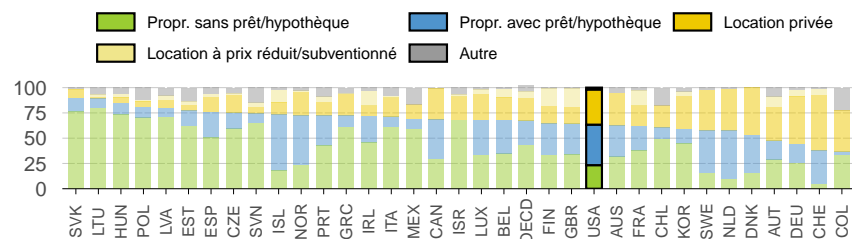


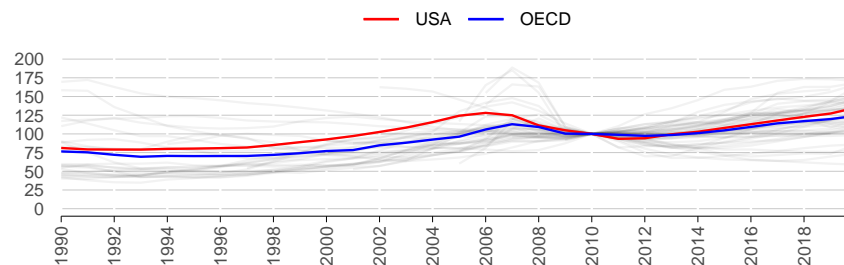
ÉTATS-UNIS

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 aux États-Unis 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 : aux États-Unis, le taux d'accession 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). Aux États-Unis, les prix réels des logements ont augmenté de façon régulière et plus rapidement que dans la moyenne des pays de l'OCDE, avec un pic en 2006, et ils sont partis à la baisse après la crise financière mondiale. Cependant, après 2012, ils ont repris leur hausse. Le taux d'investissement résidentiel aux États-Unis a également enregistré une hausse jusqu'en 2005, et il est en fort repli depuis lors, pour se situer sous la moyenne de l'OCDE ces dernières années (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 aux États-Unis est relativement élevé comparativement aux autres pays (Graphique d).

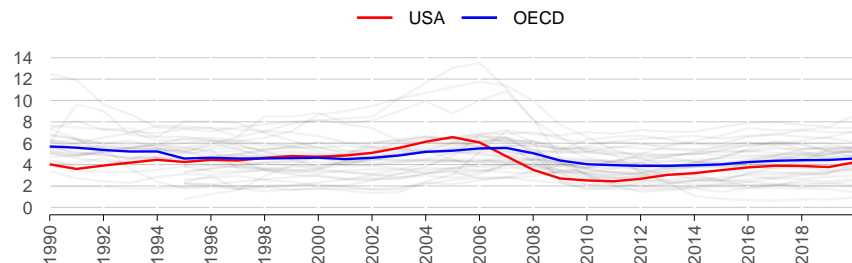
(a) Mode d'occupation du logement (en pourcentage)



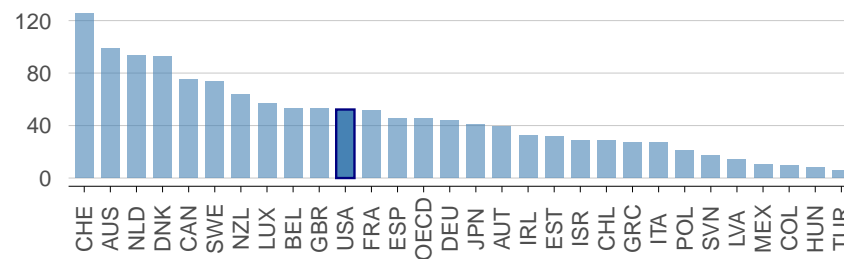
(b) Indice des prix réels de l'immobilier (2010=100)



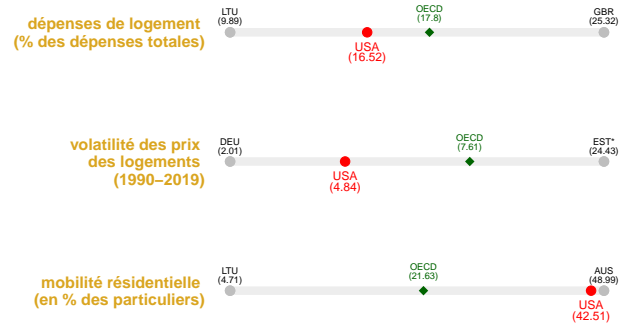
(c) Investissement en logements en proportion du PIB



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



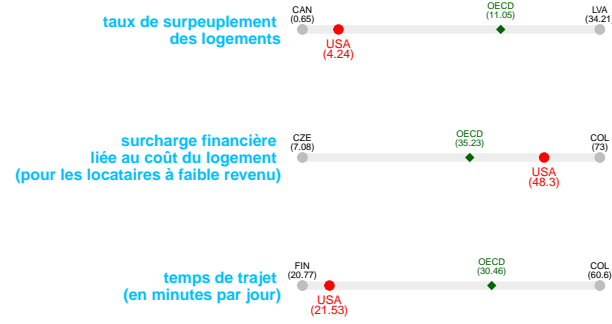
Effizienz



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

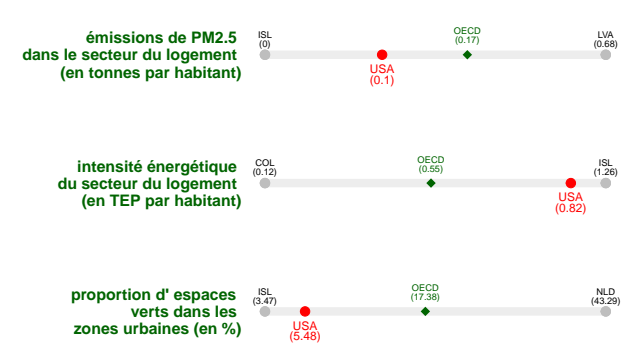
L'efficacité mesure la capacité de l'économie à faire correspondre l'offre et la demande de logements, ce qui a pour conséquence de limiter la hausse excessive des prix et des loyers et de contribuer à la stabilité macroéconomique tout favorisant la mobilité résidentielle. Aux États-Unis, les coûts de logement, qui englobent les loyers réels et imputés ainsi que l'entretien et la réparation des logements, représentent une part modérée des dépenses totales des ménages, conforme à la moyenne de l'OCDE. Les États-Unis affichent une volatilité des prix des logements relativement faible, volatilité qui peut être un indicateur de vulnérabilité du secteur du logement lorsqu'elle est élevée. Enfin, en ce qui concerne la mobilité résidentielle, mesurée par le pourcentage d'individus ayant changé de résidence au cours de la période 2008-2012, les États-Unis se classent relativement haut. Cependant, cette mobilité a diminué progressivement avec le temps. Cela s'explique par la part croissante des personnes âgées dans la population, la hausse de la prévalence des ménages comptant deux apporteurs de revenu et les contraintes du marché du travail de plus en plus fortes, comme le montre l'augmentation de la prévalence des professions à accès réglementé et des accords de non-concurrence dans les contrats de travail.

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. Si les États-Unis affichent l'un des plus faibles taux de surpeuplement, ils présentent aussi un niveau relativement élevé de surcharge du coût du logement (pour les locataires à faibles revenus), mesurée par le pourcentage de locataires à faible revenu dépensant plus de 40 pour cent de leur revenu dans leur loyer. La durée moyenne de déplacement entre le domicile et le lieu de travail est l'une des moins élevées à l'échelle internationale. Toutefois, elle varie beaucoup en fonction de la région. Par exemple, les temps de trajet « aller » moyens à New York sont environ deux fois plus élevés que ceux observés dans le Dakota du Nord.

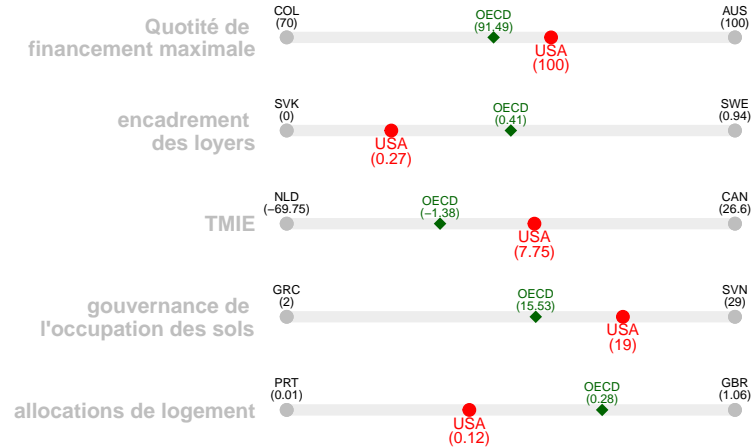
Durabilité



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. Les États-Unis affichent un niveau d'émissions de PM2.5 liées au logement relativement faible, mais comptent au nombre des pays enregistrant les niveaux les plus élevés d'intensité énergétique du logement. Cependant, les émissions de CO2 ont sensiblement diminué au cours de la dernière décennie, ce qui s'explique par un passage de la production d'électricité du charbon au gaz naturel et aux énergies renouvelables.

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 (en %) (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 |
| 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 | |
| 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) |
| 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.