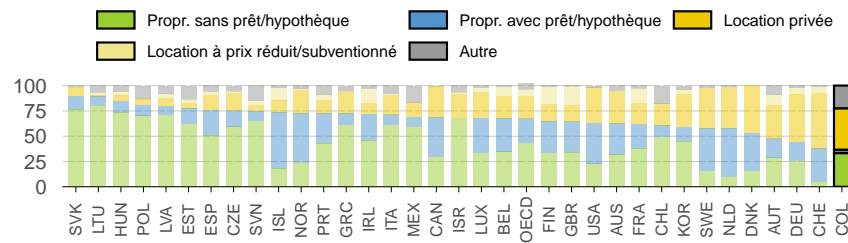


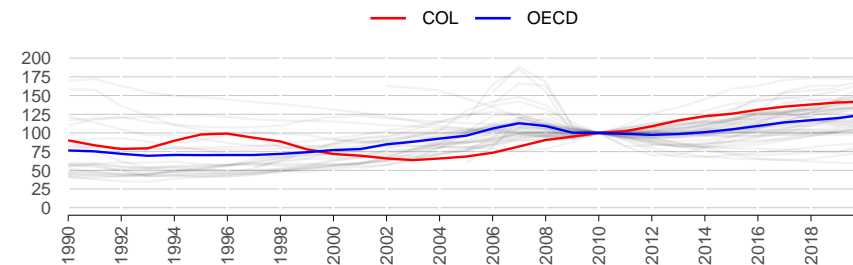
## COLOMBIE

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 Colombie 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 Colombie, le taux d'accession à la propriété est inférieur à la moyenne de l'OCDE (Graphique a). Cependant, ces dernières années, en réponse à la crise du Covid-19, le gouvernement a mis en œuvre plusieurs politiques qui favorisent l'augmentation de l'accession à la propriété, comme le programme *Mi casa ya* qui fournit des subventions aux familles pour l'achat de nouveaux logements d'intérêt social. Les prix réels des logements ont fortement augmenté dans de nombreux pays depuis les années 1990 (Graphique b). En Colombie, les prix réels des logements ont augmenté de manière significative depuis le début des années 2000, et l'investissement dans le logement par rapport au PIB a dépassé la moyenne de l'OCDE à partir de 2012 (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. En Colombie, le rapport entre l'encours des créances hypothécaires des ménages et le PIB est faible par rapport aux autres pays de l'OCDE.

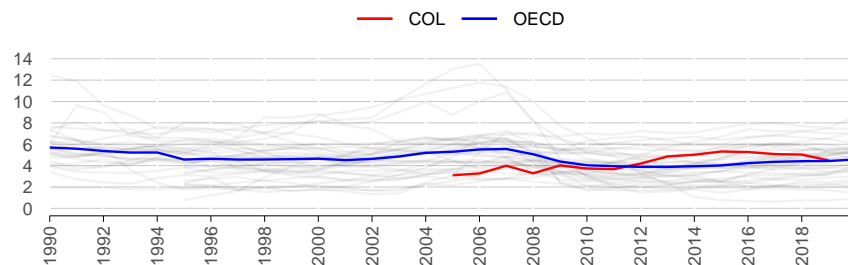
(a) Mode d'occupation du logement (en pourcentage)



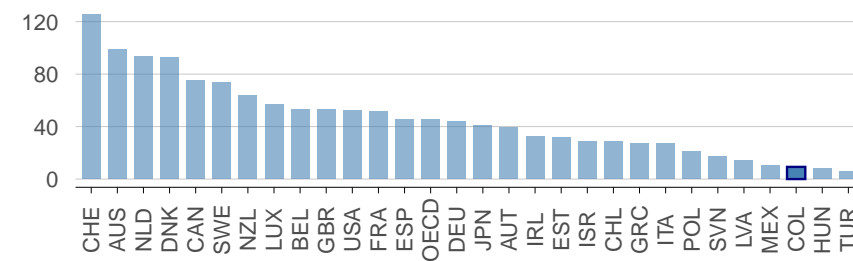
(b) Indice des prix réels de l'immobilier (2010=100)



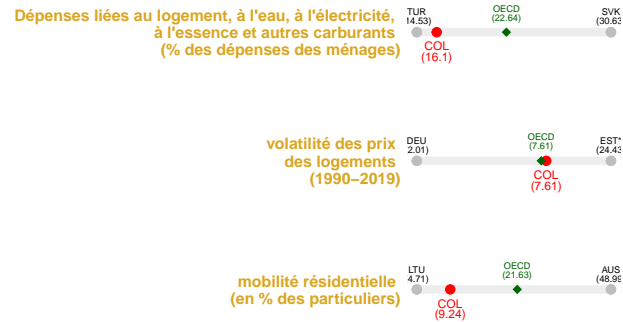
(c) Investissement en logements en proportion du PIB



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



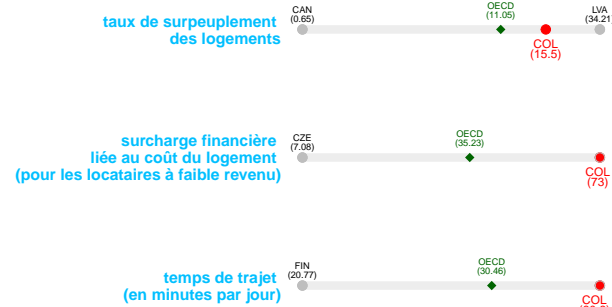
## Efficiences



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

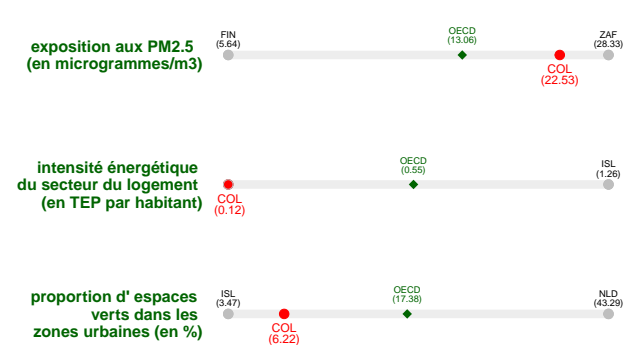
L'efficacité mesure la capacité de l'économie à faire correspondre l'offre et la demande de logements, ce qui a pour conséquence de limiter la hausse excessive des prix et des loyers et de contribuer à la stabilité macroéconomique tout favorisant la mobilité résidentielle. En Colombie, les coûts des logements, comprenant les loyers réels et imputés, les coûts d'entretien et de réparation des habitations, ainsi que les dépenses d'électricité, représentent une part relativement faible des dépenses totales des ménages comparativement 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 proche de la moyenne de l'OCDE. Enfin, 9,24 pour cent des individus ont changé de résidence au cours de la période 2013-2018.

## 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 Colombie affiche un taux de surpeuplement des logements relativement élevé. Cette variable en Colombie est défini d'une manière différente des autres pays de l'OCDE présentées ici. Il s'agit de la somme de la variable *hacinamiento no mitigable*, qui prend en compte le pourcentage de ménages vivant dans des logements où plus de 4 personnes partagent une chambre, et de la variable *hacinamiento mitigable*, qui prend en compte le pourcentage de ménages vivant dans des logements où de 3 à 4 personnes partagent une chambre. Plus précisément, 1,2 pour cent des ménages colombiens sont dans une situation d'*hacinamiento no mitigable* et 14,3 pour cent des ménages sont dans une situation d'*hacinamiento mitigable*. En outre, la Colombie est l'un des pays où la surcharge des coûts de logement (pour les locataires à faible revenu) est la plus élevée. La Colombie dispose d'une série d'aides au logement pour aider les plus démunis à accéder à la propriété, mais ces aides n'atteignent pas toujours ceux qui en ont le plus besoin, car ils ont moins accès aux prêts hypothécaires. Enfin, la durée moyenne de déplacement entre le domicile et le lieu de travail est supérieure à la moyenne de l'OCDE. En particulier, les temps de trajet sont beaucoup plus importants pour les travailleurs les plus pauvres, ce qui reflète une forte segmentation résidentielle (Lotero et al, 2016).

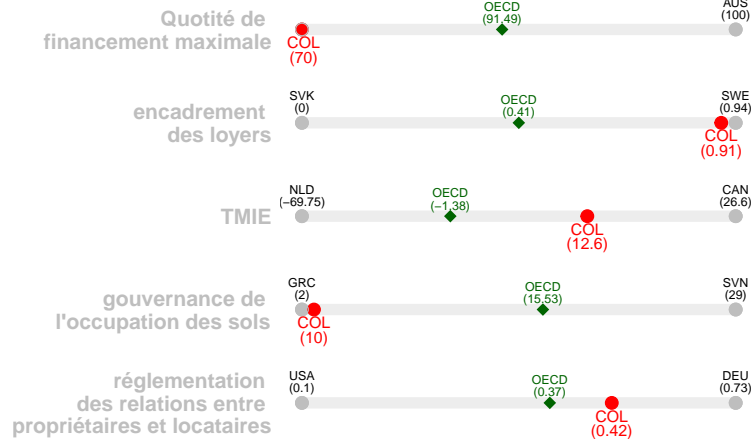
## Durabilité



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 Colombie présente une exposition relativement élevée aux PM2.5. A l'inverse, l'intensité énergétique du secteur du logement est relativement faible. En Colombie, l'accès moyen aux espaces verts publics dans les zones urbaines, qui apporte de nombreux avantages en termes de santé et bien-être, est inférieur à la moyenne 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.



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. 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 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 liées au logement, à l'eau, à l'électricité, à l'essence et autres carburants (% des dépenses des ménages)	Consommation destinée au logement en proportion des dépenses totales des ménages (en %). L'indicateur inclut les dépenses pour les loyers réels et imputés, l'entretien et la maintenance des logements, l'eau, l'électricité, l'essence et autres carburants. 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 (HLDA, 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	
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	
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 Macropprudential Policy (iMap) du FMI, base de données macropрудentielle 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 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.*