

Construire une typologie des systèmes de logement pour éclairer les politiques des États membres de l'OCDE et de l'UE*

Christophe André et Thomas Chalaux

Principale question

L'accès à un logement abordable de bonne qualité est essentiel pour atteindre des objectifs plus larges de politique sociale, tels que la lutte contre la pauvreté, le renforcement de l'égalité des chances, l'inclusion sociale et la mobilité, la santé et le bien-être. Les systèmes de logement des pays de l'OCDE étant très variés, la construction d'une typologie est essentielle pour appréhender leurs différences et aider les pouvoirs publics dans le suivi de l'accès au logement abordable de qualité et dans la définition de politiques efficaces. Quelles politiques publiques recommander dans différents systèmes de logement ? Des politiques favorisant la demande ou des mesures du côté de l'offre ?

Méthodologie

Une typologie des systèmes de logement dans l'OCDE est construite à partir de la nouvelle base de données de l'OCDE sur le logement abordable (*Affordable Housing Database, AHD*), qui couvre la situation du marché du logement (parc de logements, part de logements vacants, structure des statuts d'occupation, indices des prix, loyers, etc.), les conditions de logement en termes d'accessibilité financière (charge du coût du logement), de qualité des logements et d'exclusion du logement, et les politiques publiques en faveur du logement abordable (allocations logement, gouvernance du secteur du logement social, etc.). Des méthodes d'analyse en composantes principales et de classification sont mises en œuvre sur un ensemble de données couvrant 25 pays et 34 variables, puis en ajoutant 7 pays pour lesquels un moins grand nombre de variables sont disponibles.

Principaux résultats

Quatre groupes de pays sont identifiés :

- Le premier, dénommé « Nord », comprend la plupart des pays d'Europe du Nord (en particulier l'Allemagne), ainsi que les États-Unis et la Suisse. Il se caractérise par une part importante de propriétaires-accédants, des niveaux élevés d'endettement des ménages et une proportion relativement élevée de locataires du secteur privé.
- Le groupe « Ouest », qui comprend une grande partie de l'Europe continentale occidentale (notamment la France), avec l'Irlande et le Royaume-Uni, se caractérise par des parts plus importantes de propriétaires (non accédants) et de locataires du secteur social.
- Le groupe « Sud-Centre », composé de pays de l'Europe du Sud et de l'Europe centrale et orientale (PECO), présente un taux important de propriété (non en accession) et des conditions de logement intermédiaires.
- Le groupe « Est », avec des taux très élevés de propriété (non en accession), mais les conditions de logement les plus défavorables, est essentiellement constitué de PECO.

Quatre groupes de pays

Groupe « Nord »	Groupe « Ouest »	Groupe « Sud-Centre »	Groupe « Est »
Suisse, États-Unis, Pays-Bas, Danemark, Suède, Allemagne, Luxembourg, Islande, Norvège	Belgique, Royaume-Uni, Irlande, Chypre, Portugal, Espagne, Finlande, France, Malte	Autriche, Chili, République Tchèque, Italie, Grèce, Estonie, Slovaquie	Croatie, Slovaquie, Lituanie, Hongrie, Lettonie, Pologne, Mexique

Base de données de l'OCDE sur le logement abordable (*AHD*) et calculs des auteurs pour 32 pays.

Message

Le classement des pays se fait principalement selon deux dimensions, les conditions de logement et la structure des statuts d'occupation. Les conditions de logement sont fortement corrélées au PIB par habitant et tendent à être médiocres dans les PECO. Les politiques des 4 groupes de pays ne présentent pas de spécificités claires. La plupart des pays utilisent une grande variété d'instruments, en raison du poids du passé, de la diversité des questions ou d'incohérences dans les systèmes de logement liées à des recouvrements avec d'autres politiques. Les instruments les plus utilisés favorisent la demande (en particulier les allocations logement et le soutien à l'accession à la propriété). Cependant, la littérature a montré que ces politiques, si elles ne sont pas associées à un accroissement de l'offre, sont susceptibles d'augmenter les difficultés d'accessibilité financière et la ségrégation sociale dans de nombreuses économies avancées.