

44^{ème} CONFÉRENCE
DU RÉSEAU HABITAT ET FRANCOPHONIE
DU 9 AU 12 OCTOBRE 2011 - LE HAVRE



Atelier N°1

*Le logement et l'économie :
L'analyse des institutions internationales*

Christophe **ANDRÉ**

Département des Affaires Économiques de l'OCDE



HABITAT ET FRANCOPHONIE

Alcéane

OPH DE LA VILLE DU HAVRE

Marchés et politiques du logement dans les pays de l'OCDE

44ème Conférence du Réseau Habitat et Francophonie

Le Havre

10 Octobre 2011

Christophe ANDRÉ

OCDE

Département des Affaires économiques

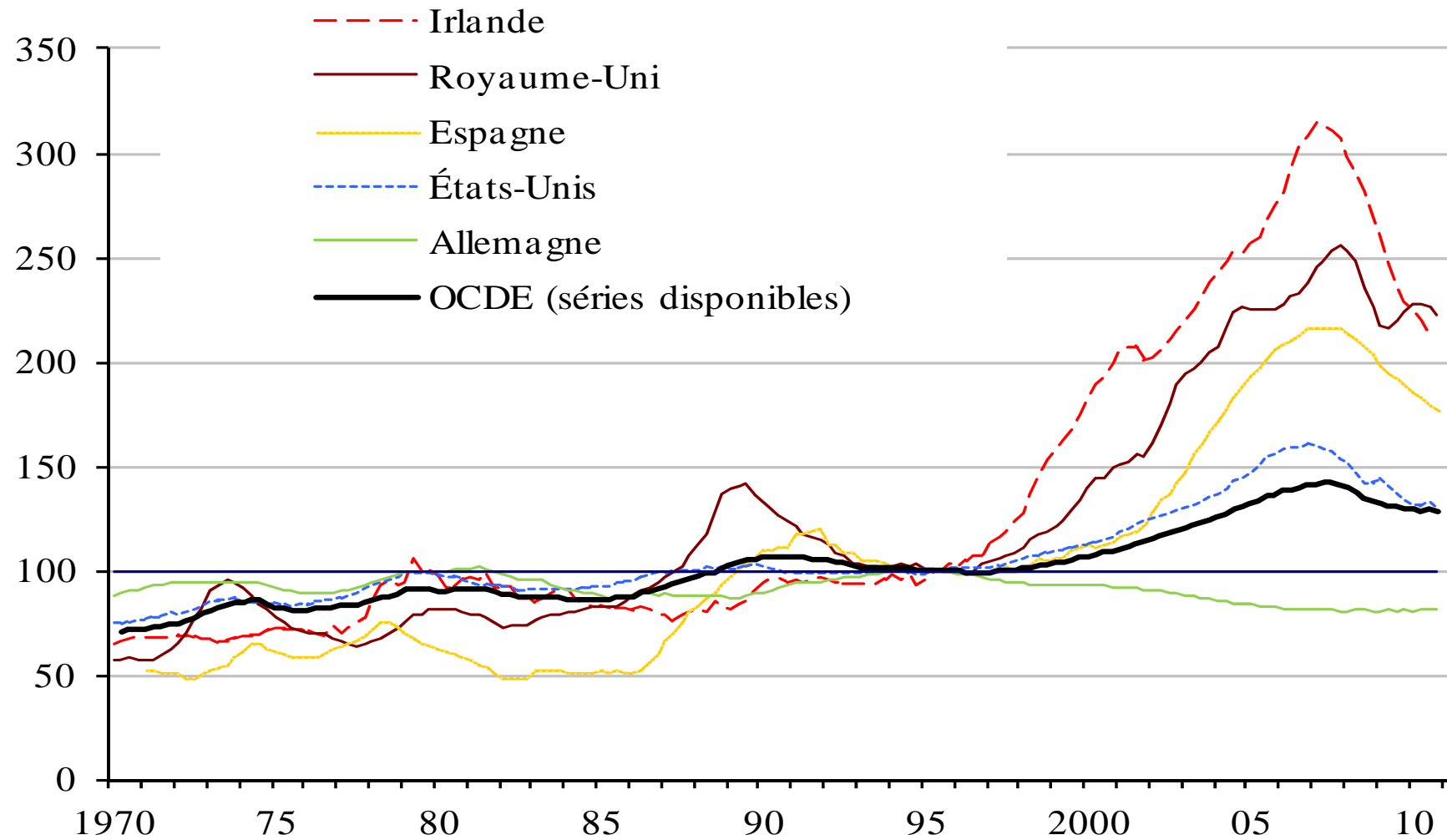
Plan de la présentation

- Évolutions récentes des marchés immobiliers dans les pays de l'OCDE
 - Prix
 - Construction
 - Financement
- Politiques du logement
 - Marché hypothécaire
 - Fiscalité
 - Aménagement du territoire
 - Subventions et logement social

Évolutions récentes des marchés immobiliers dans les pays de l'OCDE

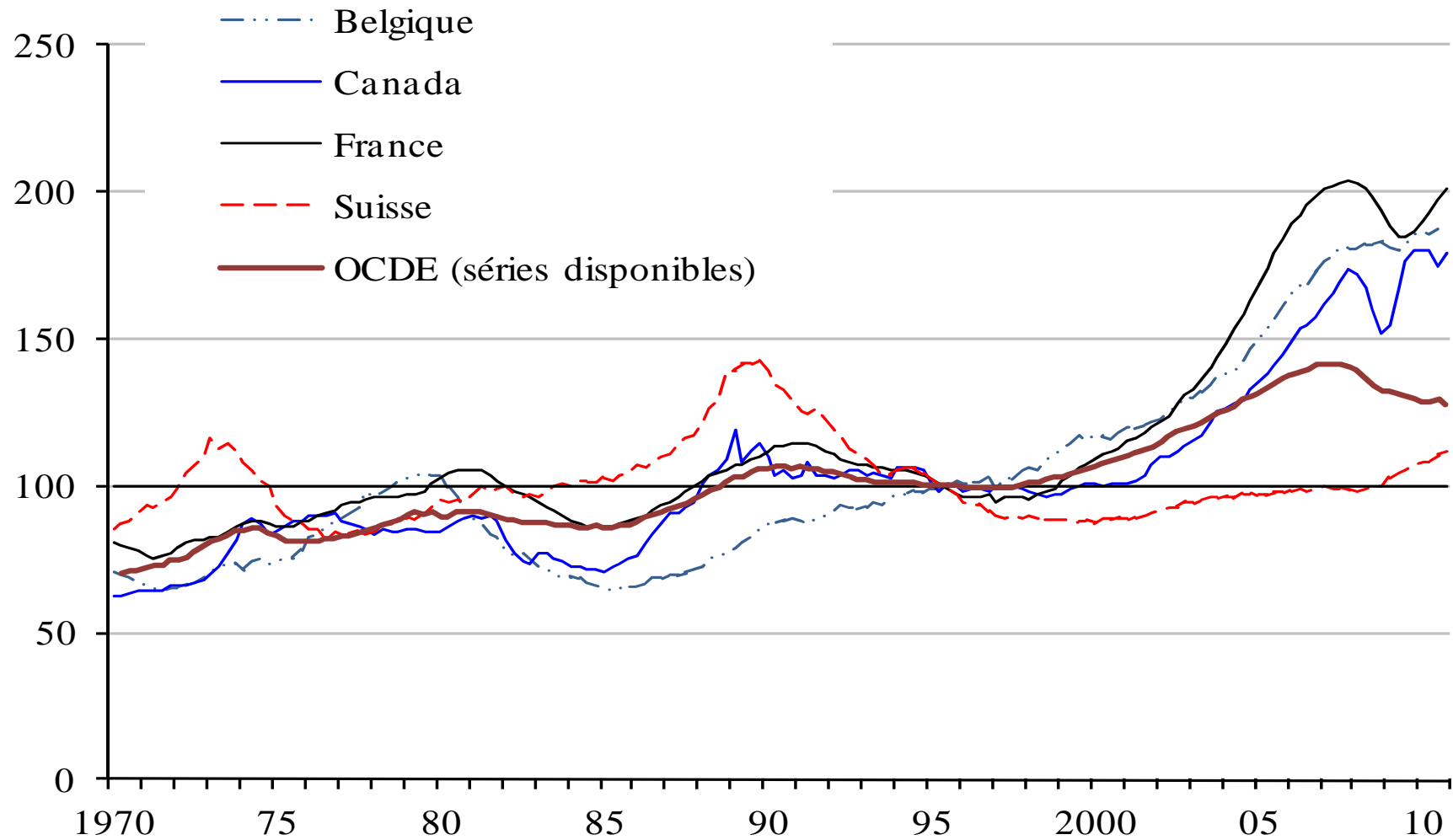
Prix réels des logements

Indices, 1995=100



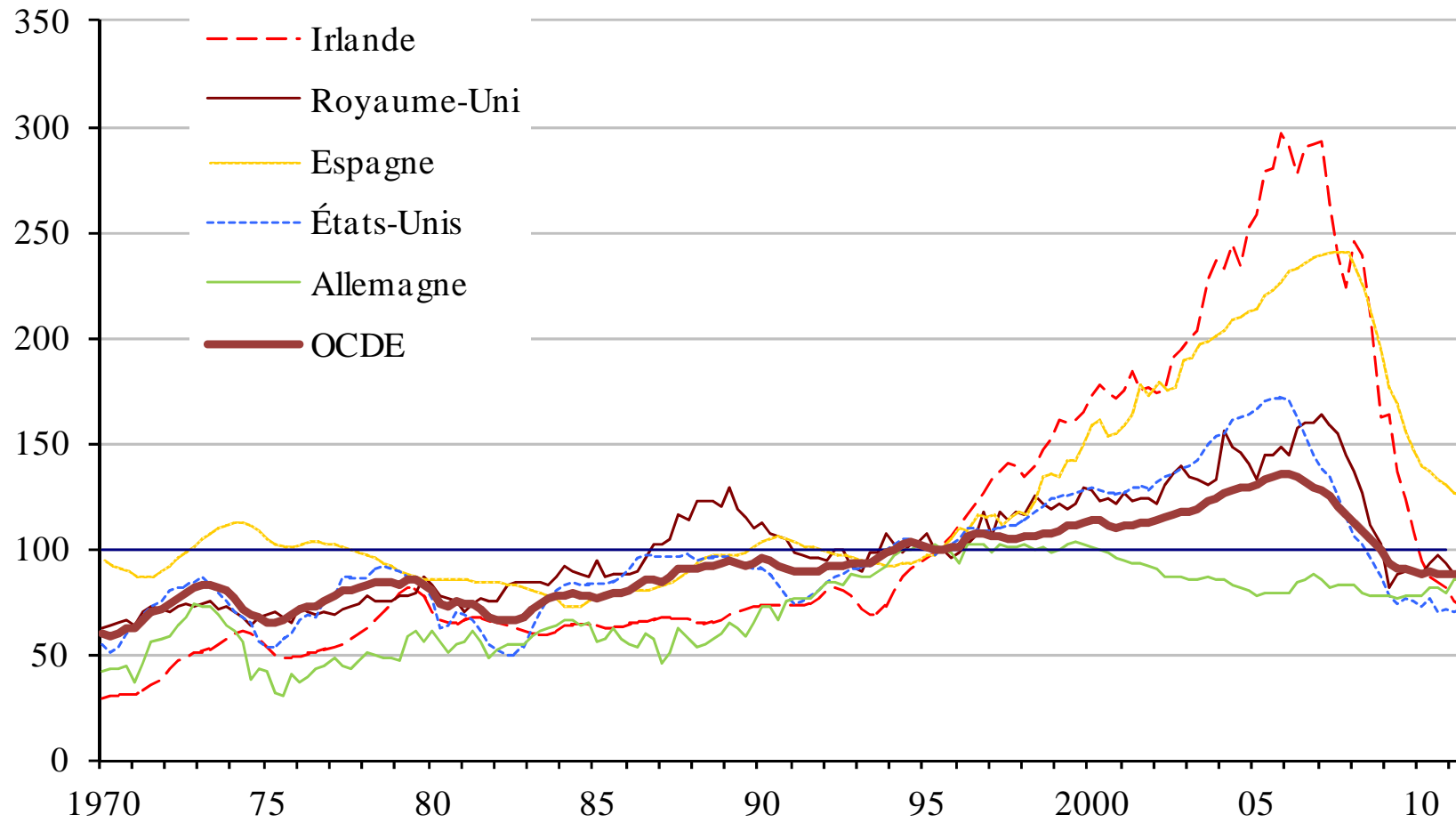
Prix réels des logements (suite)

Indices, 1995=100



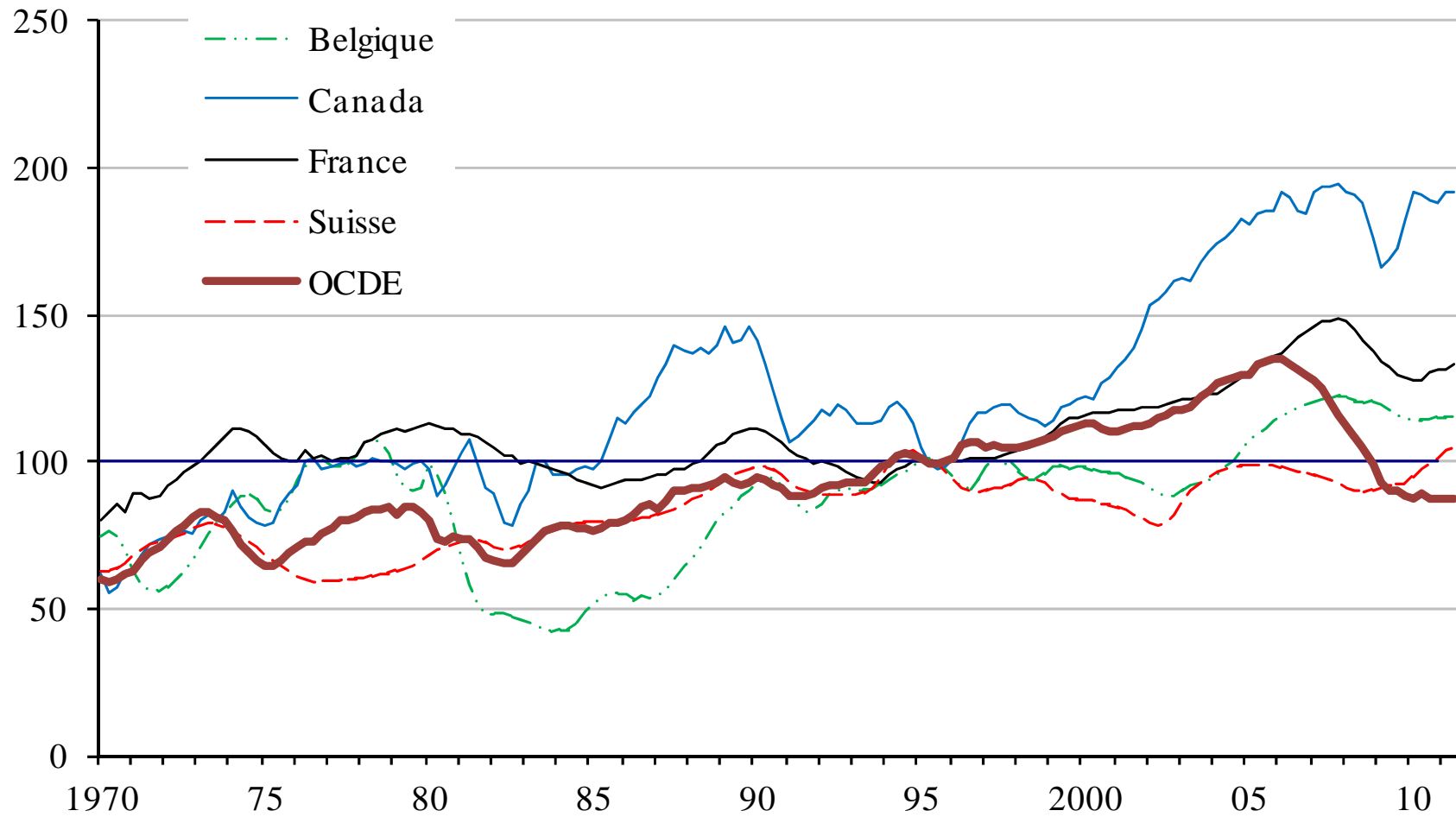
Investissement résidentiel

Indices, 1995=100



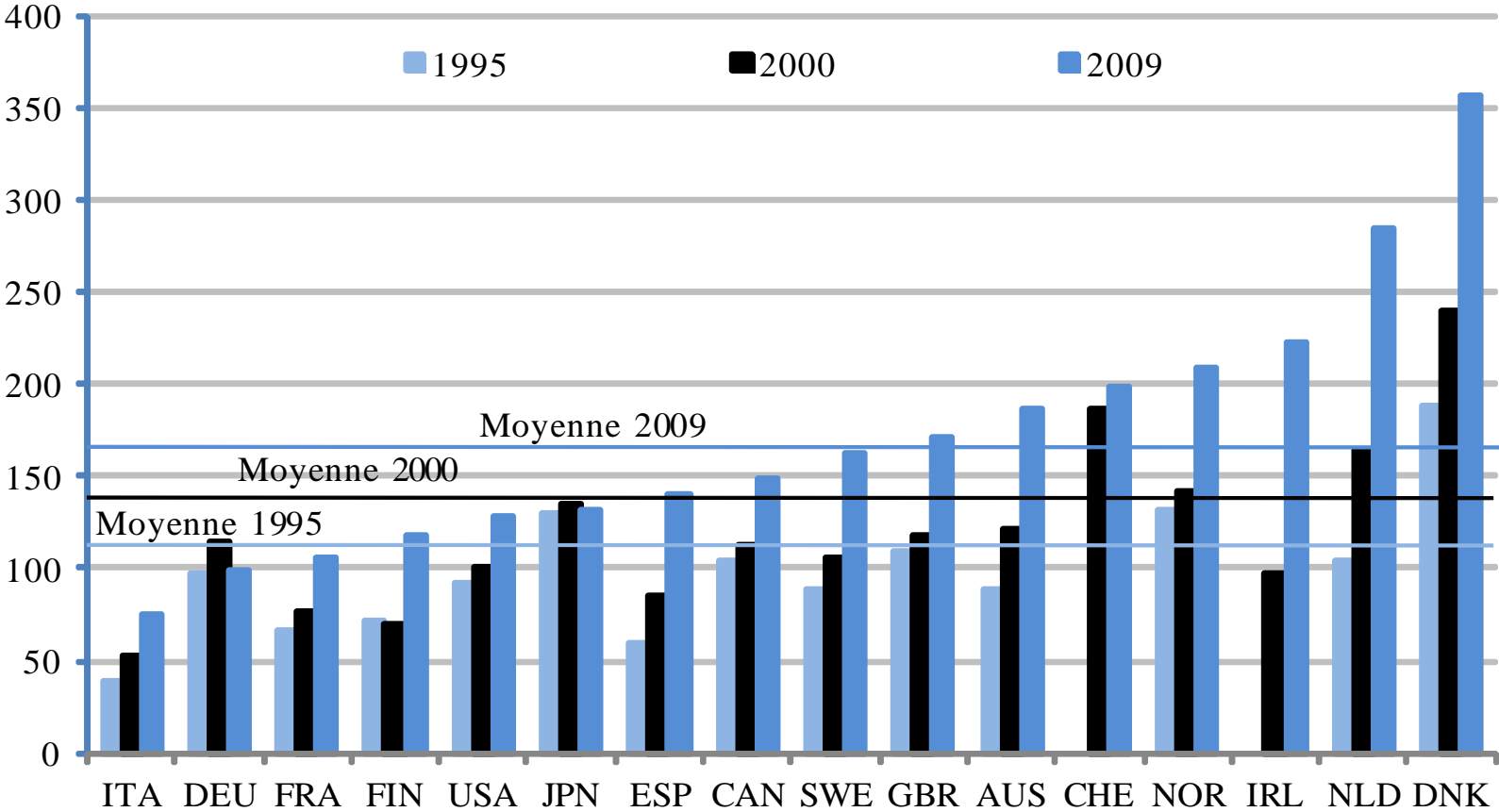
Investissement résidentiel (suite)

Indices, 1995=100



Endettement des ménages

En pourcentage du revenu disponible



Politiques du logement dans les pays de l'OCDE

Marché hypothécaire

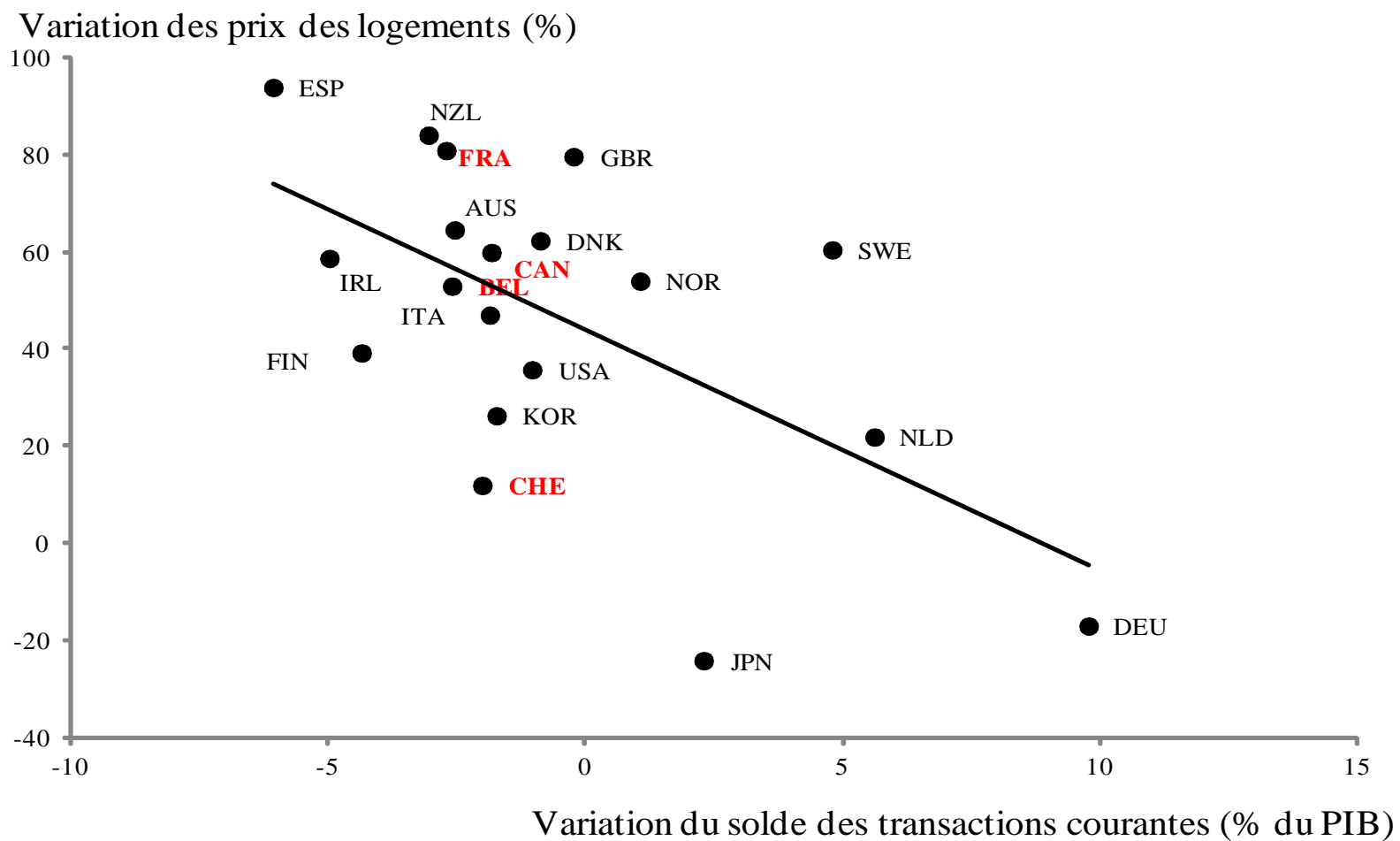
- Élément essentiel du financement du logement
- Une expansion mal maîtrisée peut conduire à une grave crise économique et financière
 - Dérégulation financière
 - Expansion de l'offre de crédit
 - Innovation financière
 - Instabilité des sources de financement, afflux de capitaux
- Maîtriser la libéralisation financière
 - Progressive pour éviter une explosion de la demande
 - Mécanismes de supervision adaptés (stabilité financière et protection du consommateur)
 - Timing: éviter la déréglementation dans les phases d'expansion rapides
 - Politiques macro-prudentielles (provisionnement dynamique, ratios prêt/valeur du bien...)

Financement du logement dans les pays émergents

- Systèmes financiers généralement peu développés; difficultés pour fournir des financement à long terme
- Taux d'intérêt souvent élevés et volatiles
- Freins aux financements privés extérieurs:
 - Marché limité, manque de liquidité
 - Cadre réglementaire parfois insuffisant (saisie des biens en garantie, réglementation du marché locatif, cadre comptable et fiscal, standardisation des prêts, documentation, réglementation et supervision financière...)
- Co-financement par des agences internationales de projets d'infrastructure et de logements sociaux: besoin de garanties en termes de management, gouvernance et transparence

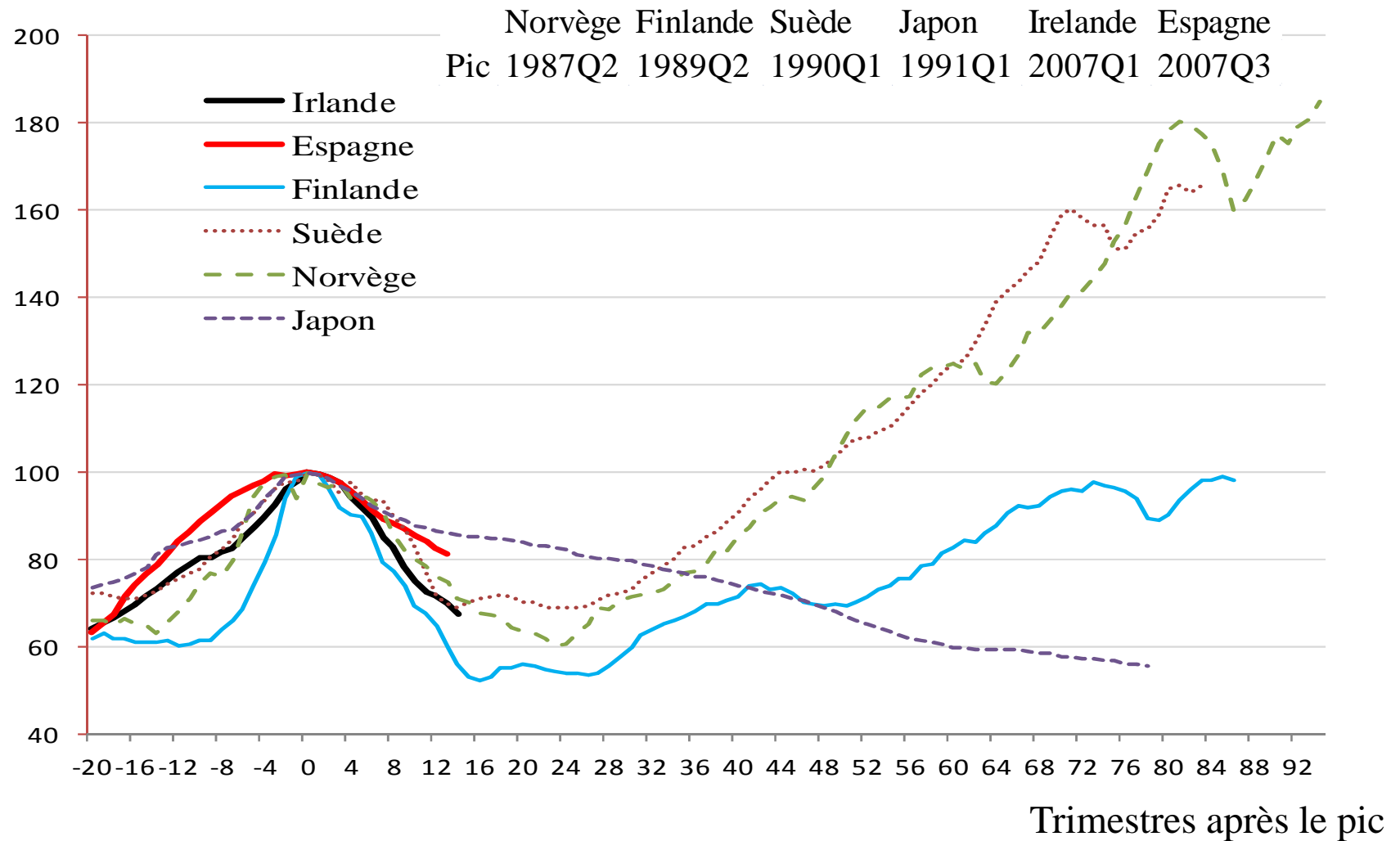
Évolution des prix réels des logements et de la balance des transactions courantes

2000-2007

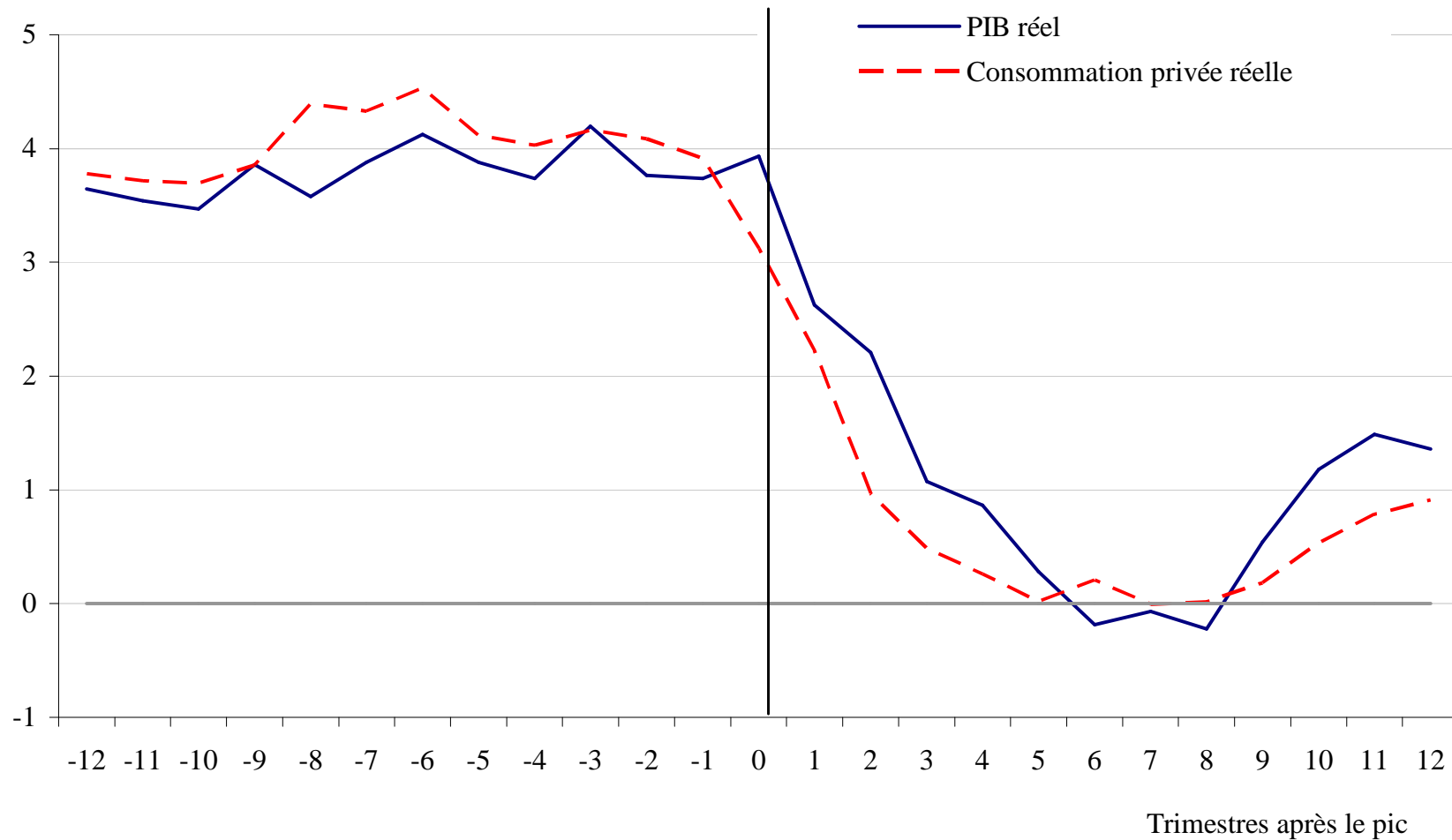


Prix réels des logements après une crise financière

Pic=100



Activité économique en phase majeure de baisse des prix de l'immobilier (18 pays de l'OCDE, 1970-2006)

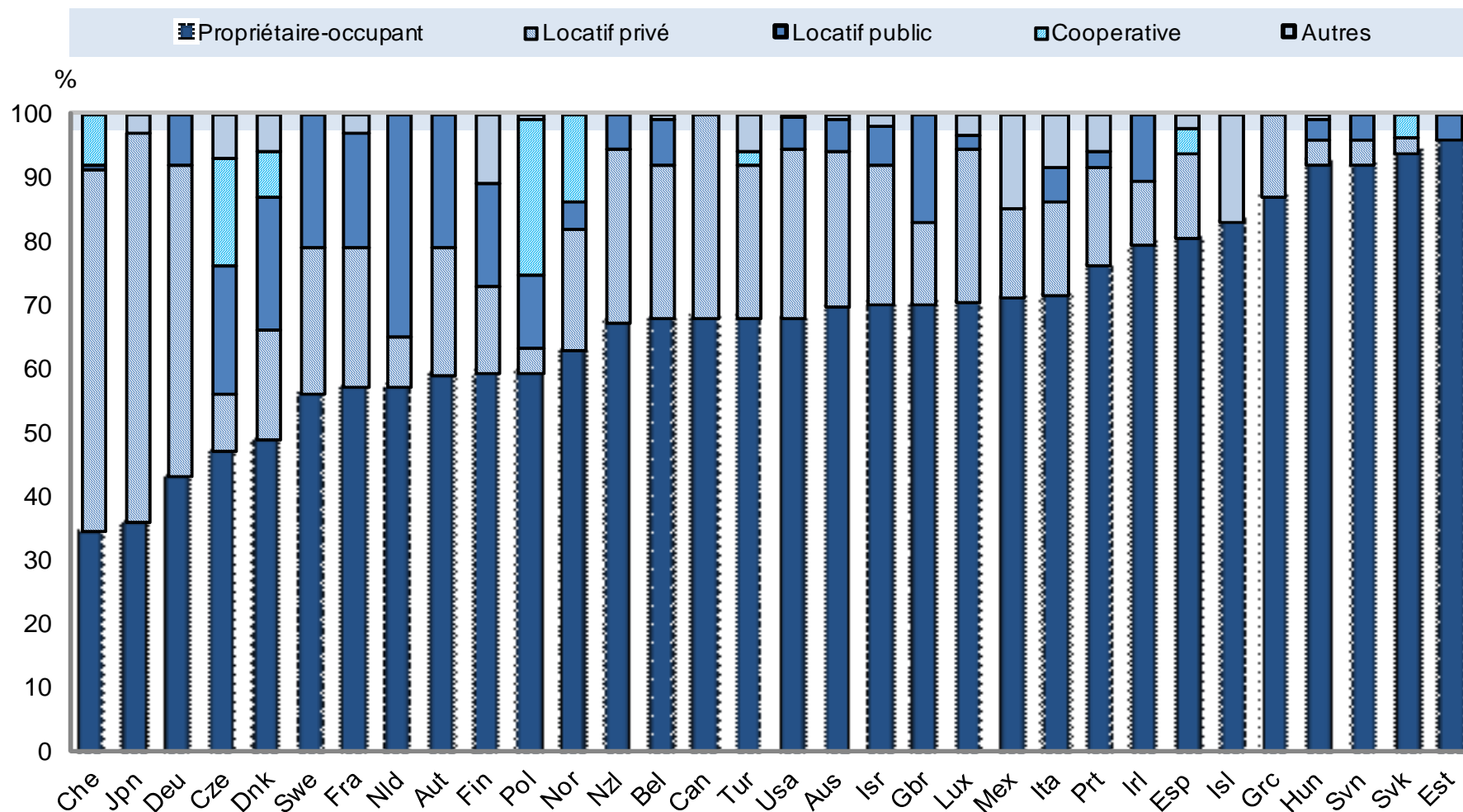


Fiscalité et réglementations

- Dans de nombreux pays de l'OCDE, la fiscalité favorise l'accession à la propriété
 - Loyers imputés rarement taxés
 - Impôts sur la propriété détachés des valeurs de marché
 - Souvent, pas d'impôt sur les plus-values pour les propriétaires-occupants
 - Déductibilité des intérêts d'emprunt
- Marché locatif
 - Un contrôle excessif des loyers décourage l'offre et la rénovation des logements
 - La protection des locataires et des propriétaires doit être équilibrée

Modes d'occupation

En pourcentage du stock de logements



Source: Andrews, Caldera Sánchez and Johansson, "Housing Markets and Structural Policies in OECD countries", *OECD Economics Department Working Papers*, No. 836.

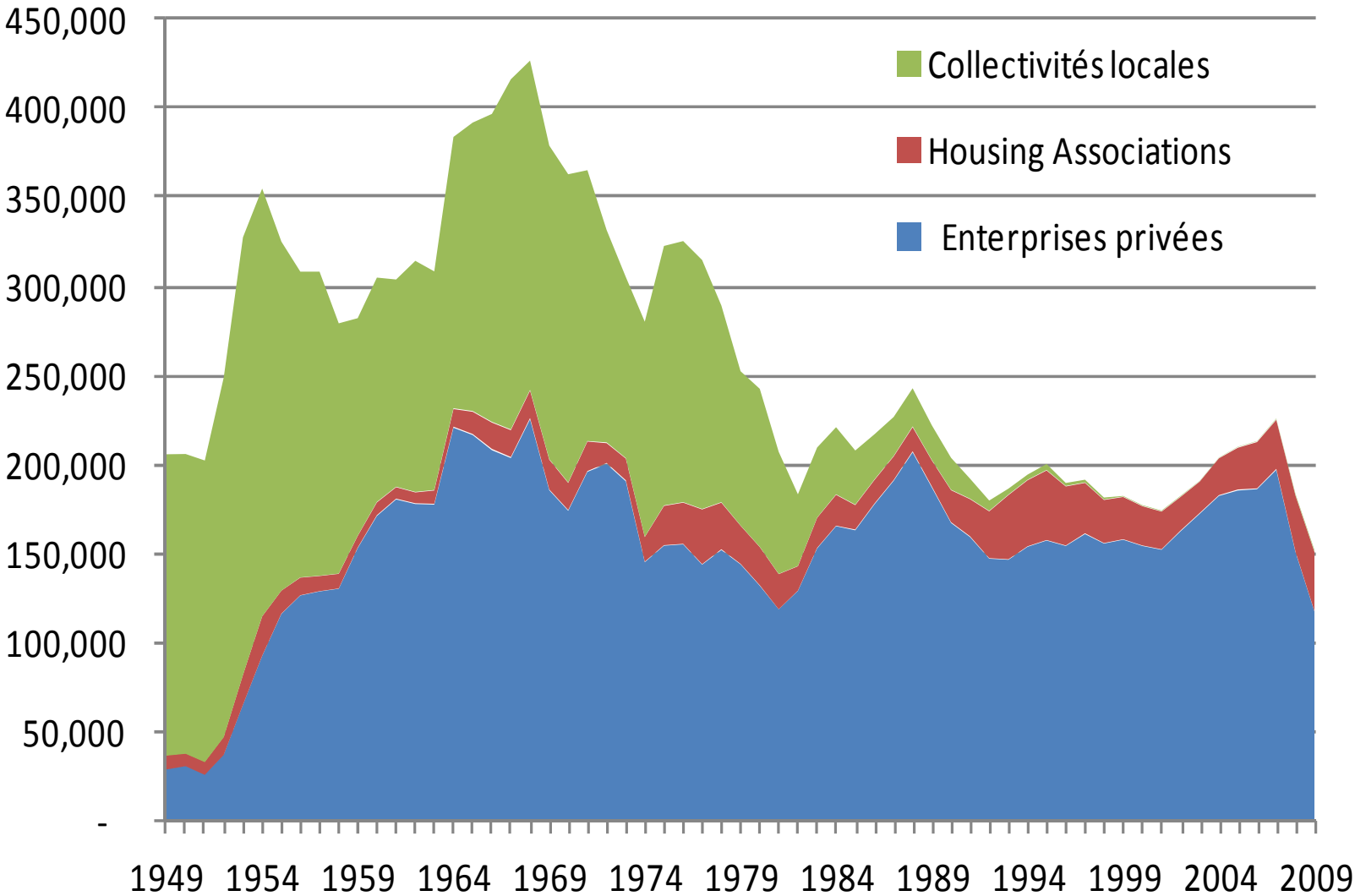
Aménagement du territoire

- La réglementation impose des restrictions à la constructions, pour des raisons d'urbanisme, environnementales, sociales...
- Nécessité d'un bon équilibre entre ces considérations et la nécessité de satisfaire les besoins en logements
- Complexité et délais administratifs (e.g. permis de construire)
- Infrastructure: transports, hôpitaux, écoles...

Assurer l'accès au logement pour tous

- Allocations logement: efficaces si bien ciblées et si l'offre est suffisante. Souplesse et en général moindre coût
- Mais l'offre locative privée est souvent insuffisante, et parfois de mauvaise qualité dans les segments inférieurs du marché
- Logement social:
 - Frein à la mobilité
 - Polarisation de la pauvreté, stigmatisation
 - Parfois problèmes de gouvernance
 - Fournit des logements décents à des population qui ne peuvent y accéder par le marché

Production de logements au Royaume-Uni



Typologie des systèmes de logement social

Taille : pourcentage du logement social dans le stock total d'habitations	Système de portée générale	Système ciblé	
	Pas de plafond de revenu, liste d'attente	Plafonds de revenus, liste d'attente avec une certaine combinaison de groupes prioritaires	Plafonds de revenus, affectation fondée sur les besoins/les priorités
0-5%	Luxembourg	Corée Estonie États-Unis Mexique Norvège République Slovaque Suisse	Australie Grèce Hongrie Italie Portugal Slovénie
6-10%		Belgique Irlande Nouvelle-Zélande	Allemagne Canada Israël
11-20%	Suède	Espagne Pologne	Finlande France République tchèque Royaume-Uni
Plus de 20 %	Danemark Pays-Bas	Autriche	

Source: Johansson, Å. (2011), "Housing Policies in OECD and Candidate for Accession Countries: Survey-based Data and Implications", Documents de travail du Département des affaires économiques de l'OCDE à paraître.

Conclusions

- Dans la plupart des pays de l'OCDE, les marchés immobiliers sont volatiles
- Les politiques ont souvent accentué l'instabilité
- Quelques principes pour guider les politiques:
 - Prudence dans la libéralisation financière
 - Régulation et supervision efficace du secteur financier
 - Fiscalité neutre entre propriété et location
 - Réglementation équilibrée du secteur locatif
 - Politiques d'aménagement du territoire permettant une offre de logement adéquate
 - Logement social: augmenter la flexibilité et mieux combiner avec les autres formes de logement pour promouvoir la mixité sociale

Merci !