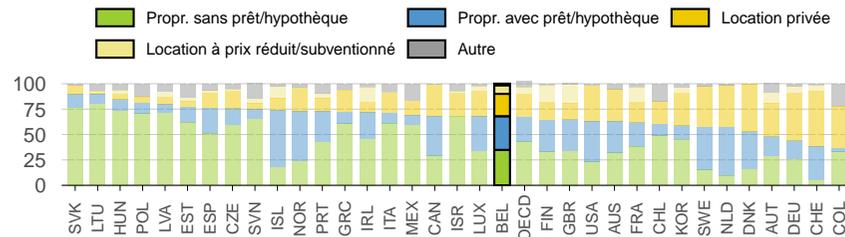


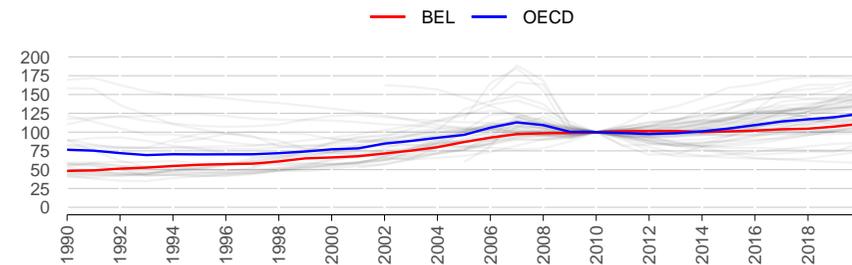
BELGIQUE

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 Belgique 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 Belgique, 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 Belgique, après une croissance rapide au début des années 2000, les prix réels des logements ont ralenti à la suite de la crise financière mondiale. Dans le contexte d'une forte demande dans un environnement caractérisé par un bas taux d'intérêt et exacerbé par la faible réactivité de l'offre, les prix des logements ont cependant à nouveau connu une accélération ces dernières années. Le taux d'investissement résidentiel en Belgique est demeuré relativement stable et, après un léger pic précédant la crise financière mondiale, il a commencé à décliner lentement de manière progressive (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 Belgique est relativement élevé comparativement aux autres pays (Graphique d).

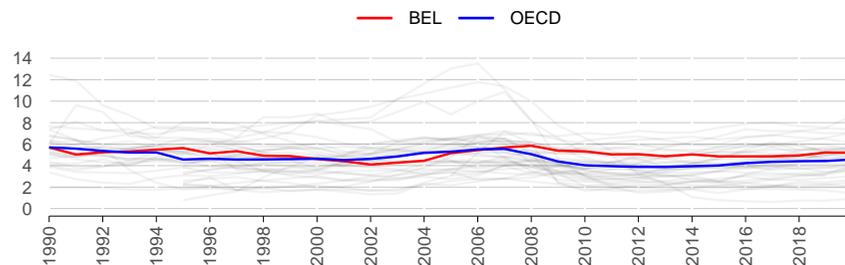
(a) Mode d'occupation du logement (en pourcentage)



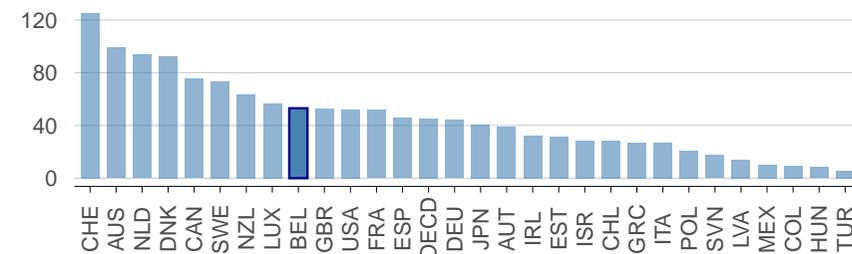
(b) Indice des prix réels de l'immobilier (2010=100)



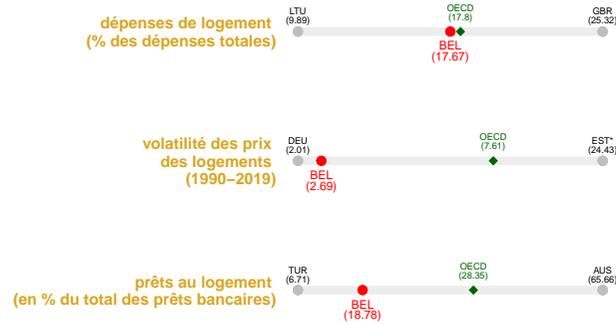
(c) Investissement en logements en proportion du PIB



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



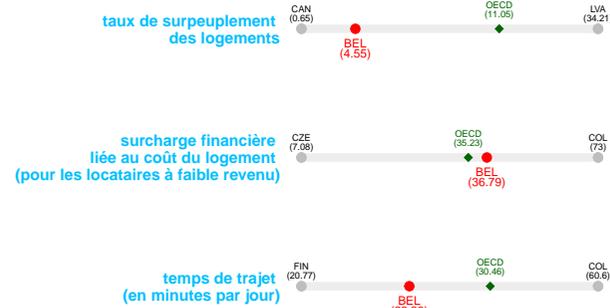
Efficiences



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

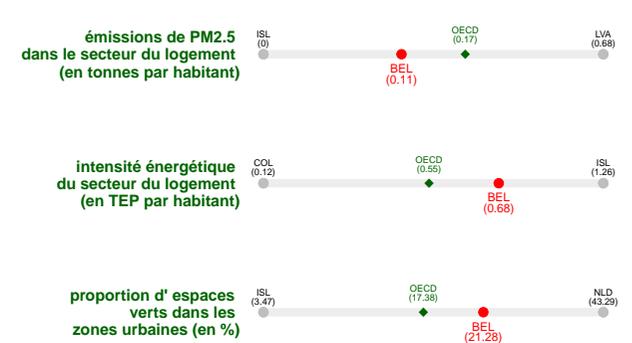
L'efficacité mesure la capacité de l'économie à faire correspondre l'offre et la demande de logements, ce qui a pour conséquence de limiter la hausse excessive des prix et des loyers et de contribuer à la stabilité macroéconomique tout favorisant la mobilité résidentielle. En Belgique, les coûts du logement, qui comprennent les loyers réels et imputés ainsi que les coûts d'entretien et de réparation des habitations, représentent une part des dépenses totales des ménages conforme à la moyenne des pays de l'OCDE. La volatilité des prix des logements, qui peut indiquer une vulnérabilité du secteur lorsqu'elle est élevée, est relativement réduite en Belgique. En outre, le ratio prêts au logement sur total des prêts bancaires est relativement faible par rapport aux niveaux internationaux.

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. La Belgique affiche un taux de surpeuplement des logements relativement faible par rapport aux pays de l'OCDE. En revanche, plus d'un tiers des locataires à faible revenu consacrent plus de 40 pour cent de leur revenu au loyer, comme en témoigne le pourcentage élevé de surcharge financière liée au coût du logement pour cette catégorie de ménages. En Belgique, la durée moyenne de déplacement entre le domicile et le lieu de travail est inférieure à la moyenne de l'OCDE, ce qui laisse à penser qu'un nombre relativement important de ménages ont les moyens de vivre suffisamment près de leur lieu de travail.

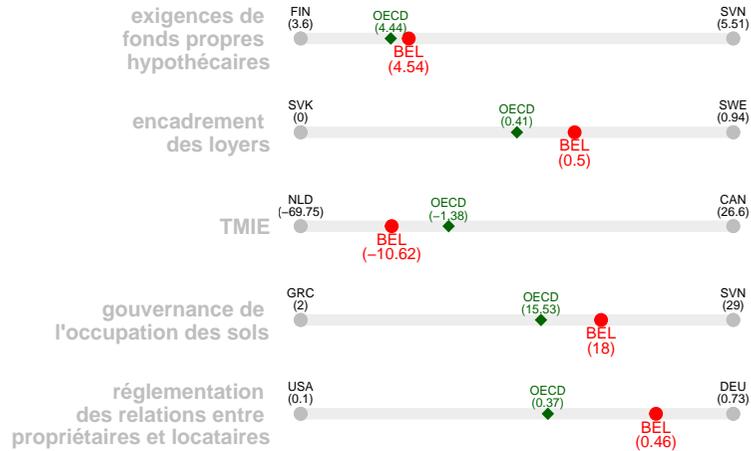
Durabilité



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. La Belgique produit une quantité d'émissions de PM2.5 liées au logement relativement faible, mais affiche un niveau relativement élevé d'intensité énergétique du logement. Enfin, en Belgique, les ménages disposent généralement d'un accès plus facile aux espaces verts (un élément du cadre de vie qui contribue à la santé et au bien-être) que la moyenne des pays de l'OCDE.

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.



Il a été démontré que le fait de demander aux prêteurs d'utiliser plus de capitaux lors du financement de prêts hypothécaires risqués permet de réduire les risques de crise et de renforcer les reprises. 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. Lorsqu'elles sont trop restrictives, les réglementations relatives aux relations propriétaire-locataire ont tendance à réduire la mobilité résidentielle, ce qui pourrait nuire au fonctionnement des marchés du travail.

Définitions*

Indicateurs Structuraux 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
Prêts au logement (en % du total des prêts bancaires)	prêts au logement en proportion du total des prêts bancaires (en %). 2020 ou dernière année connue. Source : Base de données de l'OCDE sur la résilience et Banque centrale du Chili, 2019 pour le Chili
Inclusivité	
Taux de surpeuplement des logements	Proportion de ménages qui ne disposent pas d'un nombre minimum de pièces au regard de la taille et de la composition du ménage (en %). 2018 ou dernière année connue. Le nombre minimum de pièces est égal à : une pièce pour le ménage, une pièce pour chaque couple adulte du ménage, une pièce pour chaque personne célibataire âgée de 18 ans ou plus, une pièce par paire de personnes célibataires de même sexe et âgées de 12 à 17 ans, une pièce pour chaque personne célibataire âgée de 12 à 17 ans et ne figurant pas dans la précédente catégorie, et une pièce par paire d'enfants âgés de moins de 12 ans. Source : Base de données de l'OCDE sur le logement abordable
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	
Émissions de pm2.5 dans le secteur du logement (en tonnes par habitant)	Estimations du volume annuel des émissions de PM2.5 par rapport aux émissions d'origine humaine issues de source de combustion non industrielles, en tonnes par habitant. 2017 ou dernière année connue. Source : Base de données de l'OCDE sur l'environnement, 2019
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	
Exigences de fonds propres hypothécaires	Ratio minimum de fonds propres réglementaires de base multiplié par la moyenne simple des coefficients de pondération en fonction des risques appliqués aux prêts hypothécaires dont la quotité de financement (ratio prêt/valeur du bien) s'établit entre 50 et 130. 2018 ou dernière année connue. Source : Base de données pour l'évaluation des politiques macroprudentielles (MaPPED, Macroprudential Policies Evaluation Database) de la Banque centrale européenne (BCE), complétée par les travaux de recherche de l'OCDE
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 liés 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)
Réglementation des relations entre propriétaires et locataires	Cet indicateur reflète la rigueur des règles relatives à la protection des locataires contre les expulsions, à la sécurité d'occupation et aux exigences de dépôt de garantie. Il varie sur une échelle de 0 à 1 (allant de la rigueur la plus faible à la plus élevée). 2019. Source : Calculs fondés sur le Questionnaire de l'OCDE sur les logements sociaux et abordables (2019)

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