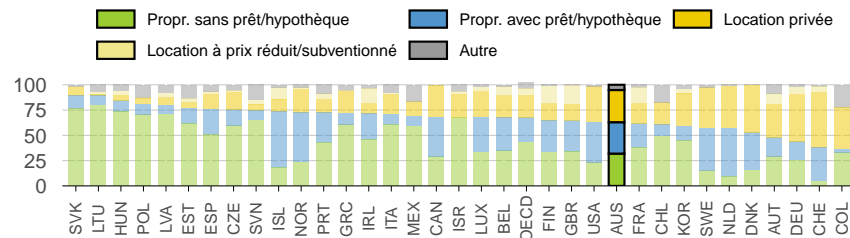


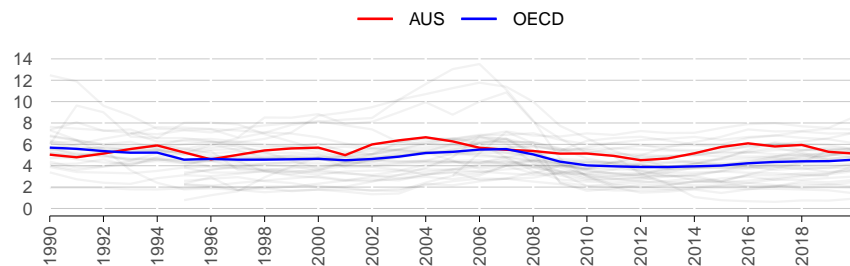
AUSTRALIE

Les politiques de logement influent sur le bien-être via un large éventail de canaux, notamment l'accès à un logement décent, la qualité de l'environnement, l'exploitation efficace de ressources rares, le type et l'ampleur des déplacements domicile-travail, ainsi que la contribution à une croissance économique forte et résiliente. Cet instantané fournit une perspective transnationale sur les indicateurs liés au logement en Australie et les paramètres politiques connexes. Le choix des ménages en matière de logement dépend de facteurs démographiques et/ou socio-économiques, ainsi que des politiques liées à la promotion publique du logement, à la fiscalité du logement et à la réglementation des loyers. Il existe des différences significatives dans la structure d'occupation des logements entre les pays de l'OCDE et les principaux pays partenaires : en Australie, le taux d'accèsion à la propriété est proche de la moyenne de l'OCDE (Graphique a). Les prix réels des logements ont fortement augmenté dans de nombreux pays depuis les années 1990 (Graphique b). En Australie, les prix réels des logements ont augmenté selon un rythme rapide depuis les années 1990. De plus, le taux d'investissement résidentiel en Australie est relativement élevé et stable comparativement à d'autres pays (Graphique c). Enfin, les marchés hypothécaires jouent un rôle prépondérant sur le marché du logement, car le logement représente généralement le poste de dépense le plus important d'un ménage. Le rapport entre l'encours des créances hypothécaires des ménages et le PIB en Australie est relativement élevé comparativement aux autres pays (Graphique d). L'augmentation de l'endettement des ménages au cours de la dernière décennie coïncide avec une diminution des taux d'intérêt du marché. Les ménages affichant un ratio élevé prêt/valeur étaient également plus susceptibles de différer le remboursement de leur prêt hypothécaire par rapport à leur encours pendant la crise de la COVID-19.

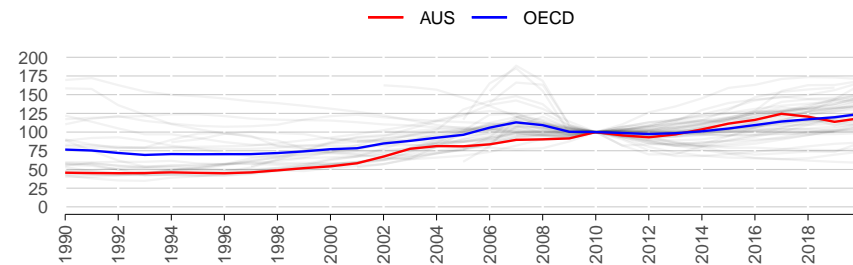
(a) Mode d'occupation du logement (en pourcentage)



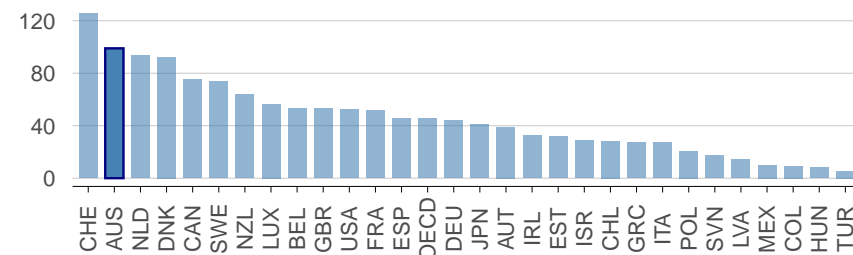
(c) Investissement en logements en proportion du PIB



(b) Indice des prix réels de l'immobilier (2010=100)



(d) Financement des logements: créances hypothécaires en proportion du PIB



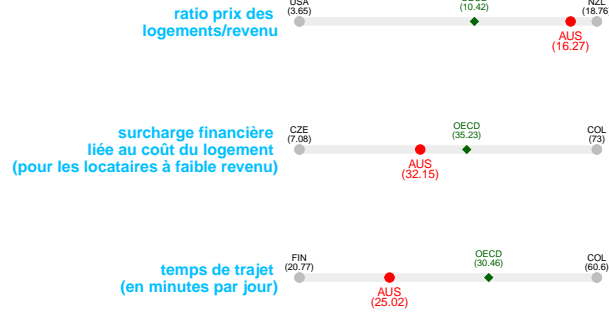
Effizienz



*La volatilité des prix des logements en Estonie concerne la période 2005-2019.

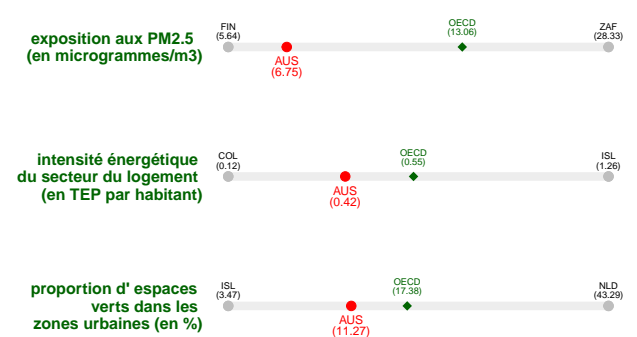
L'efficacité mesure la capacité de l'économie à faire correspondre l'offre et la demande de logements, ce qui a pour conséquence de limiter la hausse excessive des prix et des loyers et de contribuer à la stabilité macroéconomique tout favorisant la mobilité résidentielle. En Australie, les coûts du logement, qui comprennent les loyers réels et imputés ainsi que les coûts d'entretien et de réparation des habitations, représentent une part importante des dépenses totales des ménages comparativement à la moyenne des pays de l'OCDE. En outre, la volatilité des prix des logements y est modérée, ce qui invite à la prudence dans l'affectation des possibles vulnérabilités dans ce secteur. Les prix des logements en Australie ont en effet continué d'augmenter de façon constante ces dernières années, en réaction à la forte croissance de la population qui a boosté la demande et n'a pas trouvé d'écho dans l'offre de nouveaux logements. Des critères de gouvernance stricts en matière d'occupation des sols (nombre excessif de catégories et prescriptions trop rigoureuses concernant les activités éligibles) ont contribué à limiter l'offre de logements. Au cours de l'année écoulée, les prix des logements se sont relâchés en Australie, traduisant une baisse de la demande induite par la fermeture des frontières internationales décidée au début de la pandémie de COVID-19. En outre, des changements intervenus récemment dans la fiscalité nationale pourraient avoir découragé la demande étrangère. Enfin, la mobilité résidentielle, mesurée (en 2012) sur la base des projets de changement de résidence des foyers sur un horizon à 12 mois, est très élevée en compara-

Inclusivité



L'inclusivité s'entend comme la capacité du secteur du logement à proposer des logements adéquats et abordables sur toute l'échelle de la distribution de revenus, tout en limitant la ségrégation résidentielle. L'Australie affiche l'un des ratios prix des logements/revenu les plus élevés de la zone OCDE, lequel correspond au prix moyen d'un logement de 100 m² divisé par le revenu disponible moyen des ménages pour une année donnée. La demande accrue des ménages ayant contracté une dette hypothécaire conséquente, notamment en raison des conditions financières accommodantes sur les dix dernières années, a contribué à ce résultat. Le marché australien du crédit immobilier repose en fait principalement sur des prêts à taux variable, ce qui a rendu plus direct l'effet des faibles taux d'intérêt de la politique monétaire après la crise financière mondiale sur le coût du crédit immobilier. Bien que la surcharge financière liée au coût du logement pour les locataires à faible revenu, en Australie, soit inférieure à la moyenne des pays de l'OCDE, pour un tiers de ces locataires, le loyer représente plus de 40 pour cent de leur revenu. Cela s'explique pour partie par la taille relativement limitée du parc social du pays (moins de 9 pour cent du parc immobilier total), pour lequel les loyers subventionnés ne peuvent pas excéder 30 pour cent du revenu brut d'un locataire. Enfin, la durée moyenne de déplacement entre le domicile et le lieu de travail est relativement faible comparativement aux niveaux internationaux, ce qui laisse à penser que la plupart des ménages ont les moyens de vivre suffisamment près de leur lieu de travail. Néanmoins, cette durée de déplacement domicile-travail a augmenté récem-

Durabilité



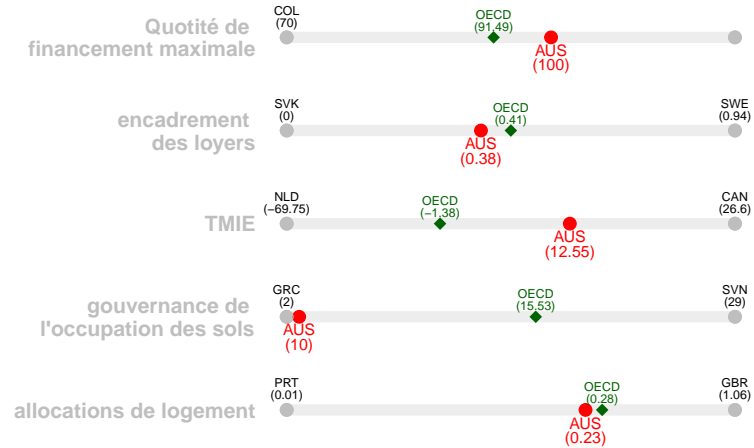
La durabilité évalue la disposition du secteur du logement à engager la transition vers une économie à faible intensité de carbone et sa capacité à assouplir les pressions sur l'écosystème en préservant la biodiversité et la santé des habitants. Les activités résidentielles sont responsables en moyenne de 44 pour cent des émissions de particules fines (PM2.5) dans les pays de l'OCDE ; il s'agit là du polluant atmosphérique qui pose le plus de risques pour la santé à l'échelle mondiale. Bien que la mesure moyenne de l'exposition aux PM2.5 soit relativement faible en Australie, elle est très variable : dans les régions les moins polluées du pays, moins de 1 pour cent de la population est exposé à des niveaux dangereux de PM2.5, alors que les régions les plus polluées représentent la quasi-totalité de la population exposée. L'intensité énergétique du logement est relativement faible en Australie. Récemment, deux tiers de l'électricité fournie par les panneaux solaires provenaient du secteur résidentiel, contribuant à soutenir les sources d'énergies renouvelables et à réduire les émissions de CO₂ du logement. Enfin, l'accès moyen aux espaces verts publics en zone urbaine, aspect associé à divers bénéfices sur le plan de la santé et du bien-être, est plus faible que la moyenne de l'OCDE.

ison des niveaux internationaux. Cette situation s'expliquerait pour partie par l'encadrement des loyers, moins strict que dans d'autres pays de l'OCDE, et des ratios de quotité de financement élevés qui favorisent l'accès aux crédits hypothécaires par un large éventail de ménages, ce qui, on le sait d'expérience, accroît la mobilité résidentielle (Caldera Sánchez and Andrews, 2011).

ment, notamment dans les grandes métropoles en raison de la congestion toujours plus importante du trafic.

Politiques de logement

Les politiques de logement déterminent l'efficacité, l'inclusivité et la durabilité du secteur du logement. Le graphique ci-dessous montre les principaux indicateurs qui illustrent le profil de la politique du logement pour chaque pays.



La quotité de financement maximale permet de maîtriser le risque de crédit et de limiter la formation de bulles immobilières, contribuant ainsi à favoriser la résilience économique. Le contrôle plus strict des loyers, qui réduit la rentabilité des investissements en logements, est empiriquement associé à une réponse plus faible de l'offre de logements face à l'évolution de la demande. Des taux marginaux d'imposition effectifs élevés sur les biens immobiliers permettent de maîtriser la dynamique des prix des logements, contribuant ainsi à améliorer l'accessibilité financière des logements sur le long terme. Des indicateurs relatifs à la gouvernance de l'aménagement du territoire élevés s'expliquent par une plus grande décentralisation vers les communes et/ou un chevauchement plus important entre les différents niveaux d'administration ; ils ont été empiriquement associés à une offre de logements moins réactive face aux évolutions de la demande. L'augmentation des aides au logement facilite généralement la mobilité résidentielle dans certains pays, ce qui est souvent une condition pour la mobilité de la main-d'œuvre. L'augmentation des aides au logement peut toutefois gonfler les loyers et les prix lorsque l'offre ne répond pas de façon flexible à la demande.

Définitions*

Indicateurs Structurels du Secteur du Logement	
Mode d'occupation du logement	Dispositions en vertu desquelles le ménage occupe tout ou partie d'un logement. 2018 ou dernière année connue. Source : Base de données de l'OCDE sur le logement abordable et Adva Center (2017); « Encuesta Nacional de Calidad de Vida » (DANE, 2019) pour la Colombie; « Public Housing Option: Adva Center's Response to the Housing Crisis in Israel » pour Israël. À noter que les locataires disposant d'un bail à loyer subventionné sont considérés au même titre que ceux bénéficiant d'un bail à loyer privé en Australie, au Canada, au Chili, au Danemark, aux États-Unis, au Mexique et aux Pays-Bas. Les limites des données ne permettent pas de rendre compte de toute l'étendue de la couverture en Suède. Pour la Colombie, les données sur les locataires subventionnés sont manquantes, et la catégorie 'Autres' comprend l'usufruit, l'occupation de fait et la propriété collective. À noter également que les propriétaires sans prêt hypothécaire et avec prêt hypothécaire sont affichés ensemble pour Israël
Indice des prix réels de l'immobilier	Évolution des prix réels de l'immobilier (hédonistes) (100=2010). Source : Base de données analytique des prix des logements de l'OCDE
Financement des logements	Prêts pour l'achat de logements, en proportion du PIB (en %). 2020 ou dernière année connue. Source : Base de données de l'OCDE sur la résilience, Banque nationale de Belgique, Banque centrale du Chili, DANE pour la Colombie, Banque centrale d'Irlande
Investissement en logements	Investissement en logements en proportion du PIB (%) (1990-2019). Source : données des comptes nationaux de l'OCDE
Efficience	
Dépenses de logement (% des dépenses totales)	Consommation destinée au logement en proportion des dépenses totales des ménages (en %). L'indicateur inclut les dépenses pour les loyers réels et imputés et l'entretien et la réparation des logements. 2019 ou dernière année connue Source : données des comptes nationaux de l'OCDE
Volatilité des prix des logements (1990-2019)	Écart type des prix réels des logements (épurés de la tendance) (1990-2019). Source : Calculs de l'OCDE fondés sur la Base de données analytique de l'OCDE sur les prix des logements
Mobilité résidentielle (en % des particuliers)	Proportion de personnes ayant changé de résidence au cours des 5 dernières années (en %), 2012. Source : Calculs de l'OCDE fondés sur les Statistiques de l'Union européenne sur le revenu et les conditions de vie (EU-SILC) de 2012 pour les pays de l'UE, sur l'enquête américaine sur le logement (AHS, American Housing Survey) de 2013 pour les États Unis, et sur l'enquête sur les ménages, les revenus et la dynamique du marché du travail en Australie (HILDA, Household, Income and Labour Dynamics in Australia) de 2012, l'enquête sur la qualité de la vie urbaine (Encuesta de Calidad de Vida Urbana) (ECVU) 2018 pour le Chili
Inclusivité	
Ratio prix des logements/revenu	Nombre d'années de revenu disponible par rapport au prix d'un logement de 100 mètres carré. 2016 ou dernière année connue. Le concept de revenu disponible correspond au revenu disponible brut par habitant des ménages. Source : Ensemble de données HouseLev (estimations des niveaux de prix des logements), 2019
Surcharge financière liée au coût du logement (pour les locataires à faible revenu)	Proportion de locataires situés dans le quintile inférieur de la distribution des revenus qui consacrent plus de 40 % de leur revenu disponible à leur loyer sur le marché du logement locatif privé (en %). 2018 ou dernière année connue. Source : Base de données de l'OCDE sur le logement abordable
Temps de trajet (en minutes par jour)	Temps passé en moyenne à se déplacer entre le domicile et le lieu de travail ou d'étude pour l'ensemble des personnes âgées de 15 à 64 ans (en minutes par jour). Dernière année connue, de 1999 (Portugal) à 2019 (États-Unis). Source : Base de données de l'OCDE sur la famille; Enquête socioéconomique nationale (CASEN, Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional) de 2017 pour le Chili et DANE (Encuesta Nacional de Calidad de Vida) 2019 pour la Colombie
Durabilité	
Exposition aux pm2.5 (en microgrammes/m3)	Concentration annuelle moyenne de PM2.5 dans l'air extérieur, pondérée par la population vivant dans la zone considérée, c'est-à-dire le niveau de concentration, mesuré en mg/m3, auquel est exposé un résident type tout au long de l'année. 2019. Source : Base de données de l'OCDE sur l'environnement
Intensité énergétique du secteur du logement (en tep par habitant)	Consommation énergétique du secteur du logement (en tonnes équivalent pétrole par habitant). 2019. Source : CO2 emissions from fuel combustion (base de données), Agence internationale de l'énergie (AIE), édition 2020
Proportion d'espaces verts dans les zones urbaines (en %)	Proportion d'espaces verts dans le centre des zones urbaines fonctionnelles (ZUF) (en %) 2019. (Cet indicateur est calculé par zone urbaine fonctionnelle (ZUF), puis les données sont agrégées sous la forme d'une moyenne pondérée par la population des ZUF en 2015). Source: OpenStreetMap et calculs de l'OCDE
Indicateurs de Politique de Logement	
Quotité de financement maximale	Niveau maximum du ratio prêt/valeur du bien appliqué pour les emprunts hypothécaires (en %). 2019. Source : Base de données Integrated Macropudential Policy (iMapp) du FMI, base de données macroprudentielle du CERS et Questionnaire de l'OCDE sur les logements sociaux et abordables (2019)
Encadrement des loyers	Cet indicateur repose sur les différents instruments de réglementation qui limitent le niveau et l'augmentation des loyers. Il varie sur une échelle de 0 à 1 (allant de la rigueur la plus faible à la plus élevée). 2019. Source : Calculs de l'OCDE fondés sur le Questionnaire de l'OCDE sur les logements sociaux et abordables.
Tmie	Cet indicateur repose sur des données relatives aux impôts sur les biens immobiliers et aux dispositions du régime d'imposition des revenus liées au logement. Il est égal à la différence entre les taux de rendement avant et après impôt d'un investissement marginal, divisée par le taux de rendement avant impôt de cet investissement, sachant que le taux de rendement réel après impôt est le taux de rendement minimum nécessaire pour que l'investissement considéré soit rentable (en %). 2016. Source : estimations illustratives préliminaires, en attendant la publication des estimations finales de l'Étude de politique fiscale de l'OCDE à venir
Gouvernance de l'occupation des sols	Indicateur de la restrictivité des règles relatives à l'occupation des sols. Il repose sur deux composantes : la décentralisation et le chevauchement des compétences publiques dans les décisions d'aménagement du territoire. Cet indicateur varie sur une échelle de 2 à 30, allant du niveau de restrictivité le plus faible au plus élevé. 2019. Source : calculs de l'OCDE fondés sur les réponses apportées au Questionnaire de l'OCDE sur les logements sociaux et abordables (2019)
Allocations de logement	Dépenses publiques consacrées aux aides au logement accordées sous conditions de revenu ou de ressources aux ménages (en % du PIB). 2018 ou dernière année connue. Source : Base de données de l'OCDE sur le logement abordable

*Le choix des indicateurs peut varier d'un pays à l'autre en fonction de la disponibilité des données.