

1 Tendances et défis du marché du logement

Afin de situer le contexte de l'analyse des politiques réalisée ci-après, ce chapitre présente les tendances à l'œuvre et les défis récents sur les marchés du logement. Il aborde l'évolution des prix et l'accessibilité du logement, les dynamiques de l'offre et de la demande, le rôle de l'immobilier dans l'économie, ses implications en termes d'équité et son incidence sur l'environnement. Le chapitre livre également un bref examen des tendances à plus long terme susceptibles de façonner l'avenir des marchés du logement.

1.1. Introduction

Le logement occupe une place centrale dans la vie de chacun. L'accès au logement constitue un besoin humain fondamental et joue un rôle décisif dans le bien-être individuel (OCDE, 2021^[1]). Le fait de disposer d'un logement bien situé et de qualité est en effet déterminant pour la vie sociale des individus ainsi que pour leur accès aux soins de santé, à l'enseignement, à l'emploi et aux loisirs (OCDE, 2021^[1]). Le logement influe également sur le bien-être au quotidien, puisque le domicile est au centre de la vie familiale, mais aussi de plus en plus, du fait de la généralisation du télétravail lors de la pandémie de COVID-19, de la vie professionnelle.

Le logement combine les caractéristiques d'un bien de consommation et d'un bien d'investissement. Dans les pays de l'OCDE, le logement constitue en moyenne le principal poste de dépense des ménages, tous groupes de revenu confondus, et représente une part de leurs dépenses totales qui n'a cessé de s'accroître ces dernières années (OECD, 2021^[2]). Le logement constitue aussi le principal investissement que réalisent la plupart des ménages au cours de leur vie, qu'ils financent généralement par l'emprunt, ainsi que la majeure partie de leur patrimoine. Dans les pays de l'OCDE, il représente en moyenne 50 % du patrimoine total des ménages – un chiffre qui dépasse 60 % pour les ménages à revenu intermédiaire (voir le chapitre 2). Du fait qu'il combine les caractéristiques d'un bien de consommation et d'un bien d'investissement, le logement a des implications importantes pour les politiques publiques, en particulier pour ce qui est du régime fiscal auquel il est soumis (Mirrlees et al., 2011^[3]).

Nombre de pays de l'OCDE entreprennent de longue date de promouvoir l'accession à la propriété. L'accession à la propriété est une ambition que partagent nombre de ménages, pour diverses raisons, notamment la constitution d'un patrimoine et le sentiment de sécurité financière, motif pour lequel sa généralisation constitue depuis longtemps un objectif des pouvoirs publics. L'aide à l'accession à la propriété se justifie également par les retombées positives sur le plan socioéconomique (amélioration de l'entretien du parc de logements, renforcement de la participation citoyenne, par exemple) qui y sont associées (Glaeser et Shapiro, 2003^[4] ; DiPasquale et Glaeser, 1999^[5]), même si d'autres formes d'occupation, telles que la location stable à long terme, pourraient avoir des effets similaires (Acolin, 2022^[6] ; OCDE, 2021^[1]). La généralisation de l'accession à la propriété peut également entraîner des retombées négatives, notamment la réduction de la mobilité résidentielle (Causa et Pichelmann, 2020^[7]), des incitations, pour les propriétaires, à restreindre l'offre locale de logements (Glaeser et Shapiro, 2003^[4]), ainsi que des externalités négatives, telles qu'une hausse de la consommation d'énergie, l'imperméabilisation des sols et l'encombrement de la circulation lorsque l'accession à la propriété est associée à des structures immobilières spécifiques (maisons individuelles, par exemple) (Glaeser, 2011^[8]).

Le logement est devenu l'une des préoccupations politiques les plus impérieuses de notre temps. La concentration de la demande dans des zones où l'offre est limitée s'est traduite par une hausse des prix et une dégradation de l'accessibilité du logement dans de nombreux pays de l'OCDE. Du fait de la hausse sans précédent des prix des logements, il est plus difficile, pour les jeunes générations, d'accéder à la propriété et de se constituer un patrimoine immobilier. Le contexte actuel – poussée inflationniste et resserrement potentiel de la politique monétaire – pourrait avoir des effets contrastés sur les emprunteurs et sur les acheteurs potentiels. Le fonctionnement des marchés du logement a par ailleurs des répercussions plus larges sur le plan social, économique et environnemental, notamment sur la cohésion sociale, la résilience financière, la mobilité résidentielle et intergénérationnelle ainsi que la transition vers une économie bas carbone. Du fait de leur imbrication étroite, les défis que constituent l'inclusivité, l'efficacité et la viabilité écologique du marché du logement nécessiteront, pour être relevés, de mettre en œuvre toute une série de réformes tenant compte des complémentarités et des arbitrages à opérer entre les différents objectifs et instruments des politiques publiques.

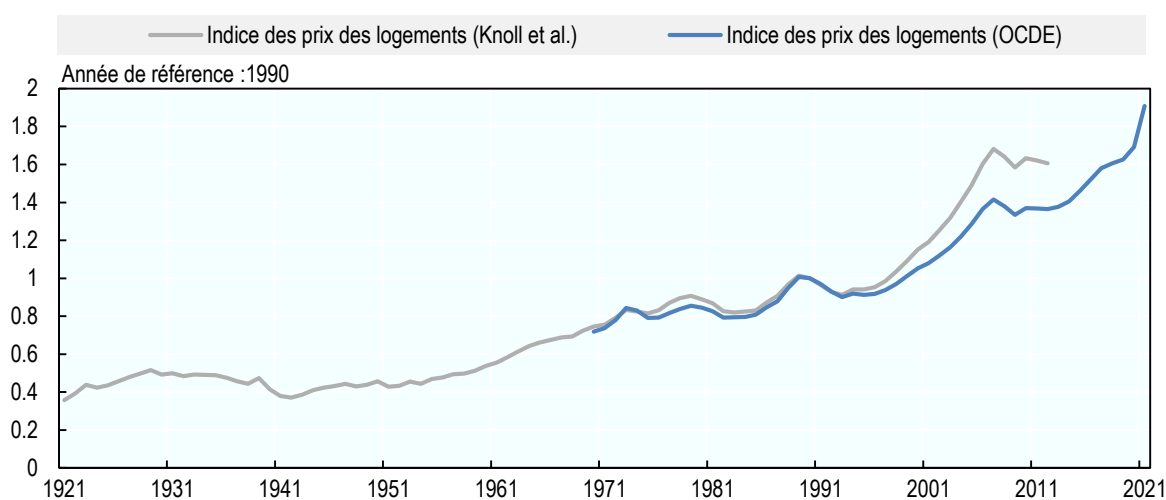
Ce chapitre décrit les tendances à l'œuvre et les défis récents sur les marchés du logement afin de situer le contexte de l'analyse des politiques présentée dans le reste du rapport. Il livre d'abord une

analyse de l'évolution des prix et de ses effets sur l'accessibilité du logement au cours des dernières décennies. Il examine ensuite les dynamiques de l'offre et de la demande, y compris les tendances en matière de financement du logement. Il s'intéresse enfin au rôle du secteur du logement dans l'économie, à son impact sur la mobilité résidentielle ainsi que, plus généralement, à ses implications en termes d'équité. Ce chapitre aborde par ailleurs l'empreinte écologique du secteur du logement et son rôle dans la transition vers une société respectueuse du climat et de l'environnement, avant de se pencher sur la manière dont les tendances à plus long terme, notamment la transformation numérique et le vieillissement de la population, pourraient affecter les marchés du logement à l'avenir.

1.2. L'accessibilité du logement s'est sensiblement réduite, tant sur le marché de la vente que de la location


Les prix réels des logements ont connu une hausse soutenue et significative au cours du siècle dernier, avec une progression particulièrement marquée depuis le milieu des années 1990. Le Graphique 1.1 illustre l'indice des prix réels moyens dans 14 économies développées entre 1921 et 2012, d'après les données sur les prix de l'immobilier de Knoll, Schularick et Steger (2017^[9]), et entre 1970 et 2021, d'après la base de données analytique de l'OCDE sur les prix des logements¹. Malgré quelques fluctuations, le graphique rend compte d'une hausse soutenue et continue des prix réels des logements, l'indice ayant été multiplié par six au cours du siècle dernier. On constate une forte accélération à partir du milieu des années 1990, qui n'a été que brièvement interrompue par une baisse temporaire dans le sillage de la crise financière mondiale.

Graphique 1.1. Indice des prix réels des logements, moyenne de 14 pays, 1921-2021



Note : Moyenne pour les pays suivants : Allemagne, Australie, Belgique, Canada, Danemark, États-Unis, Finlande, France, Japon, Norvège, Pays-Bas, Royaume-Uni, Suède et Suisse. Les prix des logements sont corrigés des variations de l'IPC.

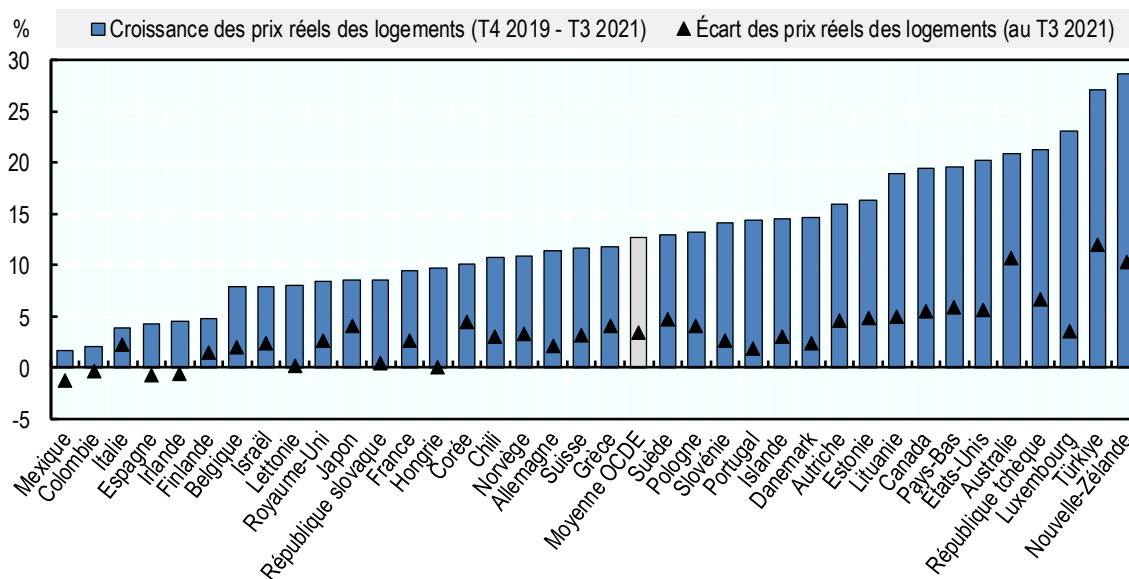
Source : Knoll, Schularick et Steger (2017^[9]) ; OCDE, Base de données analytique sur les prix des logements (2022^[10]).

StatLink  <https://stat.link/0br74x>

La hausse des prix des logements s'est accentuée durant la pandémie de COVID-19. Les prix réels des logements ont connu une croissance rapide durant la pandémie, avec une progression de 13 % en moyenne (non pondérée) dans les pays de l'OCDE entre la fin de 2019 et la fin de 2021 (Graphique 1.2). Les prix des logements ont augmenté dans tous les pays de l'OCDE, mais à des degrés divers : la hausse a été supérieure à 15 % dans onze pays et inférieure à 5 % dans six pays. Dans presque tous les pays,


la hausse a été supérieure à la tendance sous-jacente observée avant la pandémie, ce qui indique que les prix réels des logements sont désormais plus élevés qu'ils ne l'auraient probablement été si la pandémie n'avait pas eu lieu. Si les prix des logements progressaient beaucoup plus rapidement dans les zones urbaines par le passé, la hausse de la demande d'espace de vie et l'essor du télétravail ont également entraîné une progression dans les zones entourant les grandes villes (Ahrend et al., 2022^[11]).

Graphique 1.2. Hausse des prix réels des logements et écart des prix réels des logements, 37 pays de l'OCDE



Note : L'écart des prix réels des logements correspond à l'écart en pourcentage entre les prix constatés au troisième trimestre de 2021 et la tendance nationale estimée à l'aide d'un filtre de Hodrick-Prescott. Cette dernière constitue une approximation du niveau que les prix des logements auraient atteint si la pandémie n'avait pas eu lieu. L'indice des prix réels des logements correspond au ratio entre l'indice des prix nominaux et le déflateur des dépenses de la consommation privée dans chaque pays. Aucune donnée n'était disponible sur les prix réels des logements au Costa Rica. Les pourcentages indiqués pour l'OCDE correspondent à la moyenne non pondérée des données disponibles de 37 pays de l'OCDE.

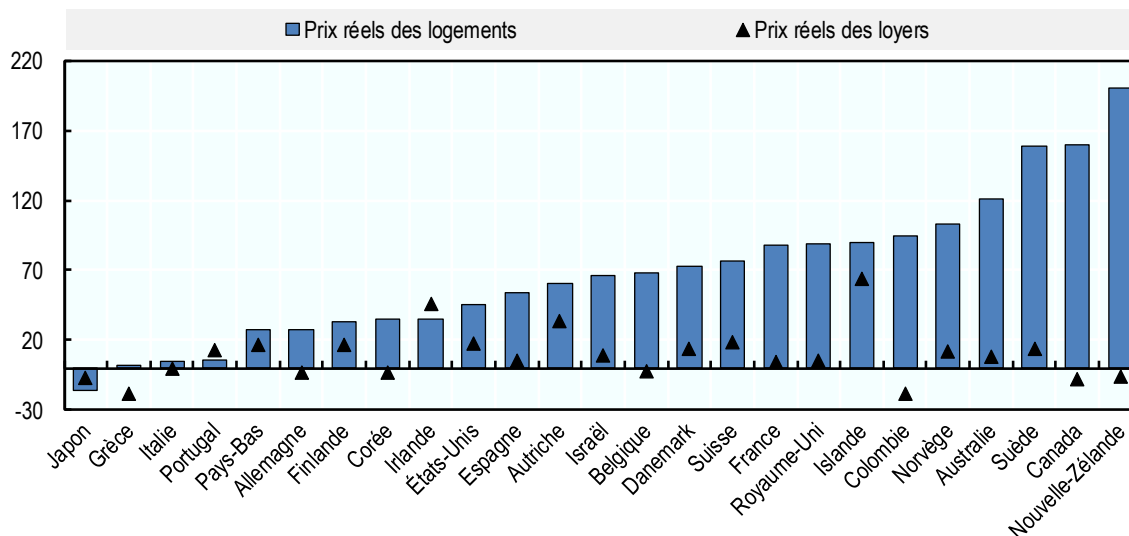
Source : OCDE, base de données analytique sur les prix des logements ; Perspectives économiques de l'OCDE (OCDE, 2021^[12]).

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

La hausse des prix et des loyers a entraîné une réduction de l'accessibilité du logement dans de nombreux pays de l'OCDE. Au cours des 20 dernières années, les prix des logements et les loyers ont augmenté plus vite que l'inflation générale dans de nombreux pays de l'OCDE (Graphique 1.3). D'une manière générale, leur évolution devrait suivre des tendances globalement similaires. Toutefois, les hausses récentes des ratios prix/loyers peuvent laisser penser que le marché du logement est surévalué (OCDE, 2021^[13]). Il est important de noter qu'au cours des deux dernières décennies, la hausse des prix et des loyers réels a été très variable selon les pays. Par exemple, les prix réels des logements ont presque triplé en Nouvelle-Zélande entre 2000 et 2020, tandis qu'au Japon, ils ont diminué sur la même période (Graphique 1.3). La hausse des prix réels des loyers, quant à elle, a été plus modérée au cours des 20 dernières années. Si la plupart des pays ont enregistré une hausse inférieure à 20 %, les locataires d'Islande ont connu une progression supérieure à 60 %. Dans neuf pays, les prix réels des loyers ont diminué au cours de la période considérée. Il convient de noter que les prix des logements et les loyers ont évolué différemment sur le territoire national : la hausse a été particulièrement marquée dans les zones

urbaines, qui se caractérisent par une forte pression de la demande et une offre limitée (Bétin et Ziemann, 2019^[14]).

Graphique 1.3. Variations en pourcentage des prix et des loyers réels des logements, 2000-2020

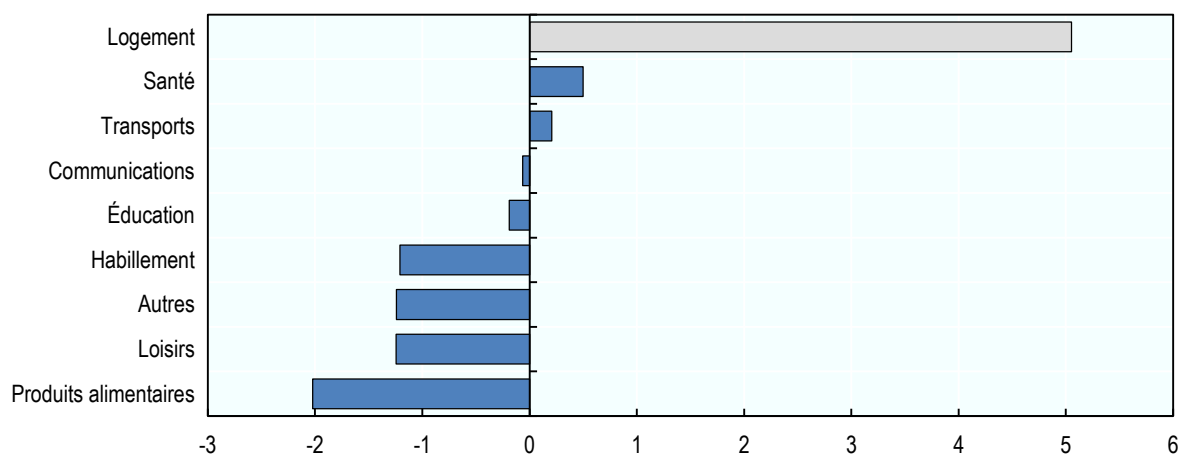


Source : Base de données analytique de l'OCDE sur les prix des logements. (OCDE, 2022^[10]).

StatLink  <https://stat.link/l853sm>


La part des revenus consacrée au logement a augmenté. Le logement constitue le principal poste de dépenses des ménages : il absorbe plus d'un tiers des dépenses totales des ménages du quintile inférieur et un quart de celles des ménages du quintile supérieur (OECD, 2021^[2]). Entre 2005 et 2015, la part des dépenses consacrées au logement dans le budget des ménages à revenu intermédiaire (c'est-à-dire ceux qui perçoivent 75 % à 200 % du revenu médian) a augmenté, en moyenne, de 5 points de pourcentage dans 23 pays de l'OCDE (Graphique 1.4). La part de certains autres postes de dépenses, notamment les soins de santé et les transports, a également augmenté au cours de la même période, mais à un rythme bien plus faible. Le coût du logement, sous la forme de loyers et de remboursements d'emprunts hypothécaires, représente souvent une charge financière considérable pour les ménages, en particulier ceux qui se situent dans la tranche inférieure de l'échelle de distribution des revenus. En 2019, la charge hypothécaire médiane des propriétaires-occupants (les propriétaires à part entière ne sont pas pris en compte, car ils ne sont pas concernés par le coût d'un emprunt hypothécaire), comprenant à la fois le remboursement du principal et le paiement des intérêts, représentait en moyenne, dans les pays de l'OCDE, 15 % de leur revenu disponible, tandis que la charge locative médiane s'élevait à 22 % (OCDE, 2022^[10]).

Graphique 1.4. Évolution de la part des dépenses des ménages à revenu intermédiaire, en moyenne entre 2005 et 2015



Note : Les dépenses liées au logement comprennent les loyers effectivement versés par les locataires, les loyers imputés des propriétaires occupants, les dépenses d'entretien et de réparation, l'approvisionnement en eau et les services divers, l'électricité, le gaz et les autres énergies. Moyenne non pondérée de 23 pays de l'OCDE : Allemagne, Autriche, Belgique, Chili, Espagne, États-Unis, Finlande, Grèce, Hongrie, Irlande, Lituanie, Luxembourg, Lettonie, Mexique, Norvège, Pays-Bas, Pologne, Portugal, République slovaque, République tchèque, Royaume-Uni, Slovaquie et Türkiye. Les données portent sur les ménages à revenu intermédiaire (qui perçoivent entre 75 % et 200 % des revenus d'activité médians).

Source : OCDE, « Sous pression : la classe moyenne en perte de vitesse » (OCDE, 2019^[15]).

StatLink  <https://stat.link/5lh2zd>

1.3. Les contraintes pesant sur l'offre ont contribué à la baisse de l'accessibilité du logement

Le niveau des prix des logements et des loyers résulte de l'interaction entre l'offre et la demande de logements au niveau local, l'offre ayant tendance à être moins réactive à court terme. L'offre de logements est déterminée par les nouvelles constructions résidentielles, ainsi que la rénovation et la modernisation du parc immobilier existant. L'offre a tendance à s'ajuster plus lentement que la demande, car il faut du temps pour planifier et bâtir de nouvelles structures, ce qui se traduit par une intensification des tensions exercées sur les prix. La faible réactivité de l'offre entraîne également une plus grande volatilité des prix et une alternance d'épisodes de forte expansion et de récession.

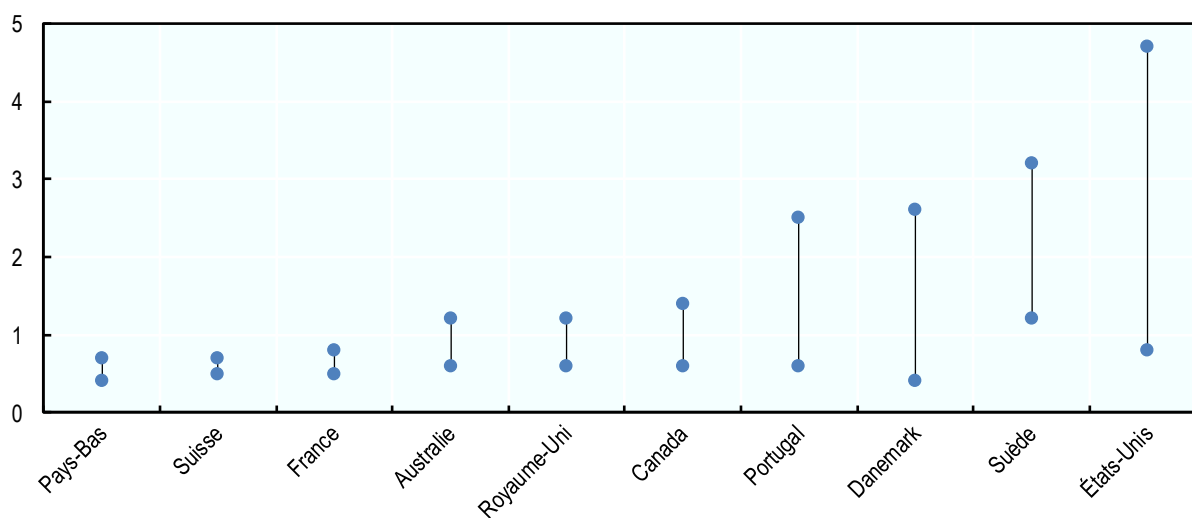
Les obstacles à la construction d'origine naturelle ou humaine, ainsi que les choix stratégiques des pouvoirs publics dans le domaine du logement, ont contribué à affaiblir la réactivité de l'offre, amplifiant les effets sur les prix de la hausse de la demande. Les contraintes géographiques naturelles ainsi que les restrictions réglementaires, notamment les dispositions relatives à l'occupation des sols et au zonage, contribuent à affaiblir la réactivité de l'offre à la hausse de la demande (Bétin et Ziemann, 2019^[14]). Ces contraintes sont particulièrement contraignantes dans les agglomérations déjà très urbanisées, où la densité de population est élevée et où le marché du logement est plus réglementé (OCDE, 2021^[1]).

La hausse des coûts de construction et la baisse de l'investissement public dans la construction de logements sont d'autres facteurs liés à l'offre qui contribuent à accroître les pressions exercées sur les prix. La hausse des coûts de construction a contribué à la baisse de l'accessibilité financière du logement dans de nombreux pays. Ils ont en effet augmenté, pour les nouveaux logements, de plus de 70 % dans la zone OCDE-UE entre 2000 et 2019 (OCDE, 2021^[1]), notamment en raison du durcissement des réglementations relatives à l'efficacité énergétique et à la viabilité écologique. Parallèlement, les

pouvoirs publics ont moins investi dans la construction de logements. Au cours des vingt dernières années, le volume des transferts en capital (c'est-à-dire les transferts de fonds publics vers des organismes extérieurs à l'administration) destinés à la construction de logements s'est contracté de plus de 50 % en moyenne dans les pays de l'OCDE, pour s'établir à 0.06 % du PIB en 2018, tandis que les investissements publics directs dans la construction de logements ont diminué de 80 %, soit 0.01 % du PIB en 2018 (OCDE, 2021^[11]). Ces tendances se manifestent également par la diminution de la part des logements sociaux dans le parc immobilier total des pays de l'OCDE, qui est venue grever l'accessibilité du logement, en particulier pour les ménages à faible revenu (OCDE, 2021^[11]).

La réactivité de l'offre aux fluctuations de la demande varie considérablement, aussi bien entre les pays qu'à l'intérieur de ceux-ci. Plusieurs études évaluent l'élasticité de l'offre de logements au niveau national (Caldera Sánchez et Johansson, 2011^[16] ; Cavalleri, Courmède et Özsögüt, 2019^[17]) et régional (Bétin et Ziemann, 2019^[14]) et livrent une analyse des déterminants qui la sous-tendent. Dans un sous-ensemble de pays de l'OCDE, Bétin et Ziemann (2019^[14]) constatent ainsi que l'élasticité de l'offre dans les zones métropolitaines est la plus élevée aux États-Unis et en Suède, où elle est généralement supérieure à 2, bien qu'au sein d'un même pays, les variations soient importantes d'une région métropolitaine à l'autre (Graphique 1.5). La réactivité de l'offre de logements est particulièrement faible aux Pays-Bas, en France et en Suisse, où l'élasticité oscille entre 0.4 et 0.8. La variation intranationale de l'élasticité est particulièrement élevée dans certains pays : de 0.8 à 4.7 aux États-Unis et de 0.4 à 2.6 au Danemark. Ces variations montrent qu'il est important d'opérer un alignement spatial entre l'offre et la demande : les constructions doivent avoir lieu dans les zones où la demande est la plus forte. Les inadéquations peuvent aussi concerner le type de logement : l'offre de logements haut de gamme rentables est abondante, tandis que celle d'appartements plus abordables, pour lesquels les besoins sont généralement plus urgents, tend à être insuffisante.

Graphique 1.5. Élasticité de l'offre de logements entre régions métropolitaines dans un échantillon de pays de l'OCDE, 2019



Note : L'élasticité des prix des logements est calculée en effectuant une régression des variations des prix réels des logements sur les variations de la construction résidentielle au moyen de variables instrumentales pour tenir compte de l'endogénéité potentielle entre les prix de la construction et ceux des logements. Une élasticité de l'offre de 1 (unité) indique que toute variation des prix des logements entraîne une variation proportionnelle de la construction de logements. Une élasticité de l'offre plus élevée signifie que, pour une variation déterminée des prix des logements, la construction de nouveaux logements augmente davantage.

Source : Bétin and Ziemann (2019^[14]).

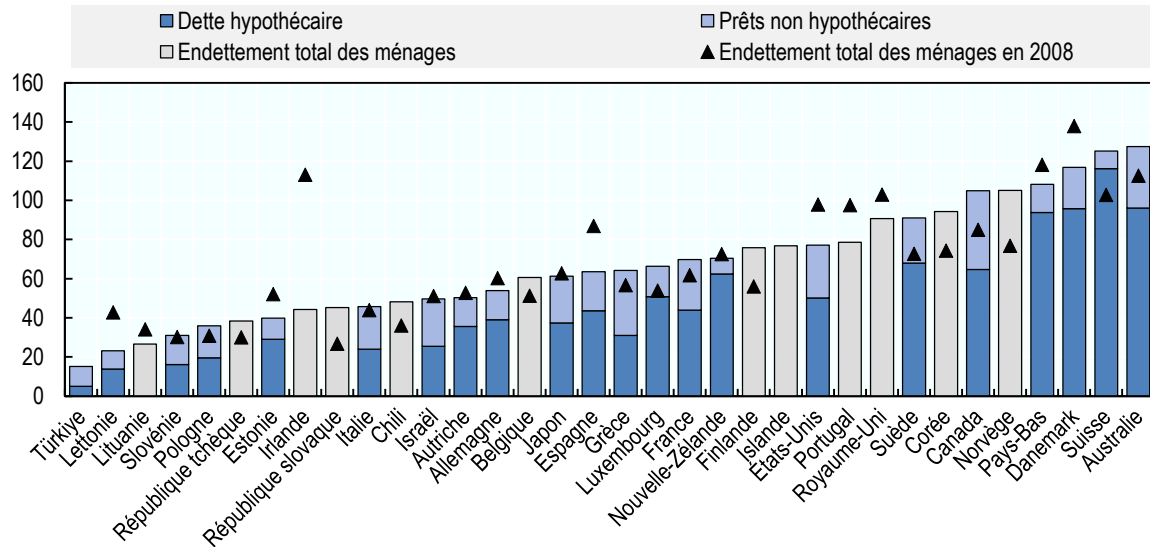
1.4. Dans le même temps, la demande de logements a été stimulée par différents facteurs structurels, économiques et politiques

La demande de logements dépend de l'accessibilité de la propriété et de facteurs structurels qui déterminent les préférences en matière de logement. Les déterminants sous-jacents de la demande peuvent relever de différentes catégories : ceux qui modifient structurellement les caractéristiques et la localisation de la demande de logements, notamment les évolutions démographiques et l'urbanisation, et ceux qui rendent le logement plus ou moins accessible à des segments plus larges de la population, comme la baisse des taux d'intérêt et la facilité à obtenir un financement.

Les conditions macroéconomiques favorables ont accru l'accessibilité du logement au cours des dernières décennies. La baisse historique des taux d'intérêt réels (OCDE, 2021^[18]), qui a été renforcée par des politiques monétaires expansionnistes dans le sillage de la crise financière mondiale, a été l'un des principaux moteurs de la forte hausse des prix des logements au cours des deux dernières décennies (OCDE, 2021^[1]). La faiblesse des taux d'intérêt a non seulement fait baisser les coûts de financement de l'emprunt immobilier pour les ménages, mais elle a aussi encouragé les investisseurs institutionnels et les particuliers fortunés à la recherche de rendements élevés à investir dans l'immobilier (OCDE, 2021^[18]). En outre, la croissance du revenu disponible des ménages, qui tend à faire augmenter la demande de logements, a été l'un des principaux facteurs à l'origine de la hausse des taux d'accession à la propriété dans certains pays de l'OCDE, notamment au Danemark, en Espagne, en Finlande et au Royaume-Uni (Andrews, Caldera Sánchez et Johansson, 2011^[19]).


Des évolutions sur les marchés financiers et du crédit hypothécaire ont permis d'accroître l'accessibilité du logement, même si certaines de ces innovations peuvent nuire à la résilience du système financier. La déréglementation financière, notamment l'assouplissement des conditions d'emprunt et l'apparition de nouveaux produits de financement du logement, a favorisé le développement des marchés hypothécaires dans de nombreux pays de l'OCDE au cours des 50 dernières années (OCDE, 2021^[11]). Ces tendances ont facilité l'accès au financement pour un large éventail de ménages confrontés à des difficultés à obtenir un crédit et ont été associées à une hausse significative de la demande de logements (Andrews, Caldera Sánchez et Johansson, 2011^[19]). Au lendemain de la crise financière mondiale, la réglementation des produits de financement immobilier structurés a été durcie et la qualité du crédit de ces produits s'est globalement améliorée (OCDE, 2021^[18]). Plus récemment, les investisseurs ont favorisé la croissance des organismes de placement collectif dans le cadre du financement immobilier (par exemple, les sociétés d'investissement immobilier cotées), tandis que le renforcement de la surveillance des établissements traditionnels de crédit hypothécaire a conduit à l'expansion des établissements non bancaires à effet de levier (par exemple, les émetteurs de prêts hypothécaires non bancaires), ce qui a coïncidé avec l'essor des marchés immobiliers dans certains pays (OCDE, 2021^[18]). Dans ce contexte, il convient de noter que même si la dette hypothécaire a diminué dans plusieurs pays dont le marché du logement a connu un fort ralentissement après 2008, la dette globale des ménages exprimée en pourcentage du PIB a augmenté dans la plupart des pays de l'OCDE depuis 2008, parfois à partir de niveaux qui étaient déjà élevés (Graphique 1.6). Il en ressort que si ces innovations peuvent soutenir la liquidité sur les marchés immobiliers, elles risquent aussi de faire gonfler les prix des logements et d'entraîner une diminution de la résilience financière (OCDE, 2021^[18]).

Graphique 1.6. Dette des ménages et dette hypothécaire par rapport au PIB dans les pays de l'OCDE en 2008 et 2018



Note : La dette des ménages en Islande et en Türkiye n'était pas disponible pour l'année 2008.

Source : Van Hoenselaar et al. (2021)^[20].

StatLink  <https://stat.link/ic8gs3>

Les aides publiques à l'accèsion à la propriété, pourtant destinées à favoriser l'accessibilité du marché, ont contribué à l'augmentation de la demande de logements. Dans de nombreux pays, les pouvoirs publics ont résolument soutenu l'accèsion à la propriété, par exemple en favorisant la déductibilité des intérêts d'emprunts hypothécaires (voir le chapitre 3). Toutefois, les mesures de ce type ont eu pour effet, lorsque l'offre était inélastique, de stimuler la hausse des prix des logements (Andrews, Caldera Sánchez et Johansson, 2011^[19] ; OCDE, 2021^[11]).

L'urbanisation a eu des répercussions sur la géographie et la concentration de la demande de logements, en plus d'accentuer les pressions exercées sur des zones où l'offre était déjà limitée.

Le passage d'une économie industrielle à une économie de plus en plus axée sur les services a entraîné une concentration de l'activité économique des débouchés professionnels et des possibilités de formation dans les zones urbaines (van Doorn, Arnold et Rapport, 2019^[21]). La mondialisation contribue à l'attractivité des grandes zones métropolitaines, reliées au reste du monde grâce à la supériorité de leur réseau d'infrastructures, de même que la concentration des activités culturelles, sociales et de loisirs a renforcé l'attrait des modes de vie urbains (van Doorn, Arnold et Rapport, 2019^[21]). Les prix des logements dans les grandes villes ont également été gonflés par la mondialisation des investissements immobiliers, qui a favorisé la montée en puissance des investisseurs institutionnels et des particuliers fortunés qui, à la recherche de rendements élevés, réalisent des placements dans des biens situés à l'étranger (Ahir et Loungani, 2019^[22] ; Katagiri et Raddatz, 2018^[23]).

L'évolution démographique a tout à la fois entraîné une hausse de la demande globale de logements et une modification structurelle de la demande pour ce qui est des caractéristiques des biens et de leur emplacement géographique.

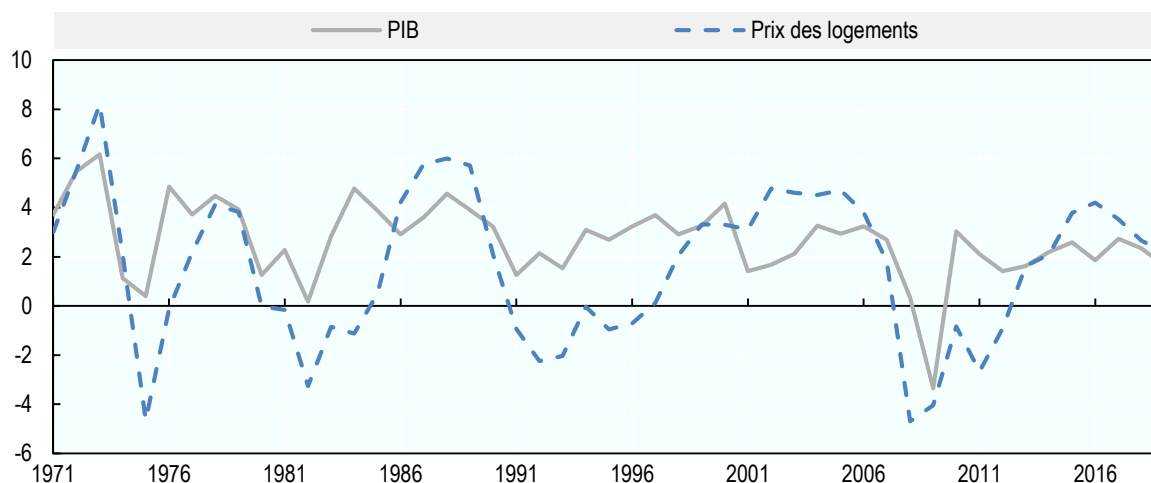
Les facteurs démographiques, notamment les migrations et le vieillissement de la population, ainsi que l'évolution des taux de nuptialité et de divortialité, se sont traduits par une augmentation du nombre de ménages et une diminution de leur taille (OCDE, 2021^[11]). Cette tendance s'est accompagnée d'un accroissement de la surface au sol moyenne par personne

(OCDE, 2021^[1]), en partie parce que le nombre d'individus qui partagent le même espace a diminué et que le parc de logements existant met du temps à s'adapter.

1.5. L'évolution du marché du logement a un impact considérable sur l'économie

Le logement joue un rôle central dans l'économie. La construction compte en moyenne pour 6 % du PIB des pays de l'OCDE, tandis que l'investissement résidentiel représente environ 20 % de l'accumulation brute de capital fixe (OCDE, 2021^[1]). L'évolution du marché du logement influe sur l'économie réelle de plusieurs façons. Les variations des prix des logements, des loyers ou des taux d'intérêt sur les emprunts hypothécaires, notamment, ont une incidence sur le revenu, le patrimoine et le coût de la vie des ménages (Cournède, Sakha et Ziemann, 2019^[24]). Les fluctuations du marché du logement peuvent donc se répercuter sur la demande globale, l'inflation et l'investissement résidentiel (Cournède, Sakha et Ziemann, 2019^[24]). Les données montrent en effet que le cycle économique est étroitement lié aux fluctuations des activités ayant trait au logement et des prix des logements. En fait, les variations des prix ont tendance à intervenir avant les fluctuations conjoncturelles (Graphique 1.7), ce qui en fait des indicateurs importants pour prévoir les mouvements de l'activité économique (Cournède, Sakha et Ziemann, 2019^[24]).

Graphique 1.7. Variation annuelle des prix des logements et du PIB, en pourcentage, 1971-2019



Source : Base de données des Perspectives économiques de l'OCDE et base de données analytique de l'OCDE sur les prix des logements. (OCDE, 2022^[10])

StatLink  <https://stat.link/3qj7sp>

L'accès au financement du logement a également des répercussions plus larges sur l'économie. En permettant un lissage de la consommation de logements dans le temps, le bon fonctionnement des marchés hypothécaires joue un rôle essentiel dans l'accès au logement. Cependant, ces marchés peuvent aussi causer de graves problèmes financiers aux ménages qui rencontrent des difficultés de remboursement ou dont la valeur nette du patrimoine immobilier est négative. Par ailleurs, lorsqu'elle atteint des niveaux élevés, la dette hypothécaire peut accroître la volatilité économique en aggravant les ralentissements et en freinant les performances économiques. Au travers d'effets de richesse qui font baisser la consommation, les fortes pressions à la baisse sur les prix des logements ont souvent des effets

négatifs considérables sur l'activité économique (Caldera Sánchez et Johansson, 2011^[16]). Ainsi, la morosité des marchés du logement entraîne une détérioration des bilans des banques, ce qui se répercute sur l'activité de prêt. Ces effets sont particulièrement néfastes lorsque le montant de la dette est élevé (Jordà, Schularick et Taylor, 2015^[25]). Par ailleurs, des travaux antérieurs de l'OCDE ont montré qu'une hausse rapide de l'endettement des ménages constitue un indicateur d'alerte précoce de l'imminence d'une récession économique (Hermansen et Röhn, 2017^[26]).

Le bon fonctionnement des marchés du logement est également essentiel à l'efficacité du marché du travail et à la capacité d'une économie à faire face aux changements structurels. La mobilité résidentielle est essentielle à l'affectation efficiente du capital humain dans le processus d'appariement entre offres et demandes d'emploi. En particulier durant les périodes de mutations économiques structurelles qui nécessitent une réaffectation géographique ou sectorielle des ressources (de l'industrie vers les services, par exemple), la vigueur de la mobilité résidentielle permet d'accélérer les ajustements économiques et, partant, de limiter les conséquences négatives sur les performances globales de l'économie (Caldera Sánchez et Johansson, 2011^[16]). Les données empiriques montrent que la mobilité résidentielle est étroitement liée à la dynamique des marchés du logement, notamment aux politiques publiques qui influent sur les conditions du marché (Andrews, Caldera Sánchez et Johansson, 2011^[19]). En particulier, la mobilité résidentielle est plus importante dans les pays où l'offre de logements est plus souple, les coûts de transaction plus faibles, l'encadrement des loyers moins strict et les difficultés à obtenir un crédit moins contraignantes (Caldera Sánchez et Andrews, 2011^[27] ; Causa et Pichelmann, 2020^[7]).

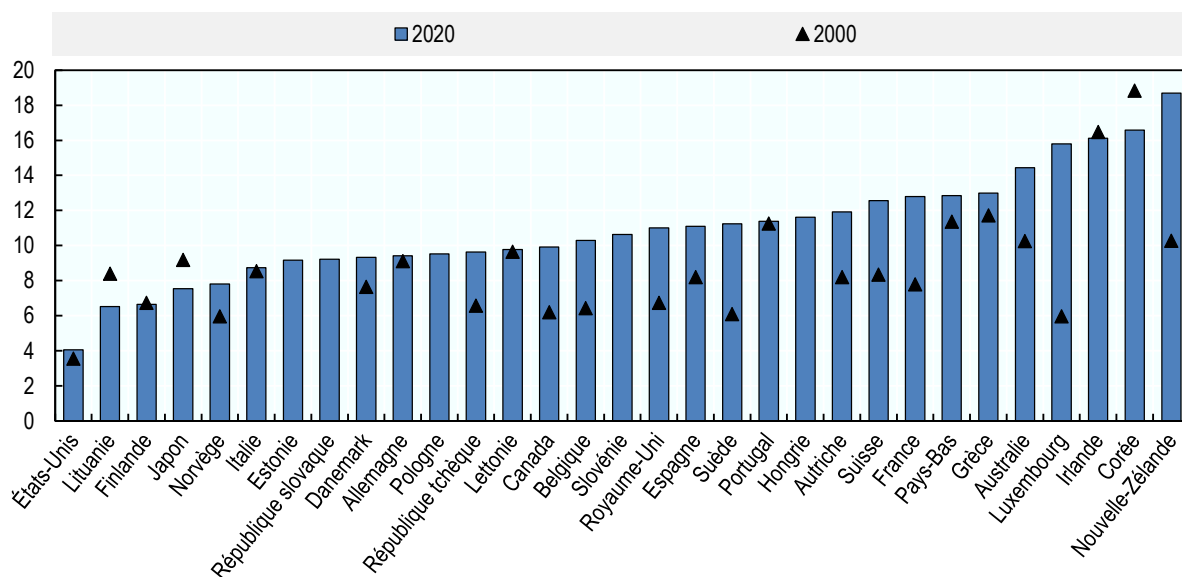
1.6. Les évolutions récentes du marché du logement risquent de creuser les inégalités préexistantes

La baisse de l'accessibilité financière du logement a entraîné des difficultés économiques et sociales qui touchent de manière disproportionnée les ménages modestes et jeunes. Ces dernières décennies, les prix réels des logements et des loyers ont augmenté plus vite que l'inflation (Graphique 1.3) et que les revenus (Graphique 1.8). Si la baisse des taux d'intérêt réels a entraîné une diminution des coûts de remboursement des prêts hypothécaires, elle n'a que partiellement amorti l'impact de la hausse des prix des logements. La part moyenne des dépenses liées au logement dans le budget total des ménages a donc augmenté dans la zone OCDE au cours de cette période (Graphique 1.4). Ces évolutions ont des effets plus marqués sur les ménages à faible revenu et les jeunes ménages, qui, comme le précise le chapitre 2, affichent dans l'ensemble de faibles niveaux d'accession à la propriété et sont donc plus susceptibles de subir les effets négatifs de la hausse des prix des logements. Les ménages modestes, en particulier, sont également plus susceptibles de vivre dans des logements de piètre qualité que les ménages aisés (OECD, 2021^[21]), et la hausse des coûts du logement rend plus difficile, pour cette catégorie de population, la prise en charge des travaux d'entretien nécessaires ou le déménagement dans des logements de meilleure qualité. De manière empirique, les logements de mauvaise qualité sont associés à un accès limité aux soins de santé, à l'éducation, aux infrastructures numériques et aux débouchés professionnels, autant d'éléments qui ont des effets durables sur les revenus et qui continueront de désavantager les ménages modestes sur le plan socioéconomique (OCDE, 2021^[11]).

La hausse des prix des logements contribue à creuser le fossé économique entre les ménages propriétaires et les autres. La hausse des prix des logements offre une possibilité considérable d'accumulation de patrimoine, car les propriétaires fonciers bénéficient d'importants retours sur investissement sur une catégorie d'actifs importante. Outre les effets de richesse directs, la hausse des prix des logements favorise également l'accès des propriétaires au crédit, car les biens immobiliers peuvent servir de garantie, et l'amélioration des conditions de prêt est fonction de la hausse des valeurs des biens (Andrews, Caldera Sánchez et Johansson, 2011^[19]). L'évolution de l'accession à la propriété dans les pays de l'OCDE donne à penser que ces avantages bénéficieront de manière disproportionnée aux ménages âgés et à haut revenu, plus souvent propriétaires de leur résidence (voir le chapitre 2).

Parallèlement, la hausse des valeurs immobilières fait de plus en plus obstacle à l'accès à la propriété, puisqu'elle entraîne, pour les nouveaux entrants sur le marché, une augmentation des coûts d'achat initiaux et des charges hypothécaires. Par exemple, le nombre d'années de revenu disponible équivalent au prix d'un logement de 100 m² a augmenté presque partout dans la zone OCDE entre 2000 et 2020, allant jusqu'à presque doubler dans certains pays (Graphique 1.8). La hausse des prix des logements, qui tire les loyers vers le haut, entraîne également une diminution du revenu disponible des ménages qui louent leur bien sur le marché privé, ce qui nuit à leur bien-être économique et complique la constitution d'une épargne en vue d'accéder à la propriété. Les ménages qui ne sont pas actuellement propriétaires d'un logement (qui sont le plus souvent, comme indiqué plus haut, des ménages jeunes et modestes) auront donc de plus en plus de mal à accéder à la propriété et à tirer parti des avantages économiques qu'elle présente. Outre ces effets sur le revenu et l'équité intergénérationnelle, la hausse des prix des logements peut aggraver les problèmes d'équité intragénérationnelle au sein des jeunes générations en restreignant davantage l'accès à la propriété aux personnes ayant bénéficié de transmissions de patrimoine (par exemple, donations, héritages ; voir le chapitre 2).

Graphique 1.8. Nombre d'années de revenu disponible moyen des ménages cumulé égal au prix moyen d'un logement de 100 m², 2000 et 2020



Note : Le choix d'une superficie de logement fixe (100 m²) vise à faciliter les comparaisons entre pays. Les données de 2000 sont manquantes pour l'Estonie, la Hongrie, la Pologne et la République slovaque

Source : Bricongne, Turrini et Pontuch, (2019)^[26] et calculs de l'OCDE

StatLink  <https://stat.link/uyiso6>

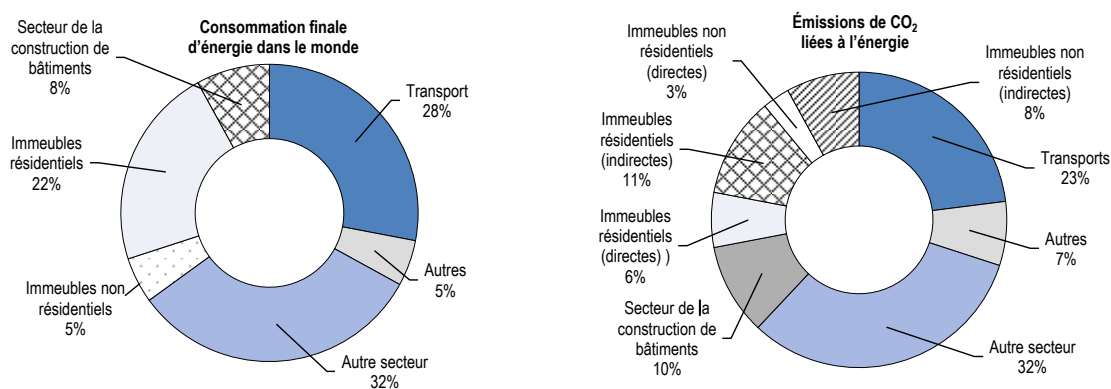
La hausse des prix des logements peut aussi contribuer à la ségrégation spatiale, ce qui a des conséquences importantes sur le bien-être des ménages, l'accès aux services publics et la mobilité sociale. La hausse des prix et l'augmentation connexe des coûts du logement varient considérablement d'une région à l'autre, et les différences de plus en plus marquées en termes de valeurs immobilières limitent la capacité des personnes à faible revenu à vivre à proximité de leur lieu de travail, ce qui peut les contraindre à effectuer de longs trajets quotidiens, au détriment de leur bien-être. La hausse des coûts du logement peut également avoir une incidence sur la capacité des ménages à déménager dans des zones offrant de meilleures perspectives d'emploi et de formation ou permettant d'accéder à des services publics

de plus grande qualité, creusant de ce fait les inégalités économiques existantes. En outre, l'importance des disparités géographiques dans la hausse des prix des logements suscite d'importantes préoccupations liées à la concentration inégale des plus-values sur l'immobilier. Les ménages qui vivent dans des zones où la demande est forte, et qui étaient peut-être déjà relativement mieux lotis au départ, connaîtront une augmentation disproportionnée des plus-values sur les actifs immobiliers qui ne fera que renforcer davantage la ségrégation spatiale.

1.7. Le secteur du logement a un impact significatif sur l'environnement

L'empreinte carbone du secteur du logement est considérable. Dans l'ensemble, le secteur du bâtiment et de la construction représentait 35 % de la consommation finale d'énergie et 38 % des émissions de CO₂ liées à l'énergie et aux procédés en 2019. À elles seules, les émissions liées à l'énergie à l'échelle mondiale sont imputables à l'exploitation des bâtiments à hauteur de 28 % (PNUE, 2020_[29]). En 2019, le secteur résidentiel représentait environ 22 % de la consommation finale d'énergie et 17 % des émissions totales de CO₂ liées à l'énergie au niveau mondial (Graphique 1.9). La consommation d'énergie du secteur résidentiel provient en majeure partie du chauffage, les températures locales et la taille des logements en étant les déterminants essentiels (Alliance mondiale pour les bâtiments et la construction, Agence internationale de l'énergie et Programme des Nations Unies pour l'environnement, 2019_[30]). La construction est une autre source importante d'émissions, puisqu'elle représente 8 % de la consommation totale d'énergie et 10 % des émissions de CO₂ liées à l'énergie (Graphique 1.9), principalement imputables à la fabrication de matériaux de construction tels que le ciment, l'acier et le verre (Alliance mondiale pour les bâtiments et la construction, Agence internationale de l'énergie et Programme des Nations Unies pour l'environnement, 2019_[30]). Si l'intensité énergétique par mètre carré s'est améliorée au cours des dernières décennies, le volume total des émissions de CO₂ liées à l'énergie provenant du secteur du bâtiment a augmenté de 25 % à l'échelle mondiale, entre 2000 et 2017, en raison de l'augmentation de la surface au sol (Alliance mondiale pour les bâtiments et la construction, Agence internationale de l'énergie et Programme des Nations Unies pour l'environnement, 2019_[30]).

Graphique 1.9. Part du secteur du bâtiment et de la construction dans la consommation finale d'énergie et les émissions, 2019



Note : Le secteur de la construction de bâtiments correspond à la part (estimée) de l'ensemble du secteur consacrée à la fabrication de matériaux de construction tels que l'acier, le ciment et le verre. Les émissions indirectes correspondent aux émissions imputables à la production d'électricité et de chaleur industrielle.

Source : Programme des Nations Unies pour l'environnement (2020).

Il sera essentiel, pour atteindre les objectifs climatiques, de réduire les émissions de dioxyde de carbone dans le secteur résidentiel, notamment en encourageant la rénovation énergétique du parc immobilier existant. Pour respecter les objectifs climatiques de l'Accord de Paris, il faudrait réduire de 30 % la consommation moyenne d'énergie par mètre carré dans les bâtiments d'ici à 2030 (AIE, 2019^[31]). Étant donné le faible niveau des nouvelles constructions annuelles par rapport à l'ampleur du parc immobilier existant dans les pays de l'OCDE (la part des nouvelles constructions annuelles représente 1 % de l'ensemble des bâtiments existants dans l'UE), il sera essentiel de procéder à la rénovation énergétique des bâtiments pour réduire les émissions de dioxyde de carbone provenant du parc actuel (OCDE, 2022^[32]). Afin de mieux isoler les bâtiments et de favoriser les économies d'énergie, le Programme des Nations Unies pour l'environnement et l'Agence internationale de l'énergie prévoient que pour respecter l'Accord de Paris, le rythme annuel de la rénovation énergétique du parc immobilier existant doit passer de 1-2 % actuellement à plus de 2-3 % d'ici à 2025 (ONU-Environnement et Agence internationale de l'énergie, 2017^[33]). Pour réduire les émissions générées durant la phase de construction, les efforts devront porter, entre autres, sur l'efficacité matérielle, les pratiques visant à allonger la durée de vie des bâtiments et le recyclage des matériaux (AIE, 2019^[31]).

Le logement est également une source importante de particules fines (PM2.5). Les PM2.5 sont les polluants atmosphériques qui font peser le plus de risques sur la santé. Une forte exposition à ces particules accroît considérablement le risque de développer des maladies respiratoires et cardiovasculaires. En moyenne, le secteur résidentiel génère 37 % des émissions de PM2.5 à l'échelle mondiale. Le taux d'émissions de PM2.5 provenant du secteur du logement est particulièrement élevé dans les pays où le chauffage résidentiel reste fortement tributaire des combustibles solides, notamment du bois et du charbon (par exemple, en Europe centrale et orientale) (Karagulian et al., 2015^[34]). Par ailleurs, l'exposition aux concentrations de PM2.5 est positivement corrélée à la densité des zones urbaines (Borck et Schrauth, 2021^[35]). L'exposition moyenne aux PM2.5 diminue progressivement dans la plupart des pays de l'OCDE en raison de l'optimisation des procédés de combustion (dans l'industrie et le chauffage résidentiel), de la régression du charbon dans le mix énergétique et d'une baisse des émissions dans les transports et l'agriculture, mais elle reste élevée et supérieure au seuil de 10 µg/m³ recommandés par l'Organisation mondiale de la santé (OCDE, 2020^[36]).

Le logement a des répercussions sur l'utilisation des sols, la biodiversité, la qualité de l'eau et les transports que l'étalement urbain peut encore aggraver. L'étalement urbain, qui se caractérise par la faible densité, l'éparpillement, le caractère discontinu ou la dispersion des aménagements urbains, est considéré comme un défi commun auquel sont confrontées les villes dans de nombreux pays de l'OCDE (OCDE, 2018^[37]). Il peut avoir d'importantes conséquences sur l'environnement, pour diverses raisons, notamment la disparition de terres rurales ou naturelles, l'érosion de la biodiversité due à la fragmentation des habitats naturels, et la dégradation de la qualité de l'eau en raison de l'augmentation du ruissellement à partir de surfaces imperméables (par exemple les routes). Il a par ailleurs été démontré que la dispersion des aménagements urbains accroît la dépendance à la voiture, ce qui entraîne une hausse des émissions de gaz à effet de serre et une diminution de la qualité de l'air. Il importe toutefois de noter que l'étalement urbain peut avoir des retombées positives sur le plan social et économique. Ces aménagements peuvent en effet correspondre aux préférences de certains ménages, qui privilégient les quartiers plus épargnés par le bruit, les embouteillages et la pollution atmosphérique, entre autres. Ils peuvent également contribuer au redressement économique de certaines zones rurales, dont le rapprochement avec les principaux centres économiques est favorisé par l'expansion de la périphérie des villes. Si ces avantages ne doivent pas être négligés lorsqu'il s'agit d'évaluer l'opportunité de réaliser de nouveaux projets résidentiels, il est important de veiller à ce que la construction de logements soit pensée de manière à limiter tout étalement inutile ainsi que ses conséquences néfastes pour l'environnement.

1.8. Les mutations structurelles à long terme auront probablement de profondes répercussions sur les marchés du logement à l'avenir

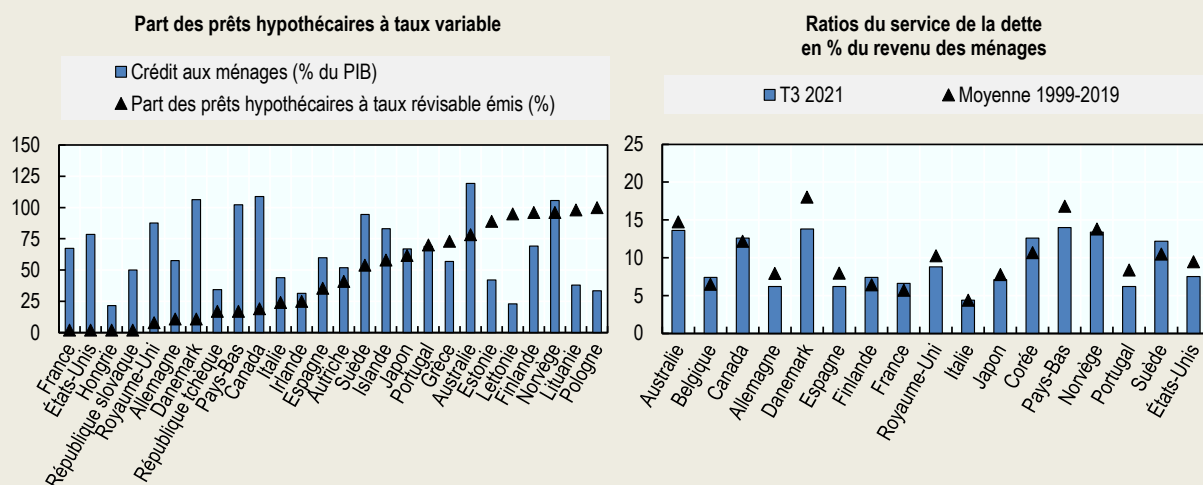
Certains signes indiquent que la période prolongée de faiblesse des taux d'inflation et d'intérêt touche à sa fin, ce qui ne sera pas sans incidence sur le marché du logement. Face aux récentes hausses de l'inflation, les pays pourraient commencer à normaliser leur politique monétaire, laissant entrevoir la possibilité qu'ils finissent par sortir d'une longue période caractérisée par des taux d'intérêt et d'inflation extrêmement bas (OCDE, 2021_[12]). À court terme, cette évolution crée un risque d'alourdissement du service de la dette, même si de nombreux ménages seront probablement protégés des hausses des taux d'intérêt par le volume considérable d'épargne accumulée au cours de la période 2020-21 et par la forte proportion de prêts hypothécaires à taux fixe qui caractérise de nombreux marchés (voir Encadré 1.1) (OCDE, 2021_[12]). Les emprunteurs à faible revenu, dont les réserves financières peuvent être moins importantes et les ratios service de la dette/revenu plus élevés, seront plus vulnérables face à la hausse du coût de vie et de l'emprunt. Par ailleurs, le renchérissement du coût de l'emprunt influera probablement aussi sur les prix des logements, qui sont susceptibles de se stabiliser, voire de s'ajuster à la baisse, ce qui pourrait améliorer l'accessibilité du logement. Cela étant, une chute importante et inattendue des prix des logements pourrait très négativement affecter certains ménages et entraîner des conséquences à plus grande échelle pour la stabilité du système financier.

Encadré 1.1. La hausse des taux hypothécaires crée des fragilités dans le secteur du logement

Les prix des logements, ainsi que l'endettement des ménages, ont augmenté régulièrement tout au long de la pandémie, y compris dans les pays où ils étaient déjà élevés. Dans de nombreux pays, l'importante progression des prix s'explique en partie par une hausse de la demande résultant de conditions monétaires exceptionnellement accommodantes, un bond de l'épargne des ménages et un soutien budgétaire sans précédent, ainsi que par une baisse de l'offre due à des restrictions de déplacement et des problèmes logistiques. À l'heure où s'amorce la normalisation de la politique monétaire, les taux hypothécaires s'accroissent dans de nombreux pays de l'OCDE, suscitant des inquiétudes en matière de solvabilité. Grâce à la relative solidité des finances des ménages et au recours limité aux prêts hypothécaires à taux variable, les vulnérabilités semblent contenues pour l'instant. Les emprunteurs fragiles n'en encourent pas moins des risques dans les économies où prévalent les emprunts à taux variable, où les ratios du service de la dette sont élevés et où la politique monétaire devrait connaître un resserrement sensible. Les pays devront suivre de près la situation afin de repérer les risques et d'envisager des mesures d'adaptation.


La faiblesse des ratios du service de la dette, le niveau élevé de l'épargne des ménages et la prédominance des emprunts à taux fixe peuvent permettre de réduire les facteurs de vulnérabilité à l'évolution du paysage monétaire. Les ratios moyens du service de la dette restent proches ou en deçà de leur moyenne de long terme et nettement inférieurs à ce que l'on pourrait considérer comme un ratio sous tension. Par ailleurs, le niveau moyen de l'épargne des ménages a sensiblement augmenté durant la pandémie, en partie du fait de la restriction des possibilités de consommer ainsi que des mesures de soutien des revenus. De nombreux ménages ont conclu un emprunt à taux fixe, le type de crédit le plus fréquemment observé sur les principaux marchés hypothécaires, qui est associé à une plus faible probabilité de défaut en cas d'augmentation des taux d'intérêt (Gross et al., 2022_[38]). Ces facteurs peuvent permettre d'apaiser certaines des craintes liées à la solvabilité suscitées par le resserrement de la politique monétaire.

Graphique 1.10. Les prêts hypothécaires à taux fixe et les ratios de service de la dette modérés limitent les risques sur les marchés du logement



Note : Le niveau de crédit aux ménages est mesuré au T3 2021 et la part moyenne des prêts hypothécaires à taux variable émis en 2019 et 2020 sert à estimer l'importance de chaque type de prêt dans chaque pays.

Source : Perspectives économiques de l'OCDE (OCDE, 2021_[12]).

StatLink  <https://stat.link/0eogpb>

Toutefois, ces mesures agrégées masquent une forte hétérogénéité au sein des pays et entre eux. En effet, de nombreux ménages à faible revenu n'ont pas été en mesure de se constituer une épargne durant la pandémie, en partie à cause de l'augmentation des dépenses liées à l'alimentation et à l'énergie, ainsi que des suppressions d'emplois, et certains emprunteurs déjà confrontés à des ratios élevés de service de la dette sont soumis à des pressions supplémentaires du fait du retrait des mesures de soutien liées à la pandémie et de l'accélération de l'inflation. En outre, les emprunts à taux variable sont très répandus sur certains marchés hypothécaires, ce qui inquiète d'autant plus les pays où l'accroissement des tensions inflationnistes rend possibles de fortes hausses des taux d'intérêt.

Compte tenu de l'incertitude qui entoure le niveau auquel s'établira l'inflation et les réponses qui y seront apportées sur le plan monétaire et budgétaire, il est essentiel de suivre de près la situation. Les politiques monétaire et budgétaire varieront d'un pays à l'autre et dépendront de facteurs propres à chacun d'entre eux, notamment l'inflation, la croissance des salaires et la marge de manœuvre budgétaire. Dans ce contexte incertain, les pays devront peut-être réagir rapidement pour assurer la stabilité du marché du logement et empêcher de fortes hausses du coût de la vie. Parallèlement, ils pourraient envisager toute une série de mesures à moyen terme destinées à atténuer les tensions qui s'exercent sur les logements, notamment l'investissement dans le logement social ainsi que des réformes de la fiscalité immobilière, de l'encadrement des loyers et des politiques d'occupation des sols (OCDE, 2021_[11]).

Source : Perspectives économiques de l'OCDE (OCDE, 2021_[12]).

L'offre de logements devra également s'adapter aux évolutions structurelles de la demande. Les bâtiments ont une longue durée de vie, ce qui rend d'autant plus difficile l'adaptation aux évolutions structurelles des marchés du logement. Dans les pays de l'OCDE, près d'un cinquième du parc immobilier résidentiel a été construit avant 1945, et environ la moitié avant 1980 (OCDE, 2022_[32]). Parallèlement, la transformation numérique, les mutations technologiques, le vieillissement de la population, le changement

climatique et, plus récemment, la pandémie de COVID-19 ont entraîné une évolution des besoins et des préférences des ménages et des entreprises. Ces tendances devraient avoir des répercussions importantes, quoique parfois incertaines, sur les marchés du logement (OCDE, 2021_[1]).

La pandémie de COVID-19 a provoqué des changements dans les pratiques de travail et les préférences en matière de logement dont les effets sur le marché du logement pourraient s'inscrire dans la durée. L'adoption généralisée du télétravail pendant la crise du COVID-19 pourrait avoir des effets durables sur la demande de logements si cette pratique venait à se pérenniser. Elle pourrait notamment favoriser un accroissement de la demande dans les zones périurbaines et rurales, le délaissement des appartements au profit des maisons individuelles et une baisse de la demande d'espaces de bureaux et de commerces dans les grandes villes (OCDE, 2021_[1]). Bien qu'il soit encore trop tôt pour prédire les effets dans la durée de cette évolution sur l'accessibilité du logement, elle pourrait entraîner, à l'avenir, une atténuation de certaines tensions exercées sur le marché du logement dans les grands centres-villes, tandis que les tensions auxquelles est soumise la demande pourraient s'intensifier ailleurs (OCDE, 2021_[1]).

Les plateformes numériques de partage de logements, qui ouvrent des débouchés, mais présentent aussi des risques, continueront vraisemblablement de façonner les marchés du logement à l'avenir. Les plateformes de partage de logements telles que Airbnb se sont considérablement développées au cours des dix dernières années, en particulier dans les grandes villes et les destinations touristiques (Cournède, Ziemann et De Pace, 2020_[39]). En conséquence, de nombreux logements locatifs de longue durée ont été transformés en logements locatifs de courte durée, et les marchés du logement se sont de plus en plus ouverts à la demande internationale. Dans les zones où l'offre est peu réactive, cette évolution a attisé la hausse des prix (Cournède, Ziemann et De Pace, 2020_[39] ; Koster, van Ommeren et Volkhausen, 2021_[40] ; Shabrina, Arcaute et Batty, 2022_[41]), entraînant des conséquences potentiellement négatives en termes d'équité, en particulier pour les habitants des quartiers concernés (Wachsmuth et Weisler, 2018_[42]). Cela étant, les plateformes numériques immobilières utilisées pour rechercher des hébergements de longue durée peuvent entraîner une amélioration de l'adéquation entre l'offre et la demande, en particulier lorsque les contenus en ligne permettent un filtrage plus efficace et que les visites en ligne se traduisent par une baisse du nombre de visites physiques, qui sont coûteuses (OCDE, 2021_[1]).

Le commerce en ligne influe sur la demande de biens immobiliers commerciaux, même si ses effets sur l'accessibilité du logement restent incertains. Le commerce de détail en ligne s'est considérablement développé, et l'on constate une tendance marquée consistant à privilégier les canaux en ligne aux magasins physiques (OCDE, 2019_[43]). Des travaux de recherche montrent que l'essor du commerce en ligne est associé à une baisse de la demande de biens immobiliers commerciaux (Worzala et al., 2002_[44] ; Zhang, Zhu et Ye, 2016_[45]), accompagnée d'une polarisation plus marquée de la demande entre les biens situés dans les endroits les plus prisés et ceux situés dans des quartiers moins attrayants (Dixon et Marston, 2002_[46]). Les mesures de confinement prises pendant la crise du COVID-19 ont accéléré cette tendance, portant la part du commerce électronique dans le volume total des ventes à un niveau record en 2020 : 16 % aux États-Unis, 31 % au Royaume-Uni et 25 % en Chine (OCDE, 2019_[43]). Étant donné que la commodité est considérée comme l'un des principaux facteurs à l'origine de son adoption, la pratique des achats en ligne devrait s'inscrire dans la durée (OCDE, 2020_[47]). Cependant, les tendances à l'œuvre dans le domaine du commerce électronique indiquent également que les magasins physiques et en ligne sont considérés comme des compléments plutôt que comme de parfaits substituts, ce qui explique pourquoi les magasins physiques ne sont probablement pas près de disparaître (Jones et Livingstone, 2015_[48] ; OCDE, 2019_[43] ; Zhang, Zhu et Ye, 2016_[45]). L'essor du commerce électronique s'accompagne également d'une demande croissante d'entrepôts, qui sont implantés de plus en plus proches des clients, et à l'intérieur des villes, pour tenir les promesses de délais de livraison toujours plus courts. Outre l'évolution de la demande de biens immobiliers commerciaux, l'effet de ces

tendances sur l'accessibilité du logement dépendra également de la flexibilité avec laquelle les biens commerciaux pourront être transformés en biens résidentiels (OCDE, 2021^[11]).

Le vieillissement rapide de la population partout dans le monde continuera de modifier la structure et les préférences des ménages. Le vieillissement de la population est associé à des ménages de plus petite taille et plus nombreux. On vit aujourd'hui plus longtemps et plus souvent seul ou à deux, ce qui s'explique également par une baisse sensible des ménages regroupant plusieurs générations. Les marchés du logement ont été soumis aux pressions exercées par ces évolutions de la composition des ménages, compte tenu de la faible réactivité de l'offre. Le parc de logements existant doit également être adapté aux besoins des locataires plus âgés, afin d'en améliorer l'accessibilité, par exemple, et la rénovation des biens existants, coûteuse, peut contribuer à la hausse des prix et des coûts des logements. Par ailleurs, les ménages âgés doivent vivre à proximité immédiate d'une série de services essentiels (OCDE, 2021^[11]), ce qui pourrait stimuler la demande de logements dans les zones urbaines et périurbaines déjà prisées, et nécessiter une adaptation des infrastructures des villes.

Le changement climatique influera de plus en plus sur la demande de logements, tandis que l'offre devra s'adapter à l'évolution des conditions météorologiques. Le changement climatique modifiera l'attrait de différentes zones, certaines régions étant appelées à bénéficier de conditions météorologiques plus clémentes, tandis que d'autres seront de plus en plus exposées au risque de catastrophes naturelles et d'épuisement des ressources en raison de la montée du niveau des mers, de la désertification et des températures extrêmes. Ces évolutions de la demande pourraient avoir des répercussions sur l'évolution des prix des logements au sein des pays et entre eux (Atreya et Czajkowski, 2019^[49] ; Beltrán, Maddison et Elliott, 2018^[50] ; Li, 2009^[51]), même si les effets à court et moyen terme sur les marchés du logement dépendent fortement des convictions de chacun et de l'évaluation des risques réalisée par les acheteurs et les vendeurs (Bakkensen et Barrage, 2021^[52] ; Baldauf, Garlappi et Yannelis, 2020^[53]). En outre, le coût des assurances habitation risque de s'accroître de plus en plus dans les zones exposées à des conditions météorologiques extrêmes et à des risques climatiques plus importants, ce qui pourrait entraîner une hausse du coût global du logement. Parallèlement, la construction, notamment l'utilisation de matériaux et la rénovation des biens, devra s'adapter à l'évolution des conditions météorologiques (Alliance mondiale pour les bâtiments et la construction, Agence internationale de l'énergie et Programme des Nations Unies pour l'environnement, 2019^[30]).

Bibliographie

- Acolin, A. (2022), « Owning vs. Renting: the benefits of residential stability? », *Housing Studies*, vol. 37/4, pp. 644-667, <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1823332>. [6]
- Ahir, H. et P. Loungani (2019), « Managing House Price Booms: Evolution of IMF Surveillance and Policy Advice », dans Nijskens, R. et al. (dir. pub.), *Hot Property*, Springer International Publishing, Amsterdam, Pays-Bas, https://doi.org/10.1007/978-3-030-11674-3_7. [22]
- Ahrend, R. et al. (2022), « Changes in the geography housing demand after the onset of COVID-19: First results from large metropolitan areas in 13 OECD countries », *Documents de travail du Département des affaires économiques de l'OCDE*, n° 1713, Éditions OCDE, Paris, <https://doi.org/10.1787/9a99131f-en>. [11]
- AIE (2019), *Perspectives for the Clean Energy Transition: The Critical Role of Buildings*, Agence internationale de l'énergie, <https://www.iea.org/reports/the-critical-role-of-buildings>. [31]
- Alliance mondiale pour les bâtiments et la construction, Agence internationale de l'énergie et Programme des Nations Unies pour l'environnement (2019), *2019 Global Status Report for Buildings and Construction: Towards a zero-emissions, efficient and resilient buildings and construction sector*, <https://www.worldgbc.org/news-media/2019-global-status-report-buildings-and-construction> (consulté le 21 février 2022). [30]
- 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, Éditions OCDE, Paris, <https://doi.org/10.1787/5kgk8t2k9vf3-en>. [19]
- Atreya, A. et J. Czajkowski (2019), « Graduated Flood Risks and Property Prices in Galveston County », *Real Estate Economics*, vol. 47/3, pp. 807-844, <https://doi.org/10.1111/1540-6229.12163>. [49]
- Bakkensen, L. et L. Barrage (2021), « Flood risk belief heterogeneity and coastal home price dynamics: going under water? », *NBER Working Paper Series*, n° 23854, National Bureau of Economic Research, <https://doi.org/10.3386/w23854>. [52]
- Baldauf, M., L. Garlappi et C. Yannelis (2020), « Does Climate Change Affect Real Estate Prices? Only If You Believe In It », *The Review of Financial Studies*, vol. 33/3, pp. 1256-1295, <https://doi.org/10.1093/rfs/hhz073>. [53]
- Beltrán, A., D. Maddison et R. Elliott (2018), « Is Flood Risk Capitalised Into Property Values? », *Ecological Economics*, vol. 146, pp. 668-685, <https://doi.org/10.1016/j.ecolecon.2017.12.015>. [50]
- Bétin, M. et 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*, n° 1590, Éditions OCDE, Paris, <https://doi.org/10.1787/1342258c-en>. [14]
- Borck, R. et P. Schrauth (2021), « Population density and urban air quality », *Regional Science and Urban Economics*, vol. 86, p. 103596, <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2020.103596>. [35]

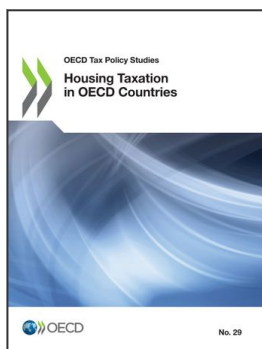
- Bricongne, J., A. Turrini et P. Pontuch (2019), « Assessing House Prices: Insights from “Houselev”, a Dataset of Price Level Estimates », *European Economy Discussion Papers*, n° 101, Commission européenne, Bruxelles. [28]
- Caldera Sánchez, A. et D. Andrews (2011), « To Move or not to Move: What Drives Residential Mobility Rates in the OECD? », *Documents de travail du Département des affaires économiques de l'OCDE*, n° 846, Éditions OCDE, Paris, <https://doi.org/10.1787/5kghtc7kzx21-en>. [27]
- Caldera Sánchez, A. et Å. Johansson (2011), « The Price Responsiveness of Housing Supply in OECD Countries », *Documents de travail du Département des affaires économiques de l'OCDE*, n° 837, Éditions OCDE, Paris, <https://doi.org/10.1787/5kgk9qhmnn33-en>. [16]
- Causa, O. et J. Pichelmann (2020), « Should I stay or should I go? Housing and residential mobility across OECD countries », *Documents de travail du Département des affaires économiques de l'OCDE*, n° 1626, Éditions OCDE, Paris, <https://doi.org/10.1787/d91329c2-en>. [7]
- Cavalleri, M., B. Cournède et E. Özsögüt (2019), « How responsive are housing markets in the OECD? National level estimates », *Documents de travail du Département des affaires économiques de l'OCDE*, n° 1589, Éditions OCDE, Paris, <https://doi.org/10.1787/4777e29a-en>. [17]
- Cournède, B., S. Sakha et V. Ziemann (2019), « Empirical links between housing markets and economic resilience », *Documents de travail du Département des affaires économiques de l'OCDE*, n° 1562, Éditions OCDE, Paris, <https://doi.org/10.1787/aa029083-en>. [24]
- Cournède, B., V. Ziemann et F. De Pace (2020), « The Future of Housing: Policy Scenarios », *Documents de travail du Département des affaires économiques de l'OCDE*, n° 1624, Éditions OCDE, Paris, <https://doi.org/10.1787/0adf02cb-en>. [39]
- DiPasquale, D. et E. Glaeser (1999), « Incentives and Social Capital: Are Homeowners Better Citizens? », *Journal of Urban Economics*, vol. 45/2, pp. 354-384, <https://doi.org/10.1006/juec.1998.2098>. [5]
- Dixon, T. et A. Marston (2002), « U.K. Retail Real Estate and the Effects of Online Shopping », *Journal of Urban Technology*, vol. 9/3, pp. 19-47, <https://doi.org/10.1080/1063073022000044279>. [46]
- Glaeser, E. (2011), « Rethinking the Federal Bias Toward Homeownership », *SSRN Electronic Journal*, <https://doi.org/10.2139/ssrn.1914468>. [8]
- Glaeser, E. et J. Shapiro (2003), « The Benefits of the Home Mortgage Interest Deduction », dans Porterba, J. (dir. pub.), *Tax Policy and the Economy*, MIT Press, <http://www.nber.org/chapters/c11534> (consulté le 2 novembre 2021). [4]
- Gross, M. et al. (2022), « What Drives Mortgage Default Probabilities In Europe and the United States? », *Documents de travail du FMI*, n° 065, FMI, <https://doi.org/10.5089/9798400205705.001>. [38]
- Hermansen, M. et O. Röhn (2017), « Economic resilience: The usefulness of early warning indicators in OECD countries », *OECD Journal: Economic Studies*, https://doi.org/10.1787/eco_studies-2016-5jq2ppjrd6r3. [26]

- Jones, C. et N. Livingstone (2015), « Emerging implications of online retailing for real estate », *Journal of Corporate Real Estate*, vol. 17/3, pp. 226-239, <https://doi.org/10.1108/JCRE-12-2014-0033>. [48]
- Jordà, Ò., M. Schularick et A. Taylor (2015), « Leveraged bubbles », *NBER Working Paper Series*, n° 21486, National Bureau of Economic Research, Cambridge, MA, <https://doi.org/10.1016/j.jmoneco.2015.08.005>. [25]
- Karagulian, F. et al. (2015), « Contributions to cities' ambient particulate matter (PM): A systematic review of local source contributions at global level », *Atmospheric Environment*, vol. 120, pp. 475-483, <https://doi.org/10.1016/j.atmosenv.2015.08.087>. [34]
- Katagiri, M. et C. Raddatz (2018), « House Price Synchronization and Financial Openness: A Dynamic Factor Model Approach », *Documents de travail du FMI*, FMI, <https://doi.org/10.5089/9781484378243.001.A001>. [23]
- Knoll, K., M. Schularick et T. Steger (2017), « No Price Like Home: Global House Prices, 1870-2012 », *American Economic Review*, vol. 107/2, p. 353, <https://doi.org/10.1257/AER.20150501>. [9]
- Koster, H., J. van Ommeren et N. Volkhausen (2021), « Short-term rentals and the housing market: Quasi-experimental evidence from Airbnb in Los Angeles », *Journal of Urban Economics*, vol. 124, p. 103356, <https://doi.org/10.1016/j.jue.2021.103356>. [40]
- Li, R. (2009), « The Impact of Climate Change on Residential Transactions in Hong Kong », *SSRN Electronic Journal*, <https://doi.org/10.2139/ssrn.1429727>. [51]
- Mirrlees, J. et al. (2011), « The Taxation of Land and Property », dans *Tax by design*, Oxford University Press, Oxford. [3]
- OCDE (2022), *Base de données sur le logement abordable*, <https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/> (consulté le 21 février 2022). [10]
- OCDE (2022), *Decarbonising Buildings in Cities and Regions*, OECD Urban Studies, Éditions OCDE, Paris, <https://doi.org/10.1787/a48ce566-en>. [32]
- OCDE (2021), *Construire pour un avenir meilleur : des politiques pour un logement plus abordable*, Éditions OCDE, Paris, <http://oe.cd/logement-abordable-2021>. [54]
- OCDE (2021), *Perspectives économiques de l'OCDE, Volume 2021 Numéro 1*, Éditions OCDE, Paris, <https://doi.org/10.1787/631c1b44-fr>. [12]
- OCDE (2021), *Perspectives économiques de l'OCDE, Volume 2021 Numéro 2*, Éditions OCDE, Paris, <https://doi.org/10.1787/09bf9e01-fr>. [13]
- OCDE (2021), *Pierre par pierre : Bâtir de meilleures politiques du logement*, Éditions OCDE, Paris, <https://doi.org/10.1787/78520651-fr>. [1]
- OCDE (2021), *The rise of non-bank financial intermediation in real estate finance: Post-COVID-19 trends, vulnerabilities and policy implications*, Éditions OCDE, Paris, <https://doi.org/10.1787/8123cd42-en>. [18]

- OCDE (2020), *Environment at a Glance 2020*, Éditions OCDE, Paris, [36]
<https://doi.org/10.1787/4ea7d35f-en>.
- OCDE (2020), « Le commerce électronique au temps de la pandémie de COVID-19 », *Les réponses de l'OCDE face au coronavirus (COVID-19)*, Éditions OCDE, Paris, [47]
<https://doi.org/10.1787/b0b1ce3e-fr>.
- OCDE (2019), *Sous pression : la classe moyenne en perte de vitesse*, Éditions OCDE, Paris, [15]
<https://doi.org/10.1787/2b47d7a4-fr>.
- OCDE (2019), *Unpacking E-commerce: Business Models, Trends and Policies*, Éditions OCDE, Paris, [43]
<https://doi.org/10.1787/23561431-en>.
- OCDE (2018), *Rethinking Urban Sprawl: Moving Towards Sustainable Cities*, Éditions OCDE, Paris, [37]
<https://doi.org/10.1787/9789264189881-en>.
- OECD (2021), *Construire pour un avenir meilleur : des politiques pour un logement plus abordable*, Éditions OCDE, Paris. [2]
- ONU-Environnement et Agence internationale de l'énergie (2017), *Towards a zero-emission, efficient, and resilient buildings and construction sector. Global Status Report 2017*, https://www.worldgbc.org/sites/default/files/UNEP%20188_GABC_en%20%28web%29.pdf (consulté le 21 février 2022). [33]
- PNUE (2020), *Global Status Report for Buildings and Construction: Towards a Zero-emission, Efficient and Resilient Buildings and Construction Sector*, Programme des Nations Unies pour l'environnement, Nairobi. [29]
- Shabrina, Z., E. Arcaute et M. Batty (2022), « Airbnb and its potential impact on the London housing market », *Urban Studies*, vol. 59/1, pp. 197-221. [41]
- van Doorn, L., A. Arnold et E. Rapport (2019), « In the Age of Cities: The Impact of Urbanisation on House Prices and Affordability », dans Nijskens, R. et al. (dir. pub.), *Hot Property : The Housing Market in Major Cities*, Springer International Publishing, Amsterdam, The Netherlands, <https://doi.org/10.1007/978-3-030-11674-3>. [21]
- van Hoenselaar, F. et al. (2021), « Mortgage finance across OECD countries », *Documents de travail du Département des affaires économiques de l'OCDE*, n° 1693, Éditions OCDE, Paris, [20]
<https://doi.org/10.1787/f97d7fe0-en>.
- Wachsmuth, D. et A. Weisler (2018), « Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy », *Environment and Planning A: Economy and Space*, vol. 50/6, pp. 1147-1170. [42]
- Worzala, E. et al. (2002), « E-commerce and retail property in the UK and USA », *Journal of Property Investment & Finance*, vol. 20/2, pp. 142-158, [44]
<https://doi.org/10.1108/14635780210420034>.
- Zhang, D., P. Zhu et Y. Ye (2016), « The effects of E-commerce on the demand for commercial real estate », *Cities*, vol. 51, pp. 106-120, <https://doi.org/10.1016/j.cities.2015.11.012>. [45]

Note

¹ La base de données de l'OCDE sur les prix des logements compile les prix de l'immobilier résidentiel dans les pays de l'OCDE au fil du temps, les prix réels des logements se référant généralement aux prix des biens immobiliers neufs et anciens, corrigés du déflateur des dépenses de consommation.



Extrait de :
Housing Taxation in OECD Countries

Accéder à cette publication :
<https://doi.org/10.1787/03dfe007-en>

Merci de citer ce chapitre comme suit :

OCDE (2022), « Tendances et défis du marché du logement », dans *Housing Taxation in OECD Countries*, Éditions OCDE, Paris.

DOI: <https://doi.org/10.1787/1f9035d6-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>.