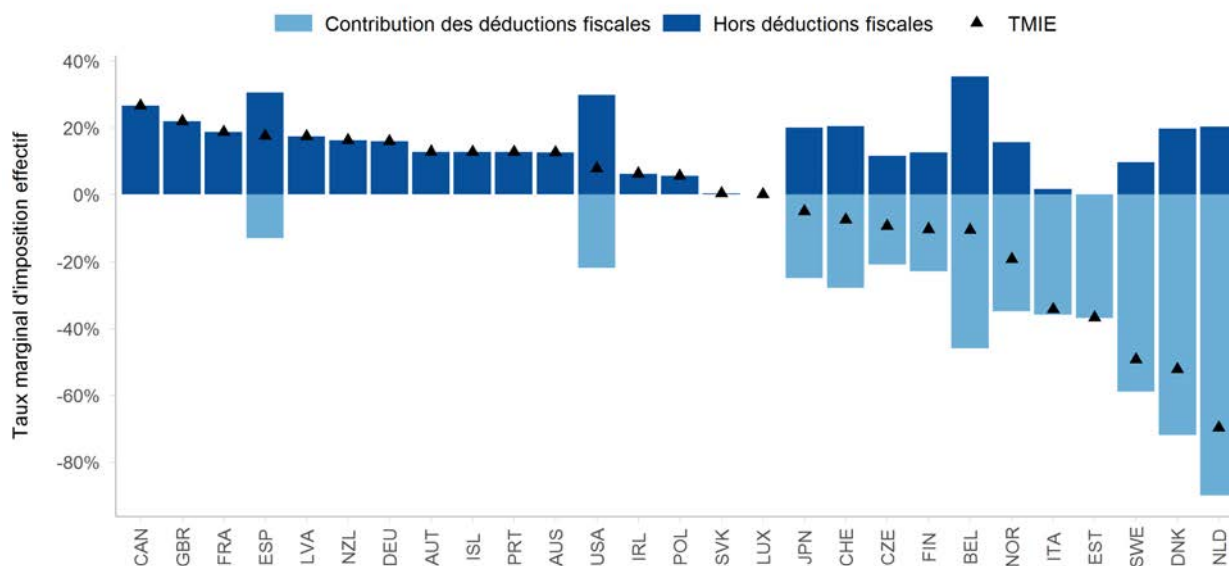
Une réorientation de la fiscalité du logement des prélèvements sur les transactions vers des prélèvements annuels améliorerait l'efficacité du marché du logement. Par rapport aux prélèvements sur les transactions immobilières, les impôts périodiques sur la propriété immobilière présentent l'avantage supplémentaire de ne pas décourager la mobilité résidentielle, qui est étroitement liée à la mobilité professionnelle. Par ailleurs, des données empiriques montrent que les impôts périodiques sur la propriété immobilière ont un effet relatif positif sur la croissance économique en comparaison d'autres prélèvements, en particulier ceux fondés sur les transactions. De nombreux pays ne lèvent que de très faibles recettes au moyen des impôts périodiques sur la propriété immobilière, une situation qui ouvre la possibilité d'y recourir davantage.<sup>10</sup> Dans les pays où la valeur des biens immobiliers estimée à des fins fiscales est largement en deçà de leur valeur de marché, il y a également matière à aligner la valeur à des fins fiscales sur la valeur de marché (chapitre 8).

Qui plus est, un rééquilibrage de l'assiette des impôts fonciers périodiques au profit des terrains, par opposition aux structures, encouragerait un mode d'occupation des sols plus efficace et donc une meilleure qualité de l'environnement (chapitre 7). En diminuant l'effet dissuasif que peuvent exercer les impôts périodiques sur le logement sur les investissements résidentiels, ce rééquilibrage renforcerait également la réactivité de l'offre de logements aux variations de la demande. Une certaine prudence s'impose néanmoins, car les règles d'occupation des sols peuvent limiter les avantages potentiels d'une fiscalité foncière plus efficace (chapitre 8).

La suppression de la déduction fiscale au titre des intérêts d'emprunt hypothécaire pourrait entraîner une forte diminution des prix des logements dans les pays où l'offre est peu souple (voir chapitre 4). En effet, une bonne partie de la valeur de ces déductions fiscales se capitalise dans les prix des terrains dans les zones où l'offre est rigide. Gruber, Jensen et Kleven (2021<sup>[13]</sup>) ont établi que le retrait de la déduction des intérêts d'emprunt hypothécaire par les autorités fiscales danoises a réduit le niveau d'équilibre des prix des logements ainsi que la dette des ménages.<sup>11</sup> À long terme, la baisse des prix de l'immobilier rend les marchés du logement plus inclusifs en permettant à des pans beaucoup plus importants de la population

d'accéder à la propriété et en orientant les loyers à la baisse. À moyen terme, quand les prix ne se sont pas encore ajustés, la suppression de la déduction fiscale au titre des intérêts d'emprunt hypothécaire pénalise les ménages qui auraient profité de cet avantage fiscal s'il avait été maintenu. Pour résoudre ce défi d'économie politique, les pays qui ont supprimé ou réduit cette déduction fiscale l'ont généralement fait par étapes (France, Pays-Bas, Royaume-Uni). Cette difficulté n'engendre pas de problème distributif pressant, néanmoins, car la déduction fiscale profite essentiellement aux hauts revenus<sup>12</sup>. En outre, dans la mesure où la déduction fiscale au titre des intérêts d'emprunt n'élimine pas les principaux obstacles à la primo-accession, tels que les contraintes liées à l'apport personnel initial et à la solvabilité, sa réforme devrait avoir un effet limité sur l'accession à la propriété, y compris à moyen terme<sup>13</sup>. Augmenter l'imposition effective des biens résidentiels en supprimant la déduction fiscale au titre des intérêts d'emprunt hypothécaire ou d'autres avantages présente l'avantage supplémentaire d'homogénéiser les cycles du logement (Graphique 1.19; chapitre 3). Les réformes fiscales mises en œuvre aux Pays-Bas dans les années 2010 offrent l'exemple d'une stratégie qui associe réorientation de la charge fiscale foncière des prélèvements sur les transactions vers les impôts périodiques et réduction du taux de la déduction fiscale au titre des intérêts d'emprunt hypothécaire (Encadré 1.6).

Graphique 1.19. Taux marginal d'imposition effectif des biens résidentiels



Note : Le TMIE est le « taux marginal d'imposition effectif » appliqué aux logements occupés par leur propriétaire et dont l'acquisition a été financée par l'emprunt.

Source : « Taxation Effective des Biens Immobiliers », (Brys et al., 2021<sup>[10]</sup>).

StatLink  <https://stat.link/mk1s7x>

Autre piste de réforme fiscale susceptible d'améliorer l'accessibilité et l'efficacité du logement : la réorientation de la charge fiscale foncière des prélèvements sur les transactions vers les impôts périodiques. Cette mesure supprime un obstacle important à la mobilité (chapitre 6) et améliore l'adéquation entre les impôts payés et les services reçus (chapitre 8).

### Encadré 1.6. Des réformes fiscales pour rendre le secteur du logement plus performant : le cas des Pays-Bas

Le système fiscal néerlandais a longtemps offert des conditions exceptionnellement avantageuses aux propriétaires de logement ayant souscrit un emprunt hypothécaire élevé, tout en effectuant des prélèvements substantiels sur les transactions immobilières. Il est apparu que cette combinaison se prêtait à d'amples possibilités de réforme, susceptibles de produire de multiples avantages (OCDE, 2011<sup>[14]</sup>). Premièrement, l'on peut s'attendre à ce qu'une diminution de l'avantage fiscal considérable accordé aux propriétaires ayant financé l'achat de leur logement par l'emprunt réduise le niveau d'endettement des ménages, contribuant à une stabilité économique et une résilience accrues (voir chapitre 3) et modérant la hausse des prix des logements (voir chapitre 4). Deuxièmement, la baisse des prélèvements sur les transactions contribue à fluidifier le marché du logement, ce qui facilite la mobilité résidentielle (voir chapitre 6) et la réaffectation de la main-d'œuvre. Ces deux réformes gagnent à être menées de pair dans le cadre d'un programme de réforme fiscale, en raison de leurs effets opposés sur les recettes fiscales générales.

Ce diagnostic, qui a été posé et partagé au lendemain de la crise financière mondiale, a été suivi d'une série de réformes. La taxe sur les transactions a été ramenée de 6 % à 2 % en 2011, d'abord à titre temporaire, pour stimuler le marché, puis de façon permanente en 2012 pour favoriser la mobilité résidentielle (OCDE, 2013<sup>[15]</sup>). Par ailleurs, une série de mesures ont peu à peu réduit le traitement favorable appliqué aux emprunts hypothécaires dans le cadre de l'imposition du revenu des personnes physiques. Une première mesure importante adoptée en 2013 a consisté à limiter la déductibilité fiscale des intérêts aux emprunts hypothécaires intégralement amortissables : la déduction n'était plus possible pour les crédits hypothécaires « ballons », c'est-à-dire les emprunts dont la majeure partie ou la totalité du principal est remboursé à l'échéance sous la forme d'une somme forfaitaire. Ces crédits ballons étaient jadis répandus aux Pays-Bas, contribuant à l'endettement très élevé des ménages. En vertu d'une autre réforme importante mise en place en 2014, le taux maximum de déduction fiscale au titre des intérêts d'emprunt hypothécaire diminuera progressivement de 0.5 point de pourcentage par an jusqu'en 2040 (à partir d'un taux de 52 % en 2014). En 2017, le gouvernement a décidé d'accélérer le rythme de cette réduction pour le porter à 3 points de pourcentage par an, faisant passer le taux de déduction de 49 % en 2020 à 37 % en 2023 (OCDE, 2018<sup>[16]</sup>).

Source : (OCDE, 2011<sup>[14]</sup>; OCDE, 2013<sup>[15]</sup>; OCDE, 2018<sup>[16]</sup>).

#### *La réforme des règles d'occupation des sols peut procurer des avantages multiples*

Autoriser le transfert des droits d'aménagement acquis des zones de grande valeur environnementale vers d'autres sites est un moyen d'améliorer la qualité de l'environnement tout en assouplissant les contraintes pesant sur l'offre là où la demande de logements est élevée. Dans la mesure où une plus grande réactivité de l'offre réduit les tensions à la hausse sur les prix, ces réformes peuvent également améliorer l'accessibilité, en sus de leur contribution positive à l'efficacité des marchés du logement et à la durabilité environnementale. Conjuguer ces réformes réglementaires à un durcissement des normes d'efficacité énergétique permettrait d'améliorer encore l'impact des politiques du logement sur l'environnement et, en parallèle, jetterait les bases d'une transition énergétique accélérée de l'habitat.

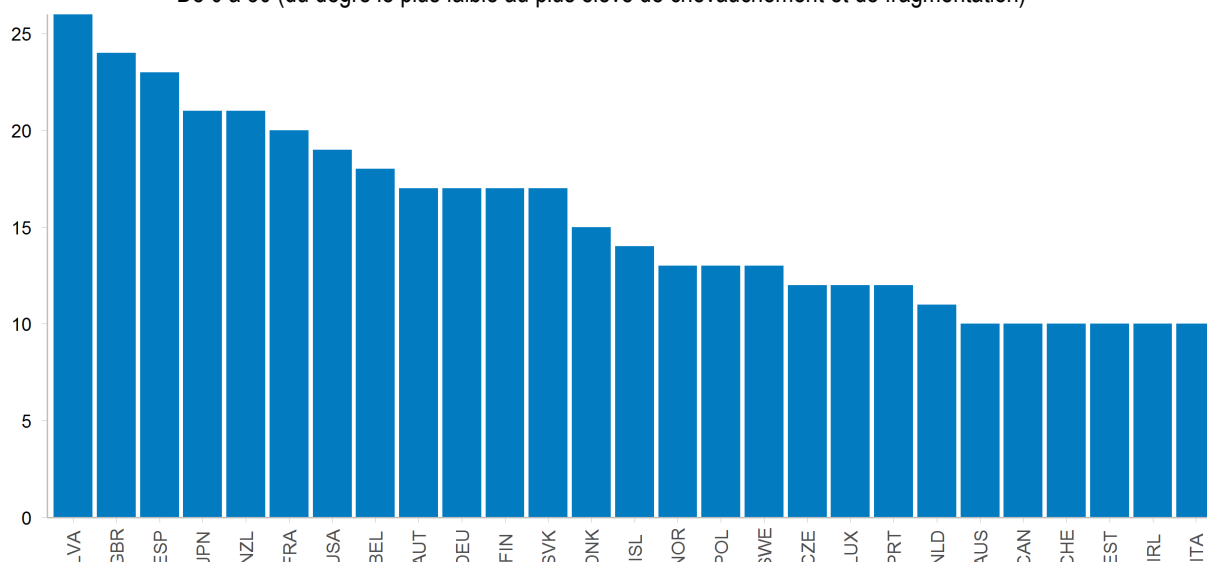
Qui plus est, la révision des règles d'occupation des sols peut amener des avantages plus larges pour l'économie. L'insertion de règles souples d'occupation des sols au sein de cadres d'aménagement du territoire intégrés incluant des objectifs en matière d'environnement peut encourager la réaffectation efficace de la main-d'œuvre et du capital en facilitant la réponse de l'offre de logements face à la

demande de relocalisation vers les zones à productivité élevée ; cette souplesse peut stimuler tout à la fois l'investissement, la productivité globale et la croissance économique<sup>14</sup>.

L'un des moyens de procéder consisterait à redéfinir régulièrement les limites géographiques des zones d'aménagement urbain pour concilier croissance des villes et formes d'expansion compatibles avec les objectifs environnementaux (chapitre 7). En outre, les modes de gouvernance de l'occupation des sols qui évitent les chevauchements dans la répartition des fonctions de la politique du logement entre niveaux d'administration et qui placent l'aménagement du territoire sous la responsabilité de la zone métropolitaine de préférence aux échelons administratifs inférieurs (Graphique 1.20) peuvent faciliter l'adéquation entre l'offre et la demande au sein de zones de compétence plus étendues. Cette démarche peut améliorer la réactivité de l'offre face à l'évolution de la demande, en atténuant les tensions à la hausse sur les prix et en rendant le logement plus abordable (chapitre 4)<sup>15</sup>.

**Graphique 1.20. L'indice de gouvernance de l'occupation des sols**

De 0 à 30 (du degré le plus faible au plus élevé de chevauchement et de fragmentation)



Note : L'indicateur de gouvernance de l'occupation des sols a une valeur comprise entre 0 (restrictivité minimum) et 30 (restrictivité maximum), calculée à partir des réponses au Questionnaire de l'OCDE sur les logements sociaux et abordables de 2019.

Source : Calculs de l'OCDE.

StatLink  <https://stat.link/n0mfbp>

### *Les politiques de rénovation urbaine sont importantes pour les objectifs environnementaux et sociaux*

Les subventions à la rénovation écoénergétique des bâtiments anciens, dont certains sont sous-utilisés car construits selon des normes médiocres, peuvent accroître le niveau d'utilisation du parc de logements et ses performances énergétiques, tout en allégeant les pressions que font peser à court terme les coûts des travaux d'amélioration énergétique sur l'accessibilité. Dans la durée, cependant, les avantages de ces subventions en termes d'accessibilité risquent de diminuer, dans la mesure où la valeur des améliorations se capitalisera dans les prix des logements<sup>16</sup>.

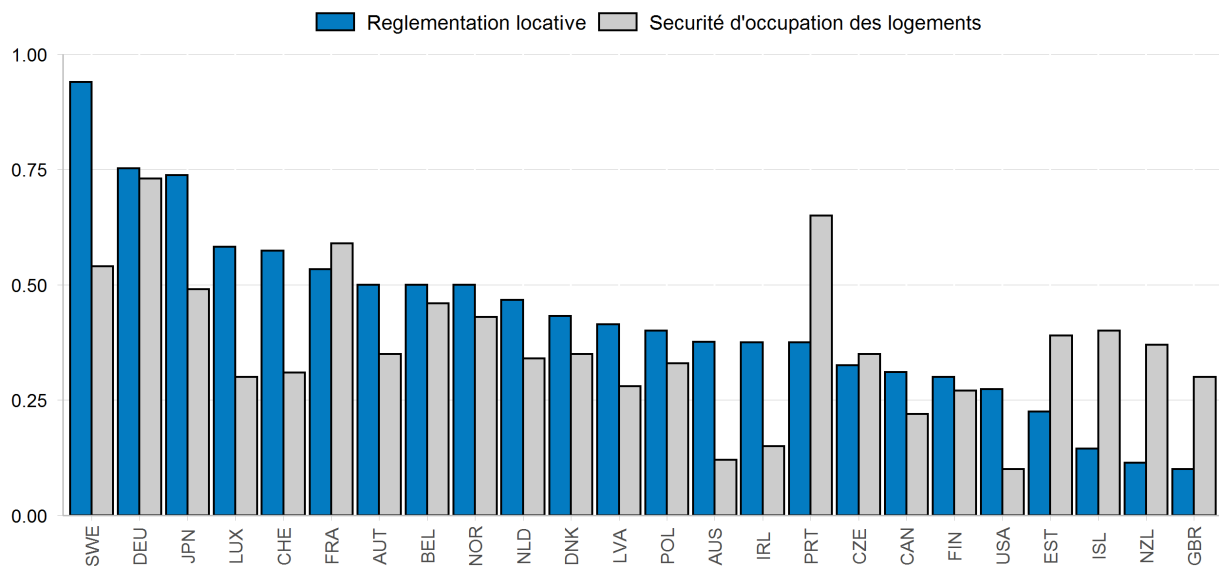
## Gérer les arbitrages et les effets fortuits de l'action publique

*Certains arbitrages impliquent de mettre en balance accessibilité à court terme et à long terme*

L'assouplissement de la réglementation du marché locatif, notamment des règles relatives à l'encadrement des loyers et à la sécurité d'occupation (Graphique 1.21), conjugué à des réformes visant à accroître la réactivité de l'offre, contribueraient à rendre les marchés du logement plus efficaces et abordables à long terme. Il est possible néanmoins que ces dispositions rendent le logement moins abordable à court terme pour certains ménages, en particulier les occupants en place, si l'on considère qu'un encadrement strict des loyers réduit le rendement des investissements dans l'immobilier. L'incertitude induite peut dissuader les promoteurs et les bailleurs de fonds d'investir dans l'immobilier, ce qui amoindrirait considérablement la réactivité de l'offre de logements à l'évolution de la demande (chapitre 4). Parallèlement, des baux de location assortis de restrictions sévères peuvent pénaliser les locataires vulnérables, ce qui crée des obstacles à la mobilité résidentielle et professionnelle (chapitre 6). Bien souvent, en effet, lorsque les locataires sont excessivement protégés, les personnes dont les perspectives professionnelles sont incertaines, telles que les travailleurs faiblement rémunérés ou atypiques, ont du mal à trouver un logement à louer car les propriétaires, qui anticipent des difficultés d'expulsion en cas de non-paiement des loyers, demandent aux locataires de justifier de revenus stables. Il est toutefois souhaitable de donner aux locataires des garanties raisonnables quant à la sécurité d'occupation de leur logement et au montant des loyers : un compromis pourrait résider dans un système de stabilisation des loyers, qui permettrait de modifier les loyers lors de l'établissement d'un nouveau bail ou de la reconduction du bail existant mais alignerait les loyers sur l'évolution du marché pendant la durée du bail.

### Graphique 1.21. Indices de réglementation du marché locatif

De 0 (réglementation la moins restrictive) à 1 (réglementation la plus restrictive)



Note : Les indices d'encadrement des loyers et de sécurité d'occupation ont une valeur comprise entre 0 (pas de restrictions) et 1 (tous les types de restrictions), calculée à partir des réponses au Questionnaire de l'OCDE sur les logements sociaux et abordables de 2019.

Source : Calculs de l'OCDE.

StatLink  <https://stat.link/cvw46t>

Parce qu'elle induit un risque d'inadéquation entre l'offre et la demande, une réglementation excessivement stricte du marché locatif peut également exacerber les bulles immobilières spéculatives et conduire à un endettement excessif des ménages, compromettant la résilience économique. Le fait est que les réglementations strictes des marchés locatifs sont associées à une probabilité plus élevée d'occurrence d'une crise financière et à un ralentissement conjoncturel de l'activité économique plus marqué (chapitre 3). Il est possible d'atténuer au moins en partie les conséquences fortuites du durcissement de la réglementation des marchés locatifs en recourant davantage au logement social et aux allocations, qui peuvent être ciblés sur les locataires vulnérables, ainsi qu'en assouplissant les règles d'occupation des sols excessivement restrictives, qui inhibent la réponse de l'offre dans les zones où la demande de logements est élevée.

Les mesures adoptées par plusieurs pays pour protéger les locataires contre les difficultés causées par la crise liée au COVID-19 offrent de bons exemples (Encadré 1.7). Par exemple, un grand nombre de pays ont imposé de nouvelles restrictions sur les marchés locatifs au début du confinement, afin d'aider les ménages vulnérables à court terme et d'assurer un certain degré de protection des revenus aux locataires existants. Toutefois, les obstacles qu'imposent des obligations strictes entre propriétaires et locataires à la mobilité résidentielle, et donc à la mobilité professionnelle, pourraient à la longue devenir particulièrement handicapants dans les économies de l'après-COVID-19, qui auront besoin de s'adapter et de faciliter la réaffectation de la main-d'œuvre et du capital vers les secteurs et activités économiquement porteurs.

#### *Certaines mesures macroprudentielles soulèvent des difficultés pour des groupes particuliers*

Les mesures macroprudentielles qui visent à limiter l'exposition des emprunteurs à l'endettement lié au logement imposent également des arbitrages, notamment en ce qui concerne l'accès de catégories sociales particulières au financement du logement. Le resserrement des paramètres de la politique macroprudentielle contribue à modérer les excès des marchés du logement (Encadré 1.7) et à protéger la stabilité macroéconomique (chapitre 3). Néanmoins, des interventions telles que le plafonnement du ratio montant du prêt/valeur du bien (la quotité de financement) rendent l'accès à la propriété plus difficile pour les jeunes ménages qui n'ont pas beaucoup d'épargne. Il est possible, le cas échéant, d'atténuer au moins en partie cet arbitrage en ciblant les aides sur les primo-accédants, au moyen de plans d'épargne assortis d'avantages fiscaux leur permettant de constituer un apport personnel. Autre possibilité, la politique macroprudentielle pourrait s'appuyer davantage sur le plafonnement du ratio service de la dette/revenu, qui atténue également les risques sans nécessiter la constitution d'un apport personnel du même ordre que celui exigé par le plafonnement de la quotité de financement.

### Encadré 1.7. Interventions macroprudentielles visant à éviter l’emballement des marchés du logement : les cas de la Suède et du Canada

Face à la hausse rapide des prix des logements, la Suède a durci les mesures fondées sur la quotité de financement en 2016, en utilisant l’amortissement comme outil. Le pays a imposé un amortissement minimum de 1 % par an pour les emprunts hypothécaires dont la quotité de financement était comprise entre 50 et 70 %, et de 2 % par an pour les quotités de financement supérieures à 70 %. Depuis 2018, ces mesures fondées sur la quotité de financement sont complétées par un dispositif fondé sur le ratio dette/revenu : les emprunts présentant un ratio dette/revenu supérieur à 4.5 doivent être amortis au rythme d’au moins 1 % par an. Ces exigences, qui dissuadent les ménages d’emprunter un montant trop élevé en comparaison de la valeur de leur bien et de leur niveau de revenu, ont eu un effet modérateur efficace sur la hausse des prix des logements.

Également en réponse à la hausse rapide des prix des logements, en particulier à Vancouver et Toronto, les autorités canadiennes ont abaissé le plafond de la quotité de financement de 95 % à 90 % pour les biens d’une valeur supérieure à 0.5 million CAD. Cette mesure a été complétée par une application plus rigoureuse du plafond du ratio du service de la dette : auparavant, ce ratio était calculé à l’aide du taux d’intérêt effectif en vigueur à la date d’octroi du prêt hypothécaire, tandis que maintenant, il doit se fonder sur un taux d’intérêt conventionnel défini par la Banque du Canada. Par ailleurs, les conditions d’accès aux régimes d’assurance publique ont été durcies pour les emprunts hypothécaires à quotité de financement élevée, d’abord en 2016 puis de nouveau en 2018. Le resserrement de la politique macroprudentielle a été suivi d’une modération des prix des logements, avec un déclin des prix à Vancouver et une stabilisation à Toronto.

Source : (OCDE, 2019<sup>[17]</sup>; Duprey and Ueberfeldt, 2020<sup>[18]</sup>; OCDE, 2018<sup>[19]</sup>).

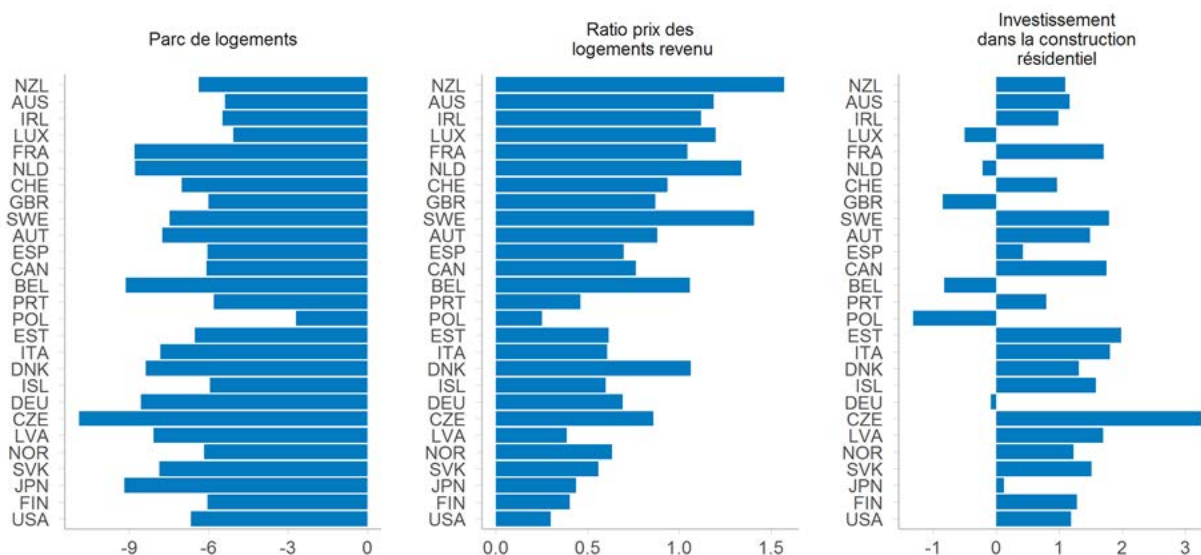
#### *Les initiatives visant à améliorer la durabilité environnementale des logements peuvent entraîner des coûts*

Les coûts induits par la mise en conformité avec des normes d’efficacité énergétique devenues plus strictes et d’autres réglementations qui peuvent améliorer la durabilité environnementale des bâtiments et des structures sont susceptibles de porter atteinte à l’accessibilité. Bien entendu, ces coûts peuvent ne pas être répercutés en totalité sur les prix des logements, en particulier lorsque les travaux de construction et d’amélioration de l’habitat sont subventionnés, au moins en partie. En outre, le rehaussement de l’efficacité énergétique des logements peut faire baisser les factures d’énergie des propriétaires ou des locataires. Ces améliorations peuvent aussi réduire les coûts d’emprunt ou améliorer les conditions de crédit proposées aux souscripteurs d’emprunts hypothécaires, dans la mesure où la diminution des factures de services publics et la valorisation à long-terme des résidences économes en énergie réduisent le risque de crédit (Encadré 1.8). Cependant, lorsque des investissements massifs sont requis pour remplacer ou rénover le parc de logements, les prix de ces derniers peuvent s’en ressentir fortement : des simulations effectuées à titre d’illustration à partir d’hypothèses simplifiées indiquent que la hausse des prix des logements induite par ces travaux pourrait représenter plus d’une demi-année de revenu disponible dans de nombreux pays de l’OCDE (Graphique 1.22).

Diverses politiques publiques destinées à améliorer la performance environnementale des villes peuvent avoir des conséquences négatives sur l’offre de logements et leur accessibilité. Les acquisitions de terrains opérées par l’État pour empêcher leur mise en construction, comme dans le cas des ceintures vertes autour des zones urbaines, limitent directement l’offre. Plus indirectement, des données empiriques indiquent que les mesures consistant à limiter l’accès des véhicules aux centres-villes, à rendre les routes urbaines payantes ou à augmenter le prix du stationnement contribuent souvent à faire grimper les prix

des logements en ville, en réorientant la demande de logement vers les quartiers centraux, où les prix sont en général plus élevés (chapitre 7). Il apparaît également que l'extension des réseaux de transport en commun s'accompagne fréquemment d'une hausse des prix des logements, même si, en parallèle, elle améliore le marché du travail et l'inclusion sociale en facilitant les déplacements pendulaires et les échanges avec les zones urbaines. Les effets négatifs potentiels de la hausse des prix des logements sur l'accessibilité et l'inclusivité peuvent être compensés par des politiques favorisant la mise à disposition de logements sociaux et de terrains à construire dans les zones où ces politiques stimulent la demande de logements.

**Graphique 1.22. La rénovation énergétique des bâtiments, indispensable, pèsera sur l'accessibilité**



Note : Le graphique indique les changements par rapport à la situation de référence (points de pourcentage pour le parc de logements et l'investissement résidentiel ; nombre d'années de revenu disponible nécessaire pour acheter le logement de 100 m<sup>2</sup> moyen pour le ratio prix-loyers). La réglementation environnementale envisagée pour opérer une transition vers la neutralité carbone implique une hausse immédiate de 10 % des coûts de construction ainsi qu'une augmentation graduelle du taux de rénovation lourde d'un point de pourcentage par rapport au taux de référence (variable selon les pays) jusqu'en 2035. Après 2035, le taux de rénovation lourde décline uniformément pour atteindre 1 % par an à l'horizon 2050.

Source : Cournède, De Pace et Ziemann (2020)<sup>[20]</sup>.

StatLink  <https://stat.link/ofw8c>

### Encadré 1.8. Des crédits hypothécaires verts pour soutenir la rénovation énergétique des logements

Les crédits hypothécaires éco-énergétiques ou « verts » représentent une source de financement potentiellement importante au regard des investissements considérables qu'il faudra consentir pour aligner le niveau d'efficacité énergétique de l'habitat sur les objectifs climatiques. Un crédit hypothécaire éco-énergétique est un prêt au logement qui incite les propriétaires existants à améliorer l'efficacité énergétique de leur habitation, ou les acheteurs à se porter acquéreurs d'un bien économe en énergie. Les mécanismes incitatifs utilisés peuvent être des conditions de financement favorables ou un montant de prêt plus élevé. L'efficacité énergétique est évaluée sur la base d'un certificat de performance énergétique (CPE).

Les crédits hypothécaires éco-énergétiques se justifient par les avantages qu'ils procurent aux établissements de prêt, aux emprunteurs et aux autorités publiques : ils sont en effet supposés réduire le risque de difficultés de remboursement et accroître le revenu disponible des propriétaires, augmenter la valeur du bien immobilier, et, en conséquence, réduire le risque de crédit pour les banques et les



établissements financiers. Des analyses empiriques récentes ont observé une corrélation négative entre la performance énergétique des bâtiments et le risque de crédit (Billio et al., 2020<sup>[21]</sup>). L'analyse de portefeuille menée par les auteurs montre que les défauts de paiement concernent surtout des emprunts liés à des biens moins économes en énergie. Le degré d'efficacité énergétique a également une importance : les bâtiments plus économes en énergie sont associés à un risque de défaut comparativement plus faible, ce qui porte à croire que les investissements dans l'efficacité énergétique tendent à améliorer la solvabilité des emprunteurs.

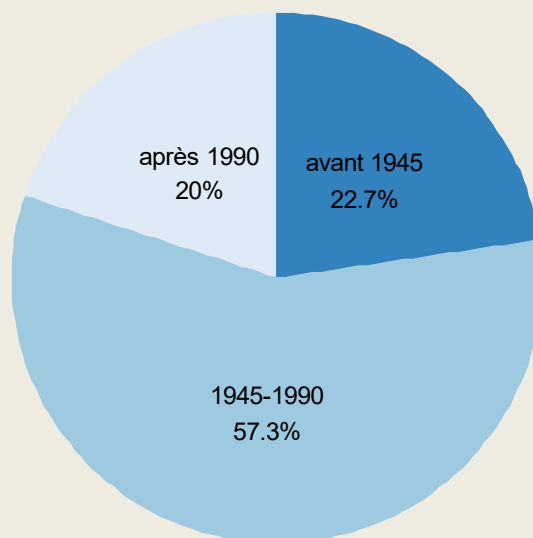
Par ailleurs, les préférences des investisseurs et les aspects prudentiels pourraient jouer un rôle important et encourager les banques à soutenir la transition vers une économie sobre en carbone. De fait, l'octroi de prêts hypothécaires verts permet aux banques d'émettre des obligations vertes. La constitution de portefeuilles « verts » fondés sur une stratégie de banque de détail « verte » est un préalable indispensable pour que les banques mettent au point des instruments de financement respectant les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), à même de réduire les coûts de financement et de diversifier les sources de financement en attirant des investisseurs ESG. Parallèlement, les exigences réglementaires et prudentielles évoluent rapidement, faisant de la conformité aux critères ESG une nouvelle priorité pour les banques.

En Europe, l'European Mortgage Federation-European Covered Bond Council (EMF-ECBC) a lancé en 2015 l'initiative « Energy Efficient Mortgages » (EEMI), qui a pour objectif de : (1) promouvoir les investissements éco-énergétiques dans les bâtiments, (2) créer un prêt hypothécaire vert normalisé pour faciliter l'acquisition de biens économes en énergie et la rénovation des biens qui ne satisfont pas aux normes d'efficacité énergétique, et (3) évaluer la disponibilité des données sur les prêts hypothécaires éco-énergétiques dans les États membres de l'UE et constituer de vastes ensembles de données pour analyser les liens entre l'efficacité énergétique des bâtiments, leur valeur de marché et les probabilités de défaut et les pertes en cas de défaut associées à ces prêts.


Depuis la mise en place des CPE en 2010, les marchés du crédit hypothécaire se révèlent de plus en plus sensibles aux performances énergétiques des bâtiments et les paramètres des prêts hypothécaires s'alignent progressivement sur les classes énergétiques des CPE. Il reste néanmoins un défi majeur à relever : encourager et étendre la rénovation des bâtiments existants peu économes en énergie. Étant donné que 80 % environ du parc bâti en Europe ont été construits avant 1990 (Graphique 1.23), il est important d'incorporer la rénovation des bâtiments existants dans les stratégies relatives aux crédits hypothécaires éco-énergétiques. Des logements mal isolés peuvent avoir de terribles conséquences pour les ménages : en 2018, 7 % des Européens et presque 20 % des moins aisés d'entre eux (définis comme les personnes vivant dans un ménage qui perçoit moins de 60 % du revenu national médian) indiquaient qu'ils ne parvenaient pas à maintenir une température suffisante dans leur logement. Le potentiel de mobilisation du marché du crédit hypothécaire est considérable, dans la mesure où l'encours des prêts hypothécaires représente 44 % du PIB dans l'Union européenne.

Les efforts d'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments doivent également tenir compte des situations locales en raison de la grande diversité des conditions climatiques entre régions. Par exemple, en Europe, près de 65 % de la consommation énergétique d'un ménage moyen sont liés au chauffage et au refroidissement. Évaluer les besoins réels des ménages en fonction de leur lieu de résidence permet donc aussi d'obtenir des indications importantes sur les objectifs réalistes en matière d'efficacité énergétique, et en même temps d'établir un ensemble commun de conditions cadres définissant les caractéristiques que doit satisfaire un logement pour être économe en énergie dans une zone climatique déterminée.

**Graphique 1.23. Dans l'UE, une grande partie du parc de logements a été construit il y a de nombreuses décennies**



Source : European Mortgage Federation.

StatLink  <https://stat.link/4f8w1t>

Dans ce contexte, plusieurs initiatives ont été mises sur pied par le secteur pour établir une norme européenne en matière de crédit hypothécaire vert. En février 2021, l'EMF-ECBC a lancé le label « Energy Efficient Mortgage » (EEM) pour faciliter la collecte de données supplémentaires permettant d'analyser en continu les performances des prêts hypothécaires verts et donner aux intervenants du marché des garanties de qualité et de transparence pour la collecte, le traitement et la divulgation des données EEM. Ce label devrait soutenir l'intérêt commercial et stimuler le développement du marché EEM. Dans cette perspective, recueillir des données sur les caractéristiques du prêt hypothécaire, notamment sur les paramètres éco-énergétiques du logement qu'il sert à financer, est essentiel pour pouvoir évaluer le caractère « vert » du produit labélisé.

Les initiatives de développement du crédit hypothécaire vert ne se limitent pas à l'Europe. Un conseil consultatif rattaché à l'European Efficient Mortgage Initiative s'efforce de coordonner les normes au niveau mondial. Au Japon, la Japan Housing Finance Agency (JHF) œuvre à l'amélioration de l'efficacité énergétique au travers de son programme de prêts hypothécaires « Flat35S », lancé en 2005. Le climat au Japon s'étageant de subarctique à subtropical, la norme d'étiquetage énergétique varie selon huit régions géographiques, pour tenir compte des différences des conditions climatiques. Les financements de logements éco-énergétiques relevant du programme Flat35S représentaient environ 47 % de l'activité de soutien à la titrisation de la JHF en 2019, et environ 10 % du crédit hypothécaire brut total au Japon.

Au Mexique, l'Institut du fonds national pour le logement des travailleurs du Mexique (Infonavit) a commencé à octroyer des crédits hypothécaires verts en 2007. En plus du prêt stricto sensu, ces crédits comprennent un complément qui permet à l'emprunteur d'investir dans l'amélioration énergétique de son logement. En 2014, Infonavit a décidé de ne plus octroyer que des crédits hypothécaires verts. L'impact sur le marché est considérable, puisque le nombre de crédits hypothécaires octroyés par Infonavit chaque année (311 000 en 2019) correspond à peu près à la moitié de l'augmentation nette du nombre de logements.

Source : European Mortgage Federation-European Covered Bond Council (EMF-ECBC) ; Japan Housing Finance Agency (JHF) ; Institut du fonds national pour le logement des travailleurs du Mexique (Infonavit).

Le relèvement des taxes sur les carburants, qui contribue à réduire la pollution dans les villes et au-delà, est susceptible d'exercer les mêmes effets à la hausse sur le prix des logements à moyen terme. Cependant, ces effets négatifs s'amenuisent au fil du temps, à mesure que le parc automobile devient plus sobre en carburant en réponse à la hausse des taxes sur les carburants (chapitre 7).

### ***Améliorer la gouvernance de la politique du logement pour faciliter la gestion intégrée des arbitrages***

La gouvernance des politiques relatives au logement, des dispositifs de logement social aux règles d'occupation des sols en passant par la fiscalité, est généralement fragmentée entre plusieurs niveaux d'administration, et parfois entre plusieurs ministères ou organismes publics. Cette situation peut compliquer les réformes si les organismes publics en charge, par exemple, des règles d'occupation des sols, n'ont pas compétence dans d'autres domaines tels que la fiscalité ou le logement social, ce qui les empêche de concevoir des programmes de réforme intégrés. Il est possible de remédier aux difficultés de cette nature en réexaminant le partage des responsabilités et en assurant une coordination adéquate entre les différents niveaux d'administration et fonctions administratives (chapitre 8). La gouvernance intégrée est une condition importante pour élaborer une politique urbaine agile et soucieuse des liens d'interdépendance, capable de répondre judicieusement aux changements durables qui se manifesteront vraisemblablement à l'avenir (voir Encadré 1.1).

## Annexe 1.A1. Définitions et sources des indicateurs

<b>Efficience</b>	
Prêts au logement en proportion du total des prêts bancaires	Prêts au logement en proportion du total des prêts bancaires (en %). 2019 ou dernière année connue. <i>Source</i> : <a href="#">Base de données de l'OCDE sur la résilience</a> .
Part du logement dans les dépenses des ménages	Consommation de services de logement en proportion des dépenses des ménages (en %). 2019 ou dernière année connue. <i>Source</i> : Comptes Nationaux de l'OCDE.
Mobilité résidentielle	Proportion de personnes ayant changé de résidence au cours des 5 dernières années (en %), 2012. <i>Source</i> : Calculs de l'OCDE fondés sur les Statistiques de l'Union européenne sur le revenu et les conditions de vie (EU-SILC) de 2012 pour les pays de l'UE, sur l'enquête américaine sur le logement (AHS, <i>American Housing Survey</i> ) de 2013 pour les États-Unis, et sur l'enquête sur les ménages, les revenus et la dynamique du marché du travail en Australie (HILDA, <i>Household, Income and Labour Dynamics in Australia</i> ) de 2012.
Volatilité des prix des logements	Écart type des prix réels des logements (1990-2018). <i>Source</i> : Calculs de l'OCDE fondés sur la <a href="#">Base de données analytique de l'OCDE sur les prix des logements</a> .
<b>Inclusivité</b>	
Surcharge financière liée au coût du logement	Proportion de locataires situés dans le quintile inférieur de la distribution des revenus qui consacrent plus de 40 % de leur revenu disponible à leur loyer sur le marché du logement locatif privé. 2018 ou dernière année connue. <i>Source</i> : <a href="#">Base de données de l'OCDE sur le logement abordable</a> .
Taux de surpeuplement des logements	Proportion de ménages qui ne disposent pas d'un nombre minimum de pièces au regard de la taille et de la composition du ménage (en %). 2018 ou dernière année connue. Le nombre minimum de pièces est égal à : une pièce pour le ménage, une pièce pour chaque couple adulte du ménage, une pièce pour chaque personne célibataire âgée de 18 ans ou plus, une pièce par paire de personnes célibataires de même sexe et âgées de 12 à 17 ans, une pièce pour chaque personne célibataire âgée de 12 à 17 ans et ne figurant pas dans la précédente catégorie, et une pièce par paire d'enfants âgés de moins de 12 ans. <i>Source</i> : <a href="#">Base de données de l'OCDE sur le logement abordable</a> .
Ratio prix des logements/revenu	Prix moyen d'un logement de 100 m <sup>2</sup> divisé par le revenu disponible moyen des ménages, 2017 ou dernière année connue. <i>Source</i> : Ensemble de données <a href="#">HouseLev</a> (estimations des niveaux de prix des logements), 2019.
Durée moyenne de déplacement entre le domicile et le lieu de travail ou d'étude	Temps passé en moyenne à se déplacer entre le domicile et le lieu de travail ou d'étude pour l'ensemble des personnes âgées de 15 à 64 ans (en minutes par jour). 2014 ou dernière année connue. <i>Source</i> : Base de données de l'OCDE sur la famille et enquête socioéconomique nationale (CASSEN, <i>Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional</i> ) de 2017 pour le Chili.
<b>Durabilité</b>	
Exposition de la population aux PM <sub>2.5</sub> (en microgrammes par m <sup>3</sup> )	Concentration annuelle moyenne de PM <sub>2.5</sub> dans l'air extérieur, pondérée par la population vivant dans la zone considérée, c'est-à-dire le niveau de concentration, mesuré en mg/m <sup>3</sup> , auquel est exposé un résident type tout au long de l'année. 2019. <i>Source</i> : <a href="#">Base de données de l'OCDE sur l'environnement</a> .
Emissions de particules fines PM <sub>2.5</sub> dues aux logements (tonnes par personne)	Emissions annuelles de PM <sub>2.5</sub> estimées dans le cadre de l'évaluation des émissions anthropiques provenant de sources non industrielles, en tonnes par personne. 2019 ou dernière année disponible. <i>Source</i> : <a href="#">Base de données de l'OCDE sur l'environnement</a> .
Émissions de CO <sub>2</sub> dues à la combustion d'énergie destinée à produire de l'électricité ou de la chaleur pour les ménages	Émissions de CO <sub>2</sub> dues à la combustion d'énergie (pour produire de l'électricité ou de la chaleur) dans le secteur résidentiel (en tonnes par habitant). 2019. <i>Source</i> : CO <sub>2</sub> emissions from fuel combustion (base de données), Agence internationale de l'énergie (AIE), édition 2020.
Intensité énergétique du secteur résidentiel	Consommation énergétique des logements par habitant (TEP par habitant). 2018. <i>Source</i> : Base de données relative aux émissions de CO <sub>2</sub> dues à la combustion d'énergie, Agence internationale de l'énergie (AIE), édition 2020.
Emprise urbaine	Proportion des surfaces boisées, de prairies, de zones humides, de maquis et de végétation clairsemée converties en un autre type de couverture terrestre (en %). La perte mesurée correspond à la modification de la couverture terrestre intervenue entre 1992 et 2015. <i>Source</i> : <a href="#">Base de données de l'OCDE sur l'environnement</a> .
Proportion d'espaces verts dans les zones urbaines (en %)	Proportion d'espaces verts dans le centre des zones urbaines fonctionnelles (ZUF) (en %). Cet indicateur est calculé par ZUF, puis les données sont agrégées sous la forme d'une moyenne pondérée par la population des ZUF en 2015. <i>Source</i> : OpenStreetMap et calculs de l'OCDE.

<b>Action publique</b>	
Déduction fiscale au titre des intérêts d'emprunt hypothécaire	Manque à gagner fiscal résultant des déductions d'impôt accordées pour favoriser l'accès à la propriété (en %). 2016. <i>Source</i> : Estimations préliminaires à valeur d'illustration en attendant les estimations finales à paraître dans les <i>Etudes de politiques fiscal de l'OCDE</i> .
Exigences de fonds propres imposées aux banques au titre des prêts hypothécaires	Ratio minimum de fonds propres réglementaires de base multiplié par la moyenne simple des coefficients de pondération en fonction des risques appliqués aux prêts hypothécaires dont la quotité de financement (ratio prêt/valeur du bien) s'établit entre 50 et 130. 2018 ou dernière année connue. <i>Source</i> : Base de données pour l'évaluation des politiques macroprudentielles (MaPPED, <i>Macroprudential Policies Evaluation Database</i> ) de la Banque centrale européenne (BCE), complétée par les travaux de recherche de l'OCDE.
Plafond de service de la dette en proportion du revenu	Niveau maximum du ratio service de la dette/revenu (en %). 2019. <i>Source</i> : Questionnaire de l'OCDE sur les logements sociaux et abordables.
Rigueur de la réglementation des relations entre propriétaires et locataires	Cet indicateur reflète la rigueur des règles relatives à la protection des locataires contre les expulsions, à la sécurité d'occupation et aux exigences de dépôt de garantie. Il varie sur une échelle de 0 à 1 (allant de la rigueur la plus faible à la plus élevée). 2019. <i>Source</i> : Questionnaire de l'OCDE sur les logements sociaux et abordables.
Plafond de quotité de financement	Niveau maximum de la quotité de financement (ratio prêt/valeur du bien) appliquée pour les prêts hypothécaires (en %). 2019. <i>Source</i> : Questionnaire de l'OCDE sur les logements sociaux et abordables.
Taux marginal d'imposition effectif des logements occupés par leur propriétaire	Cet indicateur repose sur des données relatives aux impôts sur les biens immobiliers et aux dispositions du régime d'imposition des revenus liées au logement. Il est égal à la différence entre les taux de rendement avant et après impôt d'un investissement marginal, divisée par le taux de rendement avant impôt de cet investissement, sachant que le taux de rendement réel après impôt est le taux de rendement minimum nécessaire pour que l'investissement considéré soit rentable (en %). 2018. <i>Source</i> : Estimations préliminaires à valeur d'illustration en attendant les estimations finales à paraître dans les <i>Etudes de politiques fiscal de l'OCDE</i> .
Rigueur de l'encadrement des loyers	Cet indicateur repose sur les différents instruments de réglementation qui limitent le niveau et l'augmentation des loyers, notamment les gels de loyers, les mesures d'encadrement du niveau des loyers, ainsi que les dispositions restreignant la liberté de fixation des loyers (par exemple en cas de changement de locataire, ou pour les logements neufs ou vacants). Il varie sur une échelle de 0 à 1 (allant de la rigueur la plus faible à la plus élevée). 2019. <i>Source</i> : Calculs fondés sur le Questionnaire de l'OCDE sur les logements sociaux et abordables.
Dépenses sociales au titre du logement	Dépenses sociales publiques consacrées au logement en proportion du PIB, recouvrant les aides locatives et autres allocations de logement (en %). 2015. <i>Source</i> : <a href="#">Base de données de l'OCDE sur les dépenses sociales</a> .
Dépenses publiques totales consacrées aux allocations de logement, en pourcentage du PIB	Dépenses publiques consacrées aux aides au logement accordées sous conditions de revenu ou de ressources aux ménages (en % du PIB). 2018 ou dernière année connue. <i>Source</i> : <a href="#">Base de données de l'OCDE sur le logement abordable</a> .

## References

- Bétin, M. and V. Ziemann (2019), "How responsive are housing markets in the OECD? Regional level estimates", *Documents de travail du Département des Affaires économiques de l'OCDE*, No. 1590, Éditions OCDE, Paris, <https://dx.doi.org/10.1787/1342258c-en>. [5]
- Billio, M. et al. (2020), *Final Report on Correlation Analysis Between Energy Efficiency and Risk*, [https://eedapp.energyefficientmortgages.eu/wp-content/uploads/2020/08/EeDaPP\\_D57\\_27Aug20-1.pdf](https://eedapp.energyefficientmortgages.eu/wp-content/uploads/2020/08/EeDaPP_D57_27Aug20-1.pdf). [21]
- Brys, B. et al. (2021), *Effective Taxation of Residential Property*, à paraître. [10]
- Causa, O., M. Abendschein and M. Cavalleri (2021), *The laws of attraction: economic drivers of inter-regional migration, housing costs and the role of policies*, Documents de travail du Département des Affaires économiques de l'OCDE, p. à paraître. [3]
- Causa, O., M. Cavalleri and N. Luu (2021), *Migration, housing and regional disparities: a gravity model of inter-regional migration with an application to selected OECD countries*, OCDE, Documents de travail du Département des Affaires économiques, p. à paraître. [4]

- Cavalleri, M., B. Cournède and V. Ziemann (2019), “Housing markets and macroeconomic risks”, *Documents de travail du Département des Affaires économiques de l’OCDE*, No. 1555, Éditions OCDE, Paris, <https://dx.doi.org/10.1787/737133d8-en>. [2]
- Cournède, B., F. De Pace and V. Ziemann (2020), *The Future of Housing: Policy Scenarios*. [20]
- Duprey, T. and A. Ueberfeldt (2020), *Managing GDP Tail Risk*, Banque du Canada. [18]
- Gruber, J., A. Jensen and H. Kleven (2021), “Do People Respond to the Mortgage Interest Deduction? Quasi-Experimental Evidence from Denmark”, *American Economic Journal: Economic Policy* 2021, Vol. 13/2, pp. 273-303, <http://dx.doi.org/10.1257/pol.20170366>. [13]
- OCDE (2020), *Affordable Housing Database*, <http://oe.cd/ahd>. [11]
- OCDE (2020), *Housing Amid COVID-19: Policy Responses and Challenges*, <https://www.oecd.org/coronavirus/policy-responses/housing-amid-covid-19-policy-responses-and-challenges-cfdc08a8/>. [6]
- OCDE (2020), *Perspectives de l’emploi de l’OCDE 2020 : Crise du COVID-19 et protection des travailleurs*, Éditions OCDE, Paris, <https://dx.doi.org/10.1787/b1547de3-fr>. [9]
- OCDE (2020), *Social housing: A key part of past and future housing policy*, Éditions OCDE, <http://www.oecd.org/social/social-housing-policy-brief-2020.pdf>. [7]
- OCDE (2019), *OECD Economic Surveys: Austria 2019*, Éditions OCDE, Paris, <https://doi.org/10.1787/22f8383a-en>. [12]
- OCDE (2019), *OECD Economic Surveys: Sweden 2019*, Éditions OCDE, Paris, <https://doi.org/10.1787/c510039b-en>. [17]
- OCDE (2019), *Sous pression : la classe moyenne en perte de vitesse*, Éditions OCDE, Paris, <https://dx.doi.org/10.1787/2b47d7a4-fr>. [1]
- OCDE (2018), *Études économiques de l’OCDE : Canada 2018*, Éditions OCDE, Paris, [https://dx.doi.org/10.1787/eco\\_surveys-can-2018-fr](https://dx.doi.org/10.1787/eco_surveys-can-2018-fr). [19]
- OCDE (2018), *OECD Economic Surveys: Netherlands 2018*, Éditions OCDE, Paris, [https://doi.org/10.1787/eco\\_surveys-nld-2018-en](https://doi.org/10.1787/eco_surveys-nld-2018-en). [16]
- OCDE (2014), *Panorama de la société 2014 : Les indicateurs sociaux de l’OCDE*, Éditions OCDE, Paris, [https://dx.doi.org/10.1787/soc\\_glance-2014-fr](https://dx.doi.org/10.1787/soc_glance-2014-fr). [8]
- OCDE (2013), *Études économiques de l’OCDE : Pays-Bas 2012*, Éditions OCDE, Paris, [https://dx.doi.org/10.1787/eco\\_surveys-nld-2012-fr](https://dx.doi.org/10.1787/eco_surveys-nld-2012-fr). [15]
- OCDE (2011), *Études économiques de l’OCDE: Pays-Bas 2010*, Éditions OCDE, Paris, [https://dx.doi.org/10.1787/eco\\_surveys-nld-2010-fr](https://dx.doi.org/10.1787/eco_surveys-nld-2010-fr). [14]

## Notes

<sup>1</sup> Voir par exemple OCDE (2018<sub>[95]</sub>).

<sup>2</sup> (OCDE, 2020<sub>[9]</sub>).

<sup>3</sup> (Bétin and Ziemann, 2019<sub>[5]</sub>; Cavalleri, Cournède and Özsöğüt, 2019<sub>[30]</sub>).

<sup>4</sup> (OCDE, 2020<sub>[29]</sub>).

<sup>5</sup> Voir chapitre 3 au sujet des effets sur la résilience, et Cournède, Denk et Hoeller (2015<sub>[231]</sub>) pour les effets sur la performance économique à long terme.

<sup>6</sup> (Bayoumi and Barkema, 2019<sub>[240]</sub>; Causa et al., à paraître<sub>[237]</sub>).

<sup>7</sup> Source : <https://www.iea.org/reports/building-envelopes>

<sup>8</sup> User name : delegate. Password : OECDHorizontalProject.

<sup>9</sup> (Fack, 2006<sub>[229]</sub>; Grislain-Letrémy and Trevien, 2014<sub>[223]</sub>; Susin, 2002<sub>[206]</sub>).

<sup>10</sup> Voir Akgun, Cournède et Fournier (2017<sub>[246]</sub>) et Arnold et al. (2011<sub>[244]</sub>).

<sup>11</sup> L'étude récente de Sommer et Sullivan (2018<sub>[208]</sub>) aboutit à une conclusion comparable : l'abandon de la déduction fiscale au titre des intérêts d'emprunt a fait baisser les prix de l'immobilier et amélioré l'accession à la propriété aux États-Unis.

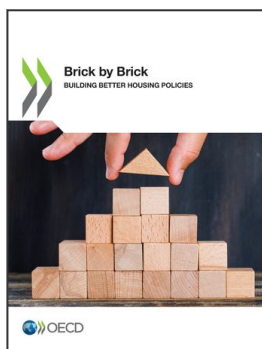
<sup>12</sup> (Matsaganis and Flevotomou, 2007<sub>[215]</sub>; Jahoda and Godarovo, 2014<sub>[221]</sub>; Figari et al., 2017<sub>[227]</sub>; Justo et al., 2019<sub>[220]</sub>).

<sup>13</sup> (Congressional Research Service, 2020<sub>[233]</sub>).

<sup>14</sup> (Herkenhoff, Ohanian and Prescott, 2018<sub>[192]</sub>; Hsieh and Moretti, 2019<sub>[222]</sub>)

<sup>15</sup> (Bétin and Ziemann, 2019<sub>[5]</sub>; Cavalleri, Cournède and Özsöğüt, 2019<sub>[30]</sub>).

<sup>16</sup> (Taruttis and Weber, 2020<sub>[132]</sub>)



Extrait de :  
**Brick by Brick**  
Building Better Housing Policies

Accéder à cette publication :  
<https://doi.org/10.1787/b453b043-en>

**Merci de citer ce chapitre comme suit :**

OCDE (2021), « Concevoir des politiques favorisant un logement efficient, inclusif et durable », dans *Brick by Brick : Building Better Housing Policies*, Éditions OCDE, Paris.

DOI: <https://doi.org/10.1787/363f97fe-fr>

Cet ouvrage est publié sous la responsabilité du Secrétaire général de l'OCDE. Les opinions et les arguments exprimés ici ne reflètent pas nécessairement les vues officielles des pays membres de l'OCDE.

Ce document, ainsi que les données et cartes qu'il peut comprendre, sont sans préjudice du statut de tout territoire, de la souveraineté s'exerçant sur ce dernier, du tracé des frontières et limites internationales, et du nom de tout territoire, ville ou région. Des extraits de publications sont susceptibles de faire l'objet d'avertissements supplémentaires, qui sont inclus dans la version complète de la publication, disponible sous le lien fourni à cet effet.

L'utilisation de ce contenu, qu'il soit numérique ou imprimé, est régie par les conditions d'utilisation suivantes :  
<http://www.oecd.org/fr/conditionsdutilisation>.