

## Chapitre 2

# Principes fondamentaux d'un meilleur fonctionnement du marché du logement au Chili

Si les conditions de logement se sont bien améliorées au Chili, 10 % environ de la population vivent encore dans des habitations soit surpeuplées, soit de mauvaise qualité, avec parfois un accès limité aux services de base. Il importe de poursuivre l'amélioration des conditions de logement des plus démunis pour endiguer la pauvreté et réduire les inégalités. Premièrement, il sera indispensable de mieux cibler les aides au logement afin de dégager des ressources pour ceux qui sont réellement dans le besoin. L'État devrait également repenser les subventions, qui ne s'adressent actuellement qu'aux propriétaires. En associant le versement aux locataires d'allocations sous condition de ressources et une réglementation plus équilibrée entre preneurs et bailleurs, on dynamiserait le marché locatif, renforçant par là-même la mobilité résidentielle et limitant probablement la ségrégation. Deuxièmement, un plus grand respect des quotas de logements sociaux dans le cadre des nouveaux projets de construction, couplé à des investissements dans la rénovation urbaine et les services sociaux des quartiers pauvres et à la mise en valeur des friches urbaines, pourrait aussi contribuer à réduire les inégalités. Troisièmement, des normes thermiques et énergétiques efficaces pour les bâtiments amélioreraient la qualité du parc de logements, préserveraient la santé publique et diminueraient la pollution atmosphérique. En limitant les constructions sur les lignes de fracture et les zones côtières dangereuses, on pourrait également accroître la résilience du Chili en cas de catastrophes naturelles. Quatrièmement, une fiscalité du logement ne favorisant pas les propriétaires au détriment des locataires réduirait les distorsions et rendrait le système d'imposition moins régressif. Enfin, une meilleure capacité d'adaptation de l'offre à la demande de logements garantirait la bonne adéquation entre la construction et les besoins résidentiels et éviterait la capitalisation des aides publiques dans le prix des logements.

**L**e Chili a beaucoup progressé dans l'amélioration de l'accès au logement durant les deux dernières décennies. Il y a 20 ans, quelque 20 % de la population chilienne étaient confrontés à des conditions de logement de qualité inférieure, vivant dans des habitations délabrées ou surpeuplées ou dans des installations de fortune sans accès aux services de première nécessité comme l'électricité, l'assainissement ou l'eau potable (Ozler, 2011). D'ambitieux programmes d'aide au logement, associés à des investissements dans l'infrastructure et à des politiques sociales de plus grande envergure, ont contribué à améliorer les conditions de vie des Chiliens. Autre facteur essentiel, le maintien de la bonne situation macroéconomique et de la stabilité du pays s'est traduit par l'élévation du revenu et de l'épargne des ménages et l'abaissement du coût de l'accès au financement du logement. Aujourd'hui, la plupart des Chiliens vivent dans des logements de bonne qualité et le nombre de personnes vivant dans des installations de fortune a fortement diminué. Néanmoins, un pourcentage encore élevé de la population totale – 10 % – est confronté au mal-logement.

La croissance des prix étant restée modérée, le logement est resté d'un coût abordable pour la plupart des Chiliens. Néanmoins, pour les ménages les plus défavorisés, se loger revient trop cher. Le Chili a prévu une série de subventions au logement pour aider les plus modestes à accéder à la propriété, mais celles-ci ne bénéficient pas toujours à ceux qui en ont le plus besoin, une part non négligeable de ces subventions allant à la tranche des revenus moyens supérieurs. Parallèlement, l'aide publique n'a pas toujours débouché sur des solutions durables, les bénéficiaires retombant dans le mal-logement. Au demeurant, en entraînant la localisation des logements subventionnés dans des zones excentrées éloignées des emplois et des services publics, l'aide de l'État a pu freiner la mobilité sociale et ralentir la réduction de la pauvreté et des inégalités. L'amélioration de l'accès au logement des plus défavorisés sera un enjeu crucial dans la lutte contre ces deux maux. La mauvaise qualité des logements et le surpeuplement peuvent nuire à la santé et diminuer les chances d'accéder à une éducation solide, compromettant les probabilités de trouver un emploi. Par ailleurs, l'aide au logement est excessivement orientée sur la promotion de la propriété. Le marché locatif est très limité, il n'existe pas d'allocations de logement pour les locataires et le régime fiscal favorise à l'excès les logements occupés par leur propriétaire par rapport à d'autres investissements. Ceci risque d'entraver la mobilité, la répartition efficace de la main d'œuvre et les performances économiques à long terme.

Ce chapitre étudie les principales caractéristiques et l'évolution récente du marché chilien du logement. Après avoir analysé les facteurs freinant l'accès des plus défavorisés à un meilleur logement, nous exposerons les mesures envisageables pour améliorer le fonctionnement du marché du logement, de façon à disposer d'habitations de qualité raisonnable à des prix abordables. L'analyse tire parti de données sur les politiques du logement recueillies par le biais d'une enquête réalisée dans les pays membres de l'OCDE au printemps 2010 et élargie au Chili en 2011 pour les besoins du présent chapitre. Ces données permettent de comparer les principaux cadres d'action qui agissent sur le fonctionnement du marché du logement, comme l'aide publique au logement en faveur

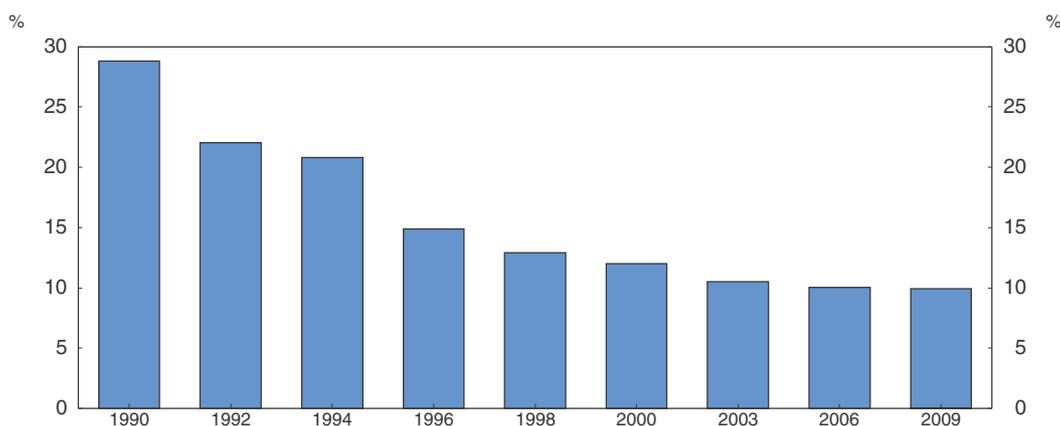
des ménages à bas revenus, la fiscalité du logement, les coûts de transaction et les règles qui orientent le fonctionnement du marché locatif.

### Une part importante de la population est mal logée

Si la plupart des Chiliens vivent aujourd'hui dans des habitations convenables, un grand nombre d'entre eux (graphique 2.1) restent logés dans de mauvaises conditions, caractérisées la plupart du temps par un surpeuplement mais aussi par des logements construits avec des matériaux inadaptés ou offrant un accès limité aux services de première nécessité. Tant la taille des logements que l'accès aux équipements de base ont connu une amélioration significative ces dernières décennies, parallèlement à l'élévation du revenu du pays, mais ils demeurent insatisfaisants par rapport aux normes internationales (graphique 2.2). Par exemple, si le pourcentage de ménages disposant d'un accès à une eau salubre est passé de 62 % à 94 % entre 1960 et 2009, cette augmentation a été inégale selon les zones géographiques, en particulier entre zones urbaines et rurales. Environ 40 % des ménages ruraux n'avaient pas accès à une eau propre en 2009 et 34 % d'entre eux étaient confrontés à de mauvaises conditions sanitaires (Université Andrés Bello, 2011).

Graphique 2.1. **Part de la population mal logée**

En pourcentage de la population



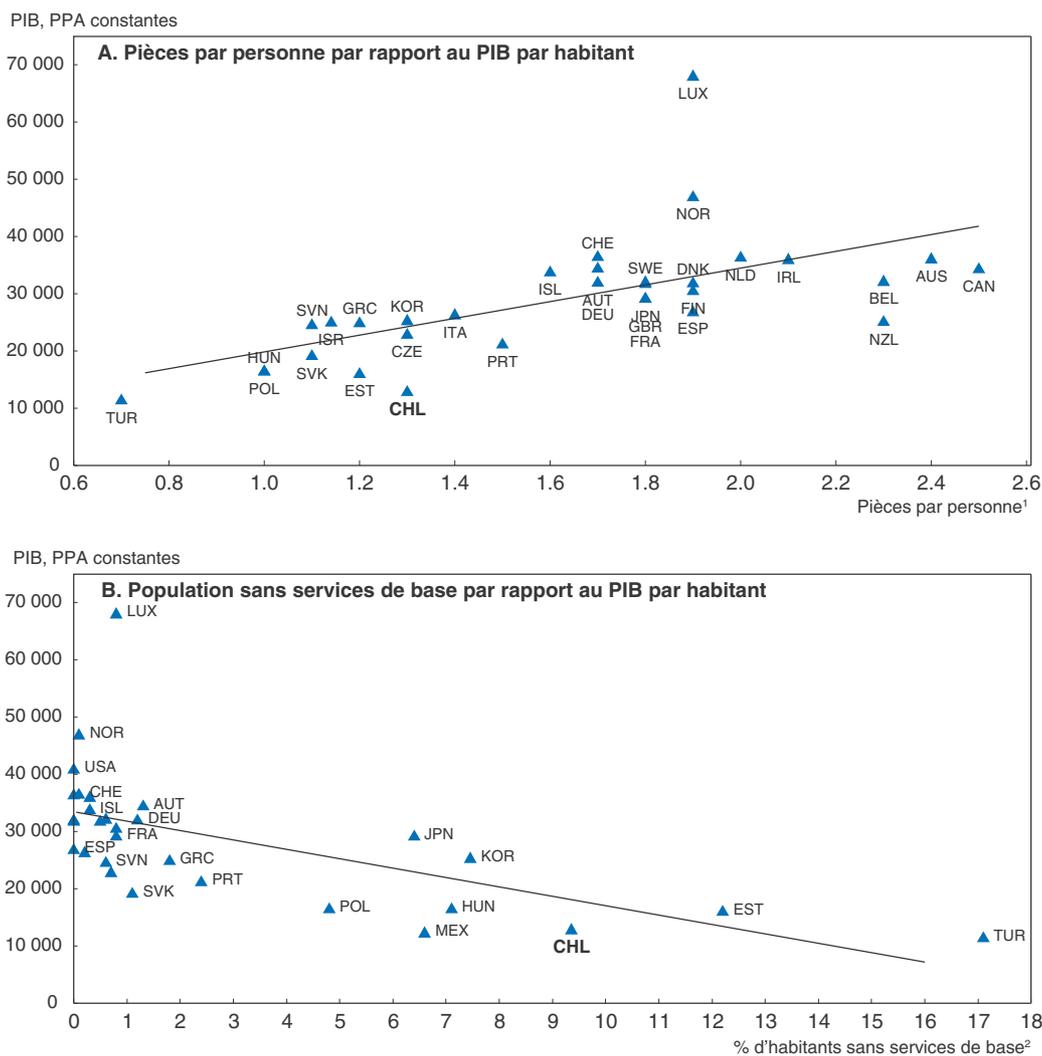
Source : Calculs de l'OCDE sur la Base de données du ministère du Logement.

StatLink  <http://dx.doi.org/10.1787/888932564540>

Jusqu'à présent, le Chili a mesuré le nombre de ménages dont les conditions de logement sont très précaires par un concept appelé le « déficit du logement ». Selon les estimations officielles, on comptait à la fin de 2009 plus de 400 000 habitations inadaptées, dont plus de 80 % étaient surpeuplées et le reste de très mauvaise qualité (graphique 2.3). Les besoins en logement les plus criants concernent surtout les ménages modestes. Les deux quintiles inférieurs de revenu concentrent environ 60 % des difficultés en matière de logement. Les ménages dont le chef est une femme, les personnes handicapées, les personnes âgées et les minorités ethniques ont également une probabilité plus élevée que d'autres ménages d'avoir de très grandes difficultés en matière de logement (Ministerio de Vivienda y Urbanismo ou MINVU, 2010). D'autres, des « visiteurs de passage » – généralement appelés *allegados* – à la recherche d'une solution provisoire, s'installent chez des amis ou des membres de leur famille ou construisent des pièces supplémentaires dans

## Graphique 2.2. Qualité du logement

2009



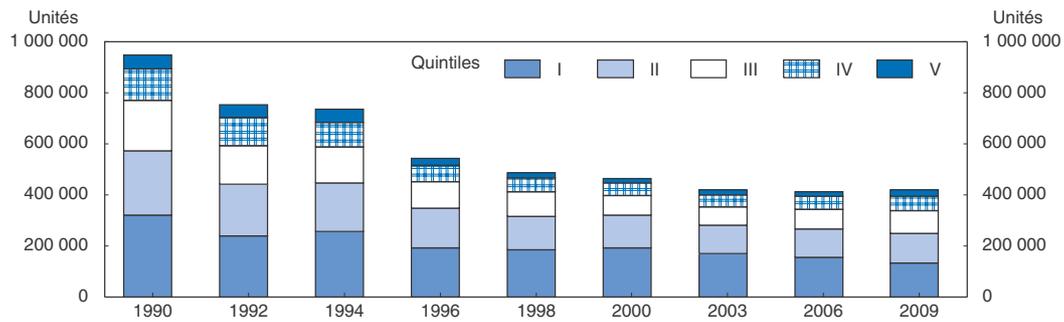
1. Nombre moyen de pièces partagées par personne dans une habitation.
2. Mesuré comme le pourcentage d'habitations non équipées de toilettes intérieures à chasse d'eau à l'usage exclusif du ménage.

Source : Compendium des indicateurs de bien-être de l'OCDE (2011) ; Banque mondiale, Base de données sur les Indicateurs du développement dans le monde.

StatLink  <http://dx.doi.org/10.1787/888932564559>

leur arrière-cour. Enfin, le mal-logement touche un groupe plus restreint formé par ceux s'installant de manière illégale à certains endroits (*campamentos*). Mais le nombre total de ces personnes a fortement baissé et représente aujourd'hui une petite part de la population (moins de 1 %).

Le séisme et le tsunami qui ont frappé le Chili en 2010 ont augmenté le nombre de mal-logés d'environ 25 %. Étant donné l'ampleur de ces catastrophes, le bilan des pertes en vies humaines, même s'il est toujours trop lourd, a été relativement faible, avec quelque 600 victimes. Ce chiffre modéré s'explique en grande partie par la qualité des normes et règlements Chiliens de construction parasismique. Au fil des ans, le pays a adopté des normes et règlements de construction plus efficaces qui ont été régulièrement renforcés

Graphique 2.3. Parc de logements inadaptés<sup>1</sup>

1. Il comprend le nombre de : i) unités d'habitation surpeuplées où le ménage partage son foyer avec un second ménage dont le revenu dépend du ménage hôte, ii) unités d'habitation surpeuplées où le ménage partage son foyer avec au moins deux autres ménages et où chaque ménage dispose d'un budget séparé indépendamment du ménage hôte, iii) unités d'habitation de qualité médiocre, par exemple logements dépourvus d'équipements de base, construits avec des matériaux de mauvaise qualité ou logements de fortune.

Source : Ministère du Logement.

StatLink  <http://dx.doi.org/10.1787/888932564578>

pour tenir compte de l'expérience acquise lors des séismes précédents et des innovations internationales dans le domaine des technologies visant à atténuer les risques sismiques. Cet atout s'est avéré essentiel lors du dernier séisme (Croix-Rouge américaine, 2011 ; Kovacs, 2010). Par ailleurs, les normes et règlements de construction sont bien appliqués. Au Chili, une loi prévoit que, pendant les 10 ans suivant la construction d'un bâtiment, les promoteurs immobiliers sont responsables de tout préjudice résultant d'une mauvaise application de la réglementation durant la construction. Quelque 370 000 habitations (environ 10 % du parc total de logements) ont été détruites ou endommagées, pour beaucoup à cause du tsunami. Un bon nombre des logements détruits appartenaient à des personnes relativement défavorisées, avaient été construits avec des matériaux de mauvaise qualité et étaient situés dans des zones à risque (Mideplan, 2011). Dans d'autres cas, il s'agissait d'habitations anciennes en terre sèche qui n'ont pas résisté au séisme. Plus généralement, ces catastrophes ont entraîné des pertes économiques considérables s'élevant à environ 30 milliards USD (15 % du PIB) et imposé au pays le lourd fardeau de la reconstruction (encadré 2.1).

La mauvaise qualité des matériaux de construction utilisés pour les habitations n'augmente pas seulement les risques en cas de séisme, mais aussi la consommation d'énergie et la pollution. Au Chili, la pollution à l'intérieur des bâtiments est importante en raison du manque d'efficacité des systèmes de chauffage (souvent au bois) qui, associés à une isolation insuffisante, fournissent peu de chaleur mais émettent de grandes quantités de polluants dangereux pour la santé (Sanhueza *et al.*, 2006 ; Adonis, 2009). Les niveaux de matières particulaires (particules de diamètre inférieur à 10 microns) sont, et de loin, les plus élevés de l'OCDE (graphique 2.4) et sont trois fois supérieurs au niveau considéré comme sans danger pour la santé par l'Organisation mondiale de la santé. Une mauvaise isolation augmente également la consommation d'énergie et sape les efforts déployés par le Chili pour réduire les émissions de CO<sub>2</sub> et améliorer la viabilité écologique du pays.

### Encadré 2.1. Conséquences économiques du séisme et du tsunami de 2010

En février 2010, le Chili a été frappé par le séisme le plus violent de son histoire récente et par un tsunami qui a détruit plusieurs villes. Au lendemain du tremblement de terre, la production a fortement baissé dans les zones les plus touchées, mais l'impact sur l'économie nationale a été limité et de courte durée. Cependant, ces catastrophes ont entraîné des pertes économiques considérables s'élevant à environ 30 milliards de dollars (15 % du PIB), selon les estimations du gouvernement chilien. La majeure partie des pertes (quelque 21 milliards de dollars) étaient liées à la destruction de l'infrastructure, un peu moins de la moitié relevant du secteur public :

- **Coûts directs** : Le séisme a détruit d'importantes infrastructures, notamment des ports, des routes, des équipements d'énergie et de communications, ainsi qu'un grand nombre de logements, d'hôpitaux et d'établissements d'enseignement. La valeur totale des pertes a atteint 21 milliards de dollars (environ 12 % du PIB de 2009), la moitié concernant des infrastructures publiques. Dans le secteur privé, les secteurs les plus touchés ont été l'agriculture, la viticulture et la pêche, dont un quart de la capacité installée a été détruite. Le secteur du tourisme a également été atteint, les régions touchées étant d'importantes destinations touristiques. Le logement a été lourdement frappé par les catastrophes. Quelque 370 000 habitations ont été détruites ou endommagées (MINVU, 2010 ; Muir-Wood, 2011), soit à peu près 10 % du parc de logements total.
- **Conséquences sur l'activité économique à court terme** : Au lendemain de la catastrophe, la production a fortement baissé dans les zones les plus touchées, contribuant à une contraction du PIB de 3 % au premier trimestre 2010. En dépit de ce recul temporaire, l'impact sur l'économie nationale a été limité et l'activité a vite rebondi au deuxième trimestre, avec une progression de 5 % en moyenne annuelle en 2010. Par rapport à des catastrophes naturelles survenues dans d'autres pays de l'OCDE et dans des pays émergents (OCDE, 2004), les événements n'ont pas entraîné une aggravation notable du déficit commercial ni de hausse importante des primes de risque du pays. La confiance des consommateurs et le marché des valeurs mobilières ont également rebondi rapidement après les catastrophes.
- **Impact sur la production potentielle** : De telles catastrophes réduisent la croissance potentielle en raison des blessures, des pertes en vies humaines et des dommages causés au stock d'actifs fixes corporels d'un pays. La Banque centrale chilienne estime que les catastrophes de 2010 ont entamé de 1-1.5 % la production potentielle du Chili en 2010, principalement en raison des destructions du stock de capital, qui s'est contracté de 3 % par rapport au stock net de capital de 2009 (Banque centrale du Chili, 2010).
- **Le fardeau de la reconstruction** : Les dommages causés par le séisme ont été en partie couverts par l'assurance. Cependant, une grande partie de la charge financière de la reconstruction a été supportée par l'État (tableau 2.1). Le gouvernement a rapidement mis en œuvre un plan concret de reconstruction, axé sur le relèvement de l'infrastructure publique et l'apport d'une aide financière aux familles des trois quintiles inférieurs de revenu qui devaient rebâtir leurs habitations. La reconstruction est financée par plusieurs sources : des hausses d'impôts temporaires ou permanentes et des réaffectations budgétaires, ainsi qu'un pourcentage des ventes nationales de cuivre alloué à l'armée par un fonds national (*Fondo Ley Reservada del Cobre*). Il faut encore ajouter des dons privés et d'autres sources comme un retrait de faible montant effectué sur le fonds chilien du cuivre (tableau 2.1). La plus grande partie des projets concernant

### Encadré 2.1. Conséquences économiques du séisme et du tsunami de 2010 (suite)

l'infrastructure publique ont été menés à bien et plus de 70 % des aides au logement ont été attribuées. En revanche, dans la majorité des cas, les reconstructions de logements n'ont pas encore commencé. Le ministre du Logement prévoit d'allouer les subventions au logement restants (70 000) et de lancer la plupart des chantiers de construction de logements d'ici à la fin 2011. L'objectif est de terminer les travaux de reconstruction d'ici à 2014, ce qui semble réalisable.

Tableau 2.1. Sources publiques de financement et dépenses de reconstruction, 2010-13

	Millions de dollars de 2010
Recettes fiscales <sup>1</sup>	3 625
Redéploiement des dépenses	2 920
Fondo Ley Reservada Cobre <sup>2</sup>	1 200
Dons (Fondo Nacional de Reconstruccion)	308
Autres sources	378
<b>Financement total</b>	<b>8 431</b>
Coûts d'urgence	443
Dépenses totales en capital déduction faite des gains d'efficience	7 988
Logement	2 310
Santé	2 142
Éducation	1 206
Infrastructure publique	1 170
Autre	1 160
<b>Dépenses totales</b>	<b>8 431</b>

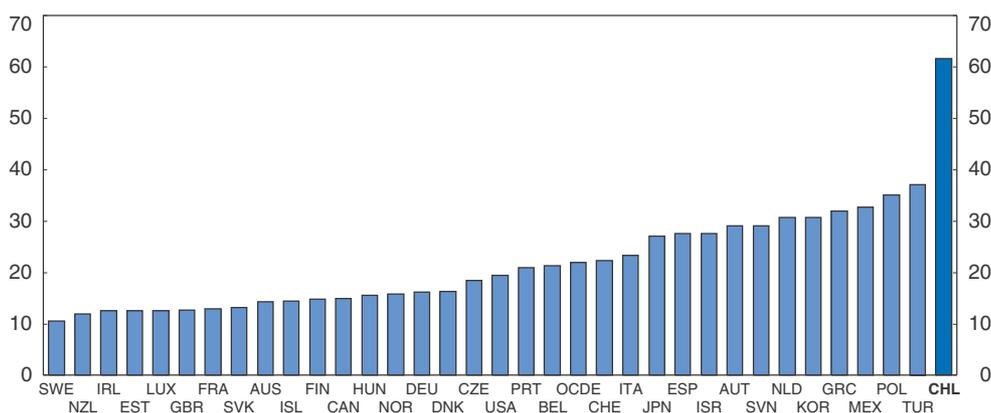
1. L'augmentation des recettes fiscales comprend des hausses temporaires des impôts sur les sociétés et les biens immeubles (*Impuesto Territorial*), une réforme de la fiscalité sur les industries extractives, des hausses permanentes des taxes sur le tabac et une réduction des avantages fiscaux.

2. Alloue 10 % des ventes à l'armée de CODELCO, le producteur national de cuivre.

Source : Ministère des Finances (2010) et (2011).

### Graphique 2.4. Exposition à la pollution atmosphérique due aux particules

Microgrammes par mètre cube, 2008<sup>1</sup>



1. Concentration moyenne en matières particulaires (particules de diamètre inférieur à 10 microns) dans les villes de plus de 100 000 habitants.

Source : Compendium des indicateurs de bien-être de l'OCDE (2011).

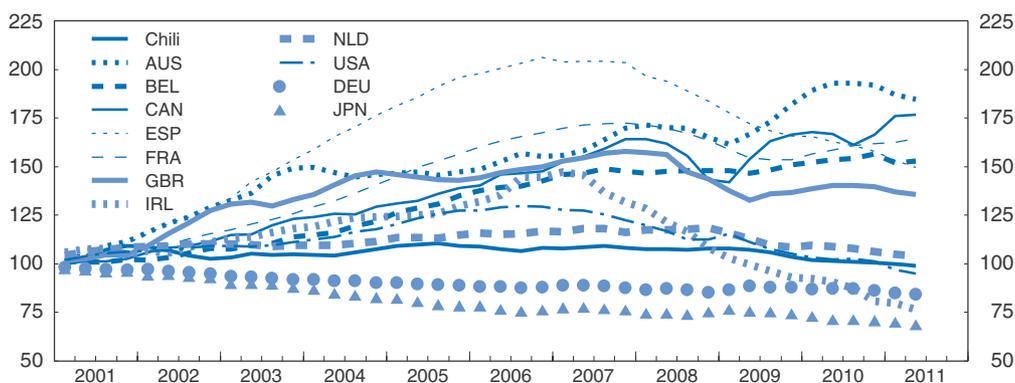
StatLink  <http://dx.doi.org/10.1787/888932564597>

## La croissance des prix du logement est restée modérée, ce poste restant par conséquent d'un coût abordable pour la plupart des Chiliens

Contrairement à de nombreux pays de l'OCDE qui ont connu de fortes hausses des prix à partir du milieu des années 80, les prix des logements sont restés à peu près stables au Chili au cours de la dernière décennie (graphique 2.5), parallèlement aux facteurs économiques de base (Parrado *et al.*, 2009). Par conséquent, le logement est resté d'un coût abordable pour la plupart des ménages. Les hausses de prix ont surtout été induites par l'élévation du revenu des ménages et la baisse des taux d'intérêt à long terme. Il convient cependant de considérer cette observation avec précaution, les données sur les prix des logements au Chili étant fragmentaires et ne concernant que la région de Santiago.

Graphique 2.5. **Prix réels des logements en fonction des salaires réels**

Index 2000 = 100



1. Pour le Chili, les données sur le prix des logements correspondent au prix moyen des logements exprimé en unités de compte (UF) indexées sur l'IPC par mètre carré pour les biens immobiliers de la région de Santiago. Pour les autres pays, index des prix réels des logements.

Source : Collect GFK ; INE ; Base de données des Perspectives économiques de l'OCDE.

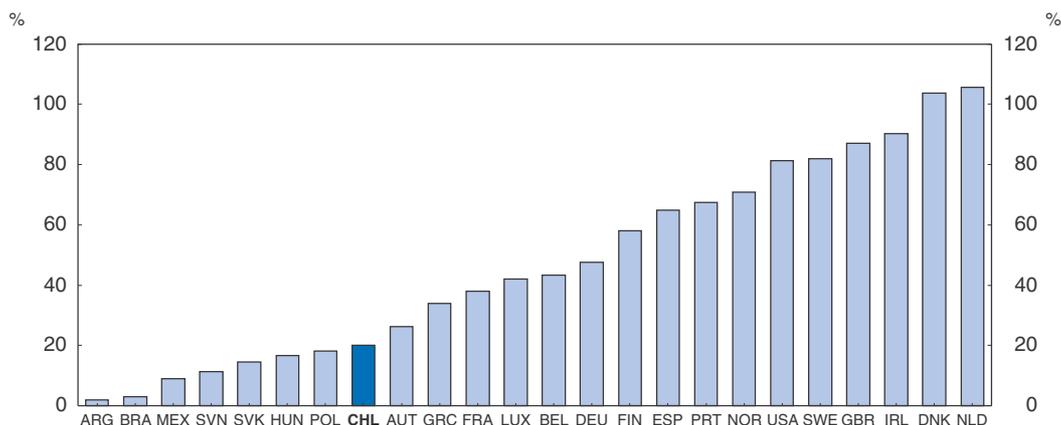
StatLink  <http://dx.doi.org/10.1787/888932564616>

## L'amélioration de l'activité du marché des crédits immobiliers a facilité l'accès à l'emprunt

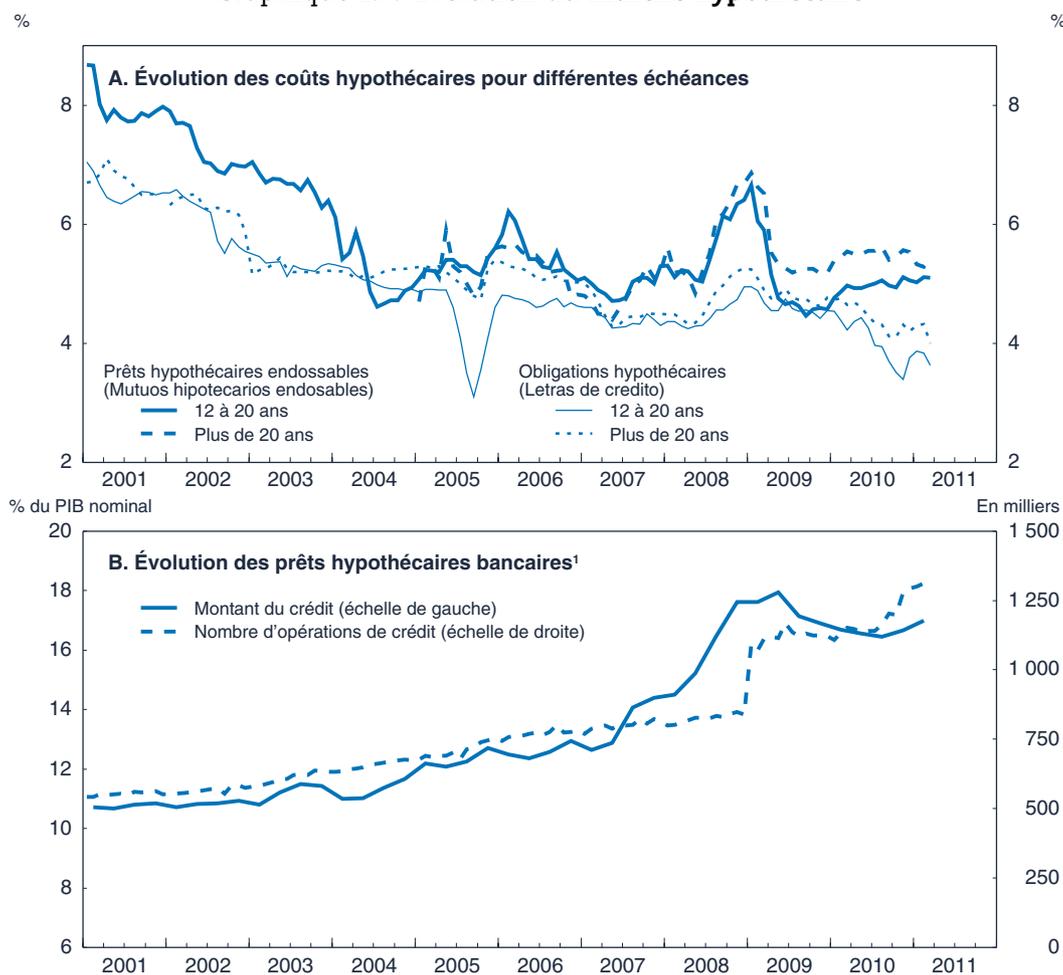
La baisse des charges d'emprunt est due aux politiques et institutions macroéconomiques performantes du Chili, qui ont assuré la stabilité, parallèlement à l'amélioration de l'activité et de l'efficacité du marché hypothécaire. Ces deux dernières décennies, la taille du marché hypothécaire chilien (mesuré comme la somme des crédits hypothécaires en cours) a plus que doublé, atteignant 20 % du PIB et devenant le premier marché de la région (graphique 2.6). La confiance dans les politiques macroéconomiques du gouvernement et la création de crédits hypothécaires indexés sur l'inflation ont réduit les risques de crédit et de trésorerie et favorisé l'apparition d'investisseurs institutionnels à long terme, notamment des fonds de pension, qui ont renforcé la stabilité et la liquidité du marché en investissant dans des obligations garanties et, dans une moindre mesure, dans des titres adossés à des créances hypothécaires. Ceci a permis aux banques de proposer des financements de longue durée avec sur leurs bilans un décalage faible ou nul entre les échéances. L'intensification de la concurrence a également entraîné l'amélioration de l'efficacité du crédit hypothécaire (Morandé et García, 2004). Du fait de cette évolution, conjuguée à des économies d'échelle plus importantes dues à l'augmentation du nombre de transactions hypothécaires et des volumes de financement,

Graphique 2.6. **Taille du marché hypothécaire dans un certain nombre de pays**

Montant des crédits hypothécaires en cours, en % du PIB, 2009



Source : European Mortgage Federation Hypostat 2009 ; Galindo et al. (2011).

StatLink <http://dx.doi.org/10.1787/888932564635>Graphique 2.7. **Évolution du marché hypothécaire**

1. Comprend les prêts hypothécaires endossables, les obligations hypothécaires et les prêts hypothécaires non endossables.

Source : Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF) Chili. Banque centrale du Chili, *Informe de Estabilidad Financiera* (2010-I).StatLink <http://dx.doi.org/10.1787/888932564654>

les charges d'emprunt ont atteint des niveaux qui n'avaient jamais été aussi bas (graphique 2.7), donnant à plus de ménages la possibilité d'accéder au crédit.

L'accès moins coûteux au crédit a entraîné l'augmentation de l'endettement des ménages, qui a presque doublé depuis dix ans. À 70 % du revenu disponible en 2010, il demeure malgré tout plus faible que dans la plupart des pays de l'OCDE. Les banques sont la principale source de crédit hypothécaire pour les ménages (85 %), mais à moins d'un tiers de tous les actifs bancaires (Banque centrale du Chili, 2010), le niveau des engagements dans le secteur du logement paraît limité. Le risque de crédit a été contenu par plusieurs facteurs, dont des quotités maximum de prêt (75 % ou 80 %) plus prudentes que dans la plupart des pays de l'OCDE et des taux en majorité indexés sur l'inflation (tableau 2.2), ce qui a protégé les emprunteurs des fluctuations des taux d'intérêt à court terme. En partie pour cette raison, le marché chilien du logement a fait preuve d'une assez bonne tenue lors des récentes crises financières mondiales (Galindo et al., 2011 ; Micco et al. 2011). Autre facteur contribuant à réduire le risque financier, le secteur bancaire privé est axé sur des consommateurs et des produits relativement moins risqués (Aparici et Sepúlveda, 2010).

Tableau 2.2. **Caractéristiques des marchés hypothécaire et financier dans les pays de l'OCDE**

	Plafond réglementaire de la quotité du prêt	Principal type de taux d'intérêt	Durée habituelle (années)	Crédits à la consommation garantis par hypothèque
Australie	100 % si assuré	Surtout variable	25	Oui
Autriche	..	Fixe (75 %) ; variable (25 %)	25	Non
Belgique	Aucun	Fixe (75 %) ; mixte (19 %) ; variable (6 %)	20	Non
Canada	95 % si assure	Fixe et mixte (92 %) ; variable (8 %)	25	Oui
Chili	75 % et 25 % du revenu de l'emprunteur pour les prêts de moins de 3 000 UF. 90 % pour les logements aidés par l'État	Fixe (57 %) ; mixte (4 %) ; variable (39 %)	25	Non
République tchèque	..	Fixe (mixte)	20	..
Danemark	80 %	Fixe (75 %) ; mixte (10 %) ; variable (15 %)	30	Oui
Estonie	..	Variable	30	..
Finlande	Aucun	Fixe (2 %) ; variable (97 %) ; autre (1 %)	17	Oui
France	60 % pour avoir droit à des titres adossés à des créances hypothécaires	Fixe/mixte/autre (86 %) ; variable (14 %)	15	Non
Allemagne	60 % pour avoir droit à des titres adossés à des créances hypothécaires	Surtout fixe et mixte	25	Non
Grèce	..	Variable	15	Non
Hongrie	..	Variable (mixte)	11	..
Islande	..	..	..	..
Irlande	80 % (seulement pour les caisses de crédit hypothécaire)	Variable (70 %) ; le reste est surtout mixte	20	Limités
Israël	..	Variable	15 ; 30 (max)	..
Italie	80 % (100 % si garanti)	Fixe (28 %) ; le reste est surtout mixte	15	Non
Japon	Aucun	Fixe (36 %) , mixte et variable (64 %)	25	Non
Corée	40-60 %	Variable	3 ; 20 (max)	..
Luxembourg	..	Variable	20-25	..
Mexique	..	Variable	..	..

Tableau 2.2. **Caractéristiques des marchés hypothécaire et financier dans les pays de l'OCDE (suite)**

	Plafond réglementaire de la quotité du prêt	Principal type de taux d'intérêt	Durée habituelle (années)	Crédits à la consommation garantis par hypothèque
Pays-Bas	Aucun	Fixe (74 %), mixte (19 %), variable (7 %)	30	Oui
Nouvelle-Zélande	..	Surtout fixe	25	..
Norvège	..	Surtout variable	17	Oui
Pologne	..	Variable	5-32.5	..
Portugal	..	Variable	25-30	..
Fédération de Russie	..	Fixe/variable	15-20	..
République slovaque	..	Variable	..	..
Slovénie	..	Variable	10	..
Espagne	80 % pour avoir droit à des titres adossés à des créances hypothécaires	Variable ( $\geq 75\%$ ) ; le reste est surtout mixte	20	Limités
Suède	Aucun	Fixe (38 %) ; mixte (24 %) ; variable (38 %)	25	Oui
Suisse	Aucun	Surtout variable	15-20	..
Turquie	..	Variable	10	..
Royaume-Uni	100 % (seulement pour les caisses de crédit hypothécaire)	Mixte (28 %) ; variable (72 %)	25	Oui
États-Unis	90 % si garanti	Fixe (85 %) ; mixte (15 %)	30	Oui

Source : Banque centrale européenne (2009), Catta et al. (2004), de Serres et al. (2007), *Rapport de stabilité financière de la Banque centrale du Chili* (2008) et Banque centrale du Chili (2009).

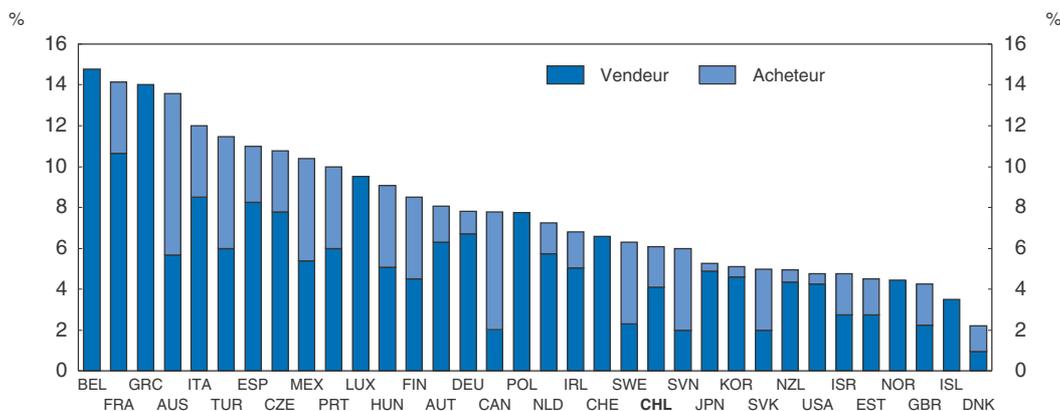
## Un marché hypothécaire plus efficient et plus résistant pourrait faciliter l'accès au crédit

Le marché du crédit immobilier du Chili est l'un des plus développés et des plus actifs de la région (Galindo et al., 2011). Une marge d'amélioration existe néanmoins. L'État a activement participé au développement du marché hypothécaire par le biais de plusieurs dispositifs, dont des aides au logement généreuses et des garanties pour les crédits hypothécaires. Il a également affecté des sommes considérables à la banque d'État (*Banco Estado*) (Galindo et al., 2011), qui a particulièrement contribué à améliorer l'accès au crédit des familles modestes. À la fin de 2010, *Banco Estado* avait concentré sur les deux quintiles inférieurs de revenu quelque 80 % de la totalité des crédits hypothécaires et environ un quart de la valeur des crédits en cours. La banque d'État finance aussi la plupart des aides au logement. Le recours à la banque publique pour alimenter le marché hypothécaire a participé à la promotion des emprunts immobiliers et limité le risque de crédit du secteur privé. En revanche, cela a également concentré le risque sur la banque d'État, dont la part de prêts hypothécaires hasardeux – avec au moins 90 jours d'arriérés – est environ trois fois plus élevée (quelque 11 % en septembre 2011) que dans les banques privées (4 %), selon des chiffres officiels. Il est possible, en outre, que cette situation ait réduit la concurrence sur le marché hypothécaire pour les ménages à revenu bas et intermédiaire (Pardo, 2002), ce qui pourrait entraîner l'élévation des charges de remboursement et la restriction de la gamme des produits hypothécaires disponibles dans ce segment du marché. L'État devrait veiller à ce qu'il y ait assez de concurrence dans le secteur bancaire et avoir davantage recours à des aides au logement ciblées plutôt qu'à l'offre de crédit hypothécaire par l'intermédiaire de la banque publique.

Un marché hypothécaire efficient, avec des charges d'emprunt et des coûts de transaction faibles, est un élément déterminant pour le bon fonctionnement du marché du logement. Il peut améliorer l'accès au crédit pour les ménages à revenu intermédiaire mais aussi dégager des moyens permettant à l'État de porter ses efforts sur l'aide aux ménages les plus défavorisés ou qui subissent une contrainte de crédit. Par exemple, les coûts moyens de transaction liés à l'achat d'un logement (droits de timbre, frais d'acte, frais de notaire, etc.) sont plus faibles au Chili que dans d'autres pays de l'OCDE (graphique 2.8). De plus, comme l'État subventionne les frais administratifs et garantit les prêts accordés aux bénéficiaires d'aides, le risque juridique et économique lié à l'octroi d'un crédit à ces ménages a été atténué, entraînant la baisse des coûts de transaction (BID, 2007). Mais le Chili pourrait encore réduire les coûts de transaction et les délais d'acceptation des dossiers de prêts en améliorant l'uniformisation des contrats d'emprunts et l'accès à l'information sur les antécédents d'un emprunteur potentiel ou, par exemple, sur ses crédits d'impôt (BID, 2007). Ceci améliorerait le fonctionnement et la transparence du marché hypothécaire et faciliterait aussi la surveillance réglementaire.

### Graphique 2.8. Coûts de transaction

En pourcentage de la valeur du bien immobilier en 2009<sup>1</sup>



1. 2011 pour le Chili.

Source : Calculs sur la base du Questionnaire sur le marché du logement de l'OCDE.

StatLink  <http://dx.doi.org/10.1787/888932564673>

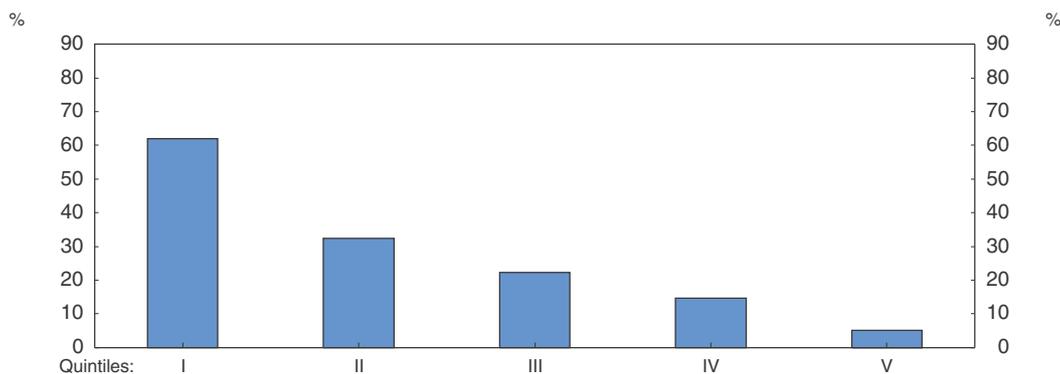
Le Chili devrait également améliorer l'efficacité de son système juridique, qui a une incidence sur les charges d'emprunt et les coûts de financement pour les emprunteurs et les investisseurs et qui peut être un élément déterminant pour atténuer les risques de crédit. À cet égard, il importe que les procédures d'expulsion soient efficaces. Les procédures de saisie hypothécaire sont clairement définies dans le Code bancaire et sont relativement rapides au Chili par rapport à des pays limitrophes, bien que les procédures d'expulsion prennent parfois plus d'un an (BID, 2007 ; Lex Mundi, 2008) et qu'elles soient perfectibles. Le Chili s'est doté d'une procédure de décision exécutive qui permet de porter automatiquement les situations de non-paiements devant les tribunaux (Morandé et García, 2004). Cependant, la protection légale du propriétaire est prioritaire par rapport aux procédures exécutives et permet au détenteur du bien de présenter un recours, reportant ainsi la décision judiciaire. Le Chili pourrait envisager de renforcer sa législation en matière de saisie, par exemple en accélérant les procédures juridiques. Ceci rééquilibrerait le cadre législatif, en protégeant les emprunteurs, mais apporterait aussi un soutien aux prêteurs s'agissant de l'octroi de crédits. Cela faciliterait également l'organisation et l'efficacité des saisies hypothécaires tout en empêchant l'augmentation des charges d'emprunt.

Grâce à sa réglementation prudente, le Chili possède un système bancaire stable, avec un faible niveau d'engagement dans l'endettement des ménages ou dans les actifs complexes qui ont secoué les marchés financiers dans d'autres pays de l'OCDE. Cependant, la quotité des prêts hypothécaires proposés a eu tendance à s'élever, ce qu'il conviendrait de surveiller. En effet, alors que, jusqu'en 2000, près de 70 % de l'offre totale de crédits hypothécaires étaient constitués de lettres de crédit caractérisées par un plafond prudent de quotité de prêts (75 %) et des taux d'intérêt fixes, actuellement la plupart des prêts au logement sont des crédits hypothécaires non endossables, beaucoup plus flexibles en termes de durée et de type de taux d'intérêt (variable et mixte) et caractérisés par des quotités plus élevées, pouvant même dépasser 100 % pour les emprunteurs solvables (Matus et al., 2010). Bien que ce dernier cas reste marginal et que les quotités moyennes demeurent faibles par rapport à d'autres pays (73 %, voir tableau 2.2), il y a lieu de suivre de près cette évolution. On gagnerait à enregistrer les informations concernant les prêts immobiliers dans des registres des crédits, ce qui permettrait aux prêteurs d'évaluer le risque de défaillance de l'emprunteur. Il serait également utile de relever et de mettre à disposition les données sur les transactions immobilières, notamment sur les prix, puisqu'elles aident les experts à évaluer les acquisitions potentielles de logements et permettent aux prêteurs de suivre la valeur de leur garantie.

### Le logement reste trop coûteux pour les ménages de condition modeste

Le Chili a enregistré une réduction remarquable de la pauvreté ces 20 dernières années, mais la pauvreté et les inégalités demeurent élevées par rapport aux références de l'OCDE (chapitre 1). Comme les ménages modestes ont de manière permanente, un revenu et un patrimoine plus réduits et, souvent, des emplois informels, le marché hypothécaire est pour eux une option trop coûteuse pour le financement leur logement. Par exemple, étant donné les conditions existant actuellement sur le marché hypothécaire pour les primo-accédants, les ménages du quintile inférieur devraient consacrer quelque 60 % de leur revenu mensuel total au remboursement d'un emprunt souscrit pour l'achat d'un logement relativement bon marché (graphique 2.9).

Graphique 2.9. **Capacité de financement : part du revenu mensuel des ménages engagée pour le remboursement d'un prêt immobilier**



Note : Calculs effectués sur la base de données fournies par la *Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras* sur les conditions alors en vigueur sur le marché hypothécaire (quotité du prêt à 75 %, taux d'intérêt fixes, prêt sur 20 ans, taux d'intérêt annuel de 4.99 %). Prix des logements : 1 000 UF (45 000 USD), soit environ le prix moyen d'un appartement dans un quartier bon marché de Santiago.

Source : Calculs de l'OCDE.

StatLink  <http://dx.doi.org/10.1787/888932564692>

## Les programmes d'aides ont élargi l'accès au logement...

Le Chili a mis en place d'ambitieux programmes d'aides qui ont contribué à élargir l'accès au logement au cours des deux dernières décennies. Principal objectif, favoriser l'accès à la propriété et diminuer le nombre non négligeable de logements inadaptés (voir graphique 2.3). Les actions menées à cet effet ont varié au fil du temps. Durant les années 90, les programmes d'action publique – construction de logements ou mesures de soutien – constituaient le moyen d'action privilégié, avant d'être supprimés et remplacés par des subventions ou des chèques-logement ciblés sur la demande. L'État accorde des subventions aux primo-accédants qui souhaitent acheter ou construire un logement et qui remplissent un certain nombre de critères d'attribution de base (encadré 2.2), parmi lesquels une épargne minimum. Les subventions, qui peuvent atteindre jusqu'à 75 % du prix du logement, sont assez généreuses pour garantir que les bénéficiaires ne contractent pas de dettes élevées. Seuls les bénéficiaires relativement aisés – à partir du deuxième quintile de revenus – sont en fait autorisés à conclure un prêt hypothécaire pour compléter la subvention. Pour réduire encore davantage les risques de crédit et s'assurer que les banques prêtent aux bénéficiaires de subventions, l'État apporte également des garanties aux établissements prêteurs. Ce type de programmes d'aides au logement est répandu dans les pays d'Amérique latine. L'idée directrice est la suivante : dans un premier temps, le fait de demander une subvention incitera les familles à épargner, puis, le fait d'être propriétaires de leur logement augmentera leur capital matériel et financier, les aidant à échapper à la pauvreté.

### Encadré 2.2. Les aides au logement au Chili

Le Chili a recours à des programmes d'aide au logement très diversifiés. Les principales caractéristiques des dispositifs les plus vastes sur le plan des dépenses publiques et du nombre de subventions (*Fondo Solidario de Vivienda, Título I et Título II*) sont résumées dans le tableau 2.3. Les acquéreurs primo-accédants peuvent demander une aide au logement s'ils remplissent un certain nombre de conditions minimum d'attribution (tableau 2.3). Les subventions sont ensuite octroyées sur la base de scores qui tiennent compte de différents critères, jusqu'à épuisement des fonds disponibles. Les candidats qui n'ont pas obtenu de chèque-logement restent dans la file d'attente. Les bénéficiaires reçoivent un chèque-logement portant une date d'expiration (postérieure à 21 mois), qu'ils peuvent utiliser pour tâter le marché de l'immobilier ou pour construire leur logement, en ajoutant à ce financement leur épargne et, dans le cas des ménages plus aisés, leur crédit.

Il existe aussi d'autres aides au logement :

- **Aides pour l'amélioration de la qualité du logement** : rénovation, extension et modernisation thermique (*Reparación y Mejoramiento, Ampliación de Vivienda, Acondicionamiento Térmico*).
- **Aides pour l'entretien et la réparation d'équipements collectifs, d'espaces publics ou de revêtements de rue** (*Programa Barrio*).
- **Aides pour la location-financement** : Le programme de location-financement (*Leasing Habitacional*) vise à aider les familles qui n'ont pas les moyens de se constituer une épargne, même minime, à accéder à la propriété. Les bénéficiaires signent un contrat de location avec une agence immobilière avec l'obligation d'acquérir le logement au terme du contrat. La subvention permet de payer les loyers et, au bout du compte, l'habitation.
- **Programme de mobilité résidentielle** : Le programme de mobilité résidentielle (*Movilidad Habitacional*) permet aux ménages qui ont acquis leur logement grâce à une subvention de le revendre pour en acheter un autre (plus cher).

## Encadré 2.2. Les aides au logement au Chili (suite)

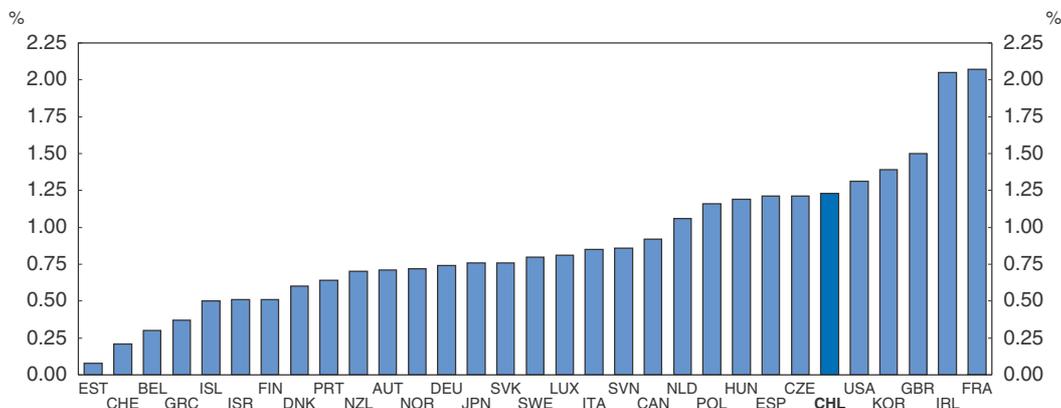
Tableau 2.3. Aperçu général des principales aides au logement, 2011

	Sans crédit pour les groupes vulnérables ( <i>Fondo Solidario de Vivienda</i> )	Avec crédit facultatif pour les groupes émergents ( <i>Título I</i> )	Avec crédit facultatif pour les ménages à revenu intermédiaire ( <i>Título II</i> )
<b>Population cible officielle</b>	Les familles les plus vulnérables qui ne peuvent obtenir de crédit immobilier	Revenu mensuel des ménages compris entre 250 000 et 450 000 pesos (c'est à dire les 3 <sup>e</sup> , 4 <sup>e</sup> et 5 <sup>e</sup> déciles de revenu en 2009).	Revenu mensuel des ménages compris entre 450 000 et 900 000 pesos (c'est-à-dire les 6 <sup>e</sup> , 7 <sup>e</sup> et 8 <sup>e</sup> déciles de revenu en 2009).
<b>Critères minimaux d'attribution</b>	Être âgé de plus de 18 ans. Condition d'épargne minimum. Ne pas être propriétaire de son logement. Ne pas avoir déjà reçu une aide au logement. Faire partie d'un groupe familial (excepté pour les personnes handicapées, les plus de 60 ans, les minorités autochtones, les veuves). Les demandeurs étrangers doivent détenir un certificat de résidence permanente (d'au moins 5 ans).		
	800 points maximum de <i>carencia habitacional</i> selon la procédure indirecte d'évaluation des ressources <i>Ficha de Proteccion Social</i> .	13 484 points maximum selon la procédure indirecte d'évaluation des ressources <i>Ficha de Proteccion Social</i> .	Aucun nombre maximum de points selon la procédure indirecte d'évaluation des ressources <i>Ficha de Proteccion Social</i> .
<b>Liste des critères pour déterminer les priorités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) Taille et caractéristiques de la famille (par ex. ménage d'une seule personne, handicap) ;</li> <li>ii) Vulnérabilité sociale et inadaptation du logement (par ex. surpeuplement, type de logement, accès à l'eau, installations sanitaires).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) Taille et caractéristiques de la famille (par ex. ménage d'une seule personne, handicap) ;</li> <li>ii) Épargne moyenne ;</li> <li>iii) Temps d'attente ;</li> <li>iv) Caractéristiques socio-économiques sur la base de la <i>Ficha de Proteccion Social</i> ;</li> <li>v) Prisonnier politique (<i>Informe Valech</i>) ;</li> <li>vi) Service militaire effectué à compter de 2004.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) Taille et caractéristiques de la famille (par ex. ménage d'une seule personne, handicap) ;</li> <li>ii) Épargne moyenne ;</li> <li>iii) Temps d'attente ;</li> <li>iv) Caractéristiques socio-économiques sur la base de la <i>Ficha de Proteccion Social</i> ;</li> <li>v) Prisonnier politique (<i>Informe Valech</i>) ;</li> <li>vi) Service militaire effectué à compter de 2004.</li> </ul>
<b>Condition d'épargne minimum</b>	10 UF (455 dollars).	30 UF (1 363 dollars).	50 UF (2 272 dollars).
<b>Prix maximum du logement</b>	Entre 750 UF et 950 UF (environ 40 000 dollars) selon le lieu	1 000 UF (45 444 dollars).	2 000 UF (90 888 dollars).
<b>Subvention maximale</b>	Entre 280 UF et 420 UF selon le lieu.	Entre 450 UF et 650 UF (20 449 dollars-27 266 dollars) selon le lieu.	Entre 300 et 350 UF (13 633 dollars-15 905 dollars) selon le lieu.
<b>Compléments de subvention (valeurs maximales)</b>	Handicap (20 UF). Subvention liée à la situation géographique (200 UF). Taille du logement supérieure à 37.5 m <sup>2</sup> (50 UF).	Handicap (20 UF). Subvention liée à la situation géographique : si logement situé dans un <i>Proyecto de Integración Social</i> (100 UF).	Handicap (20 UF). Subvention liée à la situation géographique : si logement situé dans un <i>Proyecto de Integración Social</i> (100 UF), une <i>Zona de Renovación Urbana</i> , un <i>Desarrollo Prioritario</i> (300 UF) ou une <i>Zona de Conservación Histórica</i> (300 UF).
<b>Crédit hypothécaire</b>	Non autorisé.	Autorisé.	Autorisé.
<b>Demande</b>	Individuelle ou par groupes structurés par le biais du ministère ou d'une instance habilitée.		

Source : Sur la base de rapports (2011) du ministère du Logement et du site Internet du ministère du Logement.

À bien des égards, les programmes Chiliens d'aide au logement ont réussi à améliorer les conditions de vies des plus démunis. À 1.1 % du PIB en 2010, les dépenses publiques consacrées au logement sont beaucoup plus élevées que dans de nombreux pays de l'OCDE (graphique 2.10). Cette différence s'explique en partie parce qu'au Chili l'aide au logement est davantage axée sur l'achat d'une habitation que sur la location, comme c'est le cas dans la plupart des pays de l'OCDE, et qu'elle revient donc plus cher. Mais cet écart traduit aussi la haute importance que le gouvernement attache à la résolution du problème du logement. Le parc de logements inadaptés a nettement diminué au fil du temps (voir graphique 2.3). Environ 70 % des permis de construire accordés entre 1976 et 2007 concernaient des logements bâtis grâce à une aide publique, le plus souvent par le biais de subventions à la demande, mais aussi directement construits par l'État (Simian, 2010). Bon nombre de subventions ont été distribuées (graphique 2.11). Même si des zones d'installations illégales perdurent, ce problème appartient essentiellement au passé, et la plupart des citoyens ont accès aux services de base (voir graphique 2.2).

Graphique 2.10. **Dépenses publiques de logement et d'équipements collectifs**  
En pourcentage du PIB, 2009<sup>1</sup>

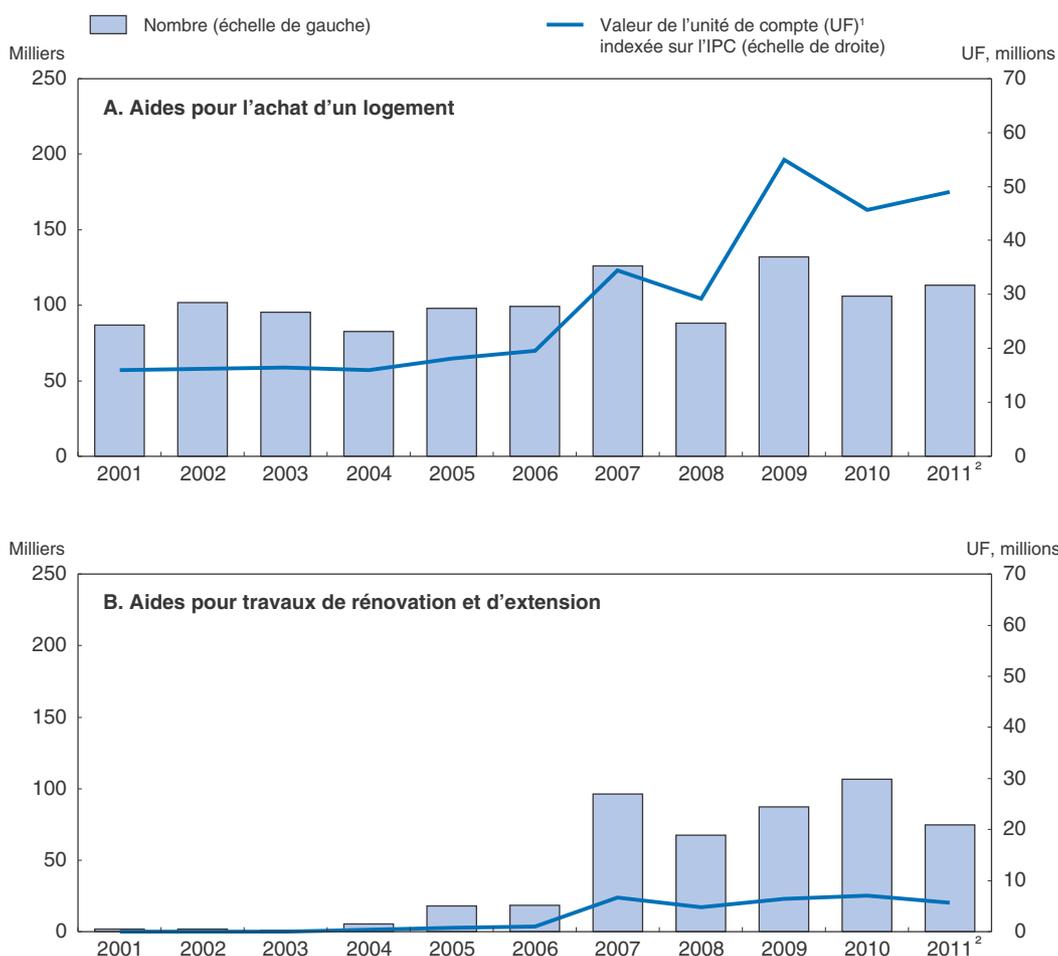


1. 2006 pour le Canada et 2005 pour la Nouvelle-Zélande.

Source : OCDE, Base de données des Comptes nationaux des pays de l'OCDE ; Chili : Estadísticas de las Finanzas Públicas 2000-2010.

StatLink  <http://dx.doi.org/10.1787/888932564711>

Si l'on évalue les aides chiliennes au logement, tant du point de vue de leurs caractéristiques principales que des résultats obtenus sur le plan de l'équité – ciblage et participation – et de l'efficacité, on constate que les programmes de subventions sont plutôt transparents et visibles (tableau 2.4). Par exemple, les critères d'attribution et les dates de dépôt des demandes sont publiés sur Internet et disponibles sur demande auprès des agences régionales du ministère du Logement et auprès des mairies. Les candidats sont sélectionnés par les agences régionales du ministère du Logement dans le cadre de procédures ouvertes à tous et la liste des bénéficiaires est publiée. Cependant, les critères de sélection et d'attribution changent souvent et il existe une grande variété de subventions aux critères d'attribution différents, ce qui complique la tâche des demandeurs, en particulier si l'on tient compte de la faible maîtrise de la langue de très nombreux ménages Chiliens à bas revenus (OCDE, 2000). Ces limites rendent également plus difficile l'application de ces programmes.

Graphique 2.11. **Nombre et valeur des aides au logement**

1. L'unité de compte (UF) indexée sur l'IPC correspondait à 22 136 pesos au 9 novembre 2011.

2. Dépenses prévues.

Source : Observatorio Habitacional, MINVU.

StatLink  <http://dx.doi.org/10.1787/888932564730>

### ... mais les aides ne bénéficient pas toujours aux plus démunis

Pendant, les aides chiliennes au logement ne bénéficient pas toujours aux plus démunis. Malgré l'amélioration progressive du ciblage des aides, les études antérieures montrent qu'une proportion non négligeable des aides sont versées aux groupes de revenus intermédiaires de la tranche supérieure (environ 30 %), tandis que seuls environ 22 % des bénéficiaires se situent dans le quintile inférieur (tableau 2.5). Ce déséquilibre s'explique en partie par le fait que les programmes, par définition, ne ciblent pas seulement les plus vulnérables, comme c'est le cas dans d'autres pays de l'OCDE (Scanlon et Whitehead, 2011), mais s'adressent à une population beaucoup plus large. Outre les plus défavorisés, les ménages plus aisés appartenant au quatrième et même au cinquième quintile de revenu peuvent également en bénéficier (tableau 2.3). Le critère concernant le prix maximum du logement vise à dissuader les ménages les plus aisés de demander des aides, mais ce plafond est plutôt élevé (environ 90 000 dollars) et le montant maximum de la subvention est respectable (15 % du prix de l'habitation) : par conséquent, même les familles plus aisées trouvent un intérêt à déposer une demande. C'est ainsi que le prix

Tableau 2.4. **Évaluation des programmes Chiliens d'aide au logement : caractéristiques principales, équité et efficacité**

Critère	Description	Évaluation
Transparence	Clarté des conditions d'attribution et de participation ; mise en œuvre efficace par les autorités compétentes.	Correcte. Les critères de sélection et d'attribution sont publiés sur Internet et disponibles sur demande auprès des agences régionales du ministère du Logement et auprès des mairies. Les candidats sont sélectionnés par une instance clairement définie dans le cadre de procédures ouvertes à tous et la liste des bénéficiaires est publiée. Cependant, les programmes d'aide et les critères d'attribution changent assez souvent et le poids relatif accordé à chaque critère de sélection n'est pas évident, ce qui peut compliquer la tâche des demandeurs ayant un faible niveau de compétences.
Visibilité	Quelle est la visibilité politique de la subvention ? Les citoyens/contribuables sont-ils informés du coût réel de la subvention ?	Correcte. Les subventions sont clairement définies et payables d'avance, donc visibles. De plus, le montant total des dépenses qui y sont consacrées figure dans le budget et les comptes annuels du ministère du Logement et sont publiées sur le site Internet de celui-ci. Cependant, il n'existe pas d'évaluation <i>ex post</i> de l'efficacité des programmes.
Simplicité administrative	La gestion des subventions est-elle facile et relativement peu coûteuse ? Les ménages sont-ils informés de l'existence de la subvention ? Le ménage moyen a-t-il besoin d'aide pour participer au programme ?	Insuffisante. Il existe de nombreuses catégories différentes d'aides au logement (avec différentes sous-catégories) qui peuvent être difficiles à gérer. Les ménages peuvent demander des informations et de l'aide pour remplir leur dossier de demande aux mairies et à d'autres associations, mais l'efficacité de cet accompagnement dépend des ressources disponibles.
Flexibilité	Dans quelle mesure les programmes peuvent-ils être modifiés ou interrompus sans causer de fortes tensions politiques ou de graves perturbations économiques ?	Correcte. Les programmes d'aides sont définis dans les décrets législatifs et n'ont pas à être approuvés par le Congrès pour être modifiés. Ces programmes ont été sensiblement modifiés ces 30 dernières années. Étant donné que les subventions sont en vigueur depuis plus de 30 ans et que le logement représente une part importante de la construction totale, la suppression complète des programmes serait impopulaire et affecterait probablement l'activité économique.
Ciblage/Équité verticale	Quelle est la cible officielle de la subvention ? S'agit-il des plus démunis ? Les critères d'attribution concernent-ils uniquement le revenu ou prennent-ils en compte les différents types de ménages de manière différenciée (par ex. ménages avec enfants, ménages dont le chef est une femme) ?	Insuffisant. En 2011, bien que 56 % des aides financières au logement ciblent le premier quintile de revenu ( <i>Fondo Solidario de Vivienda</i> ), les 44 % restants ciblent les quintiles supérieurs jusqu'au 9 <sup>e</sup> décile. La procédure de sélection attribue des points supplémentaires en fonction de la taille et d'autres caractéristiques de la famille, mais des observations suggèrent que la procédure indirecte d'évaluation des ressources ( <i>Ficha de Protección Social</i> ) ne donne pas une mesure fiable du revenu et de la situation des ménages. Il n'existe pas d'aide au logement pour les locataires (17 % de la population).
Participation	Quelle part de la population a réellement reçu des subventions ?	Insuffisante. Bien que le ciblage se soit progressivement amélioré au fil du temps, des observations antérieures indiquent qu'une proportion non négligeable des subventions continue de bénéficier aux groupes de revenus intermédiaires de la tranche supérieure et que seulement 22 % environ des bénéficiaires sont issus du quintile inférieur (par ex. Aparici et Sepúlveda, 2010).
Efficacité	Les mêmes ressources pourraient-elles être utilisées plus efficacement ? L'amélioration des conditions de logement est-elle durable ? Observe-t-on un détournement des effets multiplicateurs des dépenses ?	Insuffisante. Le nombre de logements de mauvaise qualité a fortement chuté au fil du temps. Mais certains des ménages ciblés peuvent accéder au logement par l'intermédiaire du marché du financement à des coûts raisonnables. Certaines unités d'habitation subventionnées sont vides, d'autres sont louées et d'autres encore se sont dégradées rapidement. La polarisation excessive sur l'accès à la propriété a pu comprimer le marché locatif.

moyen d'un appartement dans la grande agglomération de Santiago, qui comprend aussi des communes très fortunées, comme Vitacura, est seulement quelque 30 % plus cher que le plafond.

Les procédures de sélection et d'attribution servant à déterminer qui remplit les conditions requises et qui est prioritaire pour l'obtention d'une aide au logement présentent des points faibles pouvant expliquer en partie pourquoi certaines aides

Tableau 2.5. **Bénéficiaires des aides au logement par quintile de revenu (% du total des subventions)**

I	II	III	IV	V
I	II	III	IV	V
21.8	23	23	20.1	12.1

Source : Aparici et Sepúlveda (2010) sur la base de l'enquête CASEN (2003).

bénéficient à des familles plus aisées. Aucun plafond n'est fixé pour le revenu des ménages. Au lieu de cela, l'admissibilité à la plupart des programmes s'appuie sur des scores limites discontinus établis selon la procédure indirecte d'évaluation des ressources (*Ficha de Protección Social*) – qui attribue aux familles un nombre de points en fonction de la situation à l'égard de l'emploi, du revenu potentiel effectif et imputé, de l'état de santé et de la composition de la famille – associé à un certain nombre de conditions d'attribution de base, comme une épargne minimum ou le fait de ne pas être propriétaire de son logement et de n'avoir pas bénéficié d'aide au logement auparavant (tableau 2.3). D'après certaines observations, la fraude est très fréquente ; aussi les pouvoirs publics s'emploient-ils actuellement à simplifier le système et à mettre en place des contrôles plus efficaces (chapitre 1).

Les scores utilisés pour l'octroi des subventions sont établis sur la base de critères très divers qui varient d'un programme à l'autre. Tous les programmes attribuent des points en fonction de la taille et des caractéristiques socio-économiques de la famille. Parfois, mais pas toujours, des critères liés au logement, au temps d'attente, au niveau d'épargne et au score issu de la *Ficha de Protección Social* sont également pris en compte. C'est ainsi que l'administration vient d'ajouter des paramètres sur le logement (comme le surpeuplement, l'accès limité aux services de première nécessité, la mauvaise qualité du bâtiment) à la liste des critères d'attribution pour les ménages à bas revenu, ce dont il faut se féliciter. Ces données reflètent des difficultés réelles en matière de logement ; on peut d'ailleurs penser qu'elles sont difficiles à falsifier pour les ménages mais faciles à vérifier pour les pouvoirs publics. Cependant, les critères liés au logement ne sont pas pris en considération pour l'octroi des subventions aux ménages dont les revenus sont plus élevés. À la place, on utilise d'autres paramètres dont la motivation n'est guère évidente du point de vue de la lutte contre la pauvreté, comme le fait d'avoir effectué son service militaire (tableau 2.3). Quoique ces conditions visent à mieux cibler l'aide au logement, leur complexité peut aussi rendre les procédures de demandes plus difficiles à comprendre pour les ménages défavorisés et, peut-être, plus coûteuses à gérer.

L'excès de personnes remplissant les qualités requises peut également expliquer pourquoi, indépendamment de l'évolution macroéconomique positive et de la baisse globale du coût du logement, le nombre de personnes en attente d'une subvention a nettement augmenté au fil du temps. Les demandes d'aides au logement sont de plus en plus nombreuses depuis 10 ans, selon le questionnaire de l'OCDE sur le logement, et le nombre de comptes d'épargne ouverts dans le but d'obtenir une aide au logement a été multiplié par 7 depuis 1990, dépassant 3.5 millions en décembre 2010. Vu le taux moyen d'attribution des aides calculé sur ces dix dernières années (graphique 2.11), le temps moyen d'attente d'une subvention de quelque sorte que ce soit dépasserait 25 ans.

## Améliorer l'efficacité et l'équité des aides au logement grâce à un meilleur ciblage

Les pouvoirs publics s'efforcent d'améliorer le ciblage des subventions au logement. Ils viennent de réformer ce type d'aide pour les 20 % les plus défavorisés de la population ; ils ont également repensé les subventions s'adressant aux autres ménages et augmenté leur nombre. C'est ainsi qu'en 2011, 56 % des aides au logement sont officiellement ciblées sur le premier quintile de revenu (par l'intermédiaire du *Fondo Solidario de Vivienda*), ce qui est positif. Cependant, l'État devrait envisager de mieux cibler les aides au logement pour les orienter exclusivement sur les ménages à bas revenu, tout en reconsidérant celles allant sans doute vers les 40 % de familles les plus aisées. Les ressources ne sont pas illimitées et le nombre de personnes en attente d'une subvention dépasse largement le nombre d'aides disponibles. De plus, les ménages des quintiles supérieurs n'ont généralement pas de difficulté à obtenir un prêt et à tirer un meilleur parti d'une fiscalité favorable.

Parallèlement, l'État devrait également veiller à ce que les critères d'attribution permettent vraiment de repérer les plus défavorisés sur le plan du logement. Il conviendrait de poursuivre la simplification de ces critères, en remplaçant la procédure indirecte d'évaluation des ressources (*Ficha de Protección Social*) par des données sur le revenu déclaré, comme le recommande le chapitre 1 pour d'autres programmes de prestations sociales. Certes, cette adaptation risque de nécessiter des investissements non négligeables dans les moyens permettant aux autorités de vérifier les déclarations, mais cela ne coûterait guère plus cher que d'investir dans les moyens permettant aux autorités de vérifier les informations figurant sur la *Ficha de Protección Social*.

Il y aurait lieu d'intensifier les efforts visant à rationaliser l'aide au logement et à évaluer son efficacité. De nombreux programmes ont été progressivement abandonnés par le passé (par ex. le programme de logement progressif) et d'autres lancés (par ex. *Programa con crédito opcional para sectores medios*) sans qu'on ait clairement évalué si le dispositif avait produit des résultats ou pourquoi il devait être remplacé. Ceci risque de nuire à la transparence du système et d'entamer la confiance des citoyens à son égard (Castañeda et Lindert, 2005). Les aides au logement ont également servi à poursuivre des objectifs variés : aider les plus démunis, favoriser l'accès à la propriété, améliorer la qualité du parc de logements et encourager le secteur privé à financer des logements pour les bas revenus. Il s'agit là d'objectifs fréquents et normaux des politiques du logement menées dans les pays qui connaissent un important déficit en logements. Mais une politique du logement aux objectifs multiples rend la gestion de l'aide dans ce domaine plus difficile, et son évaluation plus coûteuse et plus complexe. Le recentrage de l'aide publique au logement sur les ménages à bas revenu améliorerait ces aspects. Les pouvoirs publics pourraient également évaluer *ex post* la couverture des subventions et leur efficacité sur le plan de l'amélioration des conditions de logement. Ils pourraient exploiter des données individuelles disponibles sur les ménages (CASEN) pour vérifier si les personnes qui ont obtenu les subventions étaient bien celles qui en avaient le plus besoin et si leurs conditions de logement se sont nettement améliorées.

Par ailleurs, l'aide au logement serait à la fois moins complexe et plus simple à gérer et à évaluer si les multiples subventions qui existent étaient rationalisées. Par exemple, selon des indications de Simian (2010), la subvention pour location-financement (*Leasing Habitacional*) est très mal ciblée et pourrait être supprimée peu à peu. Certes, ce programme visait à aider les plus démunis, mais le nombre de subventions est très limité, la

participation faible et les fonds bénéficient la plupart du temps aux ménages des deux quintiles supérieurs de revenu.

### **Les aides au logement n'ont pas toujours entraîné l'amélioration des conditions de vie**

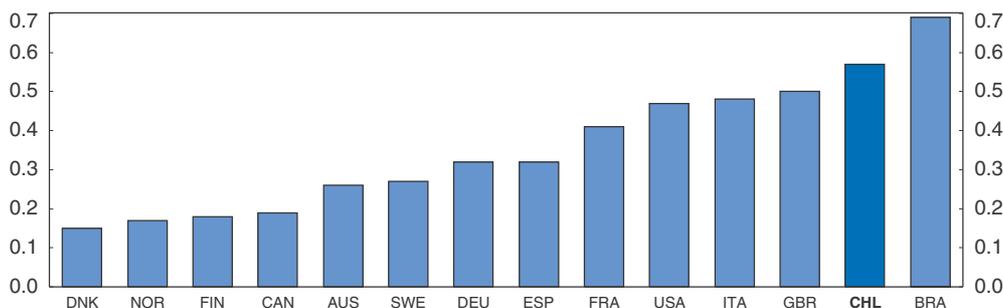
D'autre part, l'amélioration des conditions de logement n'a pas toujours été durable. Pour assurer un logement aux plus démunis et stabiliser le nombre d'unités subventionnées construites chaque année, l'État a financé des habitations exigües et parfois de mauvaise qualité (Vargas, 2006). La piètre qualité de la construction et de l'entretien a provoqué dans certains cas une dégradation prématurée, replongeant les bénéficiaires dans le mal-logement (Marcano et Ruprah, 2008).

De plus, l'État a souvent acquis les terrains les moins chers qui existaient sans prévoir l'infrastructure publique de base. Ceci a concentré les populations défavorisées dans certaines zones, souvent en périphérie, en particulier dans la ville de Santiago, où l'expansion urbaine a principalement été induite par la politique du logement (Sabatini *et al.*, 2001; Gilbert, 2004). De surcroît, en raison de la hausse des prix des terrains, les entreprises de construction ont localisé les projets de logements subventionnés de plus en plus loin du centre des villes, là où les terrains étaient moins chers, et ont bâti des logements de moins bonne qualité pour éviter que les prix augmentent et que leurs marges baissent (Morandé et Gimenez, 2004). Cette tendance a aggravé les inégalités, non seulement en termes de revenu, mais aussi de résultats scolaires. Dans la plus riche commune de Santiago, le revenu moyen des ménages est huit fois supérieur à celui de la plus défavorisée et les chefs de ménage ont fait deux fois plus d'années d'études (OCDE, 2009). Ces inégalités risquent de se creuser au fil des générations, dans une société où la mobilité sociale est déjà faible (graphique 2.12). C'est ainsi que les habitants des communes les plus aisées ont une meilleure éducation et obtiennent de meilleurs résultats aux tests de performances scolaires de base que ceux des plus défavorisées (OCDE, 2009). Un accès limité à une éducation de bonne qualité risque de perpétuer la pauvreté de génération en génération.

Étant donné que de nombreux habitants des logements aidés font tous les jours le trajet jusqu'au centre de Santiago pour se rendre à leur travail, la situation excentrée de ces habitations a également entraîné des coûts non négligeables en termes de temps, d'embouteillages et de pollution. La moitié environ des emplois de la région de Santiago, où vit plus de 50 % de la population chilienne, est située dans les communes du centre de Santiago, Providencia et Las Condes (Rodríguez et Vignoli, 2008). Ces longs trajets quotidiens n'impliquent pas seulement une augmentation des coûts en argent et en temps pour les bénéficiaires des subventions, mais aussi une intensification de la pollution pour tous les citoyens. La pollution atmosphérique, provoquée par les transports et le recours à la combustion à petite échelle de bois ou de charbon, est un problème important au Chili, et en particulier à Santiago, qui est l'une des villes les plus polluées du monde. Une forte pollution peut entraîner toutes sortes de maladies et des décès prématurés (Sanhueza *et al.*, 2006). Certaines études indiquent même que les niveaux élevés de pollution seraient à l'origine de près de la moitié des décès annuels dans la ville de Santiago (Ostro, 2008 ; Mancilla, 2007).

Graphique 2.12. **Mobilité sociale : force de la relation entre la rémunération de l'individu et celle de ses parents**<sup>1</sup>

Élasticité de la rémunération intergénérationnelle : estimations sur la base de diverses études



1. La hauteur de chaque barre mesure la proportion dans laquelle les niveaux de rémunération des fils reflètent ceux des pères. Les estimations correspondent à la meilleure estimation ponctuelle de l'élasticité de la rémunération intergénérationnelle issue d'une méta-analyse à grande échelle réalisée par Corak (2006) et complétée par des données sur les autres pays fournies par des travaux de d'Addio (2007), Dunn (2004) pour le Brésil et Nunez et Miranda (2010) pour le Chili. Plus la valeur est élevée, plus la persistance de la rémunération est importante d'une génération à l'autre, et par là-même, plus la mobilité de la rémunération intergénérationnelle est faible.

Source : D'Addio (2007), Dunn (2004), Nunez et Miranda (2010).

StatLink  <http://dx.doi.org/10.1787/888932564749>

## De meilleures normes pour améliorer la qualité des logements et protéger la santé publique

Le Chili a tiré des enseignements de son expérience et amélioré la qualité de ses logements sociaux. Des normes de qualité et de taille s'appliquent désormais aux habitations aidées et des subventions sont accordées pour la modernisation et l'agrandissement des logements. Des efforts supplémentaires pourraient être déployés, néanmoins, pour mettre la qualité du parc immobilier en conformité à des normes minimales et, en particulier, pour diminuer la pollution (voir graphique 2.4). Les pouvoirs publics souhaitent renforcer l'efficacité énergétique par le biais de subventions à la construction et à la rénovation, afin que les ménages modestes améliorent l'isolation thermique et réduisent les déperditions d'énergie dans leur logement. L'État encourage également l'installation de systèmes thermiques solaires dans les bâtiments publics, commerciaux, domestiques et industriels. Ces mesures sont opportunes, mais risquent de ne toucher qu'une petite partie du parc de logements. Il faudrait les associer à l'instauration de normes de construction minimales en matière de transfert de chaleur par le sol, d'infiltration de l'air, de ventilation et de chauffage. Ces normes sont répandues dans la plupart des pays et se sont avérées efficaces pour réduire les déperditions d'énergie et la pollution. Une réglementation sur la qualité thermique définissant les normes applicables aux plafonds, murs, fenêtres et sols a été adoptée en 2007. Néanmoins, ces règles sont insuffisantes et devraient être renforcées pour améliorer véritablement l'efficacité énergétique (Collados et Armijo, 2008).

La sismicité étant forte au Chili, la solidité des structures des bâtiments et la qualité des matériaux de construction sont essentielles. Les normes et règlements Chiliens de construction sont bien conçus et bien appliqués. Pour limiter le coût d'éventuels séismes ou tsunamis, les autorités auraient intérêt à maintenir ce code à jour et à vérifier qu'il est respecté, ces deux aspects s'étant révélés déterminants pour limiter le nombre de victimes lors du séisme de 2010. Cet événement montre également que l'actualisation régulière et la

vérification du respect de la réglementation sont particulièrement importantes dans le cas des ménages défavorisés, qui ne peuvent pas s'offrir de logements de bonne qualité et qui, souvent, construisent eux-mêmes leur habitation. La situation géographique des logements est aussi un élément important. L'État saisit l'occasion de la reconstruction pour reloger les habitants des zones touchées vers des zones plus sûres et pour élaborer des mesures pilotes propres à améliorer la capacité du Chili de résister aux catastrophes. Dans la mesure où il est difficile et coûteux d'organiser des déplacements massifs, les autorités pourraient étendre les mesures pilotes à l'ensemble du pays et aussi freiner l'implantation de logements sur les lignes de fracture en bloquant les permis de construire ou en limitant la mise en place d'infrastructures et de services publics à ces endroits, dans la mesure du possible. Lors des catastrophes de 2010, la plupart des pertes en vies humaines ont été causées par le tsunami. Le gouvernement travaille sur une procédure nationale d'alerte rapide en cas de tsunami et sur l'identification des zones côtières à risque. Si besoin est, le blocage des permis de construire peut aussi être une possibilité. Bien sûr, ces mesures risquent de tirer les prix des logements vers le haut et de les rendre moins accessibles pour les ménages à bas revenu. Mais le gouvernement a à sa disposition plusieurs mesures permettant de veiller au bon fonctionnement de l'offre de logements. Ces mesures sont présentées ci-après et contribueraient à compenser toute pression à la hausse sur les prix.

À longue échéance, le Chili risque aussi de devoir élaborer des politiques visant à limiter les responsabilités éventuelles de l'État en cas de catastrophes naturelles. Un tiers des dommages causés par les événements de 2010 a été couvert par les compagnies d'assurance, qui ont traité les déclarations de sinistres relativement vite. Cependant, très peu de logements étaient assurés contre les séismes, environ 24 % selon Muir-Wood (2011), ce qui a alourdi le fardeau de la reconstruction pour les ménages et, en fin de compte, pour l'État (voir encadré 2.1). Après le séisme, l'autorité de tutelle des assurances (*Superintendencia de Valores y Seguros*) a réagi en accélérant le traitement des déclarations de sinistres et a temporairement permis aux assureurs d'écourter les procédures en hâtant les inspections et le paiement des indemnités. Un projet de loi présenté au Sénat propose de rendre obligatoire la souscription d'une assurance contre les séismes. Cette proposition devrait donner une place importante aux moyens d'application suffisants pour augmenter le taux de pénétration des assurances, garantissant la viabilité du dispositif. En outre, le gouvernement devrait peut-être envisager de subventionner le coût de l'assurance contre les catastrophes pour les propriétaires modestes qui n'ont pas les moyens de la souscrire, ou encore d'apporter une forme ou une autre de garantie publique pour réduire le coût de cette assurance.

### Mesures visant à réduire la ségrégation et à éviter l'engrenage de la pauvreté

L'État acquiert des terrains pour accueillir des logements aidés dans des zones plus centrales afin de réduire la ségrégation et renforcer la mixité sociale. On peut s'en féliciter puisque les constatations de l'OCDE suggèrent qu'une intégration insuffisante des logements sociaux dans différents quartiers comporte des risques ségrégatifs et peut enclencher l'engrenage de la pauvreté (Andrews *et al.*, 2011). Cette nouvelle stratégie pourrait contribuer à une plus grande mixité dans les quartiers, mais les réserves foncières bien situées coûtent cher. Une solution complémentaire, peut-être moins coûteuse, consisterait à mieux faire appliquer les quotas de logements sociaux en vigueur, comme l'ont fait avec succès plusieurs pays de l'OCDE (par exemple l'Espagne ou l'Irlande).

Au Chili, les promoteurs de nouveaux projets sont tenus depuis 1997 de consacrer au moins 5 % des terrains à des logements subventionnés, mais ces quotas sont limités à quelques zones spécifiques (*Zonas y Proyectos de Desarrollo Urbano Condicionado*), l'autorisation des projets prend du temps et aucun délai de mise en conformité n'est imposé (Trivelli, 2011 et Castillo, 2010). Élargir les quotas de logements sociaux en vigueur à un plus grand nombre de nouveaux projets de développement et favoriser tant la location que l'achat des habitations subventionnées pourraient contribuer à améliorer la localisation de ce type de logements et à diversifier davantage les communautés. Il serait également utile de rendre plus rapides les procédures d'autorisation de projets et de fixer un délai. Les autorités ont aussi ajusté les subventions pour permettre aux ménages pauvres d'acheter des habitations dans des emplacements mieux situés. Cependant, la réduction de la ségrégation a ses limites. L'amélioration de l'infrastructure, des transports publics et des services sociaux dans les quartiers pauvres sera aussi nécessaire, comme on le verra ci-après.

Pour activer la construction immobilière et rendre les logements accessibles aux ménages défavorisés, le gouvernement prévoit en outre de repousser les limites de Santiago (grande agglomération) et d'y ajouter 13 % de terres, pour la plupart des surfaces agricoles. S'il est possible que cette mesure favorise l'augmentation de l'offre et la diminution du coût du logement, elle risque d'accentuer la ségrégation résidentielle, la plupart des ménages défavorisés habitant déjà dans des zones excentrées. Elle peut aussi entraîner la hausse des coûts de déplacements domicile-travail et aggraver la pollution, surtout si elle ne s'accompagne pas d'une amélioration des services et infrastructures publics. Une autre mesure envisageable serait d'encourager la mise en valeur des friches urbaines ou des terrains sous-utilisés de la région de Santiago. Selon les estimations, ce type de terres existe en quantité appréciable et leur surface totale correspond à peu près à celle que dégagerait l'extension des limites de la ville (Trivelli, 2011). Le réaménagement des terrains sous-utilisés présente l'avantage de garder les terres disponibles pour d'autres usages, l'agriculture ou les espaces verts par exemple, tout en contribuant à revitaliser la ville à des coûts d'infrastructures probablement plus faibles que si on investissait dans des sites vierges. Ces réserves foncières étant généralement situées dans des zones où les services publics existent déjà, les dépenses de l'État pour les rendre habitables sont souvent plus faibles. Si le gouvernement devait mettre en œuvre l'extension des limites de Santiago, il devrait imposer aux promoteurs de contribuer au projet en apportant des terrains pour les logements aidés (à vendre et à louer) une fois les nouvelles limites fixées. Le Royaume-Uni offre un bon exemple d'un recours réussi au système d'aménagement du territoire pour veiller à ce que les projets d'interventions foncières intègrent des logements accessibles. Grâce à cette approche, les propriétaires et les promoteurs ont contribué au financement (Scanlon et Whitehead, 2011).

Plusieurs autres facteurs pourraient affaiblir encore davantage la capacité d'adaptation de l'offre de logements. Le Chili devrait en tenir compte pour garantir une bonne adéquation entre la construction et la demande de logements. Le gouvernement prévoit de rendre plus rapides l'octroi des permis de construire, qui peut prendre actuellement jusqu'à 450 jours, ralentissant les projets de construction. Autre enjeu, les réformes longues et complexes de la réglementation en matière d'aménagement du territoire, qui ont aussi freiné les projets immobiliers dans le passé (Echenique, 2004). La loi sur l'aménagement du territoire (*Ley General de Vivienda y Urbanismo*) n'a pas connu de modifications notables depuis quarante ans et risque d'être sérieusement dépassée.

Les autorités devraient accélérer l'adoption de la réglementation en la matière, en veillant à l'efficacité de sa conception et de son application. Ces mesures amélioreront la capacité d'adaptation de la construction de logements à l'évolution des indications données par les prix et garantiront que l'aide publique, apportée par le biais de subventions directes ou d'avantages fiscaux, ne soit pas capitalisée dans le prix de l'immobilier résidentiel.

La capacité d'adaptation de l'offre de logements est également influencée par l'intensité de la concurrence dans le secteur de la construction résidentielle (Barker, 2004). Selon certaines observations, celle-ci est au Chili plus faible que dans d'autres secteurs non manufacturiers, notamment entre les grandes sociétés de bâtiment (Duffau et Pasten, 2009). Cette situation est surtout due aux difficultés liées à la création de nouvelles entreprises (le montant élevé des coûts irrécupérables d'investissement, par exemple), mais aussi à l'avantage donné aux grandes entreprises par les règles d'appels d'offres publics pour les infrastructures. Certains éléments tendent aussi à montrer l'existence de pratiques collusoires sur le marché de la construction résidentielle à Santiago, notamment dans les zones où vivent les ménages modestes (Lefort et Vargas, 2011). Une faible concurrence dans le secteur du bâtiment peut entraîner l'augmentation des prix des logements et une baisse de l'offre. Dans un contexte de basse pression concurrentielle, les sociétés de construction risquent également de se sentir moins incitées à améliorer la qualité des logements. Les pouvoirs publics devraient veiller à ce que la politique de la concurrence et la réglementation anti-trust soient efficaces et contrecarrent les pratiques collusoires dans le secteur du bâtiment.

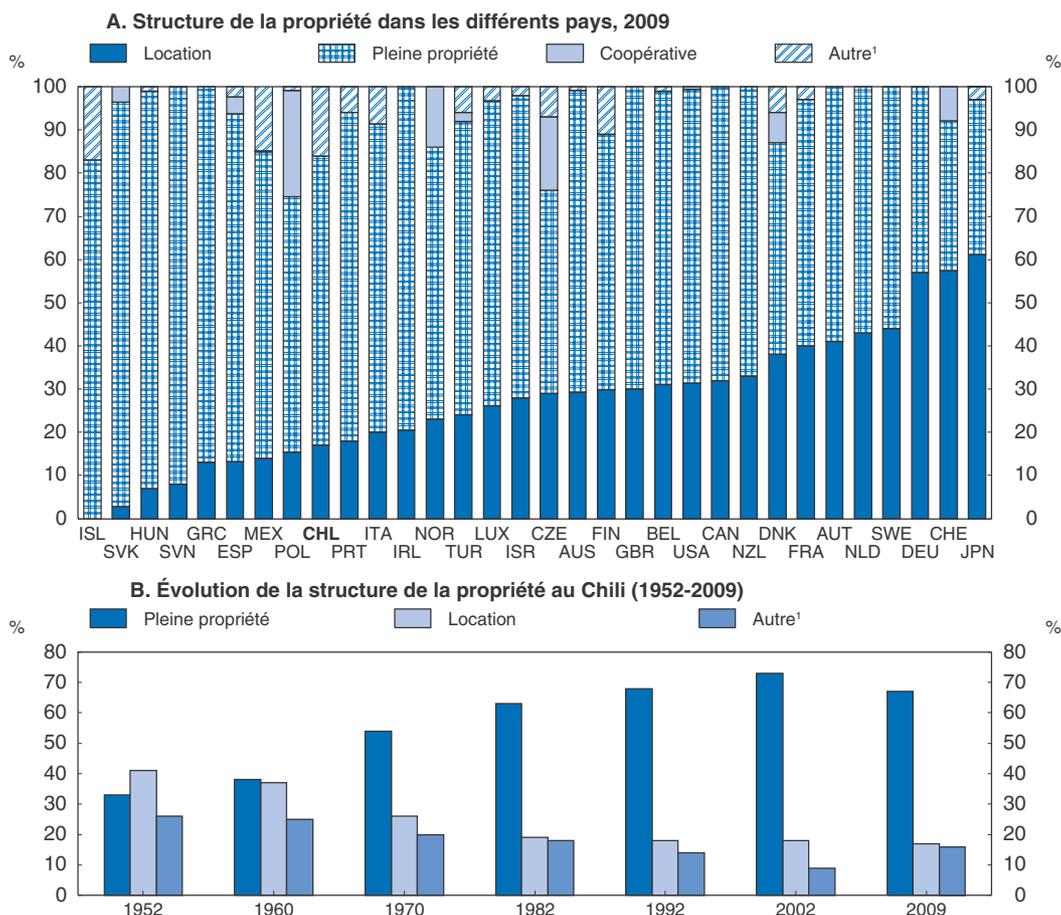
### L'aide au logement favorise l'accès à la propriété de manière excessive

Depuis 30 ans, la promotion de l'accès à la propriété fait partie des grands objectifs de la politique chilienne du logement. Il n'existe aucune aide directe pour les locataires tandis que les propriétaires sont directement et indirectement soutenus par l'État. Certes, la plupart des pays de l'OCDE accordent un traitement fiscal favorable aux logements occupés par leur propriétaire, mais au Chili les subventions exclusivement axées sur la propriété sont bien différentes des aides au logement de la plupart des pays de l'OCDE. Si le Chili a recours à ces subventions à la propriété, c'est principalement pour inciter les ménages défavorisés à épargner et à développer leur patrimoine, afin d'échapper à la pauvreté. Cependant, les logements subventionnés, plutôt mal construits et mal situés, ne sont généralement pas acceptés par les banques comme garantie d'un crédit hypothécaire (Morandé et Gimenez, 2004), ce qui révèle la faible liquidité de ces actifs.

Il est possible que cette orientation disproportionnée sur la propriété ait comprimé le petit marché chilien de la location. À 17 %, il est parmi les plus exigus des pays de l'OCDE et sa taille a diminué au cours des dernières décennies (graphique 2.13). Le marché locatif chilien est encore plus limité que dans certains pays d'Amérique latine (Galindo et al., 2011) et comporte une part non négligeable de contrats informels (environ 40 %). Un marché locatif restreint, en particulier dans le segment des bas loyers, risque non seulement d'empêcher les ménages d'exercer leurs goûts et leurs préférences, mais aussi de forcer ceux qui subissent des contraintes de crédit, comme les jeunes ou les pauvres, à vivre avec leurs parents ou leur famille. Cette situation contribue peut-être au surpeuplement des logements au Chili (voir graphiques 2.2 et 2.3) et à la forte proportion de personnes habitant avec des membres de leur famille ou des amis.

Graphique 2.13. **Structure d'occupation**

En pourcentage du parc de logements



1. Pour le Chili, la catégorie « Autre » comprend le logement gratuit fourni par un membre de la famille ou par l'employeur ainsi que les unités d'habitation pour lesquelles n'existe aucune donnée sur le type d'occupation.

Source : OCDE, Questionnaire sur le marché du logement ; Université Andrés Bello (2011).

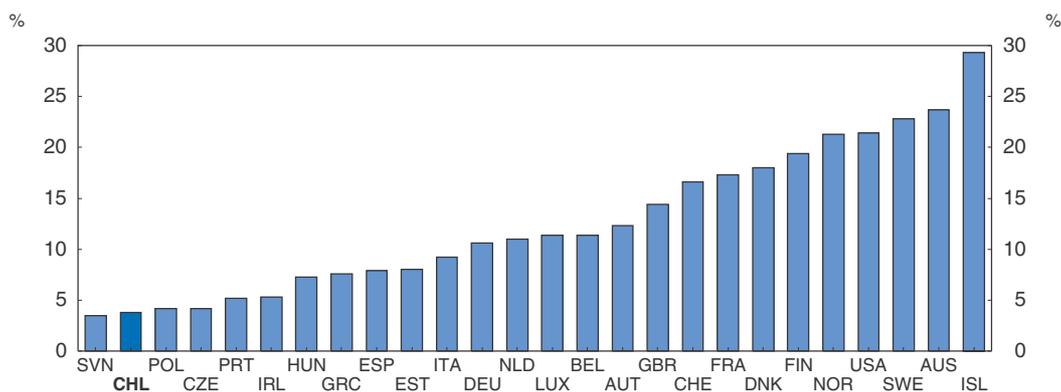
StatLink  <http://dx.doi.org/10.1787/888932564768>

Il existe un autre facteur susceptible de freiner le développement du marché locatif : la sévérité de la réglementation en matière de location. Au Chili, les locataires peuvent résilier les baux (d'un an ou plus) assez librement, mais pas les bailleurs. Même dans le cas où le locataire ne paie pas son loyer ou enfreint de quelque autre manière le contrat de location, le propriétaire doit recourir à une expulsion judiciaire. Cette procédure est longue et coûteuse (Global Property Guide) : il faut parfois compter jusqu'à 240 jours pour expulser un locataire qui ne paie pas son loyer. En raison de ces difficultés, il arrive que les bailleurs préfèrent louer leur bien à un prix élevé à des locataires fiables qui ont les moyens de payer le loyer demandé, ce qui contribue à expliquer pourquoi, au moins à Santiago, le marché semble axé sur le haut de gamme.

L'un des effets secondaires négatifs liés à l'exiguïté d'un marché locatif est une faible mobilité résidentielle. Un déménagement coûtant plus cher lorsqu'on est propriétaire que lorsqu'on est locataire, un petit marché locatif risque d'empêcher les ménages de se rapprocher facilement de leur lieu de travail et de nuire à leur avenir économique. Cela peut aussi, d'un point de vue plus général, peser sur la redistribution et la croissance du

marché du travail (Rupert et Wasmer, 2011 ; Head et Lloyd-Ellis, 2011). Si les marchés du logement fonctionnent mal, en n'offrant pas assez d'habitations à des loyers/prix abordables par exemple, alors les offres d'emploi perdront de leur intérêt en raison de la difficulté à déménager (Rupert et Wasmer, 2011). Effectivement, le Chili se classe avant-dernier parmi les pays de l'OCDE en termes de mobilité résidentielle (graphique 2.14) ; quelque 3.25 % seulement des ménages Chiliens déménagent en moyenne chaque année.

**Graphique 2.14. Mobilité résidentielle dans les pays de l'OCDE**  
Pourcentage de ménages ayant changé de résidence au cours des deux dernières années<sup>1</sup>



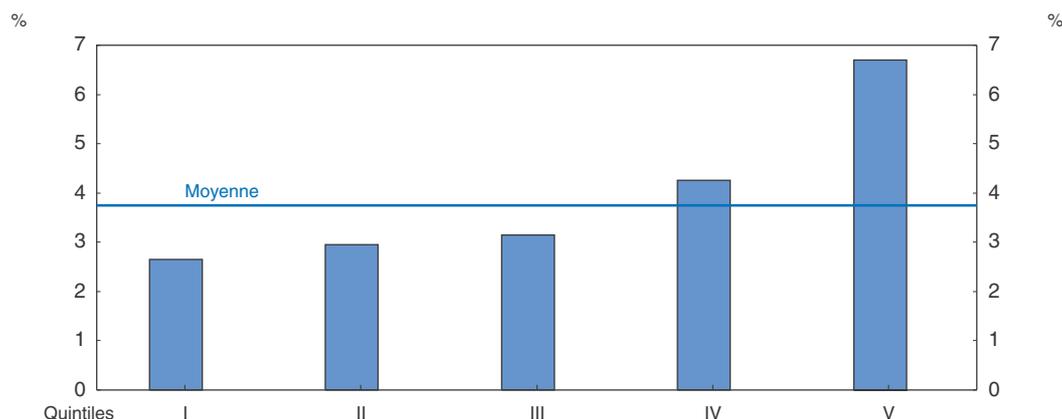
1. Pour le Chili, ce pourcentage correspond au pourcentage de ménages qui ont changé de commune.

Source : Calculs de l'OCDE reposant sur la base de données des Statistiques de l'Union européenne sur le revenu et les conditions de vie (EU-SILC) 2007, l'enquête HILDA pour l'Australie, l'enquête AHS pour les États-Unis, le Panel suisse de ménages (PSM) pour la Suisse et l'enquête CASEN (2006) pour le Chili.

StatLink  <http://dx.doi.org/10.1787/888932564787>

La mobilité est particulièrement faible parmi les ménages défavorisés (graphique 2.15). Les propriétaires aidés, qui occupent 60 % environ du parc de logements, sont aussi moins mobiles (Simian, 2010). Les bénéficiaires de subventions ont plus de mal à déménager, en partie parce qu'il leur est difficile de vendre leur habitation pour monter dans l'échelle des logements ou pour se rapprocher d'un nouvel emploi, par exemple. L'une des raisons à cela est l'interdiction imposée par la plupart des programmes d'aides de revendre ou de louer le bien dans les cinq ans suivant l'achat. En outre, le marché de la revente de logements subventionnés a toujours été restreint. En s'attachant principalement à proposer à la vente des unités à très bas coût et très excentrées, on risque d'avoir limité leur valeur de revente. Jusqu'en 2006, la majorité des bénéficiaires d'aides – bénéficiaires du *Fondo Solidario* – n'avaient le droit d'utiliser leur subvention que pour acheter un logement neuf (Razmilic, 2010), ce qui a pu freiner la liquidité du marché secondaire des logements aidés, ceux-ci étant généralement moins chers et principalement recherchés par des ménages à bas revenu pouvant prétendre à une subvention.

Graphique 2.15. **La mobilité résidentielle au Chili par quintile de revenu**  
 Pourcentage de ménages qui ont changé de commune



Source : Enquête CASEN (2006).

StatLink  <http://dx.doi.org/10.1787/888932564806>

### Une aide au logement moins liée au mode d'occupation révélerait la demande cachée et améliorerait la mobilité

Le marché locatif est en général le segment le plus flexible du marché pour les ménages à court d'argent (les pauvres ou les jeunes) ou très mobiles. Cette option reste néanmoins limitée au Chili. Les mesures actuelles d'exemption du revenu locatif net et l'application par les communes d'une surtaxe sur les logements non occupés sont des stratégies souvent adoptées pour favoriser le développement du marché locatif dans d'autres pays de l'OCDE. Or, elles se sont révélées insuffisantes dans le cas du Chili et pourraient être complétées par le renforcement de la demande locative en versant des allocations aux locataires dans le besoin. De nombreux pays de l'OCDE ont adopté cette pratique, qui est particulièrement importante en Irlande, au Royaume-Uni et dans certains pays nordiques (Andrews et al., 2011). Les allocations de logement transférables présentent notamment l'avantage, par rapport aux subventions à la propriété ou à la mise à disposition directe de logements aidés, de ne pas freiner, semble-t-il, la mobilité résidentielle et professionnelle, du moment que l'aide n'est pas liée à une habitation déterminée (BCE, 2003 ; Hughes et McCormick, 1981 ; 1985). Ces subventions devraient aussi être assujetties à des conditions de ressources, spécialement affectées au paiement du loyer ou, de préférence, d'un loyer médian ou normatif, et uniquement utilisées pour des dépenses liées au logement. Les taux de retrait de l'allocation doivent être assez faibles pour limiter tout impact négatif sur les mesures d'incitation à la recherche d'emploi ou sur la disposition à déménager, le retrait de la prestation entraînant l'augmentation du taux marginal effectif de l'impôt sur le revenu (Immervoll et al., 2008). Les aides monétaires à la location devraient peu à peu remplacer une partie des subventions destinées à l'accession à la propriété afin que l'aide au logement soit moins liée au mode d'occupation.

Une condition importante requise pour assurer l'efficacité des aides locatives est que l'offre de logements à louer soit suffisante. D'après certaines observations, ces aides peuvent en effet entraîner une hausse des loyers si l'offre n'est pas élastique (Gibbons et Manning, 2003 ; Kangasharju, 2003 ; Susin, 2002), ce qui peut être le cas si elles provoquent l'augmentation de la demande locative et si l'offre ne suit pas. Par exemple, le fait de percevoir une telle allocation peut inciter des mères célibataires à quitter le domicile de

leurs parents ou des « hôtes de passage » (*allegados*) celui de leurs amis. Si l'offre n'est pas élastique, les aides locatives vont entraîner l'accroissement de la demande et des loyers puisque le parc de logements locatifs sera insuffisant.

Il faudrait donc tout d'abord veiller à ce que la réglementation en vigueur stimule correctement l'investissement du secteur privé dans le logement locatif, soit en construisant de nouvelles habitations à louer, soit en modernisant celles qui existent. La réglementation actuelle en matière de location protège plus les locataires que les bailleurs et il y aurait lieu d'y remédier. L'État pourrait encourager l'utilisation de contrats de location écrits standard pour que les deux parties se fassent une idée précise de leurs droits et de leurs devoirs. Ceci pourrait contribuer à réduire le nombre de baux informels. Il conviendrait de rendre moins coûteuse l'expulsion d'un locataire mauvais payeur, par exemple en accélérant les procédures judiciaires, plutôt lentes à l'heure actuelle. Une meilleure garantie juridique associée à la sécurité du revenu locatif fourni par l'allocation publique de location serait susceptible de concourir à stimuler l'investissement dans les logements locatifs destinés aux ménages modestes.

L'amélioration des transports publics et la réduction des coûts des trajets quotidiens, qui sont élevés, en particulier à Santiago où vit la majorité de la population, favoriseraient également la mobilité et l'accès à l'emploi, tout en contribuant à de meilleures conditions de vie dans les quartiers pauvres. L'État a fait de gros efforts pour améliorer le fonctionnement du système de transports publics de la capitale (*Transantiago*), avec un certain succès. Par exemple, le nombre d'accidents, très fréquents avant la mise en place de *Transantiago* en 2007, a baissé de plus de la moitié. La pollution atmosphérique a elle aussi nettement diminué avec le lancement de nouveaux autobus plus respectueux de l'environnement (Figuerola et al., 2011). Cependant, certains points faibles subsistent. La durée des déplacements domicile-travail a augmenté, jusqu'à 50 minutes supplémentaires (par trajet simple) selon des estimations récentes (Université Andrés Bello, 2011). Certains quartiers de la ville sont mal desservis, obligeant les navetteurs à changer plusieurs fois de ligne ou de moyen de transport, ce qui élève la durée et le coût de leurs trajets. Les ménages défavorisés sont les plus pénalisés. L'État a récemment élargi aux ménages à bas revenu la couverture d'une allocation de transport destinée aux enfants, une mesure très appréciée puisqu'elle peut faciliter la mobilité et l'accès à l'emploi. Cependant, il conviendrait de mener d'autres actions pour réduire la durée des trajets domiciles-travail et assurer la bonne desserte de Santiago par les transports publics. L'amélioration des services essentiels, comme les écoles et les services de santé, dans les quartiers pauvres sera aussi une condition indispensable à l'amélioration de la pauvreté et des inégalités (chapitre 1).

### Les logements occupés par leur propriétaire bénéficient d'une fiscalité avantageuse

Le Code des impôts chilien est plus favorable aux propriétaires qu'aux locataires, avec une taxation relativement faible du logement par rapport à d'autres investissements. Les tableaux 2.A1.1 et 2.A1.2 de l'annexe comparent l'imposition des logements dans les pays de l'OCDE. Comme dans la plupart d'entre eux, le revenu de service procuré par un logement occupé par son propriétaire (en d'autres termes, les loyers imputés) n'est pas imposé en tant que revenu (tableau 2.A1.1), tandis que les intérêts d'emprunt sont déductibles du revenu imposable jusqu'à un plafond assez élevé (environ 7 600 dollars). Les taxes chiliennes sur les biens immobiliers à usage d'habitation (*Impuesto Territorial*)

pourraient en principe compenser la déductibilité des intérêts, mais elles prévoient de nombreux cas d'exemptions et ne sont pas assez élevées. Les ménages ordinaires ne paient pas non plus d'impôt sur les plus-values en cas de vente d'un bien immobilier, quel qu'il soit, à condition qu'ils l'aient conservé pendant plus d'un an et que la transaction ne soit pas répétée ni effectuée entre des parties apparentées.

Les logements de moins de 140 mètres carrés, qui représentent 80 % du parc chilien et la plupart des constructions neuves, bénéficient d'un régime fiscal favorable (*Decreto con Fuerza de Ley n° 2, DFL2*), bien que l'État ait récemment limité son application à deux logements par propriétaire pour les biens acquis après 2010. Le revenu locatif des bailleurs privés issu de ce qu'il est convenu d'appeler biens DFL2 est exonéré de l'impôt sur le revenu. Ces logements DFL2 sont également exonérés de droits de succession s'ils sont neufs et acquis par l'intermédiaire d'un agent immobilier. Ils sont assujettis à la taxe foncière à la moitié seulement du taux normal pendant 20 ans. Leur exonération de droits de succession entraîne une asymétrie, les autres actifs étant imposés.

La construction de logements bénéficie aussi d'un taux de TVA réduit, ce qui crée une distorsion par rapport à d'autres biens de construction et de consommation taxés au taux normal. Ce régime est plus coûteux à appliquer et peut favoriser la fraude et l'évasion fiscales. Au total, ces régimes fiscaux préférentiels se traduisent par un manque à gagner atteignant 0.5 % du PIB selon des chiffres officiels (*Servicio de Impuestos Internos*).

La plupart des pays de l'OCDE réservent une fiscalité avantageuse aux logements occupés par leur propriétaire avec l'idée que l'accès à la propriété a des retombées positives pour la société. On l'a par exemple associé à de meilleurs résultats scolaires pour les enfants, une plus forte implication dans la communauté et une probabilité supérieure d'exercer son droit de vote. Certaines études indiquent que les enfants de parents propriétaires obtiennent de meilleurs résultats aux tests et ont un comportement plus convenable que les enfants de parents locataires (Haurin et al., 2002). Selon d'autres travaux, les propriétaires sont des citoyens plus actifs et mieux informés et composent des quartiers plus stables (Di Pasquale et Glaeser, 1999). Cependant, ces conclusions, sont souvent influencées par un biais d'identification et il est difficile de distinguer clairement la cause de l'effet. Il est ainsi possible que les enfants de parents propriétaires réussissent mieux à l'école que ceux de parents locataires tout simplement en raison de facteurs socio-économiques non étudiés.

Par ailleurs, tout indique que les avantages fiscaux, comme la déductibilité des intérêts d'emprunt, peuvent avoir des effets secondaires négatifs. Ils tendent à favoriser un endettement excessif et à être capitalisés dans les prix de l'immobilier. Lorsque l'offre de logements est restreinte et la demande forte, ces avantages peuvent aussi avoir un effet redistributif, en générant des plus-values pour les propriétaires du moment au détriment des acquéreurs potentiels, dont ils freinent sérieusement l'accès au logement (Wolswijk, 2010). Les avantages fiscaux sont également régressifs, à la fois parce que les ménages plus aisés sont plus susceptibles d'être propriétaires même en l'absence d'avantages fiscaux et parce qu'ils sont soumis à des taux marginaux d'imposition plus élevés. C'est ainsi que la plupart des Chiliens ne tirent aucun profit de la déductibilité des intérêts d'emprunt, puisque 82 % des contribuables n'atteignent pas le seuil de l'impôt sur le revenu. Par suite, la déduction apporte des avantages plus importants aux ménages aisés, qui achèteraient probablement des logements même si elle n'existait pas, qu'aux ménages défavorisés, et elle n'a, au mieux, qu'un impact limité sur l'accès à la propriété.

## Une réforme fiscale pour réduire les distorsions, améliorer l'équité et favoriser le rééquilibrage du marché du logement

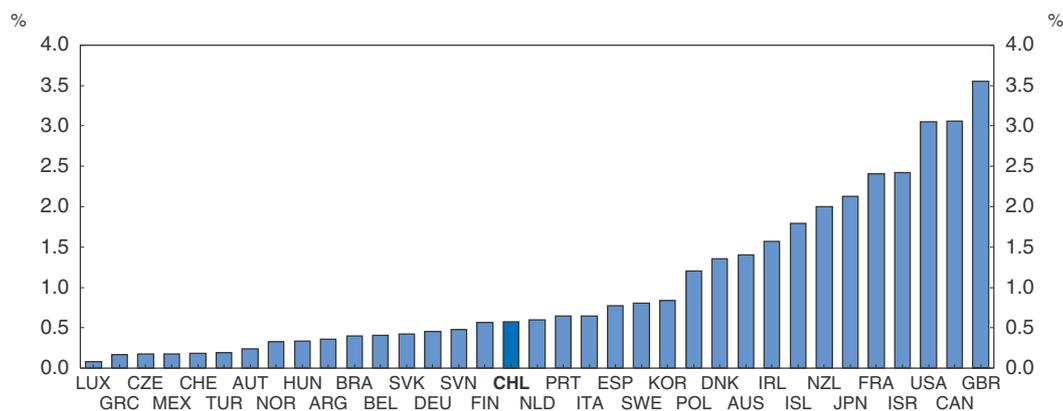
Une réforme pour restaurer la neutralité entre l'achat de logements et les autres types d'investissements supposerait, dans l'idéal, d'imposer le revenu du logement de la même façon que les investissements dans d'autres actifs, c'est-à-dire en taxant le revenu locatif imputé net des propriétaires et le revenu locatif net des bailleurs privés. Cette section examine les enjeux concrets d'une telle réforme.

Dans un système cohérent d'imposition du revenu, le revenu locatif imputé d'un bien occupé par son propriétaire devrait être imposé de la même manière que d'autres biens de production, avec une déductibilité des intérêts d'emprunt et d'autres charges de fonctionnement (comme l'amortissement ou les taxes foncières). Dans la pratique, l'imposition des loyers imputés est compliquée par la difficulté à estimer la valeur locative des biens. Rares sont donc les pays de l'OCDE qui le font (tableaux 2.A1.1) et même ceux-là ont tendance à fortement sous-estimer les loyers imputés. À défaut, on pourrait envisager soit de supprimer la déductibilité des intérêts d'emprunt, soit d'augmenter suffisamment l'imposition des biens immeubles pour opérer une péréquation avec l'imposition potentielle du revenu locatif imputé (en supposant que les loyers imputés sont proportionnels à la valeur du bien).

Le Chili doit augmenter ses recettes issues de la fiscalité sur les logements (*Impuesto Territorial*). Cela permettrait de compenser l'aide généreuse accordée aux crédits hypothécaires et de s'acheminer vers un traitement plus équitable du logement et d'autres investissements. Les recettes sont faibles par rapport à d'autres pays (graphique 2.16), bien que ces impôts entraînent moins de distorsions et soient relativement efficaces et plus faciles à mettre en œuvre. La hausse des recettes issues des impôts fonciers est importante aussi parce que les communes chiliennes dépendent largement de ceux-ci pour le financement de services publics essentiels comme l'éducation et les soins de santé de base, qui relèvent des collectivités locales (OCDE, 2009). Un tiers environ du financement des communes provient du *Fondo Común Municipal*, un organisme national de partage des recettes fiscales créé en 1979 pour compenser la décentralisation des responsabilités en direction des communes. La moitié des ressources du fonds proviennent des impôts sur les biens résidentiels et la plupart des communes en tirent la plus grande partie de leur financement (Horst, 2009). La péréquation obtenue n'en est pas moins faible comparée à d'autres pays de l'OCDE et place certaines des communes les plus pauvres dans une situation délicate pour financer la mise à disposition d'un minimum de biens et de services (tableau 2.6). Les impôts sur les biens immobiliers sont également un bon moyen de financer les dépenses locales. Ils représentent une source de financement assez prévisible, étant donné que leur assiette est relativement moins sujette à des fluctuations cycliques et que les possibilités d'évasion fiscale sont plus limitées (Valenzuela, 2008).

Les recettes issues des impôts sur les biens immobiliers sont faibles en partie en raison des nombreuses failles et exemptions du régime. À peu près 65 % des biens ne sont soumis à aucun impôt sur la propriété immobilière, ce qui réduit de moitié les recettes fiscales si l'on en croit les estimations officielles (*Servicio Impuestos Internos*, 1<sup>er</sup> semestre 2011). Les biens dont le prix est inférieur à un certain seuil d'imposition (environ 34 523 dollars) sont exonérés. Outre les propriétaires de logements DFL2, de nombreuses institutions publiques et privées sont également entièrement exemptées d'impôts fonciers ou paient,

Graphique 2.16. **Impôts périodiques sur les biens immobiliers résidentiels**<sup>1</sup>  
En pourcentage du PIB, 2009



1. 2008 pour l'Australie, la Grèce, le Mexique, les Pays-Bas, la Pologne et le Portugal.

Source : Base de données de l'OCDE sur la fiscalité, Centre de développement de l'OCDE, Statistiques des recettes publiques en Amérique latine.

StatLink <http://dx.doi.org/10.1787/888932564825>

Tableau 2.6. **Recettes fiscales par habitant avant et après péréquation**

	Capacité maximale/capacité minimale <sup>2</sup>	
	Avant péréquation	Après péréquation
<b>États fédéraux/ régionaux</b>		
Australie	1.3	1
Canada	2.4	1.7
Allemagne <sup>1</sup>	1.7	1.1
Espagne	2.1	1.4
Suisse	3.8	2.5
<b>États unitaires</b>		
Danemark	2.2	2
Finlande	1.8	1.1
Norvège	2.2	1.2
Japon	3.1	
Suède	1.4	1.1
Portugal	12.7	2.1
Turquie	85.6	1.7
<b>Chili</b>	<b>20.6</b>	<b>3.7</b>

1. 2005 pour l'Allemagne, 2010 pour le Chili, 2004 pour tous les autres pays ; les données indiquent les recettes effectives pour le Chili et la capacité fiscale pour tous les autres pays.

2. Ratio de capacité fiscale maximale et minimale des collectivités infranationales avant et après péréquation. Pour les États fédéraux/régionaux, les indicateurs sont calculés au niveau des États fédérés/des régions. Pour les États unitaires, on a calculé la moyenne par décile des recettes par habitant. Dans ce cas, le tableau indique le rapport entre les recettes par habitant du décile le plus aisé et les recettes par habitant du décile le moins aisé.

Source : Bloechliger et Charbit (2008), *Sistema Nacional de Información Municipal pour le Chili*.

au plus, 50 % des impôts sur la propriété immobilière (Valenzuela, 2010). La police et l'armée sont parmi les privilégiés qui obtiennent les allègements les plus importants (Valenzuela, 2008), ce qui ne se justifie guère en termes de distribution des revenus ou de lutte contre la pauvreté. L'État devrait progressivement supprimer les exonérations accordées aux logements DFL2 et réexaminer la longue liste d'institutions publiques et privées qui sont exemptées.

Il est possible également que les taux d'imposition des biens immobiliers soient trop bas. La loi fiscale de 2006 (*Ley 20.033, Ley de rentas II*) a rendu obligatoire la réévaluation des biens immobiliers au moins tous les cinq ans. Un grand progrès, puisqu'auparavant celle-ci n'avait lieu que tous les dix ans. Cependant, la loi a aussi plafonné à 10 % la croissance des recettes globales issues des impôts sur la propriété immobilière. Pour maintenir la progression des recettes nationales au-dessous de ce seuil, les taux d'imposition sont généralement abaissés et le niveau minimum de prix imposable est relevé. La révision de 2006 a prévu une réduction des taux d'imposition de 2 points à tous les niveaux et une augmentation de 30 % du seuil de prix, entraînant une moins-value fiscale de 30 millions de dollars en 2006 (Joratt, 2009). L'État devrait progressivement abandonner le plafonnement de la croissance des recettes globales issues des impôts fonciers. Pour que l'opinion publique accepte plus facilement la hausse de ces derniers, les autorités pourraient conserver les hausses progressives qui touchent actuellement les différents impôts à la suite d'une réévaluation, voire envisager des mécanismes spécifiques – notamment une meilleure fixation du seuil de prix imposable – pour atténuer les contraintes de liquidités des ménages titulaires de faibles revenus et ayant peu d'actifs liquides.

S'il est trop difficile sur le plan politique d'augmenter les impôts fonciers, il est également possible de supprimer progressivement la déductibilité des intérêts d'emprunt. C'est ce qu'ont fait de nombreux pays de l'OCDE ces dernières années (par exemple l'Australie, le Canada, l'Allemagne, l'Espagne, le Royaume-Uni). Cette mesure n'a rien de facile non plus, notamment parce que ces allègements sont souvent assez généreux et parce que les lobbies de la construction et de l'immobilier sont très puissants dans la plupart des pays. Elle a cependant des chances de passer plus facilement au Chili. La plupart des Chiliens ne bénéficiant pas de l'aide aux crédits hypothécaires, l'opposition à sa suppression pourrait être moins virulente. Pour faciliter son acceptation par l'opinion publique et éviter d'amples fluctuations des valeurs patrimoniales et de la trésorerie des ménages, l'État devrait la supprimer très progressivement, par exemple en baissant la limite maximum de la déduction des intérêts hypothécaires ou en limitant le taux de déduction.

Par ailleurs, l'État devrait progressivement supprimer les exemptions accordées au revenu locatif des biens DFL2. Il y aurait lieu d'accorder la déduction de tous les frais encourus pour produire ce revenu, comme c'est le cas pour le revenu généré par d'autres investissements (par exemple prise d'actions ou investissement dans de petites entreprises). De la même façon, les biens DFL2 devraient être soumis aux droits de succession, comme le sont les autres actifs au Chili et conformément à la pratique courante au sein de l'OCDE (tableau 2.A1.2). La mise en place d'un cadre valable et flexible pour la construction de logements et les relations preneur-bailleur, comme suggéré plus haut, contrebalancerait tout effet négatif que pourrait induire une hausse de l'imposition sur l'offre de logements.

En outre, l'exonération de la plus-value générée par la vente d'un bien immobilier est d'une générosité exceptionnelle. Si la plupart des pays de l'OCDE exonèrent la plus-value issue de la vente de la résidence principale, ils imposent en général celles générées par la vente de résidences secondaires afin d'assurer une certaine neutralité par rapport à d'autres actifs dont la plus-value n'est pas exonérée et d'éviter d'orienter excessivement l'épargne en direction des logements (tableau 2.A1.2). D'une certaine façon, l'exonération des plus-values des biens immobiliers à usage d'habitation est moins susceptible de créer

des distorsions, étant donné que d'autres instruments d'épargne bénéficient également d'avantages fiscaux (fonds de pension et fonds d'épargne) et qu'une gamme variée d'actions est exonérée d'impôt sur les plus-values. Cependant, ce régime favorable offre des allègements fiscaux aux ménages relativement aisés qui possèdent des logements plus chers, complique le Code des impôts et favorise la planification fiscale. L'État devrait envisager de réduire les exemptions d'impôt sur les plus-values. Certes, cela risquerait de limiter ou de bloquer certains types d'investissements, mais cela contribuerait à instaurer un système d'imposition plus équilibré, qui serait aussi plus simple à appliquer et présenterait moins de possibilités d'évasion fiscale.

Il conviendrait d'abaisser davantage le plafond permettant de bénéficier du taux réduit de TVA pour la construction de logements. Cet avantage fiscal a été limité en 2009 aux biens immobiliers dont le prix était inférieur à un certain seuil (4 500 UF, 209 804 dollars), ce qui constitue un pas dans la bonne direction. Mais ce plafond reste élevé. En outre, ce sont les biens les plus chers qui bénéficient des avantages les plus intéressants. Certes, dans un souci de neutralité, on pourrait souscrire à l'application du taux standard de TVA à toutes les constructions neuves, mais ceci diminuerait immédiatement les incitations à l'offre de logements à bas coût, ce qui n'est pas souhaitable étant donné que les ménages défavorisés rencontrent de plus grandes difficultés en matière de logement (graphique 2.3). Néanmoins, l'État devrait envisager de poursuivre l'abaissement du plafond permettant de bénéficier du taux réduit de TVA pour la construction résidentielle parce que cela diminuerait le caractère régressif de cet avantage fiscal et contribuerait à réduire son coût budgétaire.

### Encadré 2.3. **Recommandations visant à améliorer le fonctionnement du marché chilien du logement**

- Mieux cibler les aides au logement sur les ménages à bas revenu.
- A terme, réorienter certaines des aides au logement vers les aides locatives assujetties à des conditions de ressources pour les locataires à revenu modeste.
- Mieux intégrer les logements aidés dans des quartiers aisés, encourager la mise en valeur de terrains sous-utilisés, faire mieux appliquer les quotas de construction de logements sociaux et investir davantage dans les infrastructures, les transports publics et les services sociaux dans les quartiers pauvres.
- Renforcer les normes d'efficacité thermique et énergétique applicables aux bâtiments et étendre à l'ensemble du pays les restrictions imposées pour les constructions sur les lignes de fracture et les zones côtières à risque.
- Réduire encore les distorsions fiscales en faveur du logement soit en augmentant le taux des impôts fonciers, soit en supprimant progressivement la déductibilité des intérêts d'emprunt. Imposer le revenu locatif de la même façon que l'investissement dans d'autres actifs et soumettre tous les logements aux droits de succession.
- Augmenter la capacité d'adaptation de l'offre par rapport à la demande en accélérant les réformes d'aménagement du territoire et la délivrance des permis de construire, et veiller au bon fonctionnement du marché locatif en trouvant un juste milieu entre la protection réglementaire des droits des preneurs et de ceux des bailleurs.

## Bibliographie

- Adonis, M. (2009), « Contaminación de Interiores en la Pintana », 7<sup>e</sup> séminaire international *Arquitectura Bioclimática, Energía y Salud*, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Université centrale du Chili.
- André, C. (2010), « Improving the Functioning of the Housing Market in the United Kingdom », *Documents de travail du Département des affaires économiques de l'OCDE*, n° 867, Éditions OCDE.
- Andrews, D., A. Caldera Sánchez et Å. Johansson (2011), « Housing Markets and Structural Policies in OECD countries », *Documents de travail du Département des affaires économiques de l'OCDE*, n° 836, janvier 2011.
- Aparici, G. et F. Sepúlveda (2010), « Mercado de Financiamiento de los hogares en el desarrollo de la crisis financiera de 2008/2009 », *Documents de travail de la Banque centrale du Chili*, n° 591.
- Banque centrale du Chili (2009), « Endeudamiento de los Hogares en Chile: Análisis e Implicancias para la Estabilidad Financiera », Banque centrale du Chili.
- Banque centrale du Chili (2010), « Informe de Política Monetaria, Marzo », Banque centrale du Chili.
- Banque interaméricaine de développement (2007), « Promoting Private Sector Participation in Low Income Housing Finance: Diagnosis and Policy Recommendations for Latin America and the Caribbean ».
- Banque centrale européenne (BCE) (2003), « Structural Factors in the EU Housing Markets », Banque centrale européenne.
- Barker, K. (2004), « Review of Housing Supply ».
- Castañeda, T. et K. Lindert (2005), « Designing and Implementing Household Targeting Systems: Lessons from Latin America and the United States », Banque mondiale, *Social Protection Discussion Paper*, n° 526, 69 pp., Washington.
- Castillo, C., M. J. (2010), « Producción y gestión habitacional de los pobladores: Participación desde abajo en la construcción de vivienda y barrio en Chile », Federación Iberoamericana de Ombudsmen.
- Collados, E. et G. Armijo (2008), « Predicting the Impacts of an Energy Refurbishing Programme in Chile: More than Energy savings », in *Handbook of Sustainable Building Design and Engineering*, Earthscan Ltd.
- Croix-Rouge américaine (2011), « Report on the 2010 Chilean Earthquake and Tsunami Response », US Department of Interior et US Geological Survey.
- DiPasquale, D. et E. Glaeser (1999), « Incentives and Social Capital: Are Homeowners Better Citizens? », *Journal of Urban Economics*, 45(2), pp. 354-384.
- Duffau, A. et S. Pasten (2010), « Análisis de competencia del sector de la construcción chileno y sus procesos de licitación pública de contratos de obras: Estructura, Agentes y Prácticas », Fiscalía Nacional Económica.
- Echenique, M. (2004), « Crecimiento económico y mercado de suelo urbano: estudio comparativo de nueve ciudades », in Díaz y Jiménez (dir. pub.), *Concesiones y Suelo Urbano: Dos Claves para la Inversión*, Santiago, Cámara Chilena de la Construcción.
- Figueroa, E. et al. (2011), « Los impactos del Transantiago en la contaminación de Santiago: una aproximación econométrica », Departamento de Economía Universidad de Chile.
- Galindo, A., Rebucci, Warnock et Warnock (2011), « Housing Finance in Latin America and the Caribbean », *Document de travail de la Banque interaméricaine de développement (BID)*, à paraître.
- Gibbons, S. et A. Manning (2003), « The Incidence of UK Housing Benefit: Evidence from the 1990s Reforms », *Centre for Economic Performance Working Paper*, n° 597, London School of Economics and Political Science.
- Gilbert, A. (2004), « Helping the poor through housing subsidies: lessons from Chile, Colombia and South Africa », *Habitat International*, vol. 28, n° 1, mars 2004, 13-40.
- Haurin, D.R., T.L. Parcel et R.J. Haurin (2002), « The Impact of Homeownership on Child Outcomes », *Low Income Homeownership Working Paper Series*, vol. 01, n° 14, Joint Center for Housing Studies, Université de Harvard.
- Head, A. et H. Lloyd-Ellis (2011), « Housing Liquidity, Mobility, and the Labour Market », *Department of Economics Working Papers*, n° 1197, Queen's University.

- Horst, B. (2009), « Fuentes de financiamiento para gobiernos subnacionales y descentralización fiscal », in *Un Mejor Estado: Propuestas de Modernización y Reforma*, Consorcio para la Reforma del Estado, Santiago.
- Hughes, G. et B. McCormick (1985), « Migration Intentions in the U.K. Which Households Want to Migrate and Which Succeed? », *The Economic Journal*, vol. 95, Supplement: Conference Papers, pp. 113-123.
- Hughes, G. et B. McCormick (1981), « Do Council Housing Policies Reduce Migration Between Regions? », *The Economic Journal*, vol. 91 (décembre), pp. 919-937.
- Immervoll, H. et al. (2008), « An Evaluation of the Tax-Transfer Treatment of Married Couples in European Countries », *EPRU Working Paper Series 2008/3*.
- Joratt, M. (2009), « La Tributación Directa en Chile: Equidad y Desafíos », Commission économique des Nations Unies pour l'Amérique latine et les Caraïbes (CEPALC), Serie Macroeconomía del Desarrollo n° 92, División de Desarrollo Económico.
- Kangasharju, A. (2003), « *Maksaako Asumisttuen Saaja Muita Korkeampaa Vuokraa* » (Do the Receivers of Housing Allowance Pay a Higher Rent?), *Discussion Paper*, n° 101, Institut finlandais de recherche économique (VATT).
- Kovacs, P. (2010), « Reducing the Risk of Earthquake Damage in Canada: Lessons from Haiti and Chile », *Institute for Catastrophic Loss Reduction Working Papers*, n° 49.
- Lefort et Vargas (2011), « Tacit collusion in the Santiago Housing Market », *Documents de travail de la Banque interaméricaine de développement*, n° 260.
- Lex Mundi (2008), « Security over Collateral », Eyzaguirre B., J. M., Claro & Cia.
- Mancilla (2007), « Exceso de morbilidad respiratoria en niños y adultos mayores en una comuna de Santiago con alta contaminación atmosférica por partículas », *Revista Médica de Chile*, vol. 135, n° 2, Santiago.
- Marcano et Ruprah (2008), « A Meta Impact Assessment of Housing Programmes in Chile », Document de travail : OVE/WP-02/07, Office of Evaluation and Oversight, Banque interaméricaine de développement.
- Matus, J. et al. (2010), « Caracterización de la Deuda Financiera de los Hogares Chilenos », Banque centrale du Chili, à paraître.
- Micco, A. et E. Parrado (2011), « Understanding Housing Finance in Chile », *Documents de travail de la Banque interaméricaine de développement*, à paraître.
- Mideplan (2011), « Encuesta Post-terremoto: Principales resultados, efectos en la calidad de vida de la población afectada por el tsunami y el terremoto ».
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) (2010), « Cuenta sectorial ».
- Ministère chilien des Finances (2010), « Desafíos del Terremoto: Reconstrucción y su Financiamiento ».
- Ministère chilien des Finances (2011), « Programa de Reconstrucción del Terremoto y Maremoto del 27 de Febrero de 2010, Resumen Ejecutivo ».
- Morandé, F. et C. García (2004), « Financiamiento de la vivienda en Chile », *Documents de travail de la Banque interaméricaine de développement*, n° 502.
- Muir-Wood, R. (2011), « Designing Optimal Risk Mitigation and Risk Transfer Mechanisms to Improve the Management of Earthquake Risk in Chile », *Documents de travail de l'OCDE sur la finance, l'assurance et les pensions privées*, n° 12, Éditions OCDE, Paris.
- OCDE (2000), *La littératie à l'ère de l'information : Rapport final de l'Enquête internationale sur la littératie des adultes*, Éditions OCDE, Paris.
- OCDE (2004), *Catastrophes de grande ampleur : les leçons du passé*, Éditions OCDE, Paris.
- OCDE (2009), *OECD Territorial Review of Chile*, Éditions OCDE, Paris.
- Ozler, I. (2011), « The Concertación and Homelessness in Chile Market-based Housing Policies and Limited Popular Participation », *Latin American Perspectives*.
- Pardo, C.A. (2002), « Housing Finance in Chile: The Experience in Primary and Secondary Mortgage Financing », *Inter-American Development Bank Sustainable Development Best Practices Series*.
- Parrado, E.H., P. Cox H., M. Fuenzaliza (2009), « Evolución de los precios viviendas en Chile », vol. 12, n° 1, avril 2009.

- Razmilic, S. (2010), « Property values, housing subsidies and incentives Evidence from Chile's current housing policies », mémoire de maîtrise en aménagement du territoire, Massachusetts Institute of Technology.
- Rodriguez Vignoli, J. (2008), « Movilidad cotidiana, desigualdad social y segregación residencial en cuatro metrópolis de América Latina », *Revista Eure*, vol. 34, n° 103, pp. 49-71.
- Rupert P. et E. Wasmer (2011), « Housing and the Labour Market: Time to Move and Aggregate Unemployment », Sciences Po, document non publié.
- Sabatini F., G. Cáceres et J. Cerda (2001), « Residential Segregation Pattern Changes in Main Chilean Cities: Scale Shifts and Increasing Malignancy », Lincoln Institute of Land Policy, document pour le cours intitulé « International Seminar on Segregation in the City », 26-28 juillet 2001.
- Sanhueza, P., R. Vargas, et P. Mellado (2006), « Impacto de la Contaminación del Aire por PM10 sobre la Mortalidad Diaria en Temuco », *Revista Médica de Chile*, vol. 134 n° 6, Santiago.
- Scanlon, K. et C. Whitehead (2011), « French Housing in an International Context », *Documents de travail du département des affaires économiques de l'OCDE*, n° 862.
- Simian, J. M. (2010), « Logros y Desafíos de la Política Habitacional en Chile », *Estudios Públicos*, 117 (été 2010).
- Susin, S. (2002), « Rent Vouchers and the Price of Low-Income Housing », *Journal of Public Economics*, vol. 83, n° 1, janvier.
- Trivelli, P. (2011), « La Propuesta de Modificación del Plan Regulatorio de Santiago PRMS100 Requiere una Justificación más sólida », *Eure*, vol. 37, n° 111, pp. 179-184.
- Université Andrés Bello (2011), *Chile en cifras*, Observatorio de Tendencias Sociales, Datavoz, Santiago.
- Valenzuela, P. (2008), « Análisis Descriptivo de la Situación Financiera de los Municipios en Chile », Banque interaméricaine de développement.
- Valenzuela, P. (2010), « Informe Preliminar sobre Descentralización en Chile », *Documents de travail de la Banque interaméricaine de développement*, n° 159.
- Vargas, M. (2006), « Causes of Residential Segregation The Case of Santiago, Chile », Centre for Spatial and Real Estate Economics, Department of Economics, Université de Reading.
- Wolswijk, G. (2010), « Fiscal aspects of housing in Europe », in Arestis, P., P. Mooslechner et K. Wagner (éd.), *Housing Market Challenges in Europe and the United States*, Palgrave Macmillan.

## ANNEXE 2.A1

Tableau 2.A1.1. **Prélèvements fiscaux relatifs au logement : déductibilité des intérêts, loyers imputés et impôt sur les plus-values**

	Déductibilité des intérêts d'emprunt	Impôt sur les loyers imputés	Impôt sur les plus-values (IPV)		
			Résidence principale	Résidence secondaire	Autres actifs
Australie	Non	Non	Non	Oui. 50 % sur la plus-value au taux marginal de la personne redevable si le bien a été conservé pendant au moins 1 an. Les biens conservés pendant moins d'1 an sont intégralement soumis à l'IPV.	Oui. 50 % sur la plus-value au taux marginal de la personne redevable si la période de détention de l'actif a été supérieure ou égale à 1 an. Les actifs conservés pendant moins d'1 an sont intégralement soumis à l'IPV.
Autriche	Oui. Pour les revenus inférieurs à 50 000 EUR.	Non	Exonérée si détenue pendant plus de 2 ans. Sinon, imposée au taux de l'impôt sur le revenu des personnes physiques.	Imposée au taux de l'impôt sur le revenu des personnes physiques. Pas d'imposition après une période de détention de 10 ans.	Oui
Belgique	Oui. Après le 1 <sup>er</sup> janvier 2005, déductible jusqu'à 2 770 EUR pendant les 10 premières années et jusqu'à 2 080 EUR par la suite.	Le revenu locatif imputé de la résidence principale d'un contribuable est soumis au prélèvement à la source de l'impôt sur les biens immobiliers mais pas à l'impôt sur le revenu.	Non	Oui. Imposé à 16,5 % si le bien est détenu pendant moins de 5 ans, non imposé après 5 ans de détention. Imposé à 33 % si intention spéculative.	Les actions achetées avec une intention spéculative sont imposées à un taux de 33 % ; les autres sont exonérées.
Canada <sup>1</sup>	Non	Non	Non	50 % de la plus-value relèvent des plus-values nettes imposables, imposées au taux marginal de l'impôt sur le revenu des personnes physiques.	50 % de la plus-value relèvent des plus-values nettes imposables, imposées au taux marginal de l'impôt sur le revenu des personnes physiques.
Chili	Oui	Non	Exonérée si détenue pendant plus d'1 an. Sinon imposée au taux de l'impôt sur le revenu des personnes physiques.	Exonérée si détenue pendant plus d'1 an ou moins de 4 ans dans le cas d'un appartement. Sinon imposé au taux de l'impôt sur le revenu des personnes physiques.	Les actions sont exonérées si elles sont principalement et régulièrement négociées sur une place boursière chilienne reconnue. Les actions de sociétés de capital-risque, de fonds commun de placement, de sociétés anonymes sont exonérées jusqu'à un certain seuil.

Tableau 2.A1.1. **Prélèvements fiscaux relatifs au logement : déductibilité des intérêts, loyers imputés et impôt sur les plus-values (suite)**

	Déductibilité des intérêts d'emprunt	Impôt sur les loyers imputés	Impôt sur les plus-values (IPV)		
			Résidence principale	Résidence secondaire	Autres actifs
République tchèque	Oui. Déductible jusqu'à 300 000 CZK.	Non	Exonérée si détenue pendant 2 ans. Sinon imposée à 15 %. En cas de vente dans les 2 ans après l'achat, l'exonération est maintenue si la plus-value est utilisée pour le logement.	15 %. Exonérée si détenue pendant 5 ans.	Imposés comme revenus des personnes physiques, taux forfaitaire de 15 %.
Danemark	Oui. La déduction fiscale des intérêts a une valeur imposable d'environ 33 %.	Non	Non	Non	Les plus-values d'actions sont imposées au taux de 28 % en dessous de 48 300 DKK et de 42 % au-dessus.
Estonie	Oui	Non	Exonérée.	Les maisons de vacances sont exonérées si détenues pendant plus de 2 ans.	Imposés comme revenus des personnes physiques, taux général 21 %.
Finlande	Oui	Non	Exonérée si détenue pendant moins de 2 ans ; sinon imposée au taux forfaitaire de 28 %.	28 %	28 %
France	Crédit d'impôt pour les intérêts d'emprunts souscrits pour l'achat d'une résidence principale pendant 5 ans. Le crédit d'impôt atteint 20 % jusqu'à 3 750 EUR par an, augmenté de 500 EUR par an pour chaque personne à charge. Les seuils sont doublés pour les couples.	Non	Non	Exonérée de l'impôt sur les plus-values après une période de détention du bien de 15 ans.	Imposés comme revenus des personnes physiques et soumis à un taux forfaitaire de 28,1 %.
Allemagne	Non	Non	Non	Non	Exonérés si l'actif est vendu après 10 ans.
Grèce	Oui. Pour les emprunts hypothécaires souscrits après 2002, un crédit correspondant à 20 % des intérêts annuels pour la résidence principale est accordé (sur la première tranche de 200 000 EUR du prêt).	Oui sur les résidences principales dont la surface est supérieure à 200 m <sup>2</sup> et sur les résidences secondaires dont la surface est supérieure à 150 m <sup>2</sup> .	Non	Non	Non
Hongrie	Non	Non	Exonérée si le bien est détenu pendant plus de 5 ans. Sinon imposée à 25 %.	Exonérée si le bien est détenu pendant plus de 5 ans. Sinon imposée à 25 %.	En général, un taux d'imposition de 25 % s'applique.
Islande	Une indemnité est versée aux particuliers qui paient des intérêts d'emprunt pour leur résidence.	Oui. 70 % du loyer imposés à 15 %.	Exonérée si le bien est détenu pendant plus de 2 ans. Pour les résidences conservées pendant moins de 2 ans, la plus-value est exonérée si elle est réinvestie dans une autre résidence.	Oui	15 %

Tableau 2.A1.1. **Prélèvements fiscaux relatifs au logement : déductibilité des intérêts, loyers imputés et impôt sur les plus-values (suite)**

	Déductibilité des intérêts d'emprunt	Impôt sur les loyers imputés	Impôt sur les plus-values (IPV)		
			Résidence principale	Résidence secondaire	Autres actifs
Irlande	Oui. Dégrèvement de 20 % sur les intérêts des prêts qui remplissent les qualités requises pendant 7 années d'imposition (taux plus élevés pour les primo-accédants). Le dégrèvement des intérêts d'emprunt est limité à 3 000 EUR pour les célibataires et à 6 000 EUR pour les contribuables mariés ou veufs.	Non	La résidence principale est exonérée de l'impôt sur les plus-values, mais la plus-value obtenue grâce à des travaux d'aménagement du bien est imposable.	Oui	Imposés à 25 %. La première tranche de 1 270 EUR de la plus-value est exonérée.
Israël	Non	Non	Non	..	Imposés à 20 % ou, pour les grands actionnaires, à 25 %.
Italie	Oui. Le crédit d'impôt est égal à 19 % pour les résidences principales occupées par leur propriétaire (crédit d'impôt maximum : 760 EUR) et pour la construction ou la remise en état d'une résidence principale occupée par son propriétaire (crédit d'impôt maximum : 491 EUR).	Exonérés dans le cas des résidences principales occupées par leur propriétaire.	Non	Exonérée si détenue pendant plus de 5 ans. Si la résidence est vendue dans les 5 ans, taux forfaitaire de 20 % ou taux progressif normal de l'impôt sur le revenu.	Oui. Pour les actions remplissant les qualités requises, 49.72 % de la plus-value est soumise au taux progressif de l'impôt sur le revenu des personnes physiques si certaines conditions de détention sont respectées.
Japon	Non	Non	Si détenue pendant plus de 5 ans, imposée à 15 %. Sinon, imposée à 30 %.	Si détenue pendant plus de 5 ans, imposée à 15 %. Sinon, imposée à 30 %.	Oui. Le taux d'imposition appliqué est de 15 % (7 % de 2003 à 2011 pour les actions cotées).
Corée	Non	Non	Exonérée si détenue pendant plus de 3 ans. Sinon, imposée entre 6-35 %.	6-35 % selon le montant.	6-35 %
Luxembourg	Oui. Intérêts déduits jusqu'à un montant maximum qui dépend de la période d'occupation et de la situation familiale des contribuables et qui varie entre 750 EUR et 1 500 EUR.	Oui. Loyers imputés à 4-6 % de la valeur unitaire de l'habitation, sur la base d'une évaluation au 1 <sup>er</sup> janvier 1941.	Non. Des règles spéciales s'appliquent aux plus-values spéculatives, définies par une période de détention inférieure à 2 ans.	Oui. Si le bien est détenu pendant moins de 5 ans.	Imposés au taux maximum de 19.475 %. Des règles spéciales s'appliquent aux plus-values spéculatives, définies par une période de détention inférieure à 6 mois.
Mexique	..	..	Non	Non	Oui
Pays-Bas	Oui.	Oui. Loyer imputé jusqu'à 0.55 % de la valeur vénale du bien.	Non	Non	..
Nouvelle-Zélande	Non.	Non	Non	Non	Non
Norvège	Oui. Déductible du revenu ordinaire, valeur fiscale de 28 %.	Non	Exonérée si le propriétaire a occupé le logement pendant 12 mois au cours des 24 derniers mois.	28 %	28 %

Tableau 2.A1.1. **Prélèvements fiscaux relatifs au logement : déductibilité des intérêts, loyers imputés et impôt sur les plus-values (suite)**

	Déductibilité des intérêts d'emprunt	Impôt sur les loyers imputés	Impôt sur les plus-values (IPV)		
			Résidence principale	Résidence secondaire	Autres actifs
Pologne	Non	Non	Exonérée après 5 ans de détention. Exonérée de l'impôt si la plus-value est utilisée dans un délai de 2 ans pour l'achat de la résidence personnelle du contribuable ou pour le remboursement d'un emprunt hypothécaire. Sinon imposée à 19 %.	..	19 %
Portugal <sup>1</sup>	Oui	Non	Exonérée si le produit de la vente est réinvesti dans une autre résidence principale dans un délai de 2 ans. Sinon 50 % de la plus-value sont imposés comme un revenu des personnes physiques.	50 % des plus-values sur les biens immobiliers sont imposés comme un revenu des personnes physiques.	Imposés comme un revenu des personnes physiques.
République slovaque	Non	Non	Exonérée après 2 ans de détention.	Exonérée après 5 ans de détention.	Imposés comme un revenu des personnes physiques.
Slovénie	Non	Oui	Exonérée après 3 ans de détention.	..	20 %. Durant la période de détention, le taux est réduit de 5 points tous les 5 ans, ainsi les plus-values sont entièrement exonérées après 20 ans.
Espagne	Oui	Pas sur la résidence principale.	Plus-value exonérée si elle est réinvestie dans une autre résidence principale. Les individus âgés de plus de 65 ans sont exonérés.	Oui	Oui
Suède	Oui. Déductible du revenu du capital. En cas de déficit, réduction d'impôt de 30 % sur le revenu du travail.	Non	Toutes les plus-values sont imposées, mais l'impôt peut être différé si elles sont réinvesties. Sinon, imposées à 22 %.	Oui	Oui
Suisse	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Turquie	Non	Non	Exonérée si détenue pendant plus de 5 ans.	..	..
Royaume-Uni	Non	Non	..	Oui	18 %
États-Unis	Oui. S'applique aux prêts jusqu'à 1 million USD.	Non	La première tranche de 250 000 USD (500 000 USD si couple marié) est exonérée si le logement a été occupé pendant 2 ans au cours d'une période de 5 ans.	Oui	Oui. 15 % est en général le taux d'imposition maximum, mais il peut être plus élevé.

1. Les données pour le Canada n'ont pas été vérifiées.

Source : OCDE, Questionnaire sur le marché du logement, 2009.

Tableau 2.A1.2. **Prélèvements fiscaux relatifs au logement : Impôts fonciers, impôt sur la fortune, droits de succession et taxe sur la consommation**

	Impôts périodiques sur les terrains et les bâtiments	Impôt sur la fortune	Droits de succession	Taxe générale sur la consommation - TVA			Valeur cadastrale (année et fréquence d'actualisation)
				Nouveaux logements	Autres logements	Autres biens durables	
Australie	Oui. Les impôts sur les terrains sont perçus au niveau infranational. Nouvelle-Galles du Sud : 100 AUD plus 1.6 % de la valeur du terrain entre 376 000 AUD- 2 299 000 AUD, 2 % au delà.	Non	Non	Oui. Taxe perçue sur les constructions résidentielles neuves et sur les travaux d'amélioration à un taux de 10 %.	Non	10 %	..
Autriche	Oui. L'impôt est perçu à un taux fédéral de base (généralement 0.2 %) multiplié par un coefficient communal qui peut aller jusqu'à 500 %.	Non	Non.	Non	Non	20 %	1973, non automatique.
Belgique	Oui. Le taux d'imposition correspond à un pourcentage du Kadastraal inkomen (revenu cadastral). Taux régional général (1.25 % pour Bruxelles et la Wallonie et 2.5 % pour la Flandre) et taux communal local.	Non	Oui	Logements neufs imposés à 21 %.	Entretien et réparation imposés à 6 %.	21 %	1980, indexation annuelle seulement.
Canada <sup>1</sup>	Non	Non	Non. Mais le régime de l'impôt sur le revenu prévoit une forme d'imposition sur la base de l'utilisation présumée de la succession.	Oui. 5 % sont perçus sur les constructions résidentielles neuves mais les acquéreurs de biens immobiliers occupés par leur propriétaire dont le prix est inférieur à 450 000 CAN bénéficient d'une ristourne partielle. Tous les placements immobiliers sont soumis à l'intégralité de la taxe sur la consommation.	Non	5 %	
Chili	Oui. Perçus annuellement sur les biens immobiliers urbains ou ruraux sur la base de la valeur cadastrale officielle.	Non	Oui. Un logement DFL-2 est exonéré de droits de succession si le défunt l'avait acquis directement auprès d'une agence immobilière et en avait été le premier propriétaire.	Les logements neufs bénéficient d'un crédit de TVA plafonné (65 % pour les constructions résidentielles ne dépassant pas 4 500 UF (209 804 USD) avec un plafond de 225 UF (11 656 USD).	Entretien et réparation imposés à 19 %.	19 %	2009, tous les 5 ans.

**Tableau 2.A1.2. Prélèvements fiscaux relatifs au logement : Impôts fonciers, impôt sur la fortune, droits de succession et taxe sur la consommation (suite)**

	Impôts périodiques sur les terrains et les bâtiments	Impôt sur la fortune	Droits de succession	Taxe générale sur la consommation - TVA			Valeur cadastrale (année et fréquence d'actualisation)
				Nouveaux logements	Autres logements	Autres biens durables	
République tchèque	Oui. Impôt sur les bâtiments/biens immobiliers et impôt sur les terrains. Impôt sur les biens immobiliers : 2 CZK par m <sup>2</sup> multiplié par un coefficient variant entre 1-4, 5 selon la taille de la commune.	Non	Oui. Les parents directs, les conjoints et les parents plus éloignés sont exonérés.	TVA à 20 % ; 10 % pour les logements sociaux.	..	20 %	
Danemark	Oui. <i>Impôt communal</i> : 1.6-3.4 % de la valeur du terrain uniquement. <i>Impôt national</i> : taux standard de 1 % de la valeur imposable jusqu'à 3 040 000 DKK et 3 % au-dessus.	Non	Oui. Les successions dépassant 255 400 DKK sont imposées à 15 % pour les parents proches et à 36.25 % pour les autres. Les conjoints sont exonérés.	Oui. À partir de 2011, les constructions neuves seront soumises à l'intégralité de la TVA. La revente n'est pas imposée.	La vente et la location des biens immobiliers sont exonérées de TVA.	25 %	2009, tous les 2 ans.
Estonie	Oui. Impôt sur les terrains perçu sur la valeur vénale du terrain à un taux variant de 0.1 % à 2.5 %. La base d'imposition n'a plus été actualisée depuis 2001.	..	Non	Non	Non	20 %	2001
Finlande	Oui. 0.22-0.5 % de la valeur imposable du bien selon la commune.	Non	Non	Non. Les services de construction sont imposables à 22 %.	Non	22 %	2009
France	Oui. Deux types de taxes : un impôt sur les biens immeubles (taxe foncière) et un impôt sur la résidence (taxe d'habitation).	Oui. Impôt sur la fortune sur la valeur vénale nette des patrimoines dépassant 790 000 EUR, le taux variant entre 0.55-1.8 %. Un abattement de 30 % est accordé pour la résidence principale.	Oui. Abattement fiscal entre conjoints : 76 000 EUR ; entre parents et/ou enfants : 46 000 EUR.	Exonérés pour le premier transfert de propriété d'un logement survenant dans les 5 ans à compter de son achèvement. Sinon imposés à 19.6 %.	..	19.6 %	1970, aucune réactualisation périodique.
Allemagne	Oui. Impôts sur les biens immobiliers sur la valeur fiscale à un taux fédéral de 0.35 %, multiplié par un coefficient communal variant entre 100-900 %. Le multiplicateur moyen pour l'Allemagne est 400 %, soit un taux de 1.4 %.	Non	Non	Non pour la vente. Oui pour la construction de logements neufs.	Non	19 %	
Grèce	Un seul impôt sur les biens immobiliers (3 % sur la valeur objective des biens situés en Grèce et appartenant à des entreprises).	Non	Oui	19 %	..	19 %	

**Tableau 2.A1.2. Prélèvements fiscaux relatifs au logement : Impôts fonciers, impôt sur la fortune, droits de succession et taxe sur la consommation (suite)**

	Impôts périodiques sur les terrains et les bâtiments	Impôt sur la fortune	Droits de succession	Taxe générale sur la consommation - TVA			Valeur cadastrale (année et fréquence d'actualisation)
				Nouveaux logements	Autres logements	Autres biens durables	
Hongrie	Oui. Impôt sur les bâtiments : 1 241.29 HUF par m <sup>2</sup> ou 3 % de la juste valeur vénale. Impôt sur les terrains : 275.84 HUF par m <sup>2</sup> ou 3 % de la juste valeur vénale.	Non.	Oui	25 %	Non	25 %	
Islande	Oui	..	Oui	Oui	Non	Oui	2009, annuellement.
Irlande	Oui. Une taxe locale de 200 EUR par logement due par les propriétaires de logements privés loués, maisons de vacances et autres résidences non principales.	Non	Oui. Taux d'imposition de 25 % sur les montants dépassant 414 799 EUR pour les successions en faveur des enfants, 41 481 EUR pour celles en faveur d'autres parents, et 20 740 EUR dans les autres cas. Maisons d'habitation sauf dans certaines circonstances.	13.5 %	..	21 %	..
Israël	Non	Non	Non	..	..	..	..
Italie	Oui. La résidence principale est exonérée de l'impôt sur les biens immobiliers à condition de ne pas être considérée comme une résidence de luxe. L'impôt dépend du Conseil municipal et varie de 0.4 % à 0.9 %.	Non	Oui	10 %	Non	20 %	..
Japon	Oui. Deux impôts : une taxe communale perçue à 1.4 % de la valeur fiscale du terrain ou du bâtiment. La taxe d'aménagement urbain est perçue à un taux inférieur ou égal à 0.3 % de la valeur fiscale du terrain ou du bâtiment.	Non	Oui	5 %	5 %	5 %	2009, tous les 3 ans.
Corée	Oui. Impôt sur les biens immobiliers perçu sur la valeur standard du bien. 0.2-0.5 % pour les terrains ; 0.25 % pour les bâtiments et 0.1-0.4 % pour les logements.	Non	Oui	0 ou 10 %.	0 ou 10 %.	0 ou 10 %.	2008, annuellement.
Luxembourg	Oui	Non	Oui. Les successions en ligne directe du défunt sont exonérées. Pour les autres, le taux d'imposition varie entre 2-15 %.	3 %	Non	15 %	..

**Tableau 2.A1.2. Prélèvements fiscaux relatifs au logement : Impôts fonciers, impôt sur la fortune, droits de succession et taxe sur la consommation (suite)**

	Impôts périodiques sur les terrains et les bâtiments	Impôt sur la fortune	Droits de succession	Taxe générale sur la consommation - TVA			Valeur cadastrale (année et fréquence d'actualisation)
				Nouveaux logements	Autres logements	Autres biens durables	
Mexique	Taxe communale variant entre 0.05-1.2 % de la valeur cadastrale.	Non	Oui	Non	Non	16 %	..
Pays-Bas	Oui	Les résidences secondaires sont soumises à l'impôt.	Oui	Imposés à 19 %. Exonérés si les logements neufs sont vendus au moins 2 ans après le premier usage réel.	Non	19 %	2008, annuellement.
Nouvelle-Zélande	Non	Non	Non. Un droit sur les donations s'applique sur le donateur à un taux atteignant entre 5-25 % de la valeur de la donation.	Imposés à 12.5 %.	Imposés si le vendeur a un numéro d'immatriculation TPS.	12.5 %	Variable, annuellement/ tous les 3 ans.
Norvège	Oui. Taux d'imposition de 0.2-0.7 % de la valeur fiscale, qui correspond généralement à 20-50 % de la juste valeur vénale.	Oui. Les patrimoines nets dépassant 700 000 NOK sont assujettis à un impôt national au taux de 0.4 % et à un impôt communal au taux de 0.7 %.	Oui	25 %	Non	25 %	2010, annuellement
Pologne	Oui. Fourchette des taux en 2009 : 0.37-0.62 PLN.	Non	Oui. 3-20 % selon le degré de parenté et la valeur.	Les maisons neuves de moins de 300 m <sup>2</sup> et les appartements neufs de moins de 150 m <sup>2</sup> sont assujettis à une TVA à 7%. La surface en supplément est assujettie au taux standard de TVA à 22 %.	Non	22 %	..
Portugal <sup>2</sup>	Oui	Non	Non	Non	Non	20 %	..
République slovaque	Oui. Un impôt sur la propriété foncière non bâtie est perçu à 0.25 % de la base d'imposition, qui est une valeur fixe par m <sup>2</sup> , dont la dernière actualisation date de 2004. L'impôt sur les bâtiments et les appartements s'élève à 0.033 EUR par m <sup>2</sup> .	Non	Non	19 %	19 %	19 %	..
Slovénie	Oui. Un droit de compensation est versé aux communes par les propriétaires et les utilisateurs (locataires, etc.) des terrains et bâtiments. Pour les propriétaires-occupants, les 160 premiers m <sup>2</sup> d'une habitation sont exonérés. Les taux d'imposition varient entre 0.1-1.5 % de la valeur du bien.	Non	Oui	Imposé à 8.5 %.	..	20 %	..

**Tableau 2.A1.2. Prélèvements fiscaux relatifs au logement : Impôts fonciers, impôt sur la fortune, droits de succession et taxe sur la consommation (suite)**

	Impôts périodiques sur les terrains et les bâtiments	Impôt sur la fortune	Droits de succession	Taxe générale sur la consommation - TVA			Valeur cadastrale (année et fréquence d'actualisation)
				Nouveaux logements	Autres logements	Autres biens durables	
Espagne		Non	Non	Imposés à 7 %. Les logements sociaux dont la promotion est réalisée par des instances publiques sont imposés à 4 %.	Non	16 %	..
Suède	Oui. Une taxe communale sur la base de la valeur fiscale du bien, avec un maximum de 6 387 SEK ou 0.75 % de la valeur fiscale pour les maisons individuelles (1 277 SEK ou 0.4 % de la valeur fiscale pour les appartements détenus par des associations de résidents). Les constructions neuves sont exonérées de la taxe pendant les 5 premières années.	Non	Non	Intégralité de la TVA sur les coûts de production.	..	25 %	2007/2009, tous les 3 ans.
Suisse	Oui	Oui, à l'échelon cantonal.	Oui				Tous les 5 ans.
Turquie	Oui	Non	Oui. Taux progressifs avec abattements fiscaux pour les parents proches/directs.	1 % sur les biens de moins de 150 m <sup>2</sup> et 18 % sur les biens de plus de 150 m <sup>2</sup> .	..	18 %	..
Royaume-Uni	Oui. Propriétaires et locataires sont redevables d'un impôt du Conseil local sur la base de la valeur fiscale ou imputée du bien en avril 1991.	Non	Oui. Perçue à 40 % de la valeur des biens dépassant 255 000 GBP.	Pas de TVA sur la construction de logements mais un taux de 17,5 % s'applique aux matériaux et à la main-d'œuvre pour tout type de réparations/ extensions.	Taux réduit à 5 %.	17.5 %	1991, pas de fréquence fixée.
États-Unis	Oui. Taxe locale.	Non	Oui. Seront réappliqués en 2011.	Très rare, 2-3 États.	Très rare, 2-3 États.	Oui. Taxe sur les ventes, le taux dépend de l'État.	Variable selon la ville ou le comté.

1. Les données pour le Canada n'ont pas été vérifiées.

2. Les données pour le Portugal n'ont pas été vérifiées.

Source : OCDE, Questionnaire sur le marché du logement, 2009.



Extrait de :  
**OECD Economic Surveys: Chile 2012**

Accéder à cette publication :

[https://doi.org/10.1787/eco\\_surveys-chl-2012-en](https://doi.org/10.1787/eco_surveys-chl-2012-en)

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

OCDE (2012), « Principes fondamentaux d'un meilleur fonctionnement du marché du logement au Chili », dans *OECD Economic Surveys: Chile 2012*, Éditions OCDE, Paris.

DOI: [https://doi.org/10.1787/eco\\_surveys-chl-2012-5-fr](https://doi.org/10.1787/eco_surveys-chl-2012-5-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 et toute carte 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.

Vous êtes autorisés à copier, télécharger ou imprimer du contenu OCDE pour votre utilisation personnelle. Vous pouvez inclure des extraits des publications, des bases de données et produits multimédia de l'OCDE dans vos documents, présentations, blogs, sites Internet et matériel d'enseignement, sous réserve de faire mention de la source OCDE et du copyright. Les demandes pour usage public ou commercial ou de traduction devront être adressées à [rights@oecd.org](mailto:rights@oecd.org). Les demandes d'autorisation de photocopier une partie de ce contenu à des fins publiques ou commerciales peuvent être obtenues auprès du Copyright Clearance Center (CCC) [info@copyright.com](mailto:info@copyright.com) ou du Centre français d'exploitation du droit de copie (CFC) [contact@cfcopies.com](mailto:contact@cfcopies.com).