Part II

Chapitre 4

LE LOGEMENT ET L'ÉCONOMIE : DES POLITIQUES À RÉNOVER[1]

Ce chapitre compare un certain nombre de politiques du logement dans un ensemble de pays de l'OCDE et conclut que des politiques mal conçues peuvent avoir des effets négatifs considérables sur l'économie, par exemple en augmentant le niveau et l'instabilité des prix réels des logements et en empêchant les gens de déménager facilement pour saisir des opportunités en matière d'emploi. Certaines de ces politiques ont joué un rôle important dans le déclenchement de la crise financière et économique récente et pourraient également freiner la reprise. Ce chapitre formule quelques recommandations pour la mise en place de politiques du logement efficientes et équitables qui puissent également contribuer à la stabilité macroéconomique et à la croissance.

Résumé et conclusions

Des politiques du logement mal conçues ont joué un rôle important dans le déclenchement de la crise économique et financière récente. Ce chapitre examine les moyens de concevoir des politiques du logement permettant de mettre à la disposition des citoyens des habitations appropriées, de soutenir la croissance à long terme du niveau de vie et de renforcer la stabilité macroéconomique.

Les gouvernements interviennent sur les marchés du logement pour diversifier les habitations offertes à la population et assurer l'accès à celles-ci dans des conditions équitables. Ces interventions comprennent des mesures budgétaires, telles que des impôts et des subventions ; l'offre directe de logements sociaux ou d'allocations-logement ; et diverses réglementations qui influent sur la quantité, la qualité et le prix des logements. Les politiques du logement ont également une incidence sur la performance économique d'ensemble et le niveau de vie, dans la mesure où elles influent sur la manière dont les ménages utilisent leur épargne ainsi que sur la mobilité résidentielle et la mobilité de la main-d'œuvre, qui jouent un rôle essentiel dans le redéploiement des salariés vers de nouveaux emplois et de nouvelles zones géographiques. En fait, comme le montrent les analyses récentes de l'OCDE, une supervision efficace de l'évolution du marché financier et du marché hypothécaire, combinée à des politiques permettant de renforcer la flexibilité de l'offre de logements, joue un rôle essentiel dans la stabilité macroéconomique. Les principales conclusions de cette analyse sont résumées ci-dessous, et chacune d'entre elles est décrite d'une manière plus détaillée dans les sections suivantes de ce chapitre :

- *Les innovations intervenues sur les marchés des crédits hypothécaires doivent s'accompagner d'une supervision appropriée des autorités réglementaires et de réglementations prudentielles du secteur bancaire.* La libéralisation financière et les innovations en matière de crédit hypothécaire ont accru l'accès au crédit et abaissé le coût du financement du logement. Cette évolution a eu des conséquences positives pour les ménages dont les possibilités d'emprunt étaient précédemment limitées, ce qui a amélioré leurs chances d'accéder à la propriété de leur logement. Cependant, les réformes des réglementations des marchés hypothécaires ont peut-être aussi occasionné un accroissement considérable des prix des logements – de 30 % en moyenne dans les pays de l'OCDE – et de l'instabilité de ces prix. De plus, la déréglementation est susceptible de comporter des risques pour la stabilité macroéconomique si elle déclenche un relâchement notable des normes en matière de prêts aboutissant à un accroissement des crédits en souffrance. C'est pourquoi une supervision des autorités réglementaires et des réglementations prudentielles en matière bancaire sont nécessaires.

- *La capacité de réponse de l'offre de logements à la demande peut être améliorée dans beaucoup de pays de l'OCDE, mais il est nécessaire de faire preuve de prudence pour éviter l'instabilité de l'investissement dans le logement résidentiel.* La capacité de l'offre de logements neufs de répondre à l'augmentation des prix contribue à éviter une instabilité excessive des prix des logements, mais cet accroissement de la capacité de réponse peut aussi se traduire par une instabilité accrue de l'investissement résidentiel. L'élasticité de l'offre peut être accrue par une simplification des procédures complexes d'octroi des permis de construire et – dans les pays où il existe une pénurie de terrains disponibles pour la construction résidentielle – en favorisant l'utilisation de terrains par un renforcement des liens entre la valeur fiscale des biens immobiliers et la valeur du marché.

- *Les politiques du logement peuvent faciliter la mobilité résidentielle, améliorer l'adaptation des salariés aux emplois et contribuer à permettre au marché du travail de sortir de la crise récente.* Par exemple :

  – Des estimations montrent qu'aux Pays-Bas, un accroissement de l'élasticité de l'offre de logements de son faible niveau actuel au niveau moyen des pays de l'OCDE permettrait d'accroître le taux annuel de mobilité des ménages d'environ 50 %, ce qui pourrait être

dû au fait qu'une offre élastique de logements permet d'égaliser les coûts du logement d'une région à l'autre.

- Des possibilités accrues d'accès au crédit s'accompagnent également d'un accroissement de la mobilité des ménages, dans la mesure où elles permettent d'accéder à davantage d'options en matière de logement et facilitent le financement des coûts de déménagement. Toutefois, des taux élevés d'endettement peuvent également faire courir des risques à la mobilité du fait que les ménages dont les actifs sont négatifs ne sont souvent pas en mesure de déménager[2].

- Un assouplissement des contrôles relativement stricts des loyers et des réglementations applicables aux relations entre propriétaires et locataires qui s'appliquent dans certains pays nordiques et d'Europe continentale pourrait renforcer sensiblement la mobilité résidentielle en améliorant l'offre de logements locatifs et en empêchant le verrouillage de la situation des locataires.

- La réduction des coûts élevés d'acquisition d'un logement qui prévalent dans certains pays d'Europe continentale pourrait également renforcer la mobilité résidentielle. Cette réduction comporterait un réaménagement de la fiscalité et la suppression ou la limitation des réglementations qui entravent la concurrence entre les intermédiaires des transactions immobilières (par exemple, les notaires et les agences immobilières).

- *Les politiques du logement doivent être conçues de manière à être efficientes et équitables :*

  - Supprimer les distorsions fiscales en imposant de la même manière les investissements en logements et les autres investissements ; cela implique l'imposition des valeurs locatives imputées et l'autorisation de la déductibilité fiscale des intérêts des prêts hypothécaires. Le régime fiscal des logements occupés par leurs propriétaires est souvent favorable par rapport à celui des autres formes d'investissement, notamment en raison du fait que la valeur locative imputée de ces logements n'est généralement pas imposée, tandis que les intérêts des prêts hypothécaires sont souvent déductibles. Un tel régime fiscal peut avoir des conséquences indésirables pour l'affectation de l'épargne et de l'investissement sur le marché du logement et sur les autres marchés. De plus, les allégements fiscaux sont souvent capitalisés dans le prix des logements, ce qui empêche certains ménages à capacité financière limitée d'accéder à la propriété de leur logement. La déductibilité des intérêts de prêts hypothécaires favorise par ailleurs les catégories les plus aisées, du fait que la propension à acquérir un logement augmente avec le revenu. Toutefois, la plupart des pays n'imposent pas les valeurs locatives imputées ; le recours, comme substitut, à des impôts fonciers récurrents n'est pas suffisant, dans la mesure où ces impôts ne sont pas assez importants pour compenser la subvention accordée aux prêts hypothécaires. Dans ces conditions, la meilleure solution de rechange pourrait consister, soit à supprimer l'allégement d'impôts au titre des intérêts de crédits hypothécaires, soit à réviser en hausse les impôts fonciers récurrents en les prélevant sur la base de valeurs cadastrales correspondant aux valeurs du marché. Ce relèvement des valeurs des biens immobiliers pourrait également contribuer à rendre l'offre plus flexible (comme on l'a vu ci-dessus).

  - Revoir complètement les réglementations en vertu desquelles les loyers sont très éloignés des valeurs du marché ou qui font pencher d'une manière disproportionnée la balance des relations entre locataires et propriétaires en faveur de l'une des parties. Des réglementations strictes en matière de loyers s'accompagnent d'une offre moindre de logements sur le plan quantitatif et qualitatif et leurs avantages pour les locataires ne sont pas certains. En fait, il n'est pas prouvé de manière évidente que les loyers moyens soient plus faibles dans les pays où les contrôles sont plus stricts. De plus, en particulier

si elles sont mal ciblées, les réglementations du marché locatif peuvent avoir des effets redistributifs indésirables entre les différentes catégories de locataires.

– Recourir à des systèmes de logement social bien conçus et ciblés ainsi qu'à des allocations logement transférables pour fournir des logements aux ménages à faibles revenus. Les systèmes de logement social qui sont orientés vers ceux qui sont le plus dans le besoin semblent atteindre leurs objectifs à un coût moindre que des systèmes moins ciblés, mais il est nécessaire qu'ils soient bien conçus pour éviter des effets défavorables en termes de mixité sociale et de mobilité, avec les conséquences qui en résultent sur le marché du travail. Des allocations logement bien conçues et transférables peuvent être préférables à l'offre directe de logement social car elles ne semblent pas entraver directement la mobilité résidentielle.

Les politiques du logement et l'évolution récente du marché du logement

Les évolutions extrêmes observées sur les marchés du logement ont constitué une caractéristique essentielle de la crise économique actuelle et de la période qui l'a précédée (voir OCDE, 2010). Dans beaucoup de pays de l'OCDE, l'augmentation générale des prix réels des logements depuis le milieu des années 80 (tableau 4.1)[3] s'est brusquement interrompue au moment où la crise a éclaté ou immédiatement avant (André, 2010). Les fortes corrections des prix des logements observées dans de nombreux pays ont réduit le patrimoine et la consommation des ménages, ainsi que l'investissement résidentiel. De nouvelles analyses de l'OCDE montrent que l'évolution des prix réels des logements et de la construction résidentielle observée dans le passé était influencée non seulement par des facteurs macroéconomiques tels que les revenus et les taux d'intérêt mais aussi par des caractéristiques et des politiques structurelles concernant les marchés du logement et du financement du logement. Celles-ci ont influé sur l'ampleur et les caractéristiques des chocs de la demande de logements, l'élasticité de l'offre et, par conséquent, l'ensemble des caractéristiques de la construction résidentielle et des prix. Nous étudierons dans cette section ces politiques et leurs impacts.

Tableau 4.1. Variations des prix réels des logements dans les différents pays de l'OCDE[1]

1980 (ou première année disponible)-2008

Augmentations très importantes (90 % ou plus)	Augmentations modérées à importantes (20 % à 90 %)	Niveau stable ou en baisse (augmentation de moins de 20 %)
Australie	Autriche	Chili
Belgique	Canada	Allemagne
Finlande	Danemark	Hongrie
Irlande	France	Israël
Pays-Bas	Grèce	Japon
Nouvelle-Zélande	Italie	Corée
Norvège	Slovénie	Portugal
Espagne	Suède	Suisse
Royaume-Uni	États-Unis	

1. Prix nominaux corrigés à l'aide de l'indice des prix à la consommation.

Source : Offices statistiques nationaux et OCDE (2010), « *Perspectives économiques de l'OCDE : statistiques et prévisions » base de données.*

La libéralisation du marché financier a facilité l'accès au crédit et accru l'accès à la propriété pour les ménages ayant une capacité d'emprunt limitée

Les marchés du financement du logement ont connu des changements radicaux au cours des dernières décennies, à la suite d'une vague de réformes financières motivées par des objectifs plus larges d'efficience économique. La libéralisation accroît sensiblement les possibilités d'emprunt et réduit les coûts des crédits au logement, ce qui se traduit par une expansion considérable de l'offre de prêts hypothécaires dans de nombreux pays (BCE, 2009 ; Ellis, 2006). L'un des faits majeurs a été la réduction considérable des obligations en matière d'apport personnel, qui a permis aux ménages de recourir davantage à l'endettement pour financer leurs investissements en logements. L'obligation de verser un apport personnel élevé a généralement une incidence négative sur les consommateurs à faibles revenus et notamment sur les jeunes ménages, qui n'ont souvent pas eu beaucoup de temps pour accumuler le capital nécessaire à la constitution d'un tel apport. L'un des indicateurs de cette contrainte en matière d'apport personnel est la quotité maximum de financement – la valeur maximum autorisée du prêt en pourcentage du prix du bien immobilier sur le marché[4]. Les estimations montrent qu'une diminution de 10 points de la quotité maximum de financement s'accompagne d'une augmentation de 12 % du taux d'accession à la propriété du logement parmi les jeunes ménages à faibles revenus (c'est-à-dire les propriétaires âgés de 25 à 34 ans du second quartile de revenus) par comparaison avec un ménage type[5].

Les relations entre la déréglementation, les prix des logements et l'instabilité de ces prix

L'expansion des crédits disponibles a augmenté la demande de logements et les prix réels de ceux-ci dans de nombreux pays. D'après les estimations, la déréglementation financière aurait majoré les prix réels des logements dans des proportions allant jusqu'à 30 % en moyenne dans les pays de l'OCDE entre 1980 et 2005. D'une part, des marchés hypothécaires plus compétitifs disposant de sources de financement, de prêteurs et d'instruments de crédit plus divers sont susceptibles de renforcer la solidité économique des ménages en facilitant le crédit hypothécaire rechargeable[6]. D'autre part, ils facilitent aussi l'emprunt permettant d'investir dans l'acquisition de logements, ce qui risque d'accroître l'instabilité des prix immobiliers. En fait, les augmentations du taux d'endettement autorisé (mesuré à l'aide de la quotité de financement maximum) ont tendance à exacerber l'instabilité des prix réels des logements dans un large échantillon de pays de l'OCDE (tableau 4.2). À son tour, l'accroissement de l'instabilité des prix des logements peut réduire la stabilité macroéconomique et accroître l'incertitude des ménages quant à leurs revenus. Elle peut par ailleurs entraîner des risques systémiques, dans la mesure où les secteurs de la banque et des crédits hypothécaires sont vulnérables aux fluctuations des prix des logements en raison de leurs engagements sur le marché immobilier.

Tableau 4.2. Les effets des politiques sur la réduction de l'instabilité des prix réels des logements[1]

L'instabilité des prix réels des logements peut être réduite de…	Scénario
25 %	Une nouvelle amélioration de la supervision bancaire équivalant à celle observée en moyenne dans les pays de l'OCDE au cours de la période 1990-2005 (sur la base d'un indice figurant dans Abiad *et al.,* 2008).
20 %	Réduction de 10 points de la quotité de financement maximum[2].
19 %	Augmentation de l'élasticité estimée de l'offre du niveau observé en Irlande à celui observé au Canada (voir graphique 4.1).
11 %	Réduction de l'allégement fiscal applicable aux coûts de financement des emprunts hypothécaires du niveau observé aux Pays-Bas à celui observé en Suède (voir graphique 4.7).

1. Le scénario équivaut à peu près à l'impact d'une variation correspondant à un écart-type de la variable taux d'intérêt sur l'instabilité des prix réels des logements. Les estimations sont fondées sur des régressions de panels à effet aléatoire pour 16 à 20 pays de l'OCDE sur la période comprise entre environ 1980 et 2005. La variable dépendante est l'écart-type de la croissance annuelle des prix réels des logements et le modèle prend également en compte l'instabilité macroéconomique et les effets fixes dans le temps (voir Andrews (2011) pour plus de précisions).

2. Sur la période considérée, les quotités de financement s'échelonnent entre un minimum de 56 % et un maximum de 110 % dans les pays de l'OCDE.

Source : Abiad, A., E. Detragiache et T. Tressel (2008), "A New Database of Financial Reforms", *IMF Working Paper* no° 08, vol. 266, Fonds monétaire international ; Andrews, D. (2011), "Real House Prices in OECD Countries - The Role of Demand Shocks and Structural and Policy Factors", *Documents de travail du Département des affaires économiques de l'OCDE*, à paraître.

Le lien entre la supervision bancaire et l'instabilité des prix des logements

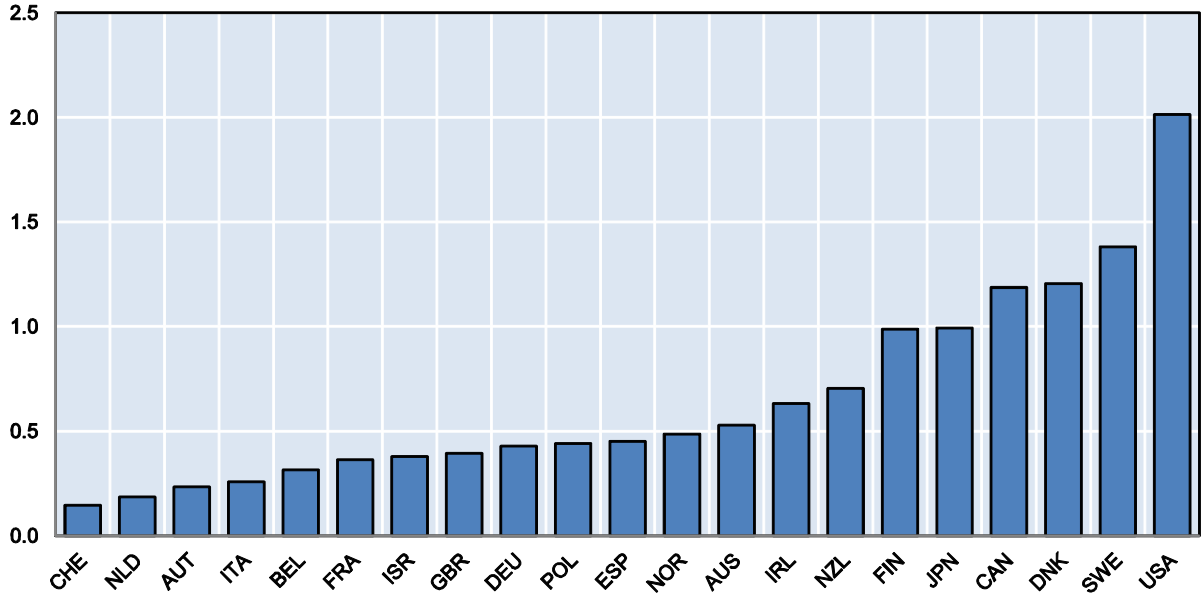
L'insuffisance de la supervision bancaire et, par la suite, l'insuffisance des garanties des contrats de crédits hypothécaires ont joué un rôle important au cours de la période qui a conduit à la crise financière récente, caractérisée par une augmentation considérable de la variabilité des prix des logements. Si l'assouplissement des contraintes applicables au crédit est généralement souhaitable, en l'absence d'une supervision appropriée des autorités réglementaires, des réformes qui aboutissent à l'assouplissement des critères de prêts risquent d'accroître le nombre des prêts improductifs (c'est-à-dire des prêts aboutissant ou sur le point d'aboutir à un défaut de paiement) et de compromettre ainsi la stabilité macroéconomique. Par exemple, les normes de prêts aux États-Unis ont été sensiblement assouplies au cours de la forte expansion du secteur du logement : en 2001, 8 % seulement des acquéreurs de logements avaient un apport personnel égal à zéro, tandis qu'en 2007 ce chiffre avait atteint 22 % (US Census Bureau, 2007)[7]. L'OCDE estime que la qualité de la supervision bancaire peut avoir une incidence importante sur l'instabilité des prix des logements. En moyenne, pour les pays de l'OCDE, une nouvelle amélioration des dispositions applicables en matière de supervision équivalant à celle observée au cours de la période 1990-2005 pourrait réduire l'instabilité des prix réels des logements d'environ 25 %, toutes choses étant égales par ailleurs (tableau 4.2)[8].

Les prix des logements augmentent davantage lorsque l'offre immobilière tarde à répondre à la demande

L'élasticité des nouveaux investissements en logements par rapport aux prix permet de déterminer dans quelle mesure un accroissement de la demande de logements, faisant suite par exemple à un assouplissement de l'accès au crédit, aboutit à une augmentation des prix plutôt qu'à un accroissement de l'investissement en logements. Selon des estimations de l'OCDE, l'élasticité à long terme de l'offre nouvelle de logements par rapport aux prix est en général relativement élevée en Amérique du Nord et dans certains pays nordiques, tandis qu'elle est plus faible dans les pays d'Europe continentale et au Royaume-Uni (graphique 4.1 ; Caldera Sánchez et Johansson, 2011).

Graphique 4.1. Variations de l'élasticité de l'offre de logements neufs par rapport aux prix, dans certains pays de l'OCDE

Estimations de l'élasticité-prix à long terme de l'offre de logements neufs[1]



1. Estimations de l'élasticité-prix à long terme de l'offre nouvelle de logements, celle-ci étant mesurée à l'aide du montant des investissements résidentiels. Toutes les élasticités sont significatives au moins au niveau de 10 %. Un nombre plus élevé traduit une offre plus élastique. Dans le cas de l'Espagne, si l'on restreint l'échantillon à la période 1995-2007, qui ferait apparaître l'évolution récente des marchés du logement (tel que l'important stock d'habitations invendues résultant de l'expansion de la construction qui a débuté en 2000 et qui a culminé en 2007-09) cela n'aboutit qu'à une légère augmentation de l'élasticité estimée de l'offre de logements, celle-ci passant de 0.45 à 0.58. La période d'estimation est comprise entre le début des années 80 et le début des années 2000.

Source : Caldera Sánchez, A. et Å, Johansson (2011), "The Price Responsiveness of Housing Supply in OECD Countries", *Documents de travail du Département des affaires économiques de l'OCDE*, à paraître.

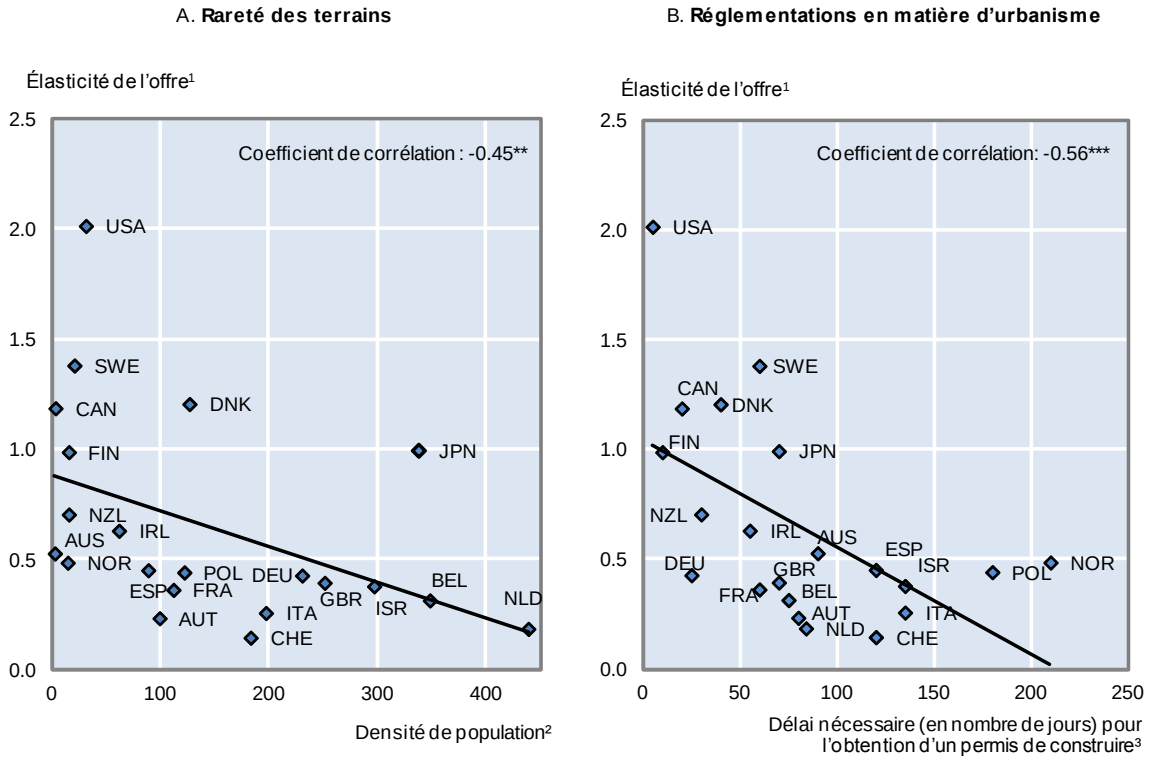
À court ou moyen terme, une augmentation de la demande de logements (causée par exemple par une déréglementation du marché des crédits hypothécaires, par un relèvement du niveau d'activité et de l'emploi ou par l'afflux de migrants) se traduirait par des augmentations moindres des prix réels des logements si l'offre de logements est plus élastique. L'élasticité de l'offre de logements est particulièrement importante pour éviter les goulets d'étranglement sur différents segments du marché. Toutefois, la contrepartie est que, dans les pays où l'offre est flexible, l'investissement en logements s'ajuste plus rapidement à de fortes variations de la demande. Cela contribue à amplifier les variations cycliques de la croissance économique, comme l'a montré l'évolution récente.

Malgré cet équilibre à respecter, à long terme, une plus grande flexibilité de l'offre de logements est généralement souhaitable car elle permet de mieux adapter la construction résidentielle aux variations des structures de la demande dans les différentes zones du territoire. Les estimations montrent que l'influence de l'élasticité de l'offre sur la réaction aux chocs de la demande immobilière est susceptible d'être importante, toutes choses étant égales par ailleurs. Par exemple, si l'élasticité de l'offre nouvelle est ramenée du niveau relativement élevé estimé pour le Japon au niveau observé en Nouvelle-Zélande (voir graphique 4.1), l'augmentation des prix des logements correspondant à un accroissement donné de la demande est supérieure d'au moins 50 % (Andrews, 2010). Au cours des dernières décennies, de très fortes augmentations des prix ont été observées au Royaume-Uni et aux Pays-Bas – dans ces deux pays, l'élasticité de l'offre nouvelle de logements par rapport aux prix est remarquablement faible (graphique 4.1). Au contraire, les autres pays dans lesquels l'offre est généralement plus flexible, tels que les États-Unis, ont enregistré des hausses de prix plus modérées. Les estimations montrent aussi que les prix des logements sont plus instables lorsque l'offre est rigide, car les variations de la demande se traduisent davantage par des variations de prix (tableau 4.2).

Comment les politiques publiques peuvent-elles influer sur l'élasticité de l'offre ?

L'offre de logements peut être soumise à la fois à des contraintes liées aux politiques suivies et à d'autres qui sont indépendantes de ces politiques. Les conditions géographiques et démographiques – telles que les limites physiques des terrains à aménager et le degré d'urbanisation – peuvent limiter l'offre de logements dans certaines zones. En fait, l'élasticité de l'offre de logements tend à diminuer à mesure que la densité de population s'accroît (graphique 4.2, partie A). Cependant, les politiques publiques jouent également un rôle *via* les réglementations concernant l'aménagement de l'espace ou les loyers, l'élasticité de l'offre nouvelle de logements ayant tendance à être plus faible dans les pays où les délais d'obtention d'un permis de construire sont plus longs (graphique 4.2, partie B).

Graphique 4.2. **L'élasticité de l'offre est plus faible lorsque les terrains sont rares et les réglementations en matière d'urbanisme complexes**



1. Estimations par l'OCDE de l'élasticité de l'offre par pays.
2. Densité de population mesurée en nombre d'habitants par km².
3. Le nombre de jours nécessaires pour obtenir un permis de construire est tiré de la base de données de la Banque mondiale Doing Business.

*** indique une valeur statistiquement significative au seuil de confiance de 1% et ** au seuil de confiance de 5%.

Source: estimations de l'OCDE sur la base des études suivantes : Caldera Sánchez, A. et Å, Johansson (2011), "The Price Responsiveness of Housing Supply in OECD Countries", *Documents de travail du Département des affaires économiques de l'OCDE*, à paraître ; Nations Unies (2007), Demographic and Social Statistics Database ; Banque mondiale (2009), World Bank Doing Business Database.

L'offre de logements peut être rendue plus élastique en concevant et en mettant en œuvre des réglementations efficientes en matière d'urbanisme, par exemple en simplifiant des procédures complexes d'octroi de permis de construire et en assouplissant les restrictions imposées à la construction d'immeubles collectifs (généralement destinés à la location) pour accroître l'offre de logements locatifs privés (Schuetz, 2007). En plus de l'amélioration des réglementations d'urbanisme, la mise à disposition d'infrastructures et autres services publics liés au logement – tels que des routes de liaison ou des canalisations – est également susceptible d'influer sur l'offre (voir Barker, 2008). De plus, des impôts bien conçus sur les biens immobiliers vacants et les terrains non aménagés peuvent

encourager les propriétaires à utiliser leurs terrains de manière appropriée pour la construction d'immeubles résidentiels et d'immeubles d'entreprise dans les zones urbaines. Par exemple, le fait de rattacher l'évaluation fiscale des biens immobiliers à leur valeur sur le marché pourrait renforcer l'incitation à mettre en valeur les terrains inoccupés, dans la mesure où les prix du marché sont également un indicateur de leur potentiel d'aménagement (OCDE, 2009).

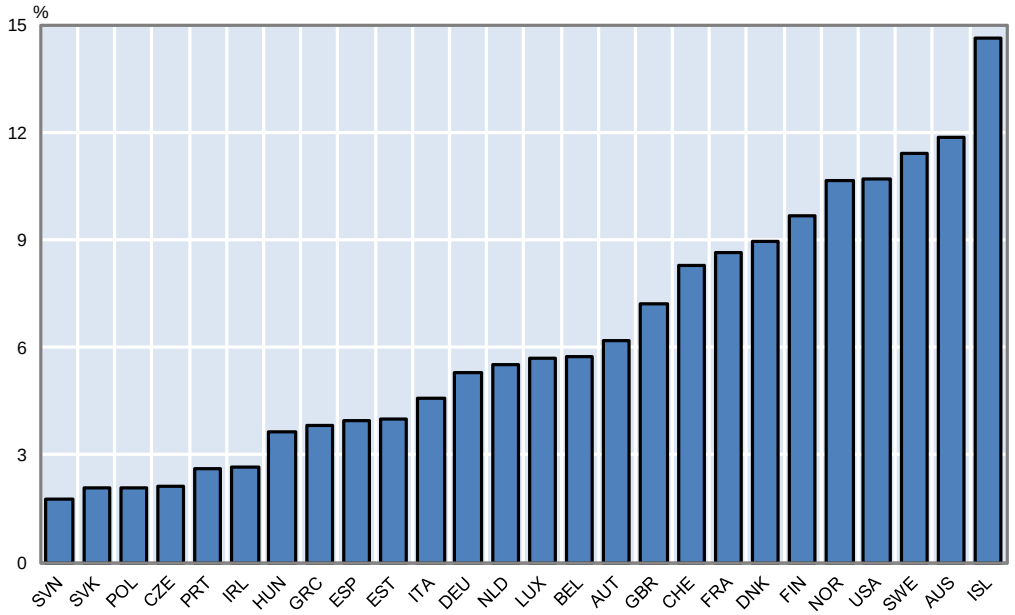
Politiques du logement, mobilité résidentielle et dynamisme du marché du travail

Au cours de la phase de reprise qui suivra la récession économique actuelle, il est essentiel que les salariés soient en mesure de migrer vers les secteurs et les régions en expansion pour que les pays puissent retrouver progressivement leurs taux d'emploi antérieurs à la crise. La mobilité résidentielle et professionnelle constitue un élément clé de ce processus d'ajustement. En moyenne, dans la zone OCDE, 6 % environ[9] des ménages changent de résidence chaque année. Toutefois, cette mobilité résidentielle est moindre dans les pays d'Europe du Sud et de l'Est que dans les pays anglophones et les pays nordiques, où les ménages changent deux fois plus souvent de résidence (graphique 4.3, partie A). En outre, il existe également un lien entre la mobilité résidentielle et la réaffectation des salariés (graphique 3, partie B). Cela montre que la mobilité résidentielle peut faciliter l'adaptation de la main-d'œuvre aux changements intervenus dans les possibilités d'emploi, ce qui pourrait avoir pour effet d'accélérer la transition permettant de mettre fin au niveau élevé de chômage actuel. Ces liens entre le logement, la mobilité et le marché du travail sont étudiés de manière plus approfondie dans cette section.

Graphique 4.3. **Mobilité résidentielle et mobilité professionnelle sont importantes pour le fonctionnement des marchés du travail**

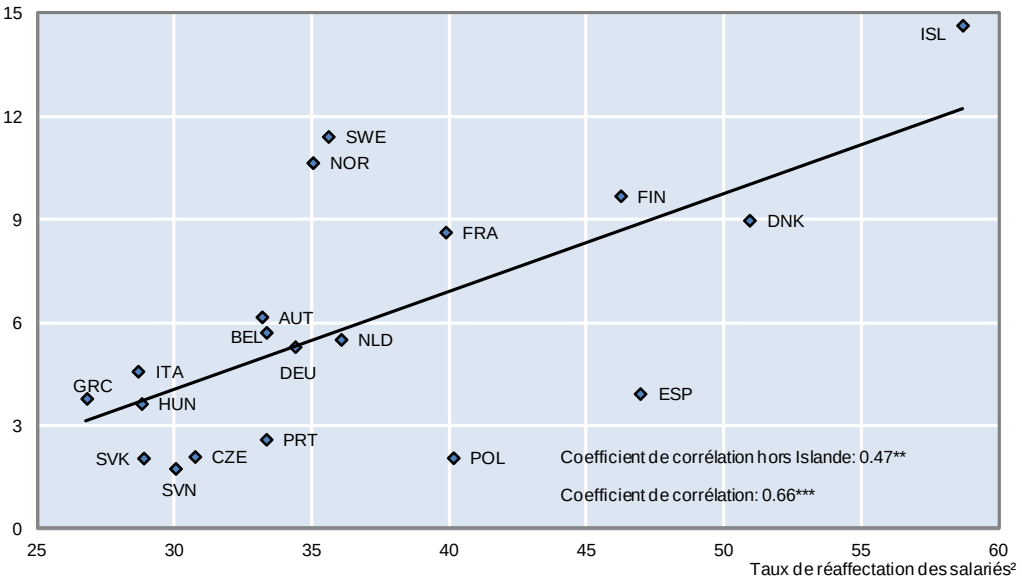
A. **La mobilité résidentielle varie selon les pays**

Pourcentage de ménages ayant changé de résidence au cours de l'année 2007[1]



B. **La réaffectation des salariés est plus importante lorsque la mobilité résidentielle est plus forte**

Pourcentage de ménages ayant déménagé au cours de l'année[1]



1. Les taux de mobilité sont annualisés. Le faible taux de mobilité observé dans certains pays d'Europe de l'Est (par exemple, 2 % en Slovénie, ce qui correspond à un déménagement tous les 50 ans) ne semble pas plausible et pourrait être dû à des problèmes concernant les données utilisées. Toutefois, il est difficile à vérifier, dans la mesure où il n'existe pas d'autres sources de données.

2. Les taux de réaffectation des salariés sont des moyennes par pays des taux de réaffectation (taux d'embauche et de licenciement) exprimés en pourcentage de l'emploi salarié total. Voir *Perspectives de l'emploi de l'OCDE* (2010).

*** indique une valeur statistiquement significative au seuil de confiance de 1% et ** au seuil de confiance de 5%.

Source: calculs de l'OCDE fondés sur les bases de données 2007 suivantes : Commission européenne (2007), base de données Eurostat EU-SILC ; Melbourne Institute (2007), The Household, Income and Labour Dynamics in Australia (HILDA) Survey ; Fondation suisse pour la recherche en sciences sociales (2007), Panel suisse de ménages (PSM) ; US Census Bureau (2007), American Housing Survey (AHS) ; OCDE (2010), *Perspectives 2010 de l'emploi de l'OCDE : Au-delà de la crise de l'emploi*.

La propriété du logement et le logement social ont tendance à réduire la mobilité

Le mode d'occupation du logement a une influence sur les taux de mobilité. Les analyses de l'OCDE montrent que les propriétaires de leur logement ont tendance à être moins mobiles que les locataires, même compte tenu des autres caractéristiques des ménages (par exemple, l'âge et les revenus, la situation de famille, le statut d'immigrant et le statut de salarié, etc.). Cette mobilité moindre parmi les propriétaires de leur logement que parmi les locataires est susceptible de s'expliquer par le fait que les propriétaires doivent faire face à des coûts de transaction plus élevés lorsqu'ils déménagent. Par conséquent, ils ont tendance à déménager moins souvent pour étaler ces coûts sur une période plus longue (voir par exemple, Oswald, 1996 ; Coulson et Fisher, 2009). En moyenne, un propriétaire dont le bien n'est pas hypothéqué aurait, d'après les estimations, une probabilité de déménager chaque année inférieure de 13 % à celle d'un locataire d'un logement privé alors que le taux de mobilité annuel du propriétaire d'un bien hypothéqué est inférieur d'environ 9 % à celui d'un locataire[10]. Comment expliquons-nous le taux de mobilité plus élevé parmi les propriétaires de biens hypothéqués que parmi les propriétaires de biens non hypothéqués ? Cela pourrait être dû au fait que les propriétaires de logements hypothéqués sont davantage incités à conserver leur emploi et/ou d'obtenir un nouvel emploi plus rapidement en raison de la nécessité de rembourser leur crédit hypothécaire. Ils s'efforceraient donc de réduire leur période de chômage en acceptant des emplois même si cela les oblige à changer de résidence (Flatau *et al.*, 2003).

Les locataires de logements sociaux ont en moyenne une probabilité de déménager tous les ans inférieure de 6 % à celle des locataires du secteur privé. En effet, ils sont réticents à renoncer à des loyers inférieurs au niveau du marché et à des locations qui sont généralement plus sûres (voir par exemple, Menard et Sellem, 2010 ; Flatau *et al.* 2003 ; Hughes et McCormick, 1981 ; 1985). C'est le cas en particulier en Australie, en France et au Royaume-Uni, ce qui s'explique peut-être par le fait que dans ces pays le logement social est très fortement ciblé sur ceux qui en ont le plus besoin (voir ci-dessous). Il ne semble pas que les allocations logement entravent la mobilité résidentielle et professionnelle dans les mêmes proportions que la mise à disposition directe de logements sociaux, notamment si elles sont transférables (BCE, 2003 ; Hughes et McCormick, 1981 ; 1985). L'autre avantage des allocations logement par rapport à la fourniture directe de logements est le fait que, dans la majorité des pays, les ménages peuvent recevoir des allocations au titre des loyers quelle que soit l'habitation qu'ils louent, c'est-à-dire qu'elle relève du secteur social ou du secteur privé, ce qui facilite son transfert et permet d'accroître encore la mobilité résidentielle.

Renforcer la mobilité en accroissant l'élasticité de l'offre de logements et en abaissant les coûts de transaction pour l'acquisition de logements

Une offre inélastique réduit les logements disponibles et peut contribuer à des différentiels de prix entre les régions et à des déséquilibres sur le marché du logement – autres facteurs qui ont pour effet de réduire la mobilité résidentielle. Des différentiels importants de prix entre les régions, occasionnés par exemple par des changements rapides de la demande de logements à l'intérieur d'une région, combinés à une offre rigide de logements, peuvent réduire la mobilité géographique. En effet, les ménages qui résident dans des régions où les logements sont moins chers doivent obtenir des crédits plus importants s'ils souhaitent déménager vers une région où les prix sont plus élevés (Saks, 2008 ; Barker, 2004 ; Cameron et Muellbauer, 1998). Dans les pays où l'offre de logements neufs est plus élastique, la mobilité résidentielle a tendance à être beaucoup plus élevée. Par exemple, si l'on augmentait l'élasticité de l'offre en la faisant passer du niveau faible observé aux Pays-Bas (graphique 4.3) jusqu'à la moyenne des pays de l'OCDE, le taux de mobilité annuelle des ménages se trouverait relevé d'environ 2.3 points toutes choses étant égales par ailleurs (tableau 4.3).

Tableau 4.3. Dans quelle mesure l'action des pouvoirs publics peut-elle accroître la mobilité résidentielle[1]

La probabilité de déménager chaque année peut être augmentée de…	Scénario
2.3 points de pourcentage…	Relèvement de l'élasticité-prix estimé de l'offre de logement du niveau observé aux Pays-Bas au niveau moyen des pays de l'OCDE (voir graphique 4.1).
1.4 point de pourcentage…	Réduction du contrôle des loyers du niveau observé en Allemagne au niveau moyen des pays de l'OCDE (voir graphique 4.5).
1.4 point de pourcentage…	Réduction de la contrainte en matière d'apport personnel (c'est-à-dire augmentation de la quotité de financement) de 20 points en partant du niveau observé en Suisse pour atteindre le niveau moyen de l'OCDE.
1.1 point de pourcentage…	Renforcement de l'accès au crédit (c'est-à-dire augmentation de la part des crédits privés dans le PIB) en partant du niveau observé en République slovaque pour atteindre le niveau moyen des pays de l'OCDE.
0.6 point de pourcentage…	Réduction de la sécurité du mode d'occupation du logement (c'est-à-dire des dispositions régissant les relations entre propriétaires et locataires) du niveau observé au Portugal au niveau moyen des pays de l'OCDE (voir graphique 4.5).
0.5 point de pourcentage…	Réduction des coûts de transaction du niveau observé en Grèce au niveau moyen des pays de l'OCDE (voir graphique 4.4).

Pour mémoire : probabilité annuelle de déménager dans les pays de l'OCDE = 6 %.

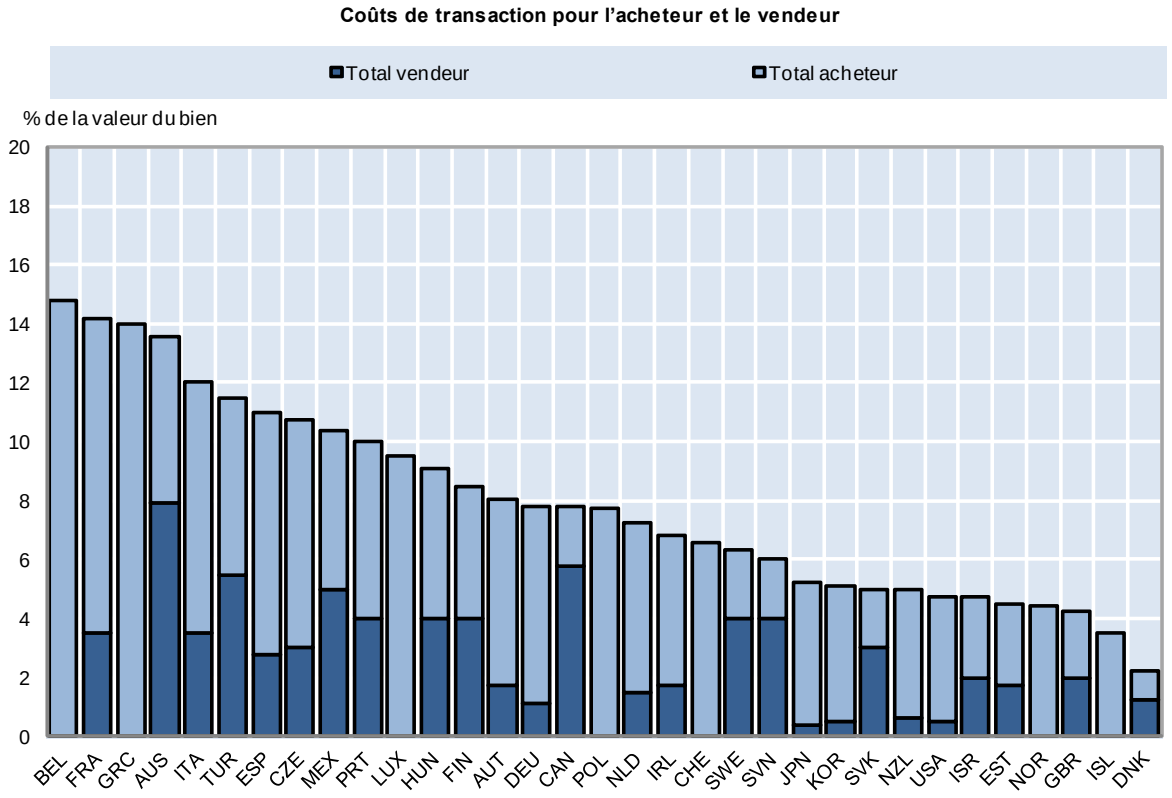
1. Le scénario équivaut à peu près à l'impact d'une variation correspondant à une fois et demie l'écart type de la variable taux d'intérêt sur la mobilité résidentielle. Les estimations sont fondées sur une régression probit de la probabilité pour un ménage de déménager compte tenu de l'âge, du statut d'occupation du logement, du niveau d'éducation, de l'activité professionnelle, du revenu et du carré du revenu, du statut de cohabitation, du revenu total et du taux national d'urbanisation.

Source : Calculs de l'OCDE fondés sur les bases de données suivantes : Commission européenne (2007), base de données Eurostat EU-SILC ; Melbourne Institute (2007), The Household, Income and Labour Dynamics in Australia (HILDA) Survey ; Fondation suisse pour la recherche en sciences sociales (2007), Panel suisse des ménages (PSM) ; US Census Bureau (2007), American Housing Survey (AHS) ; Caldera Sánchez, A. et D. Andrews (2011), "To Move or Not to Move: What Drives Residential Mobility in the OECD?" *Documents de travail du Département des affaires économiques de l'OCDE,* à paraître.

Les coûts qu'entraînent l'achat et la vente de logements peuvent également réduire la mobilité résidentielle et professionnelle (Oswald, 1996 ; 1999 ; Haurin et Gill, 2002 ; van Ommeren et Leuvensteijn, 2005). Les coûts de transactions immobilières diffèrent dans des proportions considérables selon les pays de l'OCDE, s'échelonnant entre au moins 14 % de la valeur du bien immobilier en Belgique, en France et en Grèce, à moins de 4 % au Danemark et en Islande (graphique 4.4). Ces coûts incluent un certain nombre de catégories différentes de frais et de commissions, tels que les droits de mutation (par exemple, les droits de timbre, les taxes à l'achat, etc.), les redevances supportées lors de l'enregistrement du bien au cadastre, les frais de notaire ou autres frais juridiques, et les commissions des agences immobilières[11].

Dans certains cas, les commissions versées à des intermédiaires peuvent être fixées directement par des réglementations administratives (ou par des règles d'autodiscipline de la profession disposant de l'aval de l'administration) ou elles peuvent être influencées par des obstacles juridiques à l'entrée sur certains marchés (par exemple, le marché des services des notaires en matière immobilière). Les estimations de l'OCDE montrent que des coûts plus élevés de l'acquisition de biens immobiliers s'accompagnent d'une mobilité résidentielle moindre. Par exemple, si l'on réduisait les coûts de transaction en les ramenant du niveau élevé observé en Grèce (graphique 4.4) au niveau moyen des pays pris en compte dans l'étude, on augmenterait la probabilité annuelle de déménager d'environ 0.5 point (tableau 4.3). En outre, les taxes sur les transactions sont inefficaces pour procurer des recettes publiques, dans la mesure où les mêmes recettes pourraient être en principe obtenues à un coût économique moindre en imposant plutôt la consommation (OCDE, 2009). Les politiques peuvent contribuer à réduire ces coûts occasionnels en restructurant la fiscalité et/ou en levant les barrières à l'entrée dans les professions correspondantes, notamment lorsque les coûts sont excessivement élevés et susceptibles de réduire sensiblement la mobilité résidentielle comme en Belgique, en France, en Grèce et en Italie.

Graphique 4.4. **Disparité des coûts de transactions immobilières dans les pays de l'OCDE[1], 2009**



1. Les coûts de transaction sont des coûts moyens. Les estimations ne prennent pas en compte les divers allégements fiscaux qui existent dans les pays pour certains logements et il peut en résulter une surestimation de ces coûts par rapport à leur niveau réel dans certains pays (par exemple en Italie) où ces allégements fiscaux sont fréquents. En outre, la TVA, lorsqu'elle s'applique à certains coûts, n'est pas incluse en raison de limitations tenant aux données disponibles.

Source: Johansson, Å. (2011), "Housing Policies in OECD and Candidate for Accession Countries: Survey-based Data and Implications", *Documents de travail du Département des affaires économiques de l'OCDE*, à paraître

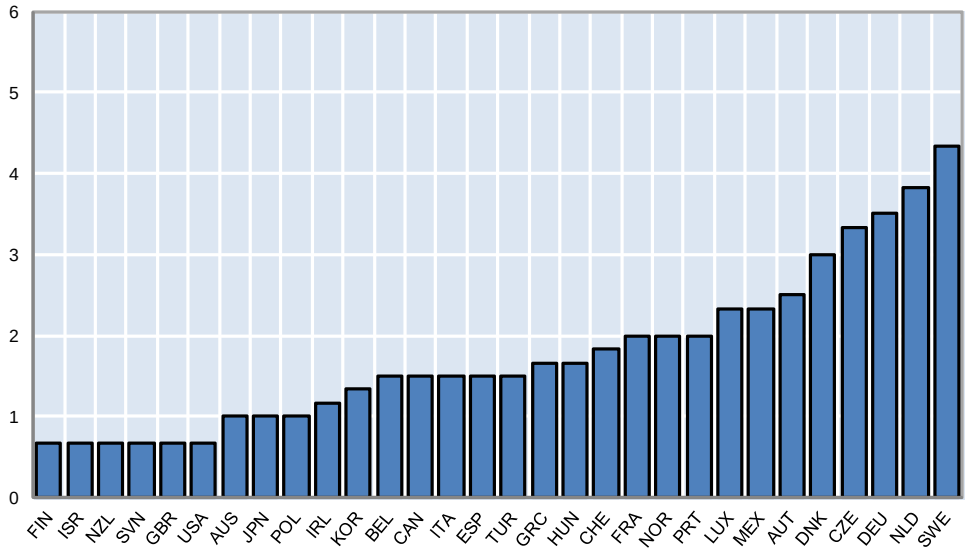
Renforcer la mobilité en assouplissant les réglementations locatives

Les marchés locatifs sont influencés par toute une série de réglementations applicables aux loyers et aux relations entre propriétaires et locataires. Le contrôle des loyers est relativement strict dans les pays où le secteur locatif est assez important (par exemple, la République tchèque, l'Allemagne, les Pays-Bas et la Suède) (graphique 4.5, partie A ; et Johansson, 2011). Bien que le lien de causalité ne soit pas clair, cela pourrait s'expliquer par le fait que, dans les pays où le secteur locatif est plus important, les demandes de réglementations régissant son fonctionnement sont plus répandues. Au contraire, le contrôle des loyers est souple en Finlande, en Nouvelle-Zélande, en Slovénie, au Royaume-Uni et aux États-Unis. La plupart des pays réglementent également les aspects contractuels des relations entre propriétaires et locataires – ces réglementations sont souvent relativement strictes dans beaucoup de pays d'Europe continentale (graphique 4.5, partie B) et s'accompagnent souvent de contrôles des loyers relativement plus stricts. L'une des explications possibles est le fait que si le contrôle des loyers ne s'accompagne pas d'une sécurité des conditions d'occupation, dans les systèmes où les locataires en place sont relativement plus protégés contre des augmentations de loyers, les propriétaires peuvent être incités à les évincer pour relever leur loyer (Arnott, 2003 ; Ellingsen et Englund, 2003).

Graphique 4.5. **Comparaison des réglementations concernant les loyers dans certains pays de l'OCDE, 2009**

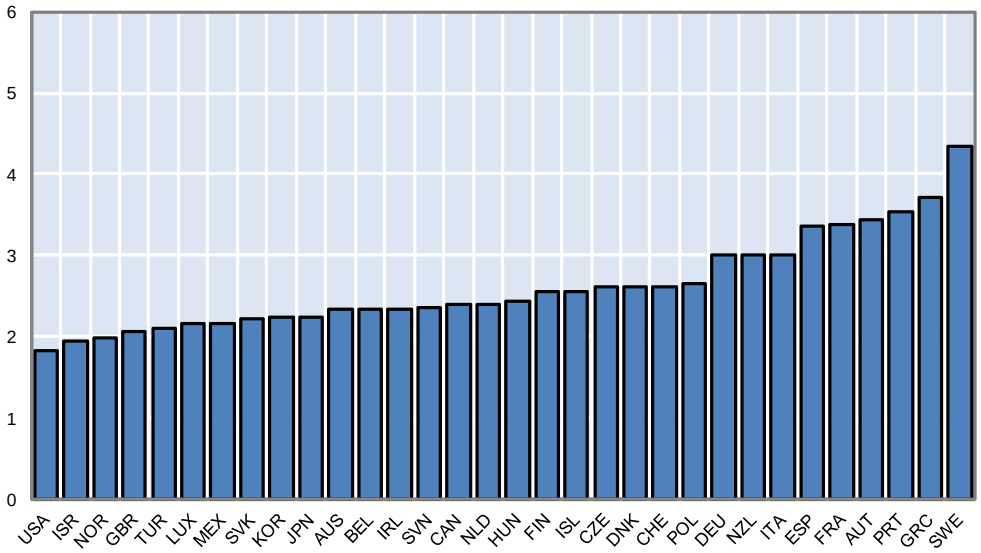
A. **Contrôle des loyers sur le marché locatif privé[1], 2009**

Échelle de 0 à 6 : augmentation du degré de contrôle



B. **Dispositions régissant les relations entre propriétaires et locataires sur le marché locatif privé[2], 2009**

Échelle de 0 à 6 : augmentation de la protection des locataires



1. Il s'agit d'un indicateur composite du degré de contrôle des loyers, du mode de fixation de leurs augmentations et de la répercussion autorisée des coûts sur les loyers dans chaque pays. Le contrôle du niveau des loyers inclut des informations sur la possibilité de négocier librement les loyers entre le propriétaire et le locataire, le champ d'application des contrôles du niveau des loyers et les critères de fixation de ces niveaux (sur la base des mécanismes du marché, de l'utilité/des coûts, de la négociation ou des revenus). Les contrôles des augmentations de loyer comportent des informations permettant de savoir si ces augmentations peuvent être librement convenues par le propriétaire/locataire, si elles sont normalement rattachées à un indice de coûts/de prix, si elles sont plafonnées ou si elles sont déterminées par quelque autre procédure administrative, notamment par des négociations entre associations de propriétaires/de locataires. En ce qui concerne la répercussion des coûts sur les loyers, des informations sont données sur la question de savoir si les propriétaires sont autorisés à répercuter les augmentations de coûts sur les loyers (répercussion des coûts) et sur l'étendue de cette répercussion, c'est-à-dire les types de coûts qui peuvent être répercutés.
2. L'indicateur mesure le degré de réglementation des relations entre propriétaires et locataires dans le cadre d'une location. Il prend en compte la facilité d'expulser un locataire, le degré de sécurité du mode d'occupation et les obligations en matière de dépôt de garantie.

Source : Johansson, Å. (2011), « Housing Policies in OECD and Candidate for Accession Countries: Survey-based Data and Implications », *Documents de travail du Département des affaires économiques de l'OCDE* , à paraître.

Des réglementations strictes sur les marchés locatifs sont susceptibles de réduire la mobilité résidentielle, dans la mesure où les locataires de logements aux loyers contrôlés seront réticents à déménager si leurs loyers sont inférieurs au niveau du marché et si la sécurité de leur mode d'occupation est plus grande que sur le segment non réglementé (voir par exemple, Lind, 2001 ; Nagy, 1997 ; Ball, 2009). De même, une réglementation stricte des relations entre propriétaires et locataires se traduisant par une sécurité élevée du mode d'occupation peut réduire le rendement attendu de l'offre de logements à louer, ce qui aboutit à un recul de l'investissement ou encourage les propriétaires à la rétention ou à des utilisations alternatives du stock de logements existant. Dans l'ensemble, les effets négatifs d'une réglementation excessive en matière de location sur l'offre et sur l'incitation des locataires à déménager pourrait réduire le chiffre d'affaires dans le secteur locatif ainsi que la mobilité résidentielle.

Comment les politiques régissant le marché locatif peuvent-elles accroître la mobilité ? L'analyse de l'OCDE montre que la mobilité résidentielle dans les pays où la réglementation en matière de location est relativement stricte (mesurée à la fois en termes de contrôle des loyers et de sécurité du mode d'occupation) et sensiblement moindre qu'ailleurs. Par exemple, la réduction du contrôle des loyers par rapport au niveau élevé observé en Allemagne (graphique 4.5) jusqu'au niveau moyen observé pour les pays faisant l'objet de cette étude aurait pour effet d'accroître le taux de mobilité annuelle d'environ 1.4 point (tableau 4.3). Pour ne pas exercer un effet dissuasif sur la mobilité, il faudrait par ailleurs que les réglementations soient harmonisées entre les différents segments du marché du logement, qu'il s'agisse du secteur social ou du secteur privé, et il faudrait envisager d'assouplir les réglementations strictes en matière de location. Par exemple, du fait que les réglementations des loyers sont souvent plus strictes pour les logements sociaux que pour le secteur privé, cela pourrait avoir un effet dissuasif parmi les locataires du secteur social, dans la mesure où le fait de s'orienter vers le secteur privé pourrait réduire leurs avantages en matière de loyer et de mode d'occupation (Flatau *et al.*, 2003).

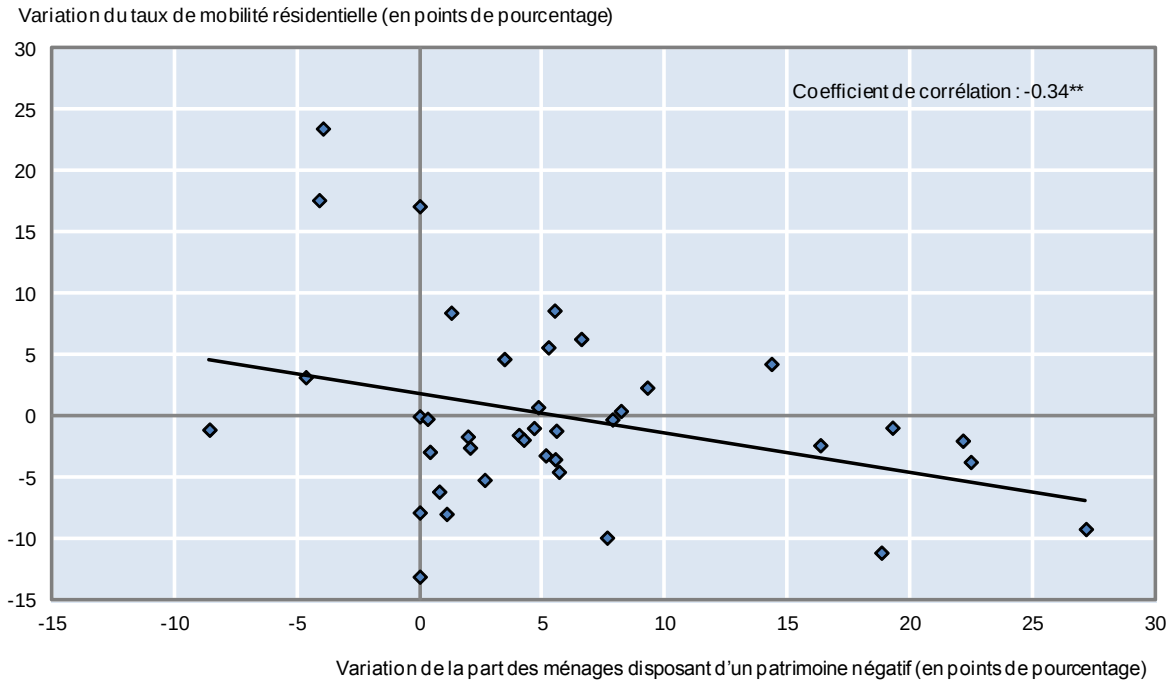
Renforcer la mobilité en accordant un accès accru au crédit mais en évitant un effet de levier élevé

Comme le changement de résidence comporte des coûts financiers, réduire le coût du crédit et le rendre plus facile d'accès peut favoriser la mobilité. Cela est confirmé par les résultats d'études de l'OCDE selon lesquels un accès plus facile au crédit (représenté par la part du crédit privé dans le produit intérieur brut – PIB) et un montant moins élevé de l'apport personnel obligatoire (représenté par des quotités de financement maximum plus élevées) s'accompagnent d'une mobilité résidentielle accrue (tableau 4.3). Cet effet est particulièrement prononcé pour les jeunes ménages, ce qui s'explique peut-être par le fait qu'ils ont eu moins de temps pour accumuler une épargne leur permettant de financer les coûts d'un changement de résidence.

Toutefois, des ratios d'endettement élevés sont susceptibles d'entraver la mobilité (Ferreira *et al.*, 2008). Si les prix des biens immobiliers diminuent sensiblement, les ménages dont l'actif est devenu négatif pourraient ne pas être en mesure de refinancer leurs crédits hypothécaires pour déménager vers une région plus prospère ou pourraient ne pas être disposés à vendre leur logement à perte. Par exemple, aux États-Unis, la mobilité a diminué d'environ 15 % entre 2005 et 2009, et cette baisse a été concentrée sur les propriétaires ayant souscrit des prêts hypothécaires, et notamment sur les plus endettés à l'intérieur de ce groupe. Cela traduisait en partie l'évolution défavorable du marché du travail mais aussi, dans une certaine mesure, la forte augmentation du nombre de ménages disposant d'un actif négatif. La mobilité résidentielle semble avoir baissé davantage dans les États américains qui ont connu une plus forte augmentation de la part des ménages possédant un patrimoine négatif (graphique 4.6).

Graphique 4.6. **L'impact d'un patrimoine négatif sur la mobilité résidentielle aux états-unis**[1]

Variation en points de pourcentage, 2007-09



1. Le taux de mobilité résidentielle est mesuré à l'aide de la variation du taux de mobilité sur deux ans observée entre la période 2006-07 et le période 2008-09.

Source: calculs effectués sur la base des études suivantes : US Census Bureau (2008), American Housing Survey (AHS).

Interventions efficientes et équitables des pouvoirs publics sur les marchés du logement

On peut parfois se demander si les interventions des pouvoirs publics sur les marchés du logement atteignent de manière efficiente et équitable les objectifs souhaités. L'un de ces objectifs est généralement de remédier aux défaillances du marché qui risqueraient de donner lieu à des inefficiences sur le marché du logement. Ces défaillances du marché pourraient comporter l'inégalité de pouvoir de marché entre les propriétaires et les locataires ou les externalités environnementales et de voisinage liées à l'évolution récente intervenue dans le domaine du logement. Pour faire face à ces imperfections, les gouvernements imposent diverses réglementations (dans le domaine des locations et dans d'autres domaines) applicables aux marchés du logement. L'autre objectif des interventions publiques est de promouvoir une meilleure performance économique, par exemple en encourageant la libération de terrains pour des usages productifs. Les interventions sur le marché du logement sont également motivées par des préoccupations d'équité et des préoccupations sociales et le lien entre le logement et des objectifs d'ordre social plus large régissent les normes de logement socialement acceptables. Il est possible de répondre à ces normes à l'aide du logement social, qui constitue un moyen pour les gouvernements de fournir des logements aux ménages défavorisés et de redistribuer les revenus. Enfin, le développement de la propriété du logement constitue souvent, dans de nombreux pays, un objectif des politiques publiques, car il semble qu'il génère des effets positifs de voisinage et revalorise le capital social. Toutefois, on dispose de peu d'indications concernant ces effets. En outre, certains des mécanismes qui sont entrés en jeu au cours de la crise récente étaient liés au secteur des logements occupés par leur propriétaire et pourraient avoir été exacerbés par une fiscalité favorisant l'accès à la propriété du logement. Cette section expose certaines des politiques qui peuvent être mises au point pour améliorer l'équité et l'efficience dans le secteur du logement.

Imposer les logements occupés par leurs propriétaires de la même manière que les autres investissements

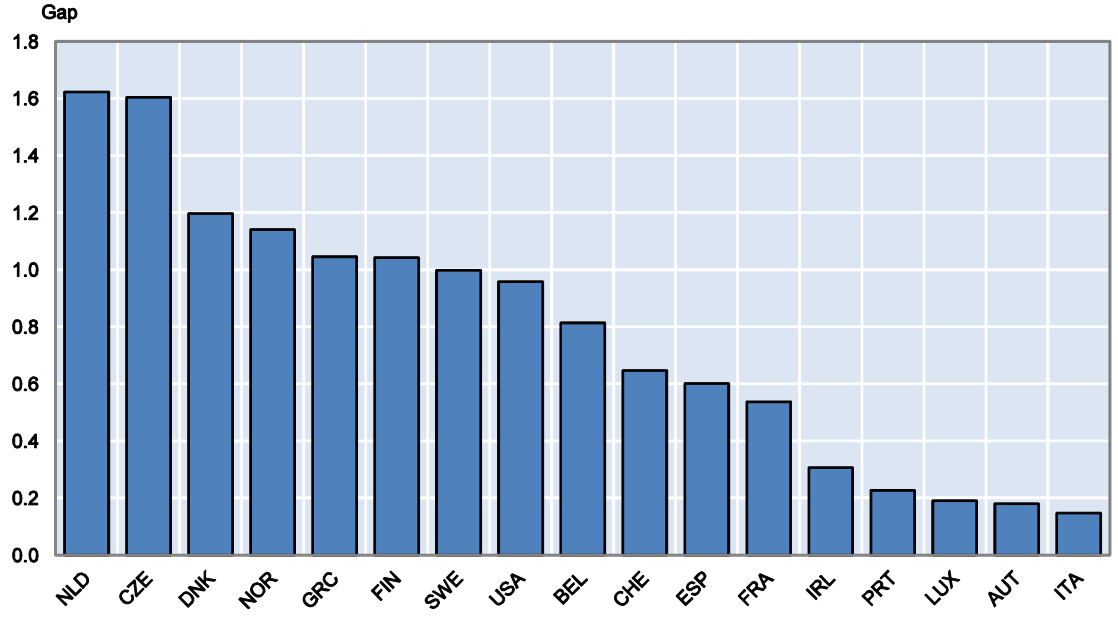
Dans de nombreux pays de l'OCDE, les logements occupés par leurs propriétaires sont généralement soumis à un régime fiscal plus favorable que les autres formes d'investissement. Pour mettre fin à cette inégalité de régime fiscal entre le logement et les autres investissements, il faut faire en sorte que la différence entre les rendements avant et après impôts soit la même pour le logement que pour les autres formes d'épargne. Théoriquement, il faudrait imposer les investissements en logements dans le cadre de l'impôt sur le revenu de la même manière que les autres actifs, en imposant la valeur locative imputée, diminuée des abattements pour amortissement, tout en autorisant la déductibilité des taux d'intérêt (c'est-à-dire en imposant la valeur locative imputée nette).

En pratique, les valeurs locatives imputées ne sont imposées que dans un petit nombre de pays et, dans ces pays, ces valeurs sont souvent fortement sous-estimées. Même si la plupart des pays prélèvent des impôts récurrents sur la propriété immobilière, ces impôts s'appliquent dans certains cas à la fois au propriétaire occupant et au locataire et ne constituent pas un substitut parfait des impôts sur les valeurs locatives imputées. De toute manière, l'importance de ces impôts fonciers semble être faible dans la plupart des pays, comme l'indique leur faible part dans les recettes fiscales (OCDE, 2009). En outre, la détermination par l'administration de la valeur fiscale des biens immobiliers est très en retard sur la valeur du marché dans de nombreux pays. Par ailleurs, les versements d'intérêts de prêts hypothécaires sont déductibles de la base de l'impôt sur le revenu des personnes physiques dans près de la moitié des pays et un petit nombre d'entre eux appliquent des crédits d'impôt aux propriétaires occupants[12]. Dans ces cas, la combinaison de la déductibilité des intérêts de prêts hypothécaires avec le prélèvement d'impôts fonciers plus élevés pouvant correspondre à l'imposition applicable aux revenus financiers constitue la meilleure solution de rechange, bien qu'en raison du contrôle dont disposent les collectivités locales sur les biens immobiliers, il soit souvent difficile de mettre en œuvre cette approche d'une manière coordonnée. L'autre solution de rechange la plus appropriée consisterait à supprimer la déductibilité des intérêts des prêts hypothécaires. De toute manière, il faut mettre à jour périodiquement les évaluations des biens immobiliers utilisées pour l'imposition. Ces systèmes de mise à jour pourraient comporter des dispositions spéciales pour réduire les contraintes de liquidité des personnes à faibles revenus et à actifs non liquides.

On obtient un aperçu simplifié du régime fiscal favorable applicable aux propriétaires occupants au titre du financement par l'emprunt en examinant la différence entre le taux d'intérêt du marché et le coût de financement du logement par l'endettement après impôt (Fukao et Hanazaki, 1986 ; van den Noord, 2005)[13]. Les données font apparaître des allégements fiscaux avantageux au titre des coûts de financement par l'endettement dans des pays tels que la République tchèque et les Pays-Bas (graphique 4.7).

Graphique 4.7. Les modalités d'application par les différents pays de l'OCDE de l'allégement fiscal applicable au coût du financement par l'emprunt de l'accès à la propriété du logement[1], 2009

Écart entre le taux d'intérêt du marché et le coût de financement par l'emprunt après impôts (plus le chiffre est élevé, plus l'allégement fiscal est important)



1. Cet indicateur permet de répondre à la question de savoir si les intérêts des emprunts hypothécaires sont déductibles du revenu imposable, si la période de déduction ou le montant déductible sont plafonnés et s'il existe des crédits d'impôt au titre des emprunts contractés. Pour les pays qui n'appliquent pas d'allégement fiscal au coût de financement par l'emprunt, cet indicateur prend la valeur zéro.

Source : Johansson, Å. (2011), "Housing Policies in OECD and Candidate for Accession Countries: Survey-based Data and Implications", *Documents de travail du Département des affaires économiques de l'OCDE,* à paraître.

Éviter les impôts qui favorisent la propriété du logement

Les avantages fiscaux en faveur du logement peuvent non seulement influer sur le choix de son mode d'occupation mais aussi aboutir à un investissement excessif dans le logement et à l'éviction d'investissements plus productifs, ce qui a des conséquences défavorables sur la productivité et la croissance (OCDE, 2009). De plus, les impôts qui favorisent la propriété du logement peuvent encourager un comportement spéculatif en abaissant le coût de l'emprunt pour financer l'investissement en logement. Il peut en résulter une instabilité accrue des prix des logements avec des conséquences défavorables pour la stabilité macroéconomique. Les analyses effectuées par l'OCDE donnent des indications à ce sujet (tableau 4.2).

En facilitant un fort endettement, la combinaison d'avantages fiscaux en faveur du logement et de la déréglementation des marchés des crédits hypothécaires peut également orienter à la hausse les prix des habitations (Capozza *et al.,* 1996 ; Harris, 2010), notamment si l'élasticité de l'offre de logements est rigide. Cette combinaison de politiques n'élargit pas nécessairement les possibilités dont disposent les ménages pour se loger. Par exemple, l'OCDE estime que si l'on réduisait l'importance des allégements fiscaux applicables au financement par des emprunts hypothécaires en la ramenant du niveau observé en Finlande à celui qui prévaut en France (graphique 4.7), l'augmentation des prix réels du logement correspondant à une augmentation donnée de la demande de logements (par exemple, grâce à un accès plus facile au crédit) serait inférieure d'environ 50 %, toutes choses étant égales par ailleurs (Andrews, 2010).

Des politiques concernant notamment la déductibilité des intérêts de prêts hypothécaires ont également tendance à être inéquitables, dans la mesure où elles subventionnent les achats de logements par des ménages à revenus élevés qui seraient susceptibles d'accéder à la propriété même

sans subventions. Cela s'explique par le fait que, dans la plupart des pays, l'allégement fiscal au titre du coût du financement par l'emprunt consiste en une déduction de la rémunération et non en un crédit d'impôt, et qu'il est donc plus avantageux pour les titulaires de revenus élevés. Bien que la réforme de la fiscalité du logement soit considérée comme politiquement impopulaire, elle pourrait se trouver facilitée en soulignant le caractère inéquitable de la déductibilité des intérêts de prêts hypothécaires.

De plus, il ne semble pas que l'on dispose de données internationales montrant qu'une déductibilité accrue au titre des emprunts hypothécaires coïncide avec des taux plus élevés d'accès à la propriété du logement. Au contraire, les estimations montrent que, du fait de leur effet indirect défavorable sur les prix, des déductions fiscales avantageuses du coût du financement du logement par l'emprunt ne contribuent guère à encourager l'accession à la propriété des ménages à faibles revenus (Andrews et Caldera Sánchez, 2011). Les effets redistributifs sont complexes et lorsqu'il y a capitalisation des effets de l'allégement fiscal, les primo-accédants à la propriété (qui ont souvent de faibles revenus) risquent de moins en bénéficier que ceux qui sont déjà propriétaires.

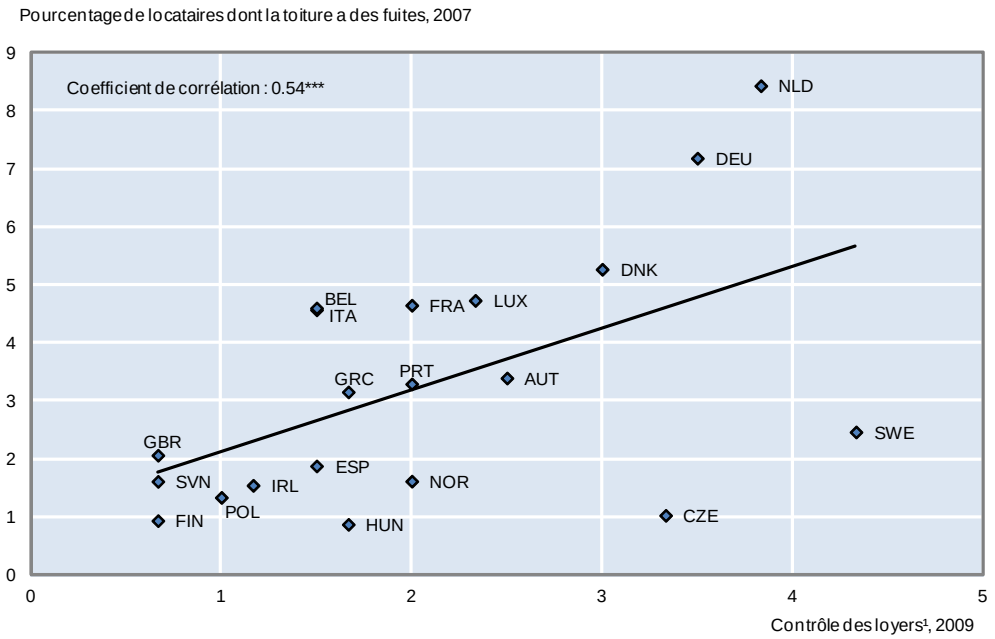
Repenser les réglementations applicables aux locations

Les réglementations applicables aux locations ont généralement pour but de corriger les imperfections du marché. Par exemple, l'une des justifications de la standardisation des baux est d'empêcher les propriétaires d'exploiter leur pouvoir de marché ou les locataires d'utiliser abusivement les biens des propriétaires (par exemple, s'il n'existe pas de sanctions au titre des loyers impayés). La plupart des études concluent en général qu'en moyenne, les contrôles des loyers n'offrent que des avantages limités aux locataires et que ces réglementations sont souvent insuffisamment ciblées (voir par exemple, Turner et Malpezzi, 2003 ; Ellingsen et Englund, 2003). Les données concernant les différents pays étudiés dans ce chapitre ne montent pas clairement que les niveaux des loyers soient plus faibles dans les pays où les contrôles sont plus stricts[14]. Au contraire, il est possible que les réglementations des loyers redistribuent les revenus entre différentes catégories de locataires (Basu et Emerson, 2000). Par exemple, lorsque les loyers sont contrôlés, les propriétaires ont tendance à gonfler artificiellement les loyers applicables aux nouveaux locataires pour compenser la perte de loyer qu'ils subissent au cours de la période d'occupation en raison des mécanismes de contrôle. Par conséquent, les réglementations des loyers peuvent opérer une discrimination entre les locataires qui déménagent souvent et ceux qui restent sur place et bénéficient de loyers contrôlés sur une longue période.

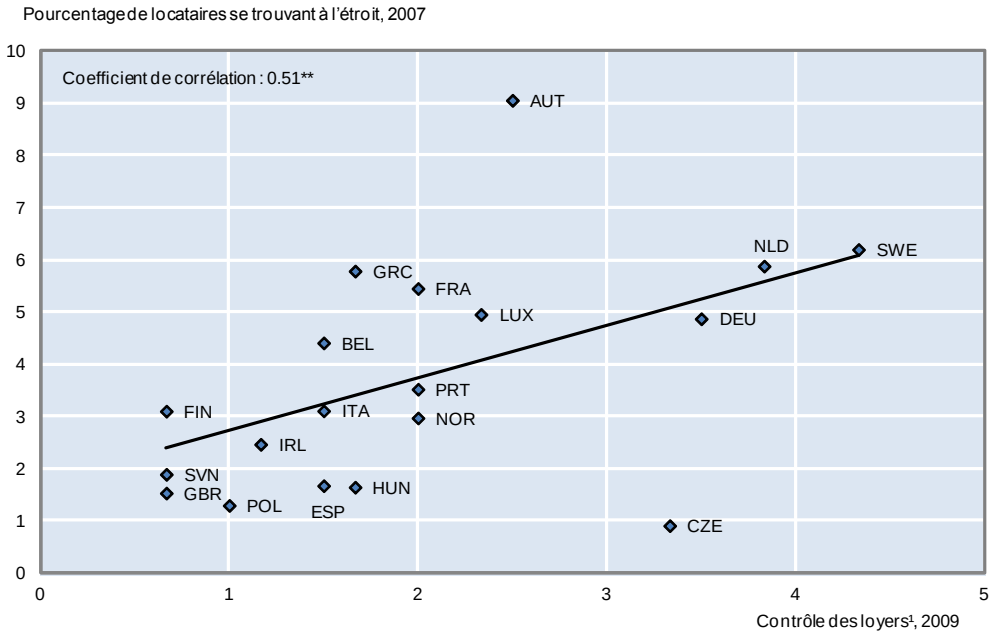
De plus, comme on l'a vu ci-dessus, si des réglementations strictes des loyers ont pour effet de plafonner leur niveau, elles risquent de décourager les constructions nouvelles et les travaux d'entretien en abaissant le rendement net de ces investissements (Sims, 2007 ; Arnott, 2003). Un exemple de corrélation montre que, dans les différents pays, des contrôles plus stricts des loyers ont tendance à correspondre à une offre de logements locatifs moindre en quantité et en qualité, comme le montre la part des locataires qui disposent d'un espace insuffisant et dont la toiture présente des fuites (graphique 4.8). Des loyers inférieurs au niveau du marché peuvent aussi encourager les ménages à consacrer des efforts et des ressources à la recherche de logements bon marché, ce qui peut aboutir à un gaspillage de ressources et à une mauvaise répartition des logements existants (Glaeser et Luttmer, 1997).

Graphique 4.8. **Un contrôle strict des loyers s'accompagne de logements de moindre qualité et en moindre quantité**

A. **Qualité mesurée en pourcentage des locataires dont la toiture a des fuites**



B. **Quantité mesurée en pourcentage des locataires se trouvant à l'étroit**



1. Cet indicateur prend en compte le contrôle des loyers, la manière dont leurs augmentations sont déterminées et le degré de répercussion des coûts dans les loyers.

*** indique une valeur statistiquement significative au seuil de confiance de 1% et ** au seuil de confiance de 5%.

Source : Johansson, Å. (2011), "Housing Policies in OECD and Candidate for Accession Countries: Survey-based Data and Implications", *Documents de travail du Département des affaires économiques de l'OCDE* , à paraître ; Commission européenne (2007), base de données Eurostat EU-SILC.

Malgré ses effets potentiellement défavorables, un contrôle des loyers bien conçu pourrait être justifié lorsque les coûts de déménagement sont fixes et lorsqu'il n'existe pas d'assurance disponible pour protéger les locataires contre des augmentations brutales et imprévues des loyers. Toutefois, les réglementations des loyers doivent trouver un juste milieu entre les intérêts des propriétaires et des locataires, assurer une sécurité suffisante du mode d'occupation et éviter une segmentation du marché entre les locataires déjà en place et les nouveaux arrivants. À titre de compromis, on pourrait concevoir un système dans lequel les loyers pourraient varier pour les nouveaux contrats et les renouvellements de contrats, tandis que les augmentations de loyers seraient réglementées en fonction de l'évolution du marché locatif pendant la durée du bail, et s'accompagneraient d'une sécurité suffisante du mode d'occupation.

Élaborer avec soin le système de logement social

Le logement social constitue, pour les gouvernements, un moyen de fournir un logement à faible coût aux ménages les plus démunis. En général, il consiste en logements locatifs, bien que l'accession à la propriété puisse être assez répandue dans certains pays (comme l'Italie, le Mexique et l'Espagne). L'importance des locations de logements sociaux varie selon les pays de l'OCDE. Dans certains pays, elle représente la majorité des locations (c'est le cas par exemple, en Autriche, en République tchèque, en Irlande, aux Pays-Bas, dans les pays nordiques, en Pologne et au Royaume-Uni) alors qu'elle ne joue qu'un rôle mineur dans d'autres (comme la Hongrie, le Luxembourg, le Portugal et la Suisse). Parmi les pays de l'OCDE, il existe deux types de systèmes d'offre de logement social (tableau 4.4) : *i)* dans la majorité des pays, le logement social est ciblé sur certains ménages (par exemple, les titulaires de faibles revenus, les jeunes, les personnes âgées, etc.). Dans certains de ces pays, des logements sont attribués aux locataires remplissant les conditions requises (en fonction de certains seuils de revenu) *via* un système de file d'attente, en prenant en compte les rangs de priorité accordés aux locataires. D'autres pays mettent davantage l'accent sur les besoins des ménages les plus vulnérables ; *ii)* dans quelques pays (comme le Danemark, le Luxembourg, les Pays-Bas et la Suède), le logement social est accessible à tous[15].

Tableau 4.4. Dans la majorité des pays, l'offre de logements sociaux est ciblée sur des besoins spécifiques

Fondée sur des critères d'éligibilité et de répartition

Taille : pourcentage du logement social dans le stock total d'habitations	**Système de portée générale**	**Système ciblé**	
	Pas de plafond de revenu, liste d'attente	Plafonds de revenus, liste d'attente avec une certaine combinaison de groupes prioritaires	Plafonds de revenus, affectation fondée sur les besoins/les priorités
0-5 %	Luxembourg	Estonie Corée Mexique Norvège République Slovaque Suisse États-Unis	Australie Italie Portugal Hongrie Grèce Slovénie
6-10 %		Belgique Nouvelle-Zélande Irlande	Canada Allemagne Israël
11-20 %	Suède	Pologne Espagne	République tchèque Finlande France Royaume-Uni
Plus de 20 %	Danemark Pays-Bas	Autriche	

Source : Johansson, Å. (2011), "Housing Policies in OECD and Candidate for Accession Countries: Survey-based Data and Implications", *Documents de travail du Département des affaires économiques de l'OCDE* à paraître.

L'affectation et la gouvernance du logement social sont complexes. En principe, un système ciblé doit être préféré car il permet de privilégier les ménages qui ont le plus besoin d'un logement et d'atteindre par conséquent ses objectifs pour un coût moindre que les systèmes de logement social moins ciblés. Cependant, les systèmes fortement ciblés en fonction des besoins peuvent favoriser la ségrégation spatiale (Fitzpatrick et Stephens, 2007). Cette ségrégation résidentielle peut aboutir à des disparités importantes en termes de qualité de l'éducation et d'accès à celle-ci, ainsi qu'aux réseaux de transport et de services publics (voir par exemple Galster, 2007). Cela peut avoir des conséquences négatives pour les résultats individuels obtenus sur le marché du travail et des effets défavorables potentiels sur la performance économique d'ensemble[16]. Par conséquent, de tels programmes doivent être conçus de manière à éviter une concentration spatiale en faisant en sorte que la localisation des logements sociaux soit bien intégrée dans la structure urbaine. Il est également important de réexaminer souvent l'éligibilité des ménages au logement social, et de majorer le loyer ou de mettre fin au bail avec un préavis si la situation du ménage s'est améliorée. Cela permet de libérer des logements sociaux pour des ménages qui en ont plus besoin. Une autre complication résulte du fait que les systèmes de logement social fondés sur les ressources risquent de réduire l'incitation à rechercher un emploi parmi les chômeurs, ou de dissuader les salariés à faibles revenus de rechercher des emplois mieux payés si les logements sociaux leur sont retirés ou si les loyers sont majorés à mesure que leur rémunération augmente. La conception et le retrait progressif des avantages accordés dans le cadre du logement social devraient permettre de réduire au minimum de tels effets négatifs.

Envisager des allocations logement pour améliorer les opportunités en matière d'habitation

L'offre directe de logements sociaux ne constitue qu'un moyen parmi d'autres pour les gouvernements de s'efforcer d'améliorer les possibilités offertes en matière de logement aux ménages à faibles revenus. Beaucoup de pays disposent également, sous une forme ou sous une autre d'allocations accordées en fonction des ressources au titre du logement locatif privé. La conception, l'utilisation et l'importance des allocations logement varient fortement d'un pays à l'autre. C'est en Irlande, au Royaume-Uni et dans certains pays nordiques qu'ils paraissent les plus importants du point de vue de la valeur et du champ d'application des aides publiques. Cependant, lorsque l'offre de logement est limitée à court terme, une partie du bénéfice des aides publiques au logement peut être transférée des locataires aux propriétaires sans nécessairement accroître l'offre de logements aux ménages nécessiteux. En fait, il est prouvé que les allocations logement se trouvent répercutées dans des loyers plus élevés (voir par exemple Gibbons et Manning, 2003 ; Kangasharju, 2003 ; Susin, 2002). Par conséquent, ces allocations pourraient être coûteuses pour le budget sans assurer nécessairement une amélioration importante de l'offre de logements au profit des ménages à faibles revenus, notamment si l'offre est rigide. De plus, comme le logement social, les allocations logement peuvent saper l'incitation au travail, notamment pour les seconds apporteurs de revenus si leur bénéfice est progressivement annulé à mesure que le salaire augmente (voir par exemple Immervoll *et al.*, 2008). Ces réserves faites, des allocations logement bien conçues et transférables – par exemple des systèmes dans lesquels le montant de la subvention est fondé sur un loyer de référence et ne doit être utilisé qu'au titre des coûts de logement – pourraient être préférables à l'offre directe de logement social, dans la mesure où elle ne semble pas entraver directement la mobilité résidentielle.

NOTES

1. Ce chapitre est fondé sur l'analyse qui figure dans Andrews, D. Caldera-Sánchez, A et Å. Johansson (2011), « Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries » qui fait largement référence aux travaux effectués sur les marchés du logement.

2. Le patrimoine est négatif lorsque le montant d'un prêt qui reste à rembourser pour l'acquisition d'un logement est supérieur à la valeur de ce logement sur le marché.

3. Les données statistiques concernant Israël sont fournies par et sous la responsabilité des autorités israéliennes compétentes. L'utilisation de ces données par l'OCDE est sans préjudice du statut des hauteurs du Golan, de Jérusalem Est et des colonies de peuplement israéliennes en Cisjordanie aux termes du droit international.

4. La quotité de financement a augmenté dans beaucoup de pays de l'OCDE, passant par exemple de 80 % à 100 % en Belgique, en France et en Espagne entre 1990 et 2000. Dans certains cas, les banques commerciales peuvent accorder un crédit hypothécaire dépassant la quotité de financement maximum si une assurance est souscrite au titre de ce crédit, mais cela est souvent coûteux. .

5. L'effet pour les ménages âgés est beaucoup plus limité. Les mêmes estimations montrent qu'en moyenne, pour tous les groupes d'âge, une augmentation de 10 points de la quotité de financement augmente de 3 % le pourcentage d'ensemble de propriétaires de leur logement.

6. Le crédit hypothécaire rechargeable est un nouveau crédit garanti par le logement qui ne donne pas lieu à un investissement sur le marché immobilier et représente par conséquent des fonds additionnels pouvant être réinvestis ou financer des dépenses de consommation.

7. Les prêts comportant une quotité de financement très élevée se sont également répandus dans d'autres pays de l'OCDE, tels que les Pays-Bas et le Royaume-Uni bien qu'ils représentent en général une part beaucoup plus faible de l'ensemble des crédits qu'aux États-Unis.

8. L'analyse des effets de la supervision bancaire prend en compte les facteurs suivants : *i)* la question de savoir si un pays a adopté un ratio de fonds propres fondé sur les critères de Bâle ; *ii)* le degré d'indépendance des agences de supervision bancaire vis-à-vis de l'influence des dirigeants ; *iii)* la question de savoir si les agences de supervision bancaire effectuent des contrôles effectifs au moyen de vérifications sur place et à distance ; et *iv)* la question de savoir si l'agence de supervision bancaire couvre toutes les institutions financières sans exception (voir Abiad *et al.*, 2008 pour plus de précisions).

9. Il s'agit d'une moyenne simple des taux de mobilité des pays pris en compte dans l'analyse, ce qui signifie que les taux ne sont pas pondérés en fonction de la part relative de chaque pays. Les taux de mobilité sont annualisés.

10. Ces résultats doivent être interprétés avec prudence, dans la mesure où il n'est pas facile de faire apparaître un lien de causalité du fait que les préférences des ménages pour la mobilité pourraient influer sur le choix du mode d'occupation (ce que l'on désigne sous le nom de distorsion due à la sélection libre). Voir Caldera Sánchez et Andrews 2011 pour plus de précisions.

11. Il est possible que certains coûts éventuels, tels que les frais de justice en cas de différend concernant l'achat d'un bien immobilier, ne soient pas pris en compte comme il convient dans cet indicateur.

12. Dans la plupart des pays de l'OCDE, les gains en capital réalisés à la suite de la vente d'une résidence principale sont exonérés d'impôts ou leur imposition est différée si les fonds sont réinvestis dans une

autre résidence principale. En revanche, la valeur de cette résidence est soumise aux droits de succession dans la majorité des pays.

13. Cet indicateur prend en compte la question de savoir si les intérêts versés sur des prêts hypothécaires sont déductibles du revenu imposable et, dans l'affirmative, s'il existe des limites à la période de déduction autorisée ou au montant déductible et si des crédits d'impôt sont accordés au titre des prêts. Il est évident que d'autres caractéristiques du système fiscal (notamment les impôts récurrents sur les biens immobiliers et le régime fiscal des valeurs locatives imputées) ont une incidence sur les coûts supportés par les propriétaires occupants.

14. Il est clair que les ménages qui habitent dans des logements à loyer contrôlé bénéficient de loyers plus faibles mais en raison d'un ciblage insuffisant, un grand nombre d'entre eux disposent de revenus qui ne justifient pas de tels contrôles. Par conséquent, ces contrôles ne contribuent sans doute guère à la redistribution des revenus et pourraient avoir des coûts élevés en termes d'efficience (O'Sullivan et de Decker, 2007 ; Ellingsen, 2003).

15. Toutefois, même dans ces pays, les collectivités locales réservent souvent un certain nombre de logements aux individus ayant des besoins spécifiques (c'est le cas par exemple aux Pays-Bas et en Suède).

16. Par exemple, on a des preuves d'effets de voisinage négatifs sur la réussite scolaire des enfants par le biais des effets des groupes de pairs (voir par exemple, Gibbons, 2002).

BIBLIOGRAPHIE

André, C. (2010), « A Bird's Eye View of OECD Housing Markets », *Documents de travail du Département des affaires économiques de l'OCDE, n°* 746.

Andrews, D. (2010), « Real House Prices in OECD Countries - The Role of Demand Shocks and Structural and Policy Factors », *Documents de travail du Département des affaires économiques de l'OCDE,* no° 831.

Andrews, D. et A. Caldera Sánchez (2011), « Drivers of Homeownership Rates in Selected OECD Countries », *Documents de travail du Département des affaires économiques de l'OCDE,* à paraître.

Andrews, D., A. Caldera-Sánchez et Å. Johansson (2011), « Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries », *Documents de travail du Département des affaires économiques de l'OCDE,* à paraître.

Arnott, R. (2003), « Tenancy Rent Control », *Swedish Economic Policy Review*, vol. 10.

Ball, M. (2009), *European Housing Review*, vol. 2009, RICS (Royal Institution of Charted Surveyors).

Barker, K. (2004), « Delivering Stability: Securing our Future Housing Needs », *Barker Review of Housing Supply – Final Report*, mars.

Barker, K. (2008), « Planning Policy, Planning Practice, and Housing Supply », *Oxford Review of Economic Policy*, vol. 24 (1).

Basu, K. et P.M. Emerson (2000), « The Economics of Tenancy Rent Control », *Center for Analytical Economics Working Papers*, no° 00-01, Cornell University, mars.

Cameron, G. et J. Muellbauer (1998), « The Housing Market and Regional Commuting and Migration Choices », *Scottish Journal of Political Economy*, vol. 45, septembre.

Caldera Sánchez, A. et D. Andrews (2011), « To Move or Not to Move: What Drives Residential Mobility in the OECD? » *Documents de travail du Département des affaires économiques de l'OCDE,* à paraître.

Caldera Sánchez, A. et Å, Johansson (2011), « The Price Responsiveness of Housing Supply in OECD Countries », *Documents de travail du Département des affaires économiques de l'OCDE,* à paraître.

Capozza, D., R. Green et P. Hendershott (1996), « Taxes, Mortgage Borrowing, and House (Residential Land) Prices », *Economic Effects of Fundamental Tax Reform*, H.J. Aaron et W.G. Gale (dir. publ.), Brookings Institution Press, pp. 171-198.

Coulson, N. et L. Fisher (2009), « Housing Tenure and Labor Market Impacts: The Search Goes On », *Journal of Urban Economics*, vol. 65, no° 3, mai.

BCE (Banque centrale européenne) (2003), « Structural Factor in the EU Housing Markets », European Central Bank, mars.

BCE (2009), « Housing Finance in the Euro Area », Occasional Paper Series, no° 101, mars.

Ellingsen, T. et P. Englund (2003), « Rent Regulation: An Introduction », *Swedish Economic Policy Review*, vol. 10.

Ellis, L. (2006), « Housing and Housing Finance: The View from Australia and Beyond », *Reserve Bank of Australia Research Discussion Paper*, no° 2006-12, décembre.

Ferreira, F., J. Gyourko et J. Tracy (2008), « Housing Busts and Household Mobility », *NBER Working Paper*, no° 14310, septembre.

Fitzpatrick, S. et M. Stephens (2007), « An International Review of Homelessness and Social Housing Policy », Department for Communities and Local Government, novembre.

Flatau, P. *et al.* (2003), « Homeownership and Unemployment: The Roles of Leverage and Public Housing », *NBER Working Paper*, no° 10021, octobre.

Fukao, M. et M. Hanazaki (1986), « Internationalisation of Financial Markets: Some Implications for Macroeconomic Policy and for the Allocation of Capital », *Documents de travail du Département des affaires économiques de l'OCDE, n°* 37.

Galster, G. (2007), « Neighbourhood Social Mix as a Goal of Housing Policy: A Theoretical Analysis », *European Journal of Housing Policy*, vol. 7, no° 1.

Gibbons, S. (2002), « Neighbourhood Effects on Educational Achievement: Evidence from the Census and the National Child Development Study », *Discussion Paper LSE18*, Centre for the Economics of Education, London School of Economics.

Gibbons, S. et Manning, A. (2003), « The Incidence of UK Housing Benefit: Evidence from the 1990s Reforms », *Centre for Economic Performance Working Paper*, no° 597, London School of Economics and Political Science.

Glaeser, E.L., E.F.P. Luttmer (1997), « The Misallocation of Housing Under Rent Control », *NBER Working Paper*, no° 6220, octobre.

Haurin, D. R. et H.L. Gill (2002), « The Impact of Transaction Costs and the Expected Length of Stay on Homeownership », *Journal of Urban Economics*, vol. 51, no° 3, mai.

Harris, B. (2010), « The Effect of Proposed Tax Reforms on Metropolitan Housing Prices », Tax Policy Center Working Paper, avril.

Hughes, G. et B. McCormick (1981), « Do Council Housing Policies Reduce Migration Between Regions? », *The Economic Journal*, vol. 91, décembre.

Hughes, G. et B. McCormick (1985), « Migration Intentions in the UK: Which Households Want to Migrate and Which Succeed? », *The Economic Journal*, vol. 95, no° 380a (Supplément).

Immervoll, H., *et al.* (2008), « An Evaluation of the Tax-Transfer Treatment of Married Couples in European Countries », *EPRU (Economic Policy Research Unit) Working Paper*, no° 08-03.

Johansson, Å. (2011), « Housing Policies in OECD and Candidate for Accession Countries: Survey-based Data and Implications », *Documents de travail du Département des affaires économiques de l'OCDE,* à paraître.

Kangasharju, A. (2003), « *Maksaako Asumisttuen Saaja Muita Korkeampaa Vuokraa* »(Do the Receivers of Housing Allowance Pay a Higher Rent?), Government Institute for Economic Research (VATT), Discussion Paper 101.

Lind, H. (2001), « Rent Regulation: A Conceptual and Comparative Analysis », *European Journal of Housing Policy*, vol. 1 no° 1, avril.

Menard, S. et F. Sellem (2010), « How Does Social Housing Affect the Rate of Equilibrium Unemployment ? », février, www.jma2010.fr/fichiers/364/MENARDSELLEM.pdf.

Nagy, J. (1997), « Do Vacancy Decontrol Provisions Undo Rent Control? », *Journal of Urban Economics*, vol. 42, No 1, juillet.

van den Noord, P. (2005), « Tax Incentives and House Price Volatility in the Euro Area: Theory and Evidence », *Economie International*, vol. 101(2005), no° Q1.

OCDE (2009), *Réformes économiques 2009 : Objectif croissance*, Publications de l'OCDE.

OCDE (2010), *Perspectives économique de l'OCDE*, Volume 2010 Numéro 2, Publications de l'OCDE.

van Ommeren, J. et M. Van Leuvensteijn (2005), « New Evidence of the Effect of Transaction Costs on Residential Mobility », *Journal of Regional Science*, vol. 45, no° 4.

O'Sullivan E. et P. De Decker (2007), « Regulating the Private Rental Housing Market in Europe », *European Journal of Homelessness*, vol. 1, décembre.

Oswald, A. (1996), « A Conjecture of the Explanation for High Unemployment in the Industrialised Nations: Part I », University of Warwick Economic Research Paper, no° 475.

Oswald, A. (1999), « The Housing Market and Europe's Unemployment: A Non-Technical Paper ». University of Warwick Non-Technical Papers, www.andrewoswald.com.

Saks, R. (2008), « Job Creation and Housing Construction: Constraints on Metropolitan Area Employment Growth », *Journal of Urban Economics*, vol. 64, no° 1, juillet.

Schuetz, J. (2007), « Land Use Regulations and the Rental Housing Market: A Case Study of Massachusetts Communities », *Working Paper Joint Center for Housing Studies*, Harvard University, mars.

Sims, D. (2007), « Out of Control: What Can We Learn from the End of Massachusetts Rent Control? », *Journal of Urban Economics*, vol. 61, no° 1, janvier.

Susin, S. (2002), « Rent Vouchers and the Price of Low-Income Housing », *Journal of Public Economics*, vol. 83, no° 1, janvier.

Turner, B., et S. Malpezzi (2003), « A Review of Empirical Evidence on the Costs and Benefits of Rent. Control », *Wisconsin Real Estate Program Working Paper*, no° 03-03, Wisconsin School of Business, University of Wisconsin-Madison.

US Census Bureau (2007), American Housing Survey (AHS), www.census.gov/hhes/www/housing/ahs/ahs.html.