

# 4 Renforcer l'efficacité du marché du logement

---

La capacité de l'économie d'assurer l'adéquation entre l'offre et la demande de logements est cruciale pour limiter les hausses excessives de prix et de loyers, contribuer à la stabilité macroéconomique et favoriser la mobilité résidentielle. Ce chapitre étudie les déterminants fondamentaux de l'offre et de la demande de biens immobiliers d'habitation, en vue d'évaluer la pertinence des politiques du logement en termes d'accessibilité financière. Des simulations illustrent les bénéfices attendus de l'adoption des meilleures pratiques en matière de réglementation du marché locatif, de fiscalité immobilière et de gouvernance de l'occupation des sols. Le chapitre se conclut par un examen des risques et avantages potentiels en matière d'accessibilité financière du logement que présente le processus de transformation en cours – qu'accélère la crise liée au COVID-19 – marqué par les villes intelligentes, l'étalement urbain et la décarbonation.

---

## Principaux enseignements pour l'action publique

Dans de nombreux pays de l'OCDE, les prix de l'immobilier d'habitation ont augmenté plus vite que les revenus au cours des trois dernières décennies, dégradant peu à peu l'accessibilité financière du logement. En outre, la nécessité de réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) conformément aux objectifs retenus exige de revoir la façon dont les logements sont construits, chauffés, climatisés et approvisionnés en électricité. Dans le même temps, la transformation numérique, notamment l'émergence de plateformes de location de courte durée, influe sur l'utilisation du parc de logements. Ces tendances sous-jacentes soulèvent des questions concernant l'avenir de l'immobilier d'habitation.

Il est possible de réformer les politiques du logement afin de renforcer l'efficacité des marchés de l'immobilier résidentiel :

- Éliminer les déductions fiscales au titre des intérêts d'emprunt hypothécaire réduirait l'attrait de l'accession à la propriété par rapport aux autres modes d'occupation et atténuerait en conséquence les tensions sur les prix : une suppression progressive de ces avantages fiscaux pourrait entraîner une baisse des prix réels moyens des logements représentant plus de deux années de revenu disponible moyen des ménages dans plusieurs pays.
- Décentraliser davantage la prise de décisions en matière d'occupation des sols et éviter les chevauchements de compétences pourraient renforcer la réactivité de l'offre aux variations de la demande de logements et entraîner une baisse des prix moyens des logements représentant plus de six mois de revenu disponible moyen des ménages dans plusieurs pays.
- Assouplir la réglementation du marché locatif dans les territoires où les règles relatives à l'occupation des sols sont souples favorise l'investissement résidentiel accroît l'offre et contribue à limiter l'augmentation des prix des logements en proportion des revenus.

La rénovation énergétique lourde du parc de logements qui s'impose aura très probablement un coût considérable. Il est important que les politiques publiques garantissent un ajustement flexible de l'offre pour éviter un alourdissement de ces coûts.

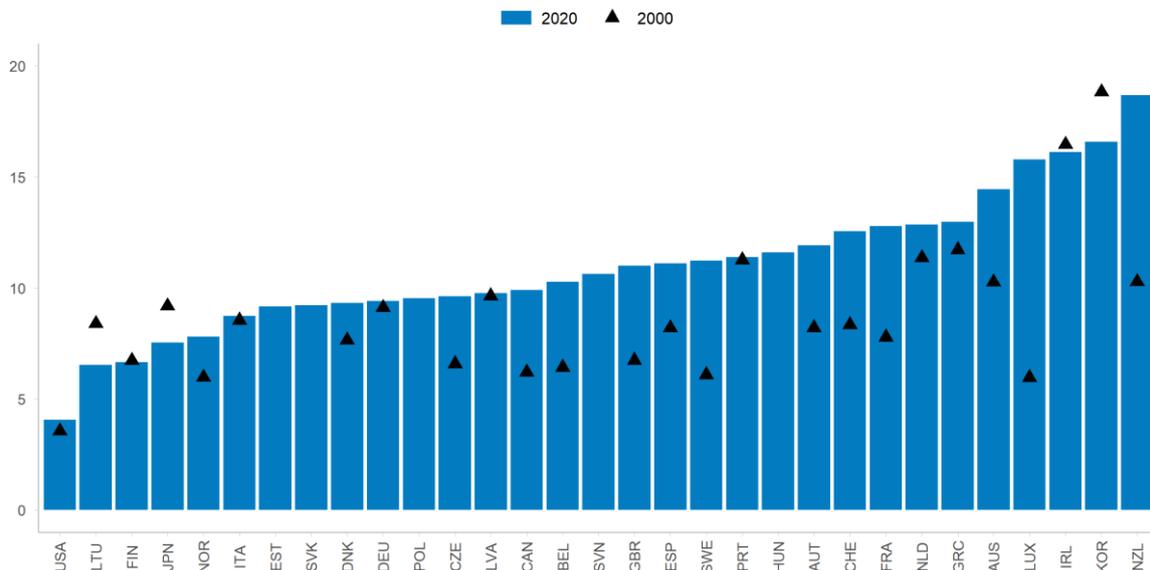
## Rendre le logement abordable

### ***La hausse des prix des logements soulève des problèmes socioéconomiques***

Les prix de l'immobilier d'habitation ont augmenté plus vite que les revenus au cours des vingt dernières années dans de nombreux pays (Graphique 4.1). Cette évolution contraste vivement avec celles observées par le passé : la hausse des prix des logements avait certes été plus rapide que celle des revenus au cours de la seconde moitié du 19<sup>e</sup> siècle dans de nombreux pays européens, mais son rythme a été peu ou prou identique, voire plus lent, que celui de l'augmentation des coûts de construction réels pendant la première moitié du 20<sup>e</sup> siècle. La destruction massive de logements pendant la Deuxième Guerre mondiale, conjuguée à la hausse de la demande émanant de la génération du baby boom, a tiré vers le haut les prix réels de l'immobilier d'habitation après la guerre. La plupart des pays ont connu une vive accélération de la hausse des prix des logements depuis le milieu des années 1980, à l'exception notable du Japon et de l'Allemagne, qui n'ont pas été soumis à des pressions démographiques. Le niveau historiquement bas des taux d'intérêt réels a amorti l'impact du renchérissement de l'immobilier résidentiel sur son accessibilité financière, mais cet effet de compensation n'a été que partiel dans la plupart des pays (voir les chapitres 1 et 2).

### Graphique 4.1. Ratios prix des logements/revenu

Nombre d'années de revenu disponible moyen des ménages cumulé égal au prix moyen d'un logement de 100 m<sup>2</sup>



Note : Le choix d'une superficie de logement fixe (100 m<sup>2</sup>) vise à faciliter les comparaisons internationales.

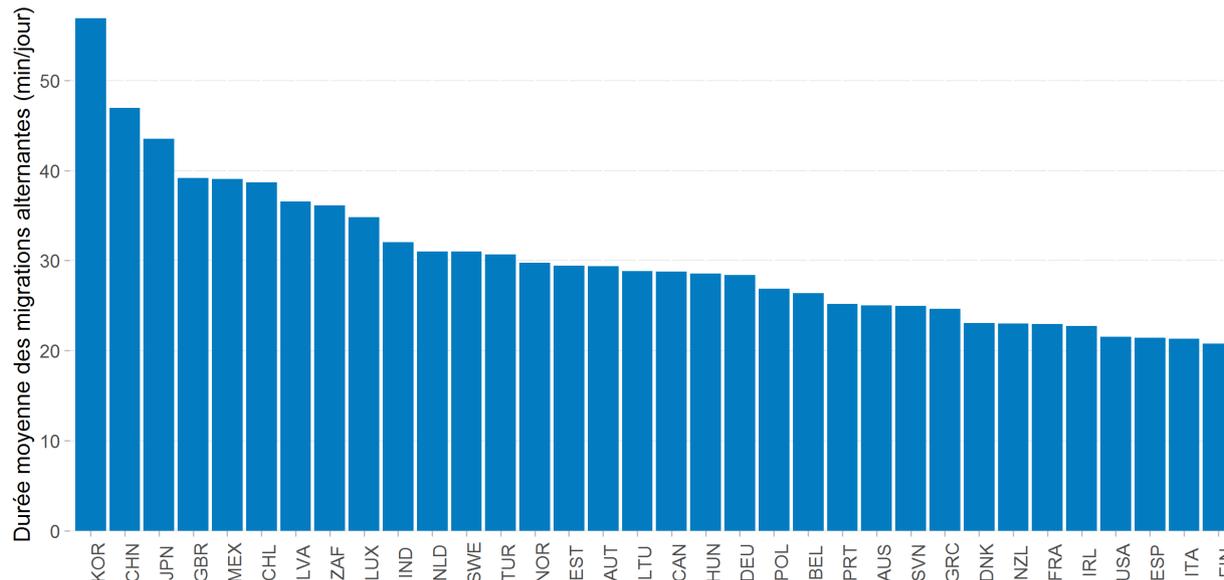
Source : Bricongne, Turrini et Pontuch (2019<sup>[1]</sup>) et calculs de l'OCDE.

StatLink  <https://stat.link/wt4ulp>

Les prix moyens des logements peuvent dissimuler des différences marquées entre régions Graphique 1.6. Le montre l'ampleur des divergences de prix des logements à l'intérieur des différents pays. Des travaux de recherche récents ont mis en évidence plusieurs obstacles à la construction d'origine naturelle ou humaine (Bétin and Ziemann, 2019<sup>[2]</sup>). Dans les zones où la demande de logements est forte, ces obstacles font sentir leurs effets et tirent les prix vers le haut. Cette dynamique est également à l'œuvre au niveau intrarégional, par exemple entre des centres-villes très prisés et les zones de migration alternantes correspondantes. De telles divergences favorisent la ségrégation entre ceux qui ont les moyens de s'offrir un logement proche des activités économiques et sociales et les autres. Or, cette ségrégation a des conséquences désastreuses pour les générations actuelles et futures, étant donné qu'elle sape l'égalité des chances et réduit la mobilité intergénérationnelle.

Une façon d'évaluer l'ampleur de cette ségrégation consiste à comparer la durée des migrations alternantes des citoyens privilégiés, qui ont les moyens de vivre à proximité de lieux de travail où ils exercent des emplois bien rémunérés, et celle des autres citoyens, qui doivent assumer le fardeau de longs trajets quotidiens. Il convient néanmoins de noter que la relation entre durée des migrations alternantes et ségrégation est probablement non linéaire et pluridimensionnelle. Ainsi, une faible durée moyenne de déplacement pourrait aussi correspondre à une ségrégation très marquée si les emplois bien rémunérés ne sont tout simplement pas accessibles à partir des quartiers défavorisés, en raison d'un système de transport public inadéquat ou d'obstacles sociodémographiques. Néanmoins, la durée moyenne des migrations alternantes correspond à l'inefficacité du marché du logement en termes d'adéquation spatiale entre l'offre et la demande, et constitue une mesure des difficultés qu'ont de nombreux citoyens à se rapprocher de la zone centrale d'activités économiques et sociales, souvent parce que les biens immobiliers d'habitation y sont inabornables. Le Graphique 4.2 indique que la durée des migrations alternantes varie considérablement d'un pays à l'autre, puisqu'elle va de plus de 50 minutes par jour en Corée à moins 20 minutes en Suède.

Graphique 4.2. La durée moyenne des migrations alternantes varie considérablement suivant les pays



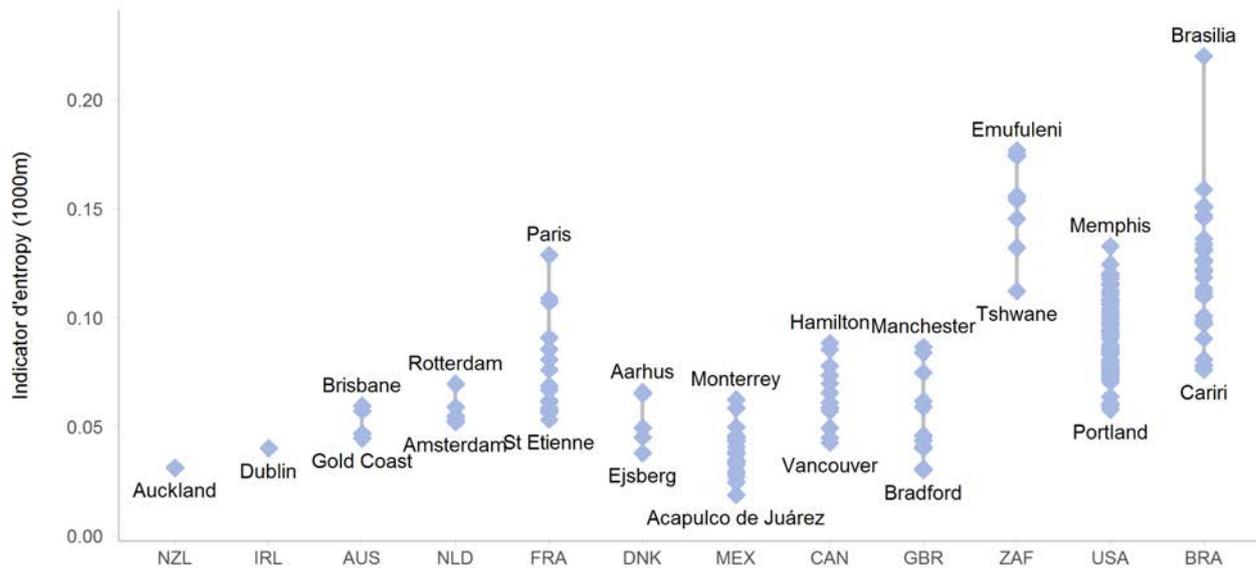
Note : Temps passé en moyenne à se déplacer entre le domicile et le lieu de travail ou d'étude (en minutes par jour) pour l'ensemble des personnes âgées de 15 à 64 ans, sauf pour l'Australie (personnes âgées de 15 ans ou plus), la Lituanie (personnes âgées de 20 à 64 ans) et la Chine (personnes âgées de 15 à 74 ans). Les données se rapportent à 2010 pour l'Afrique du Sud, 2012-13 pour l'Allemagne, 2006 pour l'Australie, 2008-09 pour l'Autriche, 2013 pour la Belgique, 2015 pour le Canada, 2008 pour la Chine, 2014 pour la Corée, 2001 pour le Danemark, 2009-10 pour l'Espagne, 2009-10 pour l'Estonie, 2019 pour les États-Unis, 2009-10 pour la Finlande, 2009-10 pour la France, 2013 pour la Grèce, 2010 pour la Hongrie, 1998-99 pour l'Inde, 2005 pour l'Irlande, 2013-14 pour l'Italie, 2016 pour le Japon, 2003 pour la Lettonie, 2003 pour la Lituanie, 2013 pour le Luxembourg, 2014 pour le Mexique, 2010-11 pour la Norvège, 2009-10 pour la Nouvelle-Zélande, 2016 pour les Pays-Bas, 2013 pour la Pologne, 1999 pour le Portugal, 2014-15 pour le Royaume-Uni, 2000-01 pour la Slovénie, 2010 pour la Suède et 2014-15 pour la Turquie.

Source : Base de données de l'OCDE sur la famille et enquête socioéconomique nationale (CASEN, *Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional*) de 2017 pour le Chili.

StatLink  <https://stat.link/lzg358>

Une mesure plus directe de la ségrégation réside dans l'évaluation de la concentration des groupes de revenu ou, en d'autres termes, la répartition des individus suivant leur niveau de revenu dans les zones urbaines. À partir de données très désagrégées sur les revenus des ménages relatives à 12 pays, l'OCDE a élaboré des indicateurs entropiques de ségrégation, qui mesurent la distribution spatiale des ménages au sein des villes suivant leur niveau de revenu (OCDE, 2018<sup>[3]</sup>)<sup>1</sup>. Une forte entropie dénote un niveau élevé de ségrégation, tandis qu'une faible entropie correspond à une distribution spatiale plus uniforme des groupes de revenu dans la ville, donc à un niveau de ségrégation plus faible. Le Graphique 4.3 montre la dispersion des indices d'entropie relatifs aux zones urbaines de 12 pays. Les résultats obtenus laissent à penser que les villes où coexistent une forte demande de logements et une offre limitée, en particulier dans le centre des zones urbaines, se caractérisent par un niveau élevé de ségrégation (Paris, Brasilia), tandis que les villes qui se sont étalées au lieu de se densifier se distinguent par une ségrégation plus faible (Auckland).

Graphique 4.3. La ségrégation économique est élevée dans de nombreuses zones métropolitaines



Note : Les données se rapportent à 2014 pour les États-Unis, 2013 pour le Danemark et la Nouvelle-Zélande, 2011 pour l'Afrique du Sud, le Brésil, le Canada, la France, l'Irlande et le Royaume-Uni, 2010 pour l'Australie, 2008 Pays-Bas, et 2000 pour le Mexique. Les données utilisées correspondent aux définitions nationales des zones urbaines dans le cas de l'Afrique du Sud, du Brésil et de la Nouvelle-Zélande, dans la mesure où l'on ne disposait pas de données correspondant aux zones urbaines fonctionnelles (ZUF) telles qu'elles sont définies par la Commission européenne et l'OCDE.

Source : OCDE (2018), *Divided Cities: Understanding Income Segregation in OECD Metropolitan Areas*. (OCDE, 2018<sup>[3]</sup>)

Stat <https://stat.link/6j8g21>

### Les politiques publiques influent à la fois sur la demande et sur l'offre de logements

D'une part, les marchés de l'immobilier d'habitation sont locaux, ce qui laisse à penser que les politiques nationales du logement sont peu adaptées pour renforcer l'efficacité de ces marchés. D'autre part, il s'avère que l'évolution de l'efficacité des marchés du logement suit une tendance nationale, étant donné que les élasticités régionales de l'offre sont corrélées positivement avec ses élasticités nationales (Bétin and Ziemann, 2019<sup>[2]</sup>), ce qui corrobore les analyses selon lesquelles l'action publique influe sur l'efficacité du marché de l'immobilier résidentiel. Nous étudions dans ce chapitre l'effet des politiques du logement sur son prix en utilisant un modèle de stocks et de flux. Nous déterminons l'effet induit par les politiques publiques sur la relation entre la demande et l'offre de biens immobiliers d'habitation et présentons plusieurs scénarios concernant l'avenir du secteur du logement.

Le cadre empirique retenu pour ces scénarios se fonde sur deux récentes études de l'OCDE, dans lesquelles ont été évaluées les élasticités de la demande et de l'offre pour des marchés nationaux et régionaux du logement dans divers pays de l'OCDE (Bétin and Ziemann, 2019<sup>[2]</sup>; Cavalleri, Cournède and Özsögüt, 2019<sup>[4]</sup>). Dans ce cadre d'offre et de demande de logements, les variations de la démographie, du revenu par habitant ou des taux d'intérêt réels entraînent des modifications de la demande de biens immobiliers d'habitation, qui influent elles-mêmes sur leurs prix. Les promoteurs immobiliers ajustent alors l'offre en fonction des signaux de prix et des coûts de construction. L'élasticité des prix des logements par rapport aux revenus et l'élasticité de la construction résidentielle par rapport aux prix déterminent conjointement dans quelle mesure une variation de la demande se répercute sur les prix, d'une part, et sur la construction, d'autre part. Le parc de logements dépend de la dépréciation des biens immobiliers d'habitation, qui est plus faible que celle de la plupart des autres formes de capital, et de la construction de logements neufs. Les variations du stock de capital résidentiel se répercutent sur les prix des logements.

En conséquence, l'accessibilité financière du logement dépend de la capacité du secteur de l'immobilier d'habitation d'absorber les pressions de la demande, en offrant de manière réactive des logements neufs et en rénovant le parc de logements anciens afin qu'il soit conforme aux exigences de qualité actuelles. Les décideurs publics sont confrontés à un enchevêtrement complexe d'interactions entre les déterminants fondamentaux de la demande de biens immobiliers d'habitation, le cadre institutionnel et les politiques relatives au logement. De fait, il est amplement démontré que de nombreuses politiques du logement ont un effet considérable sur l'efficacité et le fonctionnement des marchés de l'immobilier d'habitation. Ainsi, des travaux ont montré que l'élimination des déductions fiscales au titre des intérêts d'emprunt hypothécaire atténuait les hausses de prix des logements, réduisait le parc immobilier, faisait augmenter le taux d'accession à la propriété, entraînait une baisse de la dette hypothécaire et améliorait le bien-être (Sommer and Sullivan, 2018<sup>[5]</sup>; Alpanda and Zubairy, 2016<sup>[6]</sup>; US Council of Economic Advisers, 2017<sup>[7]</sup>). De récentes enquêtes confirment ces conclusions et montrent qu'un taux marginal d'imposition effectif (TMIE) de l'immobilier d'habitation plus élevé réduit l'élasticité des prix des logements par rapport aux revenus (Cavalleri, Cournède and Özsöğüt, 2019<sup>[4]</sup>). Par conséquent, une réduction des allègements d'impôt sur le revenu accordés au titre de l'acquisition de logements présente l'avantage d'atténuer l'effet des augmentations de la demande sur les prix de l'immobilier d'habitation.

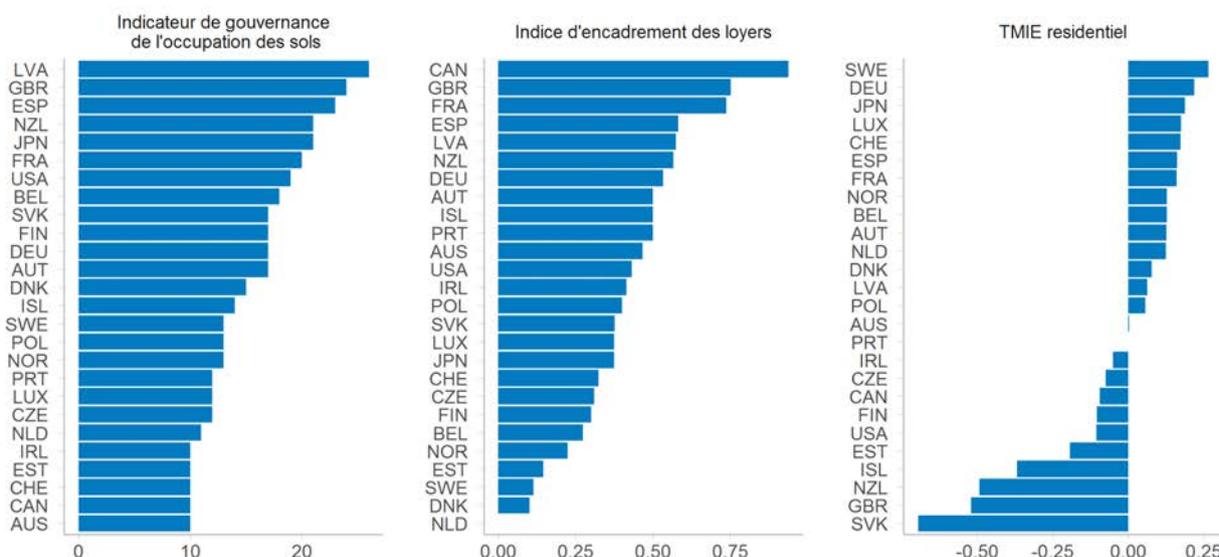
Une autre voie à explorer pour améliorer l'efficacité du marché du logement réside dans la réforme des politiques d'occupation des sols. La gouvernance de l'occupation des sols varie fortement suivant les pays de l'OCDE (OCDE, 2017<sup>[8]</sup>). Un niveau élevé de décentralisation des décisions relatives à l'occupation des sols va généralement de pair avec des politiques d'occupation des sols plus restrictives, conformément à l'hypothèse selon laquelle « l'électeur vote pour sa maison », au sens où il se tourne vers les responsables politiques locaux pour préserver la valeur de l'investissement que représente son logement en limitant les nouveaux aménagements fonciers (Fischel, 2001<sup>[9]</sup>; Gyourko and Molloy, 2015<sup>[10]</sup>). Selon certains travaux, une coordination à un niveau d'administration plus élevé, par exemple à l'échelon métropolitain, favorise la densification des villes en limitant l'étalement urbain et l'aménagement de sites vierges (Ahrend, Gamper and Schumann, 2014<sup>[11]</sup>). Cela dit, les chevauchements de compétences vont de pair avec une plus grande rigueur et des délais plus longs, étant donné que plusieurs niveaux d'administration peuvent opposer leur veto aux projets et que les pressions liées à des facteurs d'économie politique s'accroissent (Gyourko, Saiz and Summers, 2008<sup>[12]</sup>).

De même, une réglementation stricte du marché locatif entrave la construction de logements neufs, dans des zones où les règles d'occupation des sols l'autorisent, en réduisant les incitations à investir dans l'immobilier d'habitation locatif. Cela tient au fait que les dispositifs d'encadrement des loyers réduisent les revenus locatifs et que les restrictions applicables aux relations entre propriétaires et locataires compliquent la vente des biens immobiliers loués (Kholodilin and Kohl, 2020<sup>[13]</sup>). D'après les estimations de Diamond, McQuade et Qian (2019<sup>[14]</sup>), l'encadrement des loyers entraîne une réduction de l'offre de logements pouvant aller jusqu'à 15 % à San Francisco. D'après Cavalleri, Cournède et Özsöğüt (2019<sup>[4]</sup>), l'élasticité de la construction de logements par rapport à leurs prix est nettement plus faible si le marché locatif est strictement réglementé. Sur le long terme, des prix des logements plus élevés et une offre insuffisante entravent l'accès à la propriété, font augmenter les loyers aussi bien que les prix de l'immobilier d'habitation, et compensent donc probablement les avantages retirés à court terme de cette réglementation stricte par les ménages à faible revenu qui louent leur logement. Néanmoins, un assouplissement des règles applicables aux locataires présente un risque réel de multiplication des expulsions, qui peuvent elles-mêmes accroître la probabilité pour les locataires de diverses difficultés d'existence, notamment d'un basculement dans le sans-abrisme (Kenna et al., 2016<sup>[15]</sup>). Ainsi, les pays où la réglementation du marché locatif est relativement permissive, comme les États-Unis et le Canada, se caractérisent par des nombres nettement plus élevés de procédures et d'ordonnances d'expulsion que d'autres pays, où la réglementation du marché locatif est plus stricte (voir l'[indicateur HC3.3](#) dans OCDE (2020<sup>[16]</sup>)).

## Les politiques de logement diffèrent sensiblement suivant les pays

Les travaux de recherche présentés dans ce chapitre reposent sur des indices élaborés récemment relatifs à la gouvernance de l'occupation des sols (Cavalleri, Cournède and Özsöğüt, 2019<sup>[4]</sup>) et à la rigueur de l'encadrement des loyers, tous deux construits à partir du Questionnaire de l'OCDE sur les logements sociaux et abordables de 2019. L'indicateur de gouvernance porte sur l'organisation des processus de prise de décisions concernant l'occupation des sols entre les différents niveaux d'administration. Sa valeur est d'autant plus élevée que les chevauchements de compétences (c'est-à-dire le fait que des niveaux d'administration différents aient des compétences similaires) et/ou leur fragmentation (c'est-à-dire le fait que les compétences décisionnelles soient morcelées entre communes ou entre arrondissements, au lieu d'être intégrées au niveau métropolitain) sont importants. L'indice d'encadrement des loyers mesure de manière synthétique l'ampleur des restrictions qui s'appliquent à la fixation du niveau initial des loyers, à leur révision et à la répercussion de certains coûts (comme les frais de rénovation) sur les locataires. Le Graphique 4.4 présente ces indicateurs en ce qui concerne 27 pays, pour lesquels ils sont tous disponibles.

Graphique 4.4. Sélection d'indicateurs de la politique du logement



Note : L'indicateur de gouvernance de l'occupation des sols varie sur une échelle de 0 à 30 (son niveau étant d'autant plus élevé que les chevauchements et la fragmentation des compétences décisionnelles sont importants) et repose sur les réponses fournies au Questionnaire de l'OCDE sur les logements sociaux et abordables de 2019. Le TMIE est le taux marginal d'imposition effectif des logements occupés par leur propriétaire, dont l'acquisition a été financée par emprunt. Il s'agit d'une mise à jour préliminaire de 2019 du document intitulé « Taxation of Household Savings » (2018<sup>[17]</sup>). La version finale diffusée sera le document Brys *et al.* (2021<sup>[18]</sup>). L'indice d'encadrement des loyers varie sur une échelle de 0 (absence de restriction) à 1 (tous types de restrictions) en fonction des réponses fournies au Questionnaire de l'OCDE sur les logements sociaux et abordables de 2019. Les données sont obtenues par rétopolation à partir de l'indice d'encadrement des loyers de l'Institut allemand pour la recherche économique (DIW, *Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung*) (<https://www.remain-data.org/>).

Source : Calculs de l'OCDE.

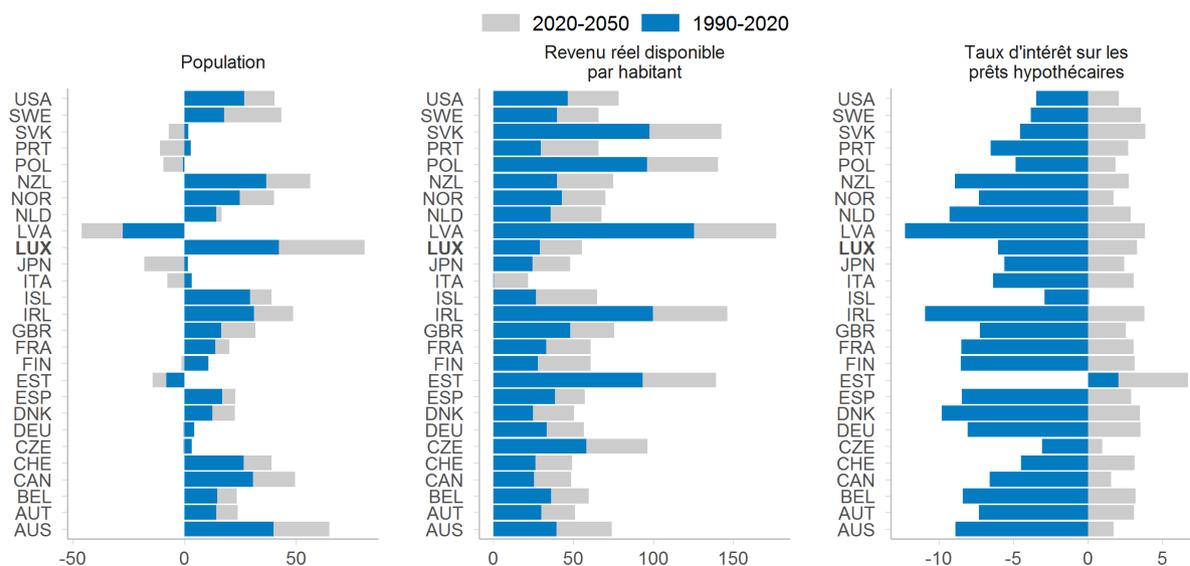
StatLink  <https://stat.link/epsnzm>

## La demande de logements continuera d'augmenter sensiblement dans la plupart des pays

Les déterminants fondamentaux, à savoir les taux d'intérêt hypothécaires, la dynamique de la population et le revenu disponible réel, sont tirés des projections économiques à long terme de l'OCDE. Le Graphique 4.5 montre les évolutions observées par le passé et escomptées dans l'avenir. Ces déterminants fondamentaux sont considérés comme des facteurs exogènes dans le modèle utilisé pour élaborer les projections relatives à l'investissement résidentiel et à l'évolution des prix des logements [pour une description complète du modèle, voir (Cournède, De Pace and Ziemann, 2020<sub>[19]</sub>)]. Le modèle est calibré à l'aide d'observations relatives aux prix de l'immobilier d'habitation, aux investissements résidentiels, au parc de logements, aux variables exogènes et aux politiques publiques au cours de la période considérée, qui va de 1990 à 2018.

Les projections sont obtenues par itération des équations relatives aux prix de l'immobilier d'habitation, à l'investissement résidentiel et au parc de logements (Cavalleri, Cournède and Özsöğüt, 2019<sub>[4]</sub>). Suivant le scénario de référence, qui repose sur l'hypothèse de politiques inchangées au cours de la période considérée, le ratio prix des logements/revenu devrait augmenter sensiblement au Luxembourg et en Suède et, dans une moindre mesure, en Australie, en Nouvelle-Zélande, au Danemark, aux Pays-Bas et au Royaume Uni (Graphique 4.6). C'est en Suède, au Danemark et aux Pays-Bas que les taux marginaux d'imposition effectifs appliqués à l'immobilier d'habitation sont les plus bas (Graphique 4.4), ce qui tire vers le haut l'élasticité des prix des logements par rapport aux revenus. Le Royaume-Uni et la Nouvelle-Zélande ont des politiques d'occupation des sols qui pèsent sur l'élasticité de l'offre et, partant, affaiblissent la boucle de rétroaction selon laquelle une hausse des prix entraîne un accroissement de la construction de logements, qui provoque en retour une modération des prix de l'immobilier d'habitation. L'Australie, le Luxembourg et la Suède se distinguent par le fait que ce sont les pays dont la croissance démographique devrait être la plus dynamique au cours de la période considérée (Graphique 4.5). Inversement, les tensions sur les prix devraient s'atténuer dans plusieurs pays, notamment en Lettonie, au Portugal, en Pologne, au Japon ou en Italie, essentiellement du fait de la diminution de la population.

Graphique 4.5. Évolution antérieure et projetée des déterminants de la demande de logements



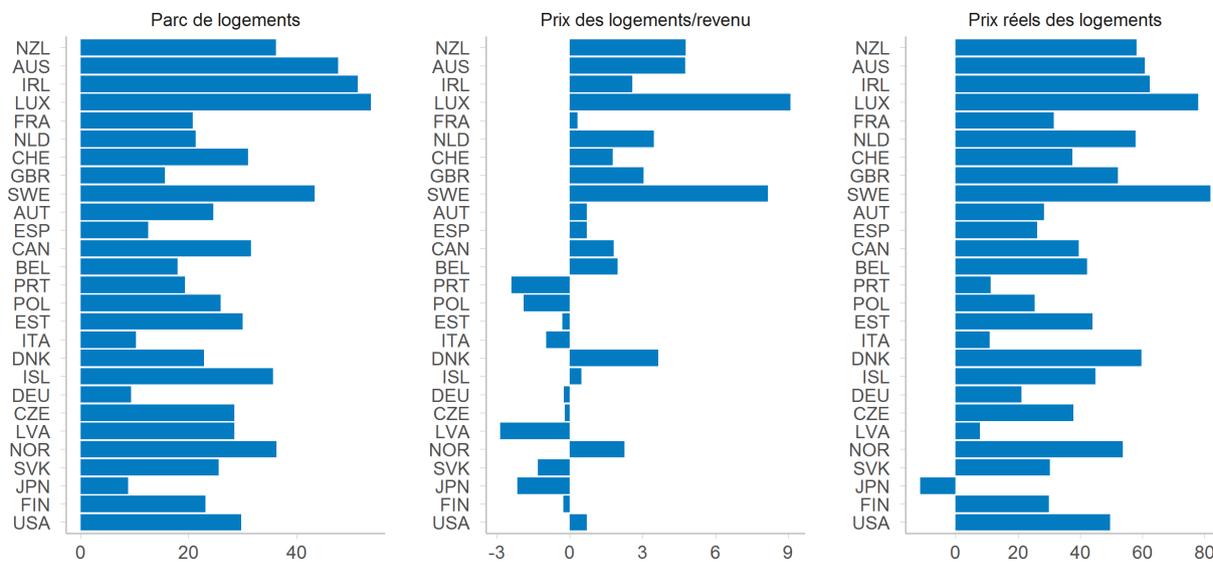
Note : Les barres représentent les variations en points de pourcentage pour chaque période.

Source : Calculs de l'OCDE.

StatLink  <https://stat.link/qs3fcn>

## Graphique 4.6. Variations par rapport au scénario de référence du parc de logements, des prix de l'immobilier d'habitation et du ratio prix des logements/revenu

Variation entre 2020 et 2050



Note : Variation en points de pourcentage pour le parc de logements et les prix réels des logements ; variation du nombre d'années de revenu disponible moyen égal au prix moyen d'un logement de 100 m<sup>2</sup> dans le cas du ratio prix des logements/revenu. Les pays sont classés par ordre décroissant en fonction du ratio prix des logements/revenu en 2017 (ce qui place la Nouvelle-Zélande et les États-Unis en première et dernière positions, respectivement), suivant la méthodologie utilisée par Bricongne, Turrini et Pontuch (2019<sup>[1]</sup>) (voir le Graphique 4.1). On obtient les projections relatives au parc de logements et aux prix réels des logements par itération des équations (1) à (3), tandis que les variables exogènes (revenu, population, taux d'intérêt, coûts de construction) sont tirées des projections à long terme de l'OCDE (voir par exemple Guillemette (2019<sup>[20]</sup>)).

Source : Calculs de l'OCDE.

StatLink  <https://stat.link/j7gi6e>

### Tirer les enseignements des politiques du logement d'autres pays

Le modèle présenté est un instrument utile pour évaluer l'impact de certaines réformes sur la construction résidentielle et les prix des logements. Il permet d'élaborer différents scénarios reposant sur l'hypothèse que les responsables de l'action publique mettent en œuvre des réformes permettant d'aligner le pays sur les meilleures pratiques internationales en matière d'efficacité du marché du logement. S'agissant des scénarios relatifs à l'occupation des sols et à l'encadrement des loyers, l'hypothèse retenue est que les pays modifient leur cadre d'action de manière à le rendre aussi souple que celui du troisième pays du classement international fondé sur la flexibilité des règles en vigueur dans ces domaines. Le scénario fiscal se fonde sur l'hypothèse que les pays suppriment de leur code des impôts la déduction fiscale au titre des intérêts d'emprunt hypothécaire, qui explique dans une large mesure l'hétérogénéité des taux marginaux d'imposition effectifs (TMIE). De fait, dans tous les pays où le TMIE est aujourd'hui négatif, celui-ci serait positif si la déduction fiscale au titre des intérêts d'emprunt hypothécaire était éliminée. Dans l'Encadré 4.1 sont passés en revue des exemples de réformes de ce type couronnées de réussite.

### Encadré 4.1. Exemples de réformes de la politique du logement couronnées de réussite

#### **Déréglementation des marchés locatifs (Finlande)**

La Finlande a commencé à déréglementer les loyers au début des années 1990. Cette déréglementation était une conséquence de la grave crise économique subie par le pays à cette époque : la libéralisation de marchés de capitaux lourdement réglementés s'est traduite par un afflux de capitaux et un accroissement du crédit hypothécaire, qui a ensuite provoqué l'apparition d'une bulle sur le marché du logement, une crise bancaire et une grave dépression au cours des premières années de la décennie 1990 (voir également Vartia, 2006). Dans le cadre des mesures prises face à la crise, le gouvernement a supprimé l'encadrement des loyers en 1991. Cela a débouché sur la création d'un marché libéralisé, sans limitation du niveau initial des loyers ni de leurs révisions ultérieures. Dans le cadre des contrats de location de longue durée, le loyer est généralement révisé chaque année. L'ampleur des hausses de loyer doit être précisée dans le contrat de location, et dans la plupart des cas, ces augmentations se fondent sur l'indice du coût de la vie. Cette déréglementation visait à accroître l'offre d'appartements à louer, compte tenu de la crise subie par l'économie et le marché du logement. Cet assouplissement de la réglementation du marché locatif s'est inscrit dans un contexte d'aides au logement considérables accordées aux ménages vulnérables, puisque la Finlande se classe au second rang des pays de l'OCDE en termes de dépenses consacrées aux allocations de logement et que son parc de logements sociaux représente 10 % de l'ensemble des biens immobilier d'habitation.

Source : De Boer et Bitetti (2014<sup>[21]</sup>).

#### **Rationalisation de la gouvernance des politiques d'occupation des sols (Israël)**

La remise à plat de la réglementation relative à l'occupation des sols en Israël est un exemple emblématique d'augmentation de l'offre de logements consécutive à un assouplissement des règles d'occupation des sols. Confronté à une grave crise du logement, marquée par une envolée des prix de l'immobilier d'habitation dans un contexte d'explosion démographique conjuguée à une insuffisance de l'offre de logements, le gouvernement israélien a adopté plusieurs réformes pour accroître cette offre en rationalisant les procédures relatives à l'occupation des sols et en levant les obstacles à la construction. La création d'une structure baptisée « *Housing Headquarters* », qui supervise et réunit toutes les autorités compétentes en matière de logement, a permis de fluidifier la coopération et la coordination entre organismes publics. Elle a grandement contribué à raccourcir la durée moyenne des procédures d'urbanisme et de construction. Le gouvernement a également mis en place de fortes incitations fiscales à la densification et à la rénovation des zones déjà bâties.

Source : OCDE (2017<sup>[22]</sup>) ; OCDE (2018<sup>[23]</sup>).

#### **Réduction progressive de la déduction fiscale au titre des intérêts d'emprunt hypothécaire (Pays-Bas)**

En 2010, l'endettement des ménages a atteint un sommet historique de 128.5 % du PIB, essentiellement en raison de la croissance rapide du crédit hypothécaire. Or, une telle situation est risquée tant pour les emprunteurs hypothécaires que pour les prêteurs, dans la mesure où elle accroît la sensibilité de l'économie néerlandaise en général, et des ménages endettés en particulier, aux chocs négatifs. En 2013, certaines réformes structurelles ont été engagées pour « réduire l'endettement lié au marché privé du logement, tant dans une perspective micro- que macroéconomique, tout en promouvant la confiance sur le marché du logement » (Programme de stabilité des Pays-Bas – Version actualisée d'avril 2012). Ainsi, le champ d'application de la déduction fiscale au titre des intérêts d'emprunt hypothécaire a été limité aux crédits hypothécaires totalement amortissables sur une période de 30 ans. En 2014, le gouvernement néerlandais a décidé d'abaisser progressivement le taux maximum de la déduction fiscale au titre des intérêts d'emprunt hypothécaire, qui était de 52 % à l'époque, en le réduisant de 0.5 point de pourcentage par an jusqu'en 2040, pour « réduire l'ampleur des dettes privées et permettre au marché du logement de fonctionner plus efficacement » (Programme

de stabilité des Pays-Bas – Version actualisée d'avril 2013). En 2017, une nouvelle coalition a décidé d'accélérer cette réduction en portant son rythme à 3 points de pourcentage par an à partir d'un niveau de 49 % en 2020, jusqu'à ce que le taux de la déduction atteigne 37 % en 2023.

Source : OCDE (2018<sub>[24]</sub>) ; OCDE (2020<sub>[25]</sub>) ; « Confiance dans l'avenir » (Accord de coalition 2017–2021).

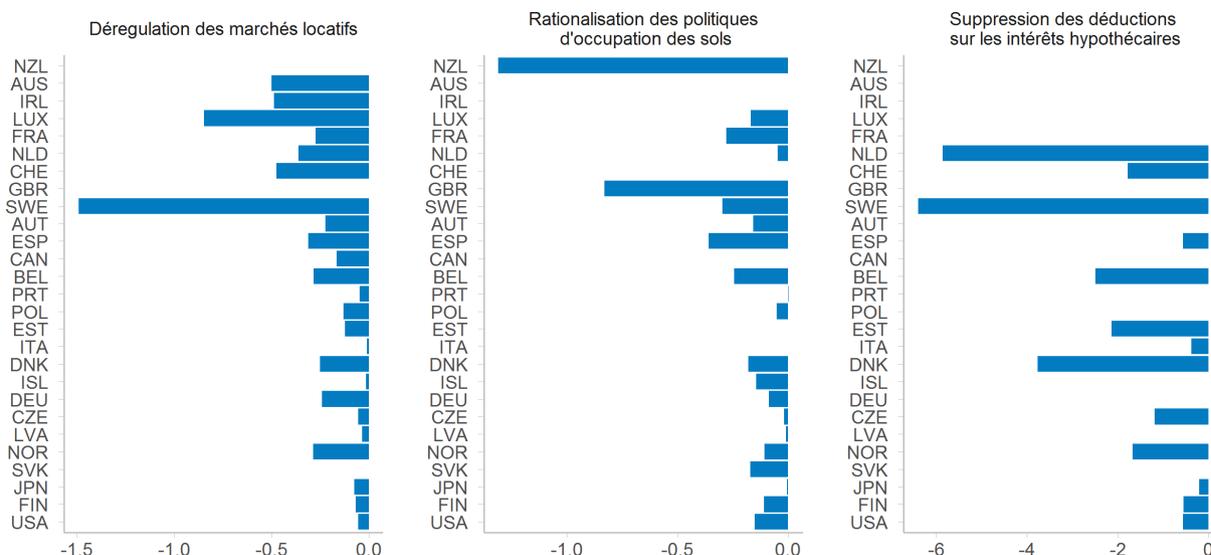
Le Graphique 4.7 illustre l'effet estimé d'une évolution vers les meilleures pratiques d'ici à 2050 sur le ratio prix des logements/revenu. D'après les simulations, les améliorations les plus notables de l'accessibilité financière du logement seraient obtenues aux Pays-Bas et en Suède, dans le scénario de suppression progressive de la déduction fiscale au titre des intérêts d'emprunt hypothécaire. Une telle mesure fait baisser les prix de l'immobilier d'habitation en les rendant moins sensibles aux variations des revenus. Dans le cas de la Suède, le nombre d'années de revenu disponible moyen des ménages cumulé égal au prix moyen d'un logement de 100 m<sup>2</sup> diminue de plus de six ans. Les effets positifs induits en termes d'inclusivité sont considérables : le pourcentage de la population dont le revenu disponible cumulé représenterait plus de 1/15<sup>e</sup> du prix moyen d'un appartement de 100 m<sup>2</sup> en 2050 devrait atteindre 55 % à la suite de la suppression de la déduction fiscale au titre des intérêts d'emprunt hypothécaire, contre 20 % à politiques inchangées. À court terme, cependant, l'élimination de cette déduction d'impôt rendrait l'accession à la propriété plus difficile pour les ménages de la classe moyenne, compte tenu de l'effet direct induit sur leur budget. Les mécanismes illustrés par les simulations signifient cependant que cet effet s'atténue avec le temps, puis s'inverse à mesure que les prix des logements diminuent par rapport au niveau auquel ils se seraient établis en l'absence de la mesure considérée, en particulier dans les pays où l'offre de logements est plus rigide.

Les simulations mettent également en évidence les avantages d'un assouplissement de l'encadrement des loyers pour le niveau des prix réels des logements à long terme. Ce sont, là encore, les ménages suédois qui bénéficieraient le plus d'un assouplissement de l'encadrement des loyers en termes de réduction du ratio prix des logements/revenu (puisque le nombre d'années de revenu nécessaire pour acheter un logement de 100 m<sup>2</sup> diminuerait de 1.5). D'après les simulations, la construction résidentielle augmenterait de plus de 20 % si l'encadrement des loyers devenait aussi souple qu'en Nouvelle-Zélande, ce qui se traduirait par un accroissement de 11 % environ du parc de logements d'ici à 2050. Cette augmentation de l'offre de biens immobiliers d'habitation entraîne ensuite une baisse de leur prix, ce qui améliore leur accessibilité financière.

La mise en place de cadres de gouvernance de l'occupation des sols dont il a été démontré qu'ils étaient associés à une offre flexible semble également présenter des avantages considérables. C'est en Nouvelle-Zélande qu'une rationalisation de la gouvernance des politiques d'occupation des sols entre niveaux d'administration pourrait améliorer le plus l'accessibilité financière du logement : cela peut passer par une réduction des chevauchements de compétences entre niveaux d'administration et une implication suffisamment poussée de l'échelon métropolitain par rapport aux niveaux d'administration inférieurs. Dans ce scénario, le pourcentage de la population dont le revenu disponible cumulé serait au moins égal à 1/15<sup>e</sup> du prix moyen d'un appartement de 100 m<sup>2</sup> en 2050 se hisserait à 13 %, au lieu de 11 % dans le scénario de référence. Dans le scénario de rationalisation de la politique d'occupation des sols, l'investissement résidentiel augmente de plus de 11 % d'ici à 2050 en Nouvelle-Zélande par rapport au scénario de référence, ce qui se traduit *in fine* par un accroissement de 7 % du parc de logements.

### Graphique 4.7. Effet simulé de différents scénarios de réforme sur le ratio prix des logements/revenu d'ici à 2050

Variation simulée entre 2020 et 2050 du nombre d'années de revenu disponible moyen des ménages cumulé égal au prix moyen d'un logement de 100 m<sup>2</sup>, en années



Note : Une absence de barre indique qu'il n'existe pas de déduction fiscale au titre des intérêts d'emprunt hypothécaire dans le pays considéré et, dans le cas des scénarios relatifs à l'encadrement des loyers et à l'occupation des sols, que le pays ne met pas en œuvre de réforme, car sa réglementation était déjà moins ou aussi restrictive que celle du pays de référence (GBR, SVK et USA pour l'encadrement des loyers ; CHE, CAN et IRL en ce qui concerne la gouvernance de l'occupation des sols). Les pays sont présentés ici dans le même ordre que sur le Graphique 4.1, c'est-à-dire par ordre décroissant en fonction du ratio prix des logements/revenu en 2017 (ce qui place la Nouvelle-Zélande et les États-Unis en première et dernière positions, respectivement), suivant la méthodologie utilisée par Bricongne, Turrini et Pontuch (2019<sup>[11]</sup>). Une superficie de logement fixe (100 m<sup>2</sup>) a été choisie afin que les comparaisons internationales portent sur des services de logement aussi similaires que possible : dans l'idéal, les comparaisons devraient prendre en compte les autres caractéristiques des logements (telles que leur efficacité énergétique ou le nombre de salles de bain), mais en pratique, les données correspondantes ne sont pas disponibles.

Source : Calculs de l'OCDE.

StatLink  <https://stat.link/eyluk5>

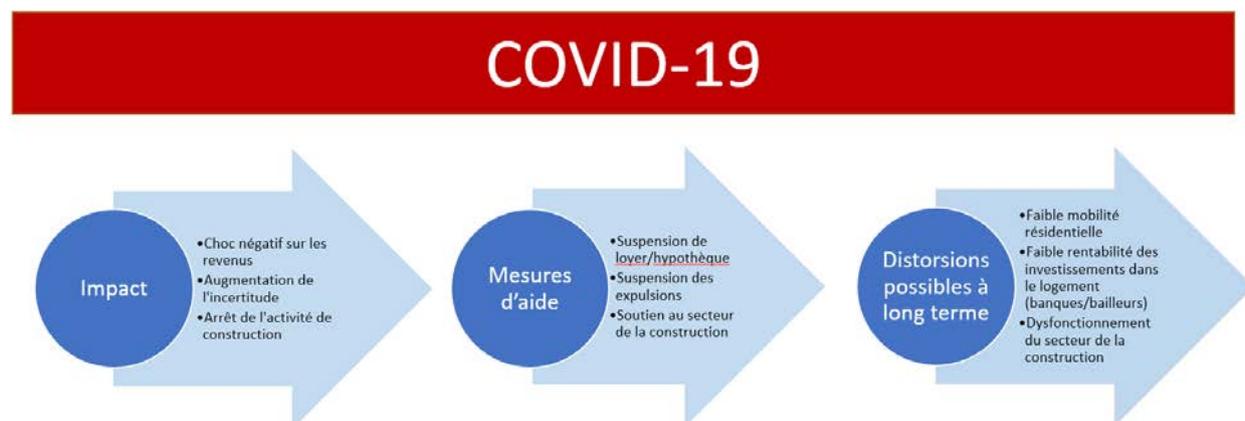
## Favoriser les transformations sociétales, technologiques et écologiques

### Réduire les perturbations structurelles provoquées par la pandémie de coronavirus

Dans ce contexte, la prise en compte de l'efficacité des politiques du logement sur le long terme peut parfois entrer en conflit avec l'adoption de mesures de stabilisation en cas de choc négatif, ainsi que l'a récemment montré la pandémie de COVID-19. Quoique axées sur l'objectif important consistant à soutenir les locataires et les emprunteurs, et à étayer ainsi la résilience économique, plusieurs mesures d'aide prises pendant la pandémie ont soulevé des questions délicates d'arbitrage à moyen terme en matière d'action publique (Graphique 4.8). Ainsi, s'ils restent en vigueur trop longtemps, les avantages fiscaux accordés aux emprunteurs hypothécaires peuvent se répercuter sur les prix de l'immobilier d'habitation, créant de l'instabilité et réduisant l'accessibilité financière du logement. Les gels des loyers amoindrissent le rendement de l'investissement résidentiel et peuvent être une source d'incertitude pour le secteur de la construction de logements, qui pourrait réduire l'offre et, à terme, dégrader l'accessibilité financière de l'immobilier d'habitation pour ceux-là même que ce type de mesure était destiné à protéger. En revanche, des investissements publics directs, prenant par exemple la forme d'une augmentation des dépenses en capital consacrées au logement social, conjuguée à des dispositions garantissant la transférabilité des

droits d'accès à ce type de logement, peuvent être bénéfiques tant pour l'accessibilité financière à court terme que pour l'offre à long terme, tout en ayant des conséquences négatives limitées sur la mobilité. Certaines villes ont engagé des investissements publics ou adopté des mesures pour renforcer l'offre de logements adéquats et abordables et améliorer les quartiers défavorisés (Encadré 4.2). En outre, une telle intervention directe sur le marché offre aux pouvoirs publics la possibilité de promouvoir et d'accélérer la diffusion de techniques de construction conformes aux objectifs de durabilité liés à la transition écologique.

**Graphique 4.8. Mesures d'aide prises pendant la pandémie de COVID-19**



Source : « Housing Amid COVID-19: Policy Responses and Challenges », (OCDE, 2020<sup>[26]</sup>).

#### **Encadré 4.2. Les villes ont pris différentes mesures pour sortir de la crise liée au COVID-19**

En Autriche, la ville de Vienne a annoncé la construction de sept nouveaux ensembles de logements municipaux comportant 1 000 appartements au cours des années à venir. Ces nouveaux bâtiments seront répartis dans toute la ville afin de créer une offre de logements abordables et de haute qualité dans des environnements résidentiels attrayants. Dans le cadre de ces projets de construction de logements, il est prévu de doter les futurs quartiers de zones piétonnes, d'espaces verts, ainsi que d'installations sportives et culturelles accessibles à pied. Le début des travaux est prévu pour 2022.

Au Mexique, la ville de Mexico va investir 1 milliard USD pour créer environ 1 million de nouveaux emplois dans le secteur de la construction. Cet investissement portera sur les infrastructures publiques et le logement social. Ce projet devrait contribuer au réaménagement de 13 corridors urbains par l'intermédiaire de projets immobiliers, surtout des projets d'amélioration de l'habitat et de nouveaux logements sociaux dans des zones bien desservies par les transports. Cette stratégie fait également appel à des ressources destinées à des projets de mobilité qui avaient déjà été annoncés avant la crise, tels qu'une nouvelle ligne de bus à haut niveau de service et deux lignes de trolleybus.

Au Royaume-Uni, la ville de Liverpool a élaboré un plan de relance à 1.4 milliard GBP, qui inclut la construction de plus de 200 logements modulaires et de centres socioculturels, et la rénovation de 4 000 logements destinés à des ménages vulnérables dans les quartiers les plus défavorisés, qui sont aussi les plus exposés au COVID-19. On estime que ce plan devrait permettre la création de 25 600 emplois au total, dont 12 000 dans le secteur de la construction.

Source : « Les réponses de l'OCDE face au coronavirus (COVID-19) – Les mesures adoptées par les villes face au COVID-19 » (OCDE, 2020).

## ***Favoriser la transition vers des villes plus vertes et plus intelligentes***

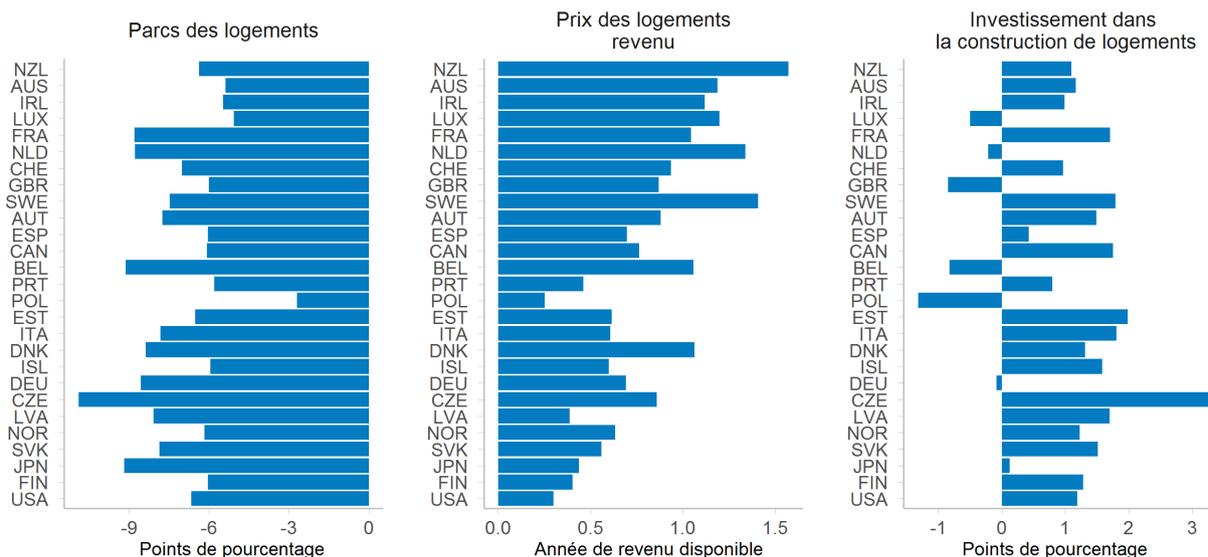
La modification en profondeur des préférences provoquée par la crise liée au COVID-19 pourrait augurer des transformations majeures en matière de migrations alternantes et de structures urbaines. Les aspirations des citoyens à une réduction de la densité de leur cadre de vie et à une augmentation des espaces publics, conjuguées à la transformation technologique de la mobilité urbaine, pourraient créer une dynamique en faveur d'un réexamen des structures urbaines visant à étayer l'accessibilité financière du logement. Selon une récente étude de Larson et Zhao (2020<sup>[27]</sup>), l'adoption de véhicules autonomes rend le logement plus abordable en accroissant l'offre foncière effective dans les villes. De même, une récente étude de l'OCDE a montré que la mobilité partagée atténuait de fait les tensions sur les prix des logements (OCDE, 2019<sup>[28]</sup>). Plus précisément, la diminution des coûts de transport rend davantage utilisables les terrains situés à l'extérieur des villes, ce qui favorise la croissance de ces dernières, mais cela libère également des espaces à l'intérieur des villes compte tenu de la diminution de la demande d'espace de stationnement. Une augmentation de l'offre foncière atténue les tensions sur les prix des logements, en particulier dans les villes où la politique d'occupation des sols est moins restrictive. De même, la possibilité de télétravailler se substitue à la nécessité de migrations alternantes physiques, tout en réduisant la demande d'espaces de stationnement et de bureaux. Cela se traduit par une augmentation de l'offre foncière et, dans les villes où les règles d'occupation des sols sont moins restrictives, cela va de pair avec une diminution des prix des logements (Kamal-Chaoui and Robert, 2009<sup>[29]</sup>; Larson and Zhao, 2017<sup>[30]</sup>).

Le renouveau de la mobilité urbaine provoqué par le partage de véhicule et d'autres facteurs, tels que le durcissement des normes d'émission, l'essor des voitures électriques et les politiques destinées à promouvoir l'utilisation d'autres modes de transport, va réduire les émissions et contribuer à rendre les villes plus durables. Cependant, la décarbonation nécessaire de l'économie du côté de l'offre va également exiger une transformation en profondeur du secteur du logement. La diffusion de dispositifs énergétiques souples (comme les compteurs et les thermostats intelligents, les systèmes de contrôle actif ou les pompes à chaleur permettant une participation active de la demande) complète la production d'énergie renouvelable sur site (par exemple la production d'énergie solaire thermique à partir d'équipements installés en toiture, d'énergie solaire photovoltaïque ou d'énergie géothermique) pour faciliter l'intégration des sources d'énergie renouvelables. Les progrès réalisés en matière d'efficacité énergétique, conjugués à une modification du bouquet énergétique constitué par les combustibles de chauffage, ont réduit les émissions directes de 10 % au cours des dix dernières années, malgré l'augmentation de la surface de plancher et de la demande énergétique. Des efforts supplémentaires sont néanmoins nécessaires pour placer le secteur des bâtiments résidentiels sur une trajectoire compatible avec l'Accord de Paris. Il est nécessaire d'améliorer la performance énergétique des bâtiments pour réduire la demande de services énergétiques liés au chauffage, à la climatisation et à l'éclairage. Les dispositions de la réglementation de la construction relatives à l'énergie devraient certes viser aussi à favoriser l'intégration des vecteurs énergétiques peu émetteurs de carbone dans l'environnement bâti (comme les équipements photovoltaïques, les pompes à chaleur ou les bornes de recharge pour véhicules électriques), mais il est nécessaire de procéder à une rénovation énergétique lourde accélérée, puisque la moitié des bâtiments qui seront en place en 2050 existent déjà aujourd'hui.

Suivant le cadre de simulation présenté ci-avant, ces mesures impliquent i) une augmentation immédiate des coûts de construction et ii) une accélération du rythme auquel le parc de logements anciens est rénové. On pose l'hypothèse d'une hausse de 10 % des coûts de construction. La rénovation du parc de bâtiments anciens est modélisée au moyen d'une hausse progressive du taux de rénovation. Il est supposé que celui-ci augmente de 1 point de pourcentage par rapport au niveau de référence (taux moyen de rénovation de 2 % par an). Après 2035, le taux de rénovation lourde diminue pour s'établir à 1 % par an en 2050. Le Graphique 4.9 illustre l'effet simulé de l'augmentation des coûts de construction et du taux de rénovation. L'accessibilité financière du logement se dégrade dans tous les pays. L'augmentation du nombre d'années de revenu disponible cumulé égal au prix moyen d'un logement de 100 m<sup>2</sup> varie de

0.2 an en Pologne ou en Lettonie à plus de 1.5 an en Suède, en Australie ou en Nouvelle-Zélande. L'hétérogénéité observée entre pays est déterminée par le niveau initial du taux de rénovation et par l'élasticité de l'offre de logements.

**Graphique 4.9. La nécessaire rénovation énergétique des bâtiments pèsera sur l'accessibilité financière du logement**



Note : La rénovation énergétique nécessaire est simulée sous la forme d'une hausse immédiate de 10 % des coûts de construction, ainsi que d'une augmentation progressive du taux de rénovation lourde de 1 point de pourcentage par rapport à son niveau de référence (qui varie selon les pays) jusqu'en 2035. Après 2035, le taux de rénovation lourde diminue uniformément pour s'établir à 1 % par an en 2050. Le graphique présente les variations de chaque indicateur par rapport à son niveau de référence.

Source : Calculs de l'OCDE.

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

En conséquence, il est essentiel qu'ait lieu un redéploiement des ressources en capital au cours de la prochaine décennie pour que les objectifs ambitieux visés à long terme en matière de développement durable dans le secteur du bâtiment puissent être atteints de manière économiquement efficiente. Les coûts connexes vont probablement dégrader l'accessibilité financière du logement, au moins dans une perspective de court à moyen terme, avant que les ménages ne bénéficient de manière tangible des gains cumulés résultant de la diminution des coûts de chauffage et de climatisation liée à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments. Dans ce contexte, les autorités italiennes ont lancé le programme *Superbonus 110*, qui offre une réduction d'impôts égale à 110% des dépenses engagées afin d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments.<sup>2</sup> Les prêts hypothécaires en faveur de l'efficacité énergétique peuvent contribuer à mobiliser les montants considérables nécessaires pour financer ces investissements (Encadré 1.9). Les coûts de transition élevés soulignent l'importance d'adopter les meilleures pratiques en matière de politique du logement, afin d'accompagner au mieux les évolutions de l'offre et de la demande de manière à garantir à tous l'accès à des logements abordables et de haute qualité.

## References

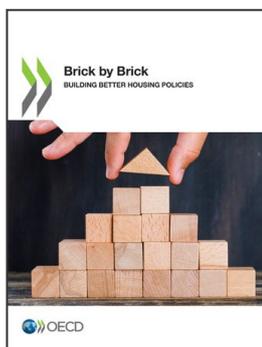
- Ahrend, R., C. Gamper and A. Schumann (2014), “The OECD Metropolitan Governance Survey : A Quantitative Description of Governance Structures in large Urban Agglomerations”, *Documents de travail de l’OCDE sur le développement régional*, No. 2014/4, Éditions OCDE, Paris, <https://dx.doi.org/10.1787/5jz43zldh08p-en>. [11]
- Alpanda, S. and S. Zubairy (2016), “Housing and Tax Policy”, *Journal of Money, Credit and Banking*, Vol. 48/2-3, pp. 485-512, <http://dx.doi.org/10.1111/jmcb.12307>. [6]
- Bétin, M. and V. Ziemann (2019), “How responsive are housing markets in the OECD? Regional level estimates”, *Documents de travail du Département des Affaires économiques de l’OCDE*, No. 1590, Éditions OCDE, Paris, <https://dx.doi.org/10.1787/1342258c-en>. [2]
- Bricongne, J., A. Turrini and P. Pontuch (2019), “Assessing House Prices: Insights from “Houselev”, a Dataset of Price Level Estimates”, *Discussion paper*, No. 101, Commission européenne, <http://dx.doi.org/10.2765/807>. [1]
- Brys, B. et al. (2021), *Effective Taxation of Residential Property*, à paraître. [18]
- Cavalleri, M., B. Cournède and E. Özsoğüt (2019), “How responsive are housing markets in the OECD? National level estimates”, *Documents de travail du Département des Affaires économiques de l’OCDE*, No. 1589, Éditions OCDE, Paris, <https://dx.doi.org/10.1787/4777e29a-en>. [4]
- Cournède, B., F. De Pace and V. Ziemann (2020), *The Future of Housing: Policy Scenarios*. [19]
- de Boer, R. and R. Bitetti (2014), “A Revival of the Private Rental Sector of the Housing Market?: Lessons from Germany, Finland, the Czech Republic and the Netherlands”, in *Documents de travail du Département des Affaires économiques de l’OCDE*, Éditions OCDE, Paris, [https://www.oecd-ilibrary.org/economics/a-revival-of-the-private-rental-sector-of-the-housing-market\\_5jxv9f32j0zp-en](https://www.oecd-ilibrary.org/economics/a-revival-of-the-private-rental-sector-of-the-housing-market_5jxv9f32j0zp-en). [21]
- Diamond, R., T. McQuade and F. Qian (2019), “The effects of rent control expansion on tenants, landlords, and inequality: Evidence from San Francisco”, *American Economic Review*, Vol. 109/9, pp. 3365-3394, <http://dx.doi.org/10.1257/aer.20181289>. [14]
- Fischel, W. (2001), *The Homevoter Hypothesis: How Home Values Influence Local Government Taxation, School Finance, and Land-Use Policies*, Harvard University Press, [https://books.google.fr/books?hl=fr&lr=&id=q9bJ6eZMR\\_IC&oi=fnd&pg=PR9&dq=homevoter+hypothesis&ots=Y-DbzGiSg&sig=Yq-YCANpWOUFnxtgNEXcRg9TRsM#v=onepage&q=homevoter+hypothesis&f=false](https://books.google.fr/books?hl=fr&lr=&id=q9bJ6eZMR_IC&oi=fnd&pg=PR9&dq=homevoter+hypothesis&ots=Y-DbzGiSg&sig=Yq-YCANpWOUFnxtgNEXcRg9TRsM#v=onepage&q=homevoter+hypothesis&f=false). [9]
- Guillemette, Y. (2019), “Recent improvements to the public finance block of the OECD’s long-term global model”, *Documents de travail du Département des affaires économiques de l’OCDE*, No. 1581, Éditions OCDE, Paris, <https://dx.doi.org/10.1787/4f07fb8d-en>. [20]
- Gyourko, J. and R. Molloy (2015), “Regulation and Housing Supply”, *Handbook of Regional and Urban Economics*, Vol. 5, pp. 1289-1337, <http://dx.doi.org/10.1016/B978-0-444-59531-7.00019-3>. [10]
- Gyourko, J., A. Saiz and A. Summers (2008), “A New Measure of the Local Regulatory Environment for Housing Markets: The Wharton Residential Land Use Regulatory Index”, *Urban Studies*, Vol. 45/3, pp. 693-729. [12]

- Kamal-Chaoui, L. and A. Robert (2009), *Competitive Cities and Climate Change*, [29]  
<http://www.oecd.org/gov/regional/workingpapers>.
- Kenna, P. et al. (2016), *Pilot project - Promoting protection of the right to housing - Homelessness prevention in the context of evictions*, Union européenne, [15]  
<http://dx.doi.org/10.2767/463280>.
- Kholodilin, K. and S. Kohl (2020), “Does Social Policy through Rent Controls Inhibit New Construction? Some Answers from Long-Run Historical Evidence”, *Diskussionspapiere*, No. 1839, <http://www.diw.de/discussionpapers>. [13]
- Larson, W. and W. Zhao (2020), “Self-driving cars and the city: Effects on sprawl, energy consumption, and housing affordability”, *Regional Science and Urban Economics*, Vol. 81, [27]  
<http://dx.doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2019.103484>.
- Larson, W. and W. Zhao (2017), “Telework: urban form, energy consumption, and greenhouse gas implications”, *Economic Inquiry*, Vol. 55/2, pp. 714-735, [30]  
<http://dx.doi.org/10.1111/ecin.12399>.
- OCDE (2020), *Affordable Housing Database*, <http://oe.cd/ahd>. [16]
- OCDE (2020), *Housing Amid COVID-19: Policy Responses and Challenges*, [26]  
<https://www.oecd.org/coronavirus/policy-responses/housing-amid-covid-19-policy-responses-and-challenges-cfdc08a8/>.
- OCDE (2020), *Réformes économiques 2019: Objectif croissance*, Éditions OCDE, Paris, [25]  
<https://dx.doi.org/10.1787/80f7eb31-fr>.
- OCDE (2019), *Exploring the impact of shared mobility*. [28]
- OCDE (2018), “Divided Cities: Understanding Income Segregation in OECD Metropolitan Areas”, [3]  
in *Divided Cities: Understanding Intra-urban Inequalities*, Éditions OCDE, Paris,  
<https://dx.doi.org/10.1787/9789264300385-4-en>.
- OCDE (2018), *OECD Economic Surveys: Israel 2020*, Éditions OCDE, Paris, [23]  
<https://doi.org/10.1787/d6a7d907-en>.
- OCDE (2018), *OECD Economic Surveys: Netherlands 2018*, Éditions OCDE, Paris, [24]  
[https://doi.org/10.1787/eco\\_surveys-nld-2018-en](https://doi.org/10.1787/eco_surveys-nld-2018-en).
- OCDE (2018), *Taxation of Household Savings*, Études de politique fiscale de l'OCDE, No. 25, [17]  
Éditions OCDE, Paris, <https://dx.doi.org/10.1787/9789264289536-en>.
- OCDE (2017), *Spatial Planning and Policy in Israel: The Cases of Netanya and Umm al-Fahm*, [22]  
Éditions OCDE, Paris, <https://dx.doi.org/10.1787/9789264277366-en>.
- OCDE (2017), *The Governance of Land Use*, <https://www.oecd.org/cfe/regional-policy/governance-of-land-use-policy-highlights.pdf>. [8]
- Sommer, K. and P. Sullivan (2018), “Implications of US Tax Policy for House Prices, Rents, and Homeownership”, *American Economic Review*, Vol. 108/2, pp. 241-274, [5]  
<http://dx.doi.org/10.1257/aer.20141751>.
- US Council of Economic Advisers (2017), *Evaluating the Anticipated Effects of Change to the Mortgage Interest Deduction*. [7]

## Notes

<sup>1</sup> L'OCDE prévoit d'élargir la couverture de ces indicateurs à l'ensemble de ses pays membres et partenaires clés.

<sup>2</sup> Les dépenses encourues entre le 1er juillet 2020 et le 30 juin 2022 sont éligibles (<https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali/superbonus.html>).



Extrait de :

## Brick by Brick

Building Better Housing Policies

Accéder à cette publication :

<https://doi.org/10.1787/b453b043-en>

### Merci de citer ce chapitre comme suit :

OCDE (2021), « Renforcer l'efficacité du marché du logement », dans *Brick by Brick : Building Better Housing Policies*, Éditions OCDE, Paris.

DOI: <https://doi.org/10.1787/317f1a83-fr>

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

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

L'utilisation de ce contenu, qu'il soit numérique ou imprimé, est régie par les conditions d'utilisation suivantes :

<http://www.oecd.org/fr/conditionsdutilisation>.