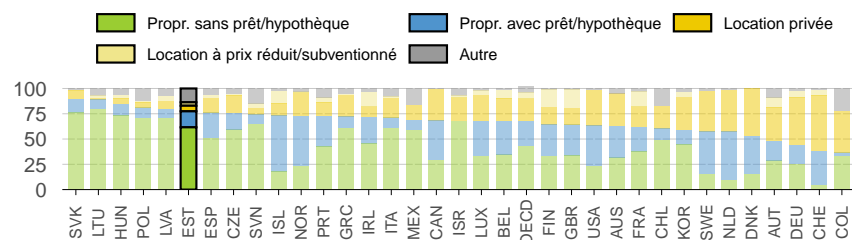


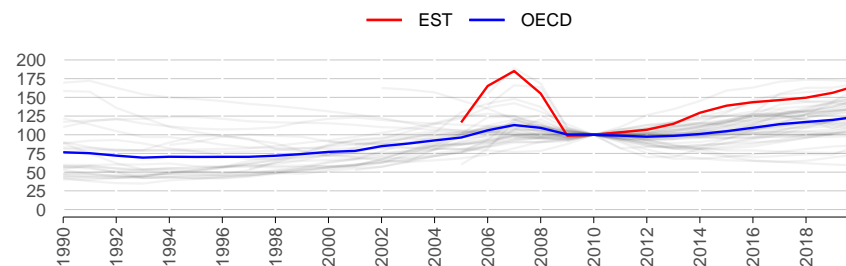
## ESTONIE

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 Estonie 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 Estonie, le taux d'accèsion à la propriété est supérieur à 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 Estonie, les prix réels des logements ont fortement baissé au cours de la crise financière mondiale, mais ont repris en 2012. Le taux d'investissement résidentiel en Estonie s'avère plutôt volatil 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 Estonie est relativement peu élevé (Graphique d).

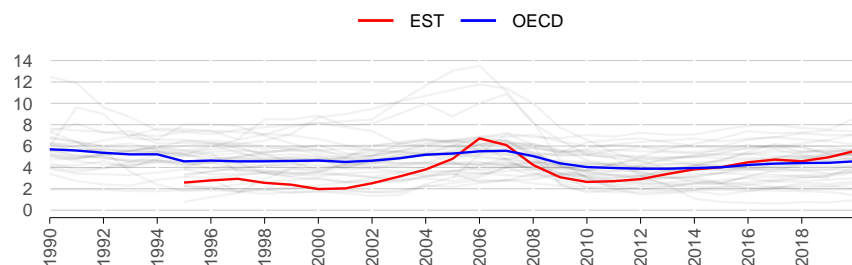
(a) Mode d'occupation du logement (en pourcentage)



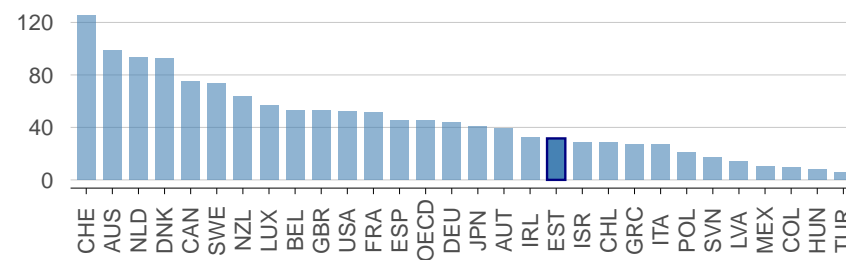
(b) Indice des prix réels de l'immobilier (2010=100)



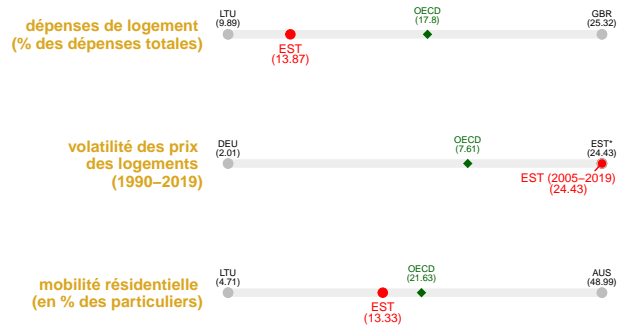
(c) Investissement en logements en proportion du PIB



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



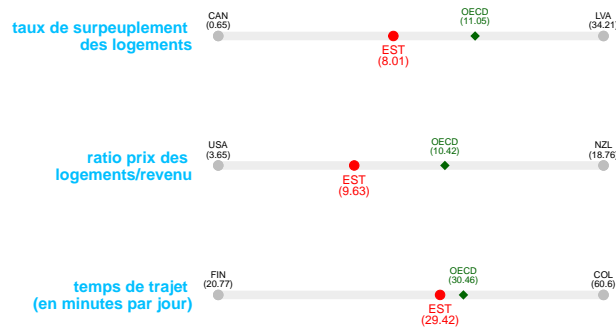
## Effizienz



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

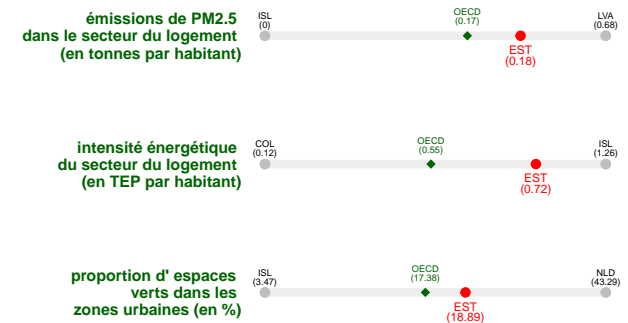
L'efficacité mesure la capacité de l'économie à faire correspondre l'offre et la demande de logements, ce qui a pour conséquence de limiter la hausse excessive des prix et des loyers et de contribuer à la stabilité macroéconomique tout favorisant la mobilité résidentielle. En Estonie, les coûts du logement, qui comprennent les loyers réels et imputés ainsi que les coûts d'entretien et de réparation des habitations, représentent une faible part des dépenses totales des ménages comparativement à la moyenne des pays de l'OCDE. En revanche, la volatilité des prix des logements (calculée sur la période 2005-2019) est élevée en Estonie, en raison essentiellement de l'instabilité subie au cours de la grande crise financière, lorsque les niveaux de construction étaient insuffisants au regard des possibilités abondantes de financement hypothécaire. La mobilité résidentielle, mesurée par le pourcentage d'individus ayant changé de résidence au cours de la période 2008-2012, se situe légèrement en-deçà de la moyenne des pays de l'OCDE. Parmi les facteurs qui contribuent à cette situation, citons notamment une forte croissance des salaires au cours de la dernière décennie, grâce à laquelle les logements sont restés abordables, ainsi que la concentration de la population et de l'activité économique estoniennes dans le comté de Harju, qui représente 40 pour cent de la population totale et 65 pour cent du PIB.

## 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'Estonie affiche un taux de surpeuplement des logements moyen et présente un ratio prix des logements/revenu relativement bas, lequel correspond au prix moyen d'un logement de 100 m<sup>2</sup> divisé par le revenu disponible moyen des ménages pour une année donnée. Enfin, la durée moyenne de déplacement entre le domicile et le lieu de travail est conforme 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.

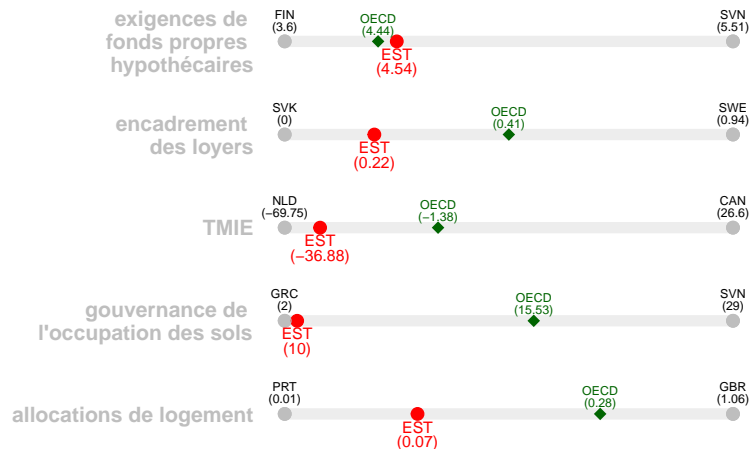
## Durabilité



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. L'Estonie produit une quantité d'émissions de PM2.5 liées au logement conforme à la moyenne de l'OCDE et compte un niveau élevé d'intensité énergétique liée au logement. Parmi les facteurs qui contribuent à cette situation, citons notamment la faible qualité du parc immobilier auquel ont eu accès les ménages après la réforme de la privatisation intervenue dans les années 90, lequel nécessite des efforts soutenus en termes de réparation, de rénovation et d'adaptation aux normes écologiques. L'Union estonienne des associations de coopératives de logement (EKYL) joue un rôle clé dans les efforts déployés pour proposer des formations et des séminaires axés sur la réalisation de ces objectifs. Enfin, l'accès moyen aux espaces verts en zone urbaine, aspect associé à divers bénéfices sur le plan de la santé et du bien-être, est relativement élevé par rapport aux niveaux internationaux.

## 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. 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	
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
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
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 à 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, Macropudential 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)
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.