

Étude économique de la République slovaque, 2009

Quels sont les enjeux de l'entrée dans la zone euro ?

Comment préserver une forte croissance tendancielle ?

Quelles sont les possibilités de plus grande flexibilité des salaires et des marchés de produits ?

Comment accroître l'efficacité de la politique budgétaire ?

Quelle voie choisir pour le système de retraite ?

Quelles sont les réformes nécessaires dans le secteur du logement ?

Pour plus d'informations

Références

Où nous contacter ?

Résumé

L'adoption de l'euro le 1^{er} janvier 2009 marque pour la République slovaque un accomplissement majeur qui aura de multiples effets bénéfiques, mais posera également une série de problèmes. Une action décisive sera nécessaire dans plusieurs domaines pour préserver ces prochaines années une forte croissance. Il faudra veiller tout particulièrement à atténuer les effets des chocs asynchrones et faire face aux conséquences du processus à plus long terme de rattrapage, notamment en ce qui concerne les mutations structurelles de l'économie, le développement rapide du secteur financier et la persistance d'un écart positif d'inflation par rapport à la zone euro. Dans plusieurs autres pays, ces facteurs se sont traduits par une alternance de forte accélération et de brusque décélération de l'activité. Il faut en particulier accroître la flexibilité du marché du travail et des marchés de produits, améliorer le cadre de politique budgétaire et réformer la politique du logement. La présente *Étude* formule un ensemble de recommandations en ce sens.

La flexibilité des salaires et des marchés de produits est indispensable pour une meilleure absorption des chocs

La flexibilité salariale et un environnement réglementaire plus favorable aux entreprises permettraient à l'économie de mieux absorber les chocs. Les autorités slovaques s'efforcent actuellement de renforcer la négociation salariale collective au niveau sectoriel et l'extension administrative des conventions collectives dans les activités faiblement syndicalisées. Il faudrait mettre fin à l'extension des conventions collectives, ou bien assouplir le régime de dérogation. La flexibilité des marchés de produits devra encore être améliorée, en particulier dans les services. Pour intensifier la concurrence dans les professions libérales, il faudrait assouplir les conditions d'entrée, tout en veillant à un niveau élevé de qualification professionnelle. Les

Cette Synthèse présente les évaluations et les recommandations de l'Étude économique de la République slovaque pour 2009. Le Comité d'examen des situations économiques et des problèmes de développement, composé des 30 pays membres de l'Organisation et de la Commission européenne, est responsable de ces Études. Le Département des affaires économiques prépare un projet d'étude qui est ensuite modifié sur la base des délibérations et publié sous la responsabilité du Comité.

guichets uniques qui existent déjà pour les petites entreprises devraient être rapidement généralisés aux professions libérales. De plus, il serait souhaitable d'améliorer la stratégie d'administration électronique et d'intensifier sa mise en œuvre.

Accroître la flexibilité budgétaire et assurer la viabilité à long terme des finances publiques contribuera à la stabilisation macroéconomique

Comme instrument de stabilisation macroéconomique, il ne restera que la politique budgétaire. La règle actuelle de politique budgétaire ayant un biais procyclique, il faudrait la modifier afin que les stabilisateurs automatiques fonctionnent mieux. On pourrait envisager un mécanisme de rattrapage du surplus de dettes pour assurer la viabilité budgétaire à long terme. Un autre aspect important est de renforcer la situation financière à long terme du système de retraite tout en gardant à l'esprit le coût à court terme d'une réforme des retraites. Procéder fréquemment à des modifications ponctuelles de la réglementation des retraites nuit à la transparence et risque de compromettre la viabilité financière du système. Les autorités devraient éviter ces modifications et, en particulier, les mesures qui ont tendance à mettre en danger la viabilité du régime à prestations définies. Pour ce régime à prestations définies, des ajustements paramétriques devraient être envisagés afin d'assurer sa solvabilité à long terme.

Si le marché du logement fonctionnait mieux, les travailleurs seraient plus mobiles

En République slovaque, le marché du logement est essentiellement un marché de propriétaires-occupants et le secteur locatif, de faible dimension, ne fonctionne pas correctement, ce qui nuit à la mobilité régionale des travailleurs. Pour améliorer le fonctionnement du marché du logement et faire en sorte que la taxation du capital soit plus neutre, il faudrait mettre fin à une fiscalité immobilière trop favorable à l'accession à la propriété. De plus, il faudrait cibler davantage les aides au logement en développant les allocations logement et en recadrant le parc public. ■

Quels sont les enjeux de l'entrée dans la zone euro ?

La République slovaque a connu plusieurs années de très forte croissance et a beaucoup progressé dans le rattrapage des niveaux de revenu des économies plus avancées. En 2006 et 2007, la croissance du PIB a été la plus rapide parmi les pays de l'OCDE et le taux de chômage a nettement reculé. Mais, malgré l'excellente performance économique au niveau national, les effets bénéfiques d'une plus forte croissance se limitent surtout aux zones géographiques qui ont reçu le plus d'investissements directs étrangers, les disparités régionales restant très marquées. Reflétant les progrès du processus de rattrapage, le taux de change s'est apprécié d'environ 20 % depuis 2006. La croissance a bénéficié d'importantes réformes structurelles. Avec l'introduction d'un impôt uniforme, la République slovaque est devenue une localisation plus attrayante pour les investisseurs nationaux et étrangers et l'incitation au travail s'est améliorée, compte tenu également des réformes en matière de protection sociale. Sur le plan budgétaire, la réforme des retraites a réduit le coût futur du vieillissement pour les finances publiques, tout en creusant le déficit à court terme du régime à prestations définies. Mais une série de mesures récentes contribueront à alourdir le coût budgétaire futur.

Parvenue à respecter les critères du traité de Maastricht, la République slovaque a adopté l'euro au début de 2009. Cet accomplissement majeur profitera au pays pour l'avenir, surtout dans le contexte de la crise mondiale qui frappe actuellement le secteur financier. Mais des réformes structurelles et un solide cadre de politique budgétaire seront nécessaires pour en tirer pleinement parti. On examinera dans cette *Étude* les principaux impératifs pour le maintien d'une forte croissance tendancielle en République slovaque dans le cadre de la zone euro :

- accroître la flexibilité du marché du travail et des marchés de produits afin d'améliorer les possibilités d'ajustement de l'économie en cas de choc et de faciliter le changement structurel ;
- assurer le bon fonctionnement des stabilisateurs budgétaires automatiques et la viabilité des finances publiques face aux pressions qu'exercera le vieillissement de la population ;
- réduire les distorsions sur le marché du logement afin d'améliorer la mobilité régionale et d'enrayer les risques pour la stabilité financière.

L'économie slovaque devrait connaître une période plus difficile. Il faut s'attendre à un net ralentissement, l'activité se montrant néanmoins bien plus vigoureuse qu'ailleurs grâce à une forte croissance potentielle. L'euro protégera partiellement l'économie contre les turbulences des marchés des changes. Petite économie ouverte aux échanges commerciaux très développés, la République slovaque ne peut échapper aux effets néfastes du ralentissement économique mondial. Aussi bien les entrées d'investissements directs étrangers que les exportations souffriront du recul de la demande mondiale, en particulier en Europe occidentale et dans les pays voisins d'Europe centrale et orientale. La spécialisation dans la construction automobile, qui a contribué à la forte croissance de l'économie slovaque,

constitue un risque dans les circonstances actuelles. On se rend compte d'ores et déjà que l'industrie automobile sera très durement touchée par le ralentissement mondial. De plus, la crise du crédit aura un impact direct sur l'économie, car les banques à capitaux étrangers durciront probablement leurs conditions de prêt vu le retournement du cycle mondial du crédit. Cela pourrait mettre fin à la hausse des prix des logements, qui ont presque doublé depuis 2005. ■

Comment préserver une forte croissance tendancielle ?

Au-delà de ce ralentissement cyclique, l'enjeu essentiel est de préserver les taux élevés de croissance de ces dernières années. L'écart de PIB par habitant par rapport aux pays membres de l'UE avant les adhésions de 2004 reste de l'ordre de 40 %, mais une forte croissance l'a réduit depuis 1999 de 16 points environ, soit plus que dans un grand nombre d'autres économies d'Europe centrale et orientale. Cette très bonne performance tient surtout à des gains très nets de productivité du travail, en particulier dans le secteur manufacturier, mais elle s'explique aussi par l'ampleur des entrées d'IDE. En revanche, l'utilisation de la main-d'œuvre ne contribue pas au rattrapage depuis 1999. Cela est dû à une progression des taux d'activité plus faible que dans les autres pays, qui a plus que compensé le recul du chômage et une évolution démographique plus favorable en République slovaque. En outre, le nombre d'heures travaillées par salarié a comparativement diminué légèrement.

Pour maintenir un rythme rapide de rattrapage, les mesures visant à améliorer encore la productivité seront essentielles, en particulier dans les services et les industries de réseau ainsi que dans les administrations publiques. En ce qui concerne l'utilisation de la main-d'œuvre, les deux priorités sont d'augmenter les taux d'activité, surtout pour les femmes et les travailleurs âgés, et de réduire encore la forte part du chômage de longue durée. Au total, il faudrait plus de flexibilité sur les marchés de produits et sur le marché du travail, ce qui devrait également accroître la résilience de l'économie en cas de choc. De plus, comme le faisait valoir l'Étude précédente, améliorer les résultats éducatifs sera déterminant pour les perspectives de croissance à long terme.

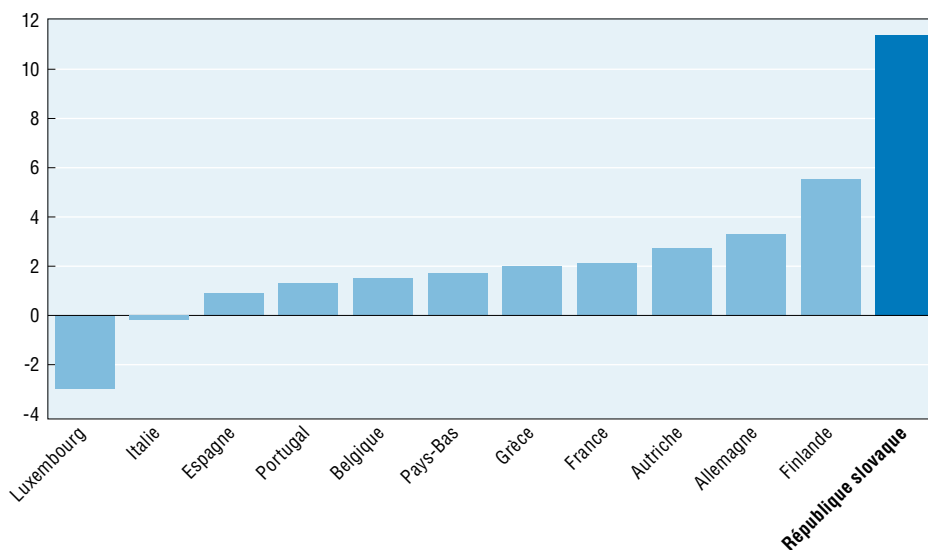
Avec l'adoption de l'euro, l'environnement économique sera très différent. D'une part, l'absence de risque de change diminue les coûts de transaction – d'où une intégration commerciale plus étroite – et ouvre davantage accès aux grands marchés de capitaux liquides de la zone euro, ce qui favorisera le développement du secteur financier. D'autre part, la République slovaque subira les mêmes contraintes que les autres membres de l'union monétaire, à savoir l'absence de politique monétaire indépendante et d'ajustement du taux de change. Cette situation soulève des problèmes de politique macroéconomique en cas de chocs asymétriques – comme pour le ralentissement mondial dans l'automobile, qui touche tout spécialement la production slovaque – ou de réactions économiques asymétriques à un choc commun.

Le statut d'économie en voie de rattrapage pose un problème supplémentaire pour la participation à la zone euro, surtout parce que les écarts de revenu sont plus prononcés pour la République slovaque que pour tout autre pays ayant adopté l'euro. Au cours du processus de convergence, la structure économique évoluera encore, l'industrie cédant du terrain aux services. De plus, l'expérience d'autres pays en voie de rattrapage qui ont adhéré à la zone euro montre que l'approfondissement du secteur financier s'opère rapidement, ce qui accroît les risques de cycle des actifs. L'intégration financière plus étroite avec les marchés de capitaux de la zone euro y contribuera, car l'intensification de la concurrence transfrontalière dans les services financiers élargira l'offre et fera probablement baisser le niveau des taux d'intérêt des prêts bancaires. En outre, les conditions financières s'assoupliront probablement sous l'effet de la réduction de la prime de risque prise en compte dans les taux d'intérêt réels, puisqu'il n'y aura plus d'incertitude du côté du taux de change. Enfin, la participation à la zone euro peut réduire la prime de liquidité et aussi, éventuellement, la prime de risque souverain.

Le taux d'équilibre de l'inflation sera probablement supérieur à celui de la zone euro à mesure que la convergence progressera. L'appréciation du taux de change réel, qui intervenait précédemment surtout via une appréciation nominale, ne se traduira pas par une plus forte inflation lors de la convergence du niveau des prix slovaques vers celui de la zone euro. Cela tient en partie à l'effet Balassa-Samuelson, qui reflète les différences de gains de productivité entre le secteur faisant l'objet d'échanges internationaux et les autres secteurs. Le processus de convergence nominale devrait durer plusieurs années ; c'est pourquoi les taux d'intérêt réels auront tendance à être plus faibles en République slovaque que dans la zone euro.

Graphique 1.

ÉCART DE CROISSANCE DE LA PRODUCTIVITÉ ENTRE LE SECTEUR DES BIENS ÉCHANGEABLES ET LE SECTEUR DES BIENS NON ÉCHANGEABLES
2000-06, en % par an



Source : Calculs de l'OCDE à partir de données d'Eurostat.

L'expérience des autres pays montre que ce processus de rattrapage, qui prend la forme d'une rapide progression des revenus, d'un développement vigoureux du secteur financier et d'un taux d'inflation relativement plus élevé, peut aboutir à une surconsommation et à un surinvestissement. Cela peut être dû à des entrées spéculatives de capitaux parce que le taux de change réel s'apprécie ou que les ménages veulent mettre à profit une augmentation future escomptée de leur revenu en faisant appel à un secteur financier de plus en plus sophistiqué. Les autorités devront veiller à une transition la plus harmonieuse possible. Dans un tel environnement, la meilleure contribution possible des réformes structurelles est d'assurer la flexibilité des marchés de produits et du marché du travail. Avec des marchés plus flexibles, les prix et les salaires s'ajustent plus rapidement à un choc, ce qui réduit les pertes de production en termes réels. De plus, un solide cadre de politique budgétaire est indispensable pour que l'orientation de la politique budgétaire puisse correctement varier en fonction du cycle. ■

Quelles sont les possibilités de plus grande flexibilité des salaires et des marchés de produits ?

La flexibilité régionale et sectorielle des salaires est un atout pour l'économie, qui peut ainsi mieux s'ajuster aux chocs conjoncturels et s'adapter sans heurts à l'évolution des structures économiques. En 2007, le gouvernement slovaque a mis fin à la condition de consentement de l'employeur pour l'extension des conventions collectives salariales aux entreprises qui ne participent pas aux négociations collectives. Bien que des dérogations soient possibles sous certaines conditions et que les extensions aient été peu nombreuses, cette mesure peut entraver une flexibilité salariale suffisante et risque de nuire à l'emploi. *Il faudrait donc mettre fin à cette extension des conventions collectives salariales. Une autre possibilité serait d'assouplir le régime de dérogation et de faire en sorte que les autorités utilisent largement leur pouvoir d'accorder des dérogations.* Un autre moyen de préserver la flexibilité des salaires est de veiller à ce que le salaire minimum ne soit pas fixé à un niveau trop élevé par rapport au salaire médian. Les salaires minimums – fixés par accord entre les partenaires sociaux – restent faibles en République slovaque par comparaison internationale et, dans une forte proportion, les salariés gagnent moins que le salaire moyen ; néanmoins, les salaires minimums ont eu tendance à augmenter par rapport aux salaires médians. *Il ne faudrait procéder à de nouvelles hausses du salaire minimum que si elles n'ont pas un effet négatif sur les possibilités d'emploi. De plus, pour se prononcer sur le niveau du salaire minimum, le gouvernement devrait prendre en compte l'avis d'une commission d'experts indépendante, comme cela se fait dans plusieurs autres pays de l'OCDE.*

Le niveau de productivité du travail est nettement inférieur à la moyenne de la zone euro dans la plupart des activités de services – d'où une marge importante de rattrapage – mais la croissance de la productivité a été plutôt limitée, voire négative, ces dernières années. Malgré les progrès notables réalisés pour mettre en place un cadre réglementaire plus propice à la concurrence, il faut aller plus loin dans ce domaine pour assurer une plus forte croissance et faciliter l'ajustement en cas de choc. Le gouvernement

a reconnu la nécessité de nouvelles réformes, et l'amélioration du cadre réglementaire et de l'environnement des entreprises est maintenant l'une des priorités de son *Programme de modernisation Slovaquie 21*. Pour renforcer la concurrence dans les professions libérales, il faudrait assouplir les conditions d'entrée et libéraliser la réglementation des conditions d'exercice, tout en maintenant les normes nécessaires de qualification professionnelle. De plus, il faudrait que le gouvernement élargisse aux entrepreneurs des professions libérales les guichets uniques qui existent déjà pour les autres petites entreprises. La plus large diffusion des TIC devrait par ailleurs déboucher sur de substantiels gains de productivité. Il serait particulièrement bénéfique d'éliminer les obstacles à la diffusion du commerce électronique et de mettre en œuvre rapidement des services d'administration électronique. Cela aurait également des effets très marqués de retombée sur les autres secteurs en améliorant la qualité et l'efficacité-coût des services publics. ■

Comment accroître l'efficacité de la politique budgétaire ?

Les finances publiques se sont bien redressées ces dernières années, le ratio dette/PIB diminuant de près de moitié depuis 2000 essentiellement grâce aux mesures d'assainissement qui ont été prises pour respecter les critères de Maastricht en vue de l'entrée dans la zone euro. Mais le cadre budgétaire actuel ne permet pas une flexibilité conjoncturelle suffisante. En particulier, les règles actuelles exigent une réduction des dépenses lorsque les recettes sont inférieures à celles inscrites au budget, ce qui peut accentuer un ralentissement conjoncturel. De plus, les recettes conjoncturelles exceptionnelles ont tendance à déclencher des dépenses structurelles supplémentaires. Il faut donc faire en sorte d'éviter les ajustements discrétionnaires tout en laissant pleinement fonctionner les stabilisateurs automatiques.

L'entrée dans la zone euro appelle plus de flexibilité pour faire face à un choc conjoncturel auquel la politique monétaire commune de la zone euro ne peut remédier, en maintenant dans le même temps l'effort d'assainissement de façon à atteindre l'objectif à moyen terme de faible déficit structurel et en œuvrant à la viabilité budgétaire à long terme dans un contexte de vieillissement de la population. Dans ces conditions, on pourrait adopter par la voie constitutionnelle une règle de déficit conforme au Pacte de stabilité et de croissance pour démontrer que le gouvernement est fermement attaché à l'assainissement budgétaire. Il faudrait compléter la règle de déficit par des plafonds pluriannuels de dépenses, que viendraient renforcer un système rigoureux d'information et une évaluation a posteriori afin d'accroître la transparence et d'alourdir le coût politique d'un dépassement des plafonds. L'expérience dans la zone de l'OCDE montre qu'ainsi le cadre budgétaire se révèle bien plus efficace pour parvenir à la viabilité des finances publiques et la préserver. On pourrait exclure des plafonds les postes cycliques de dépenses comme l'indemnisation du chômage, de façon que les stabilisateurs automatiques puissent pleinement fonctionner. Parce que dans une économie en voie de rattrapage qui connaît une croissance rapide l'écart de production ne peut être estimé qu'avec une très grande marge d'erreur, les autorités

devraient envisager de mettre en place un mécanisme d'ajustement pour remédier aux déviations par rapport à la règle qui auront pu s'accumuler du fait d'inévitables erreurs de prévision. ■

Quelle voie choisir pour le système de retraite ?

La population slovaque évoluera considérablement ces prochaines décennies, aussi bien en ce qui concerne ses effectifs que sa pyramide des âges : de faibles taux de fécondité et l'allongement constant de l'espérance de vie exerceront de fortes pressions dans le sens d'une hausse des dépenses publiques pour les retraites. Les réformes passées du système de retraite – des ajustements paramétriques du régime de répartition à prestations définies (le premier pilier) se sont doublés de la mise en place d'un régime à cotisations définies entièrement capitalisé (le deuxième pilier) – ont sensiblement amélioré l'équilibre à long terme du régime à prestations définies tout en réduisant dans une très large mesure les éléments redistributifs du système de retraite. Cette réforme a été plus coûteuse à court terme pour le budget de l'État qu'il avait été prévu au départ. Plusieurs modifications récentes du système de retraite alourdiront quelque peu le coût futur des retraites. Les affiliés actuels ont eu à deux reprises la faculté de passer d'un régime à l'autre, tandis que pour les nouveaux entrants sur le marché du travail, la participation au régime à cotisations définies n'a plus été que facultative. Ainsi, le régime à cotisations définies perdra-t-il probablement des affiliés au profit du régime à prestations définies. Ces mesures, auxquelles il faut ajouter un relèvement des plafonds pour le calcul des cotisations, se sont traduites par une augmentation des recettes du régime à prestations définies.

Modifier fréquemment et au coup par coup la réglementation des retraites nuit à la transparence et risque de compromettre la viabilité du système. Il faudrait que les autorités évitent les modifications de ce type et, en particulier, ne prennent pas de mesures ayant tendance à saper la viabilité du régime à prestations définies. Il faudrait à cet égard reconsidérer plusieurs des décisions récentes. Le gouvernement devrait envisager pour les nouveaux entrants sur le marché du travail une affiliation au régime à cotisations définies qui soit obligatoire ou, au minimum, qui constitue l'option par défaut, avec faculté de non-participation à ce régime. Pour les travailleurs actuels, le changement de régime ne devrait pas être autorisé. Pour renforcer le régime à prestations définies, il faudra envisager diverses mesures comme le relèvement de l'âge de la retraite en fonction de l'espérance de vie et une moindre générosité de la formule de calcul de la pension. Il serait également souhaitable d'affecter à la réduction de la dette publique le relèvement des cotisations au régime à prestations définies qui résulte des modifications récentes du système de retraite.

Vu le bas niveau des taux d'intérêt réels et l'étroitesse du marché boursier, les fonds de pension peinent à dégager un rendement suffisant pour que la valeur de l'épargne retraite augmente autant que les salaires réels. Malgré tout, les simulations montrent que le rendement susceptible d'être obtenu à plus long terme sur le marché financier devrait être supérieur à celui assuré par le régime slovaque à prestations définies dans l'hypothèse de taux constants de cotisation et de baisse des taux de remplacement pour tenir compte de

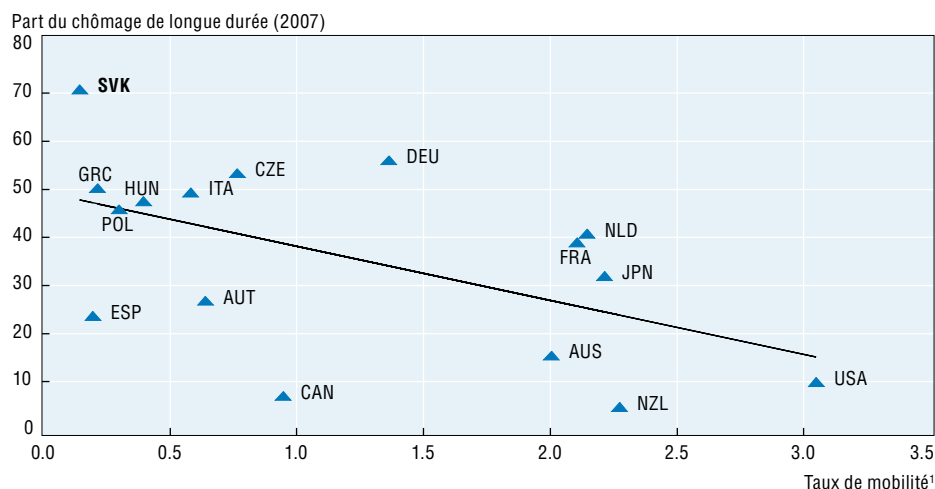
l'impact du vieillissement. Il est indispensable que la réglementation des fonds de pension, tout en protégeant efficacement l'investisseur, n'ait pas d'effet négatif sur les rendements en étant trop restrictive. C'est pourquoi il est judicieux d'avoir mis fin à l'obligation d'investir au moins 30 % des fonds dans des entités résidant en République slovaque. Actuellement, la performance des sociétés de gestion des fonds de pension est jugée par rapport à la moyenne des taux de rendement obtenus par tous les fonds de pension d'un certain type, ce qui complique les décisions d'investissement faute de transparence suffisante ; de plus, cette référence, censée être un minimum, risque de se transformer en un faible objectif de rendement. Il faudrait donc que les autorités confient aux fonds de pension le soin de fixer le rendement de référence et qu'elles les obligent à publier régulièrement des informations sur leur performance par rapport à une référence fixée en valeur absolue. ■

Quelles sont les réformes nécessaires dans le secteur du logement ?

Le marché slovaque du logement reflète un grand nombre des problèmes liés à l'entrée dans la zone euro, notamment le besoin de flexibilité et les effets d'un assouplissement des conditions financières. Les prix immobiliers ont enregistré une forte hausse ces dernières années pour trois raisons : la progression des revenus des ménages, la baisse des taux d'intérêt réels (en partie en prévision de l'entrée dans la zone euro) et la faible réaction de l'offre dans le secteur de la construction. En conséquence, l'emprunt hypothécaire a fortement augmenté et les banques ont assoupli les conditions de prêt. Certes, l'approfondissement du secteur financier entraîne tout naturellement une rapide croissance du crédit, mais il faudrait suivre de près cette évolution pour limiter les risques que court le système financier, en particulier le risque de bulle immaîtrisable. Dans ce contexte, les autorités slovaques ne devraient pas hésiter à durcir la réglementation, notamment en abaissant le ratio prêt/valeur

Graphique 2.

CHÔMAGE DE LONGUE DURÉE ET MOBILITÉ DE LA MAIN-D'ŒUVRE



1. Proportion de la population de 15 à 64 ans ayant changé de région de résidence durant l'année précédente. Pour l'Australie, l'Italie et le Japon, nombre total de personnes ayant changé de région de résidence. Données de 2003 pour tous les pays.

Source : OCDE, Perspectives de l'emploi 2005 ; base de données des Statistiques de la population active.

du bien, en cas d'indices de surchauffe du marché du logement. Néanmoins, leur marge de manœuvre est clairement limitée du fait que le système bancaire, essentiellement à capitaux étrangers, pourrait échapper au dispositif slovaque de surveillance en passant d'un régime de filiales à un régime de succursales. C'est pourquoi les autorités slovaques de contrôle devraient coopérer plus étroitement avec les autorités étrangères.

Le marché du logement est crucial pour l'amélioration des possibilités d'ajustement de l'économie via le marché du travail. Il se caractérise actuellement par la prédominance des logements en propriété et la faible part du logement locatif, public dans sa quasi-totalité. Cette structure entrave énormément la mobilité géographique des travailleurs, l'une des plus faibles dans la zone de l'OCDE, ce facteur expliquant en partie que le taux de chômage de longue durée reste élevé. Un marché du logement plus flexible – comportant en particulier un segment locatif privé plus développé – sera indispensable pour faire face dans de meilleures conditions au changement structurel que l'économie connaîtra et aussi pour atténuer la forte dispersion des taux de chômage d'une région à l'autre.

L'une des causes de l'étroitesse du marché locatif privé est le droit dont bénéficient en vertu de la loi les locataires des logements municipaux construits avant 1998 d'acquérir le bien qu'ils occupent à des conditions très favorables. *Il faudrait mettre fin à cette possibilité ou, au moins, aligner alors les prix de vente sur les prix du marché.* Un autre facteur entrave le développement du marché locatif privé : le régime fiscal du logement, qui favorise les propriétaires-occupants. Le taux de l'impôt immobilier, fixé par les communes, est très faible, et il s'applique à une valeur locative qui n'est plus du tout à jour. Cela encourage l'accession à la propriété par rapport aux autres actifs, en ayant un effet procyclique, puisque le taux effectif d'imposition diminue lorsque les prix des logements augmentent. *Il faudrait relever le taux de l'impôt immobilier à un niveau neutre et faire intervenir la valeur marchande effective.*

L'accession à la propriété est également aidée par divers dispositifs : des taux d'intérêt bonifiés pour les emprunts hypothécaires, des primes pour l'épargne-logement et l'octroi de prêts à des taux d'intérêt favorables via le *Fonds d'État pour le développement du logement*. Même si ces subventions ont été réduites ces dernières années, *il faudrait que le gouvernement diminue encore les aides à l'accession à la propriété.*

Actuellement, l'État accorde son aide au logement en faveur des ménages à bas revenu essentiellement via le secteur locatif public, qui applique de faibles loyers réglementés (inférieurs au tiers des loyers privés). L'accès au logement public est certes soumis à des conditions de ressources, mais le contrôle des revenus n'est pas rigoureux et, fréquemment, un grand nombre de ménages conservent leur logement alors qu'ils ne remplissent plus les conditions de revenu. Cela nuit à la mobilité des travailleurs et à une allocation efficiente du parc de logements en évinçant le secteur locatif privé. En revanche, l'allocation logement est faible et ses conditions d'octroi sont très strictes

(elle est réservée aux bénéficiaires de l'aide sociale). L'exercice d'un emploi déclenchant la perte de l'allocation logement, le régime actuel se traduit par une forte contre-incitation au travail.

Pour que les aides au logement soient mieux ciblées et plus efficaces, le gouvernement devrait envisager de relever les loyers du secteur public en les alignant davantage sur les niveaux du marché et, au minimum, les locataires ayant un revenu supérieur aux plafonds devraient payer les loyers du marché. Plus généralement, il faudrait recadrer le secteur public du logement public et développer l'allocation logement afin d'accroître la mobilité des travailleurs. L'allocation logement devrait pouvoir être perçue par les personnes qui travaillent (tout en étant pauvres) et refléter le coût local du logement afin d'encourager l'installation dans les régions du pays en forte croissance (où le coût du logement est élevé).

Un autre facteur entrave le développement du parc locatif privé : la protection excessive dont jouissent les locataires titulaires d'un bail à durée indéterminée, qui constitue un véritable verrou. En cas de résiliation d'un tel bail, le propriétaire doit fournir au locataire un autre logement. Il faudrait mettre fin à cette protection du locataire.

On pourrait encore accroître la flexibilité du marché du logement si l'offre de biens neufs réagissait davantage à la demande, ce qui contribuerait également à atténuer le cycle du logement. Au cours de la hausse récente des prix immobiliers, le secteur de la construction n'a réagi que très tardivement (ce facteur même ayant contribué à la hausse des prix) et les nouveaux logements qui ont été construits sont essentiellement destinés aux revenus les plus élevés. Pour accroître le parc de logements, il serait utile de remédier aux déficiences des procédures d'urbanisme et d'examiner si le secteur de la construction est suffisamment concurrentiel. ■

Pour plus d'informations

Pour des informations supplémentaires concernant cette Synthèse, merci de contacter :

Felix Hüfner, e-mail : felix.huefner@oecd.org, tél. : +33 1 45 24 85 23 ;
Isabell Koske, e-mail : isabell.koske@oecd.org, tél. : +33 1 45 24 17 92.

Références



Études économiques : Les *Études économiques* examinent les économies des pays membres et, de temps en temps, certains pays non membres. Il y a environ 18 études réalisées chaque année. Elles sont disponibles individuellement ou par abonnement. Pour plus d'informations, veuillez consulter la section des périodiques de la librairie en ligne de l'OCDE à l'adresse Internet suivante :
www.oecd.org/librairie.

Pour plus d'informations : De plus amples renseignements concernant les travaux du Département des affaires économiques de l'OCDE, y compris des informations sur d'autres publications, des données statistiques, et des documents de travail sont disponibles pour téléchargement sur le site Internet à l'adresse : www.oecd.org/eco-fr.

Perspectives économiques n° 84, décembre 2008. Pour plus d'informations concernant cette publication, veuillez visiter le site Internet de l'OCDE : www.oecd.org/eco/perspectiveseconomiques.

Réformes économiques : Objectif croissance – Édition 2008. Pour plus d'informations concernant cette publication, veuillez visiter le site Internet de l'OCDE : www.oecd.org/economie/objectifcroissance2008.

Les publications de l'OCDE sont en vente sur notre librairie en ligne :
www.oecd.org/librairie

Les publications et les bases de données statistiques de l'OCDE sont aussi disponibles sur notre bibliothèque en ligne : www.SourceOCDE.org

Où nous contacter ?

SIÈGE DE L'OCDE DE PARIS

2, rue André-Pascal
75775 PARIS Cedex 16
Tél. : (33) 01 45 24 81 67
Fax : (33) 01 45 24 19 50
E-mail : sales@oecd.org
Internet : www.oecd.org

ALLEMAGNE

Centre de l'OCDE de Berlin
Schumannstrasse 10
D-10117 BERLIN
Tél. : (49-30) 288 8353
Fax : (49-30) 288 83545
E-mail :
berlin.centre@oecd.org
Internet :
www.oecd.org/berlin

ÉTATS-UNIS

Centre de l'OCDE
de Washington
2001 L Street N.W., Suite 650
WASHINGTON DC 20036-4922
Tél. : (1-202) 785 6323
Fax : (1-202) 785 0350
E-mail : washington.contact@oecd.org
Internet : www.oecdwash.org
Toll free : (1-800) 456 6323

JAPON

Centre de l'OCDE de Tokyo
Nippon Press Center Bldg
2-2-1 Uchisaiwaicho,
Chiyoda-ku
TOKYO 100-0011
Tél. : (81-3) 5532 0021
Fax : (81-3) 5532 0035
E-mail : center@oecdtokyo.org
Internet : www.oecdtokyo.org

MEXIQUE

Centre de l'OCDE du Mexique
Av. Presidente Mazaryk 526
Colonia: Polanco
C.P. 11560 MEXICO, D.F.
Tél. : (00 52 55) 9138 6233
Fax : (00 52 55) 5280 0480
E-mail :
mexico.contact@oecd.org
Internet :
www.oecd.org/centrodemexico

Les Synthèses de l'OCDE sont préparées par la Division des relations publiques de la Direction des relations publiques et de la communication. Elles sont publiées sous la responsabilité du Secrétaire général de l'OCDE.