

# Commentaire

## Sur la construction de typologies des systèmes de logement dans l'OCDE

*Comment – On building typologies of housing systems in the OECD*

Commentaire sur l'article « *Building a typology of housing systems to inform policies in OECD and EU member states* » par Christophe André et Thomas Chalaux

Christine M. E. Whitehead\*

**Résumé** – Ce commentaire propose d'abord une discussion de l'article de C. André et T. Chalaux, la première grande étude fondée sur la nouvelle base de données de l'OCDE sur le logement abordable (*AHD, Affordable Housing Database*). Les auteurs utilisent des techniques statistiques pour élaborer une typologie des pays de l'OCDE, principalement basée sur des variables caractérisant le marché et les politiques du logement, qui permet de décrire comment ces caractéristiques varient d'un pays à l'autre, et peuvent servir de base pour de nouvelles analyses comparatives. Ce commentaire commence par souligner les points forts des données, de la méthodologie et des résultats découlant de leur analyse, puis examine la typologie qui en résulte et la manière dont elle pourrait être utilisée. On se tourne ensuite vers deux autres recherches qui ont donné lieu à des typologies basées sur des politiques du logement spécifiques. Dans la première, l'*AHD* a fourni un point de départ précieux pour une analyse comparative qualitative détaillée des filets de sécurité pour les accédants à la propriété. Dans la seconde, des données plus larges de l'OCDE ont permis de poser la question du rôle des réglementations sur l'accès des jeunes ménages à la propriété.

**Abstract** – *This comment discusses the article by C. André and T. Chalaux, the first major piece of work based on the new OECD Affordable Housing Database (AHD). The authors use statistical techniques to develop a typology of OECD countries based mainly on housing market and policy variables which both helps to describe how attributes vary across countries and can form a basis for further comparative analyses. The paper starts by commenting on the strengths of the data, methodology and outputs arising from their analysis and goes on to discuss the attributes of the resultant typology and what they mean for how the typology might be used. The paper then goes on to discuss two pieces of research that generated topic specific typologies, the first where the AHD provided a valuable starting point for a more detailed qualitative comparative analysis of a particular housing policy – safety nets for mortgagors – and another where broader OECD based data helped to define the problem of whether increased regulation was limiting access to homeownership among younger households.*

Codes JEL / JEL Classification : G15, I38, R28, R38

Mots-clés : logement, politique gouvernementale, hypothèques, réglementation, réglementation, analyse comparative  
*Keywords: housing, government policy, mortgages, regulation, comparative analysis*

\* *London School of Economics (c.m.e.whitehead@lse.ac.uk)*

Reçu le 17 septembre 2018

L'article en français est une traduction de la version originale en anglais

Rappel :

Les jugements et opinions exprimés par les auteurs n'engagent qu'eux mêmes, et non les institutions auxquelles ils appartiennent, ni a fortiori l'Insee.

## L'article de C. André et T. Chaux

Le point de départ de « Construire une typologie des systèmes de logement pour éclairer les politiques dans les États membres de l'OCDE et de l'UE » est la publication en 2017 de la base de données de l'OCDE sur le logement abordable (*AHD, Affordable Housing Database*)<sup>1</sup>, qui a été développée pour aider les pays à assurer le suivi de l'accès au logement abordable de bonne qualité, et renforcer la base de connaissances pour évaluer les politiques. La base de données comprend des indicateurs des pays de l'OCDE et des États membres de l'UE, regroupés selon trois dimensions principales : le contexte du marché du logement, les conditions de logement et les politiques publiques en matière de logement abordable.

L'article propose une deuxième étape pour rendre cette base de données opérationnelle : la construction d'une typologie des systèmes de logement, utilisant l'analyse en composantes principales et des techniques de classification (*clusters*) basées sur les caractéristiques du marché du logement et les indicateurs des conditions de logement de la base de données complétées par d'autres données de l'OCDE, notamment sur l'endettement des ménages. L'objectif d'une telle typologie est de fournir un outil que les chercheurs peuvent d'abord utiliser pour décrire et regrouper les principales caractéristiques des systèmes de logement dans les différents pays, et éventuellement pour évaluer l'importance relative des conditions économiques et d'autres facteurs dans le succès de certaines politiques du logement.

L'article suit un chemin assez bien tracé, en particulier dans le contexte européen, pour lequel il existe déjà diverses typologies (notamment Epsing-Andersen, 1990 ; Kemeny, 1992, 1995 ; Kemeny & Lowe, 1998). Ces approches ont été utilisées pour mettre en évidence la convergence ou la divergence des politiques et des résultats en matière de logement, ainsi que le rôle des structures sociales et des choix idéologiques sur ces résultats, notamment dans la perspective des systèmes de protection sociale et des caractéristiques du secteur locatif. Ici, les auteurs prennent néanmoins un certain recul par rapport à ces débats et ne cherchent qu'à identifier les tendances et les attributs des regroupements qui émergent. En tant que telle, leur typologie est un outil pour d'autres recherches plutôt que pour tirer, à ce stade, des conclusions, par exemple sur des questions telles que la dépendance au passé ou les mérites relatifs des différents systèmes identifiés.

La méthodologie utilisée pour élaborer la typologie est simple et bien mise en œuvre, mais elle est utilisée d'une manière particulièrement prudente et exhaustive. Les données utilisées proviennent principalement de la nouvelle base de données qui se concentre sur trois domaines principaux : le contexte du marché du logement (une utilisation intéressante du terme marché?) ; les conditions de logement, en termes d'accessibilité financière, de qualité et, dans une certaine mesure, d'accès au logement, mais en se concentrant sur le sans-abrisme ; les politiques publiques, notamment le soutien financier selon le statut d'occupation des logements, l'offre de logements sociaux, et la législation sur les loyers et la sécurité d'occupation. Il y a manifestement des lacunes, voire des inexactitudes, dans les données recueillies auprès des experts nationaux, en particulier sur des questions plutôt générales, dont la formulation peut ne pas être claire pour l'expert du pays qui remplit le formulaire, ou lorsque le pays en question utilise des définitions et des variables qui lui sont propres. Certaines définitions particulièrement difficiles – telles que la situation du logement social en Suède – sont identifiées. Dans l'ensemble, la base de données constitue une riche source d'informations, mais qui ne peuvent être que le point de départ pour mener des recherches sur un pays donné ou des analyses comparatives sur des questions particulières. Toutefois, à ce stade, André et Chaux cherchent uniquement à savoir si les données permettent d'identifier des groupes de pays qui peuvent être clairement distingués les uns des autres grâce à des techniques statistiques.

De tels regroupements sont en effet identifiés, sur la base de vingt-cinq pays membres de l'OCDE. La typologie qui en résulte est généralement cohérente avec d'autres recherches – lesquelles, dans l'ensemble, utilisent moins de variables et un plus petit nombre de pays, principalement européens. Quatre groupes se dégagent de l'analyse : « le Nord », qui couvre la majeure partie de l'Europe du nord, dont l'Allemagne et la Suisse, mais aussi les États-Unis, caractérisés par des niveaux élevés de logement locatif privé et un endettement généralement élevé des ménages ; « l'Ouest », avec la France, le Royaume-Uni, l'Irlande et les pays du sud-ouest européen ainsi que la Finlande et l'Autriche, où le taux de propriété est relativement élevé et le logement social plus fréquent ; « le Centre-Sud », qui compte des pays méditerranéens comme l'Italie et la Grèce,

1. Base de données de l'OCDE sur le logement abordable (2017) : <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm>

ainsi que les pays d'Europe de l'est comme la République tchèque, l'Estonie et la Slovénie – où les niveaux élevés de propriété sans hypothèque dominant – bien que pour des raisons différentes ; et « l'Est », avec la Hongrie, la Lettonie, la Pologne et la Slovaquie – qui se distingue également par un taux de propriété sans hypothèque élevé, mais aussi par des conditions de logement plus mauvaises. Les deux derniers groupes sont clairement différenciés par l'analyse statistique mais possèdent de nombreux points communs. Sept autres pays pour lesquels les données sont plus limitées sont ensuite ajoutés, sans modifier le tableau de base.

Il est intéressant de noter l'importance du statut d'occupation du logement dans la typologie. Cela soulève certaines questions d'interprétation, notamment en ce qui concerne l'inclusion de l'Allemagne et des États-Unis dans la catégorie Nord. Cela peut s'expliquer en partie par le fait que d'autres pays anglo-saxons comme l'Australie, le Canada et la Nouvelle-Zélande ne sont pas inclus dans l'analyse en raison du manque de données dans l'*ADH*. Cependant, le problème de fond est que si ces pays ont des proportions relativement élevées de locations dans le secteur privé, les caractéristiques de leurs systèmes locatifs sont complètement différentes (avec une régulation des loyers et une sécurité d'occupation illimitée en Allemagne – comme c'est le cas pour la plupart des pays du groupe, tandis que les États-Unis se distinguent par des locations de courte durée et des loyers généralement déterminés par le marché) (Whitehead *et al.*, 2012 ; Scanlon & Whitehead, 2014). Les résultats soulèvent au moins trois questions en ce qui concerne leur robustesse – et donc la suite à donner à la typologie. Premièrement, bien que, comme nous l'avons déjà mentionné, la typologie soit généralement cohérente avec les recherches antérieures employant des méthodologies semblables, elle diffère quelque peu d'autres classifications reposant davantage sur la gouvernance, les cadres réglementaires et une approche économique que sur des variables propres au logement. Dans ce contexte, par exemple, *Milestone in European Housing Finance* (Lunde & Whitehead, 2016) identifie cinq catégories – anglo-saxonne ; scandinave, largement définie pour inclure les Pays-Bas et parfois la France ; systèmes corporatistes, notamment l'Allemagne et l'Autriche ; pays de l'ancien bloc de l'Est ; et Europe du Sud. Ce type d'approche placerait presque certainement les États-Unis dans une catégorie différente, celle des anglo-saxons, plutôt que celle des Allemands. De même, la France se trouverait dans la catégorie Europe du Nord.

Deuxièmement, le niveau approprié d'analyse à des fins de typologie est-il celui du système de logement (comme cela est sous-entendu ici) ou, étant donné que le logement est tellement affecté par des facteurs macroéconomiques et autres, les variables spécifiques du système de logement devraient-elles être complétées, voire remplacées, par davantage de variables reflétant le contexte dans lequel sont prises les décisions de logement ? De ce point de vue, il convient de noter que l'analyse des corrélations fait apparaître une relation beaucoup plus forte entre le PIB par habitant et les conditions de logement qu'entre les politiques du logement et ces conditions – mais également que le PIB par habitant n'est pas étroitement lié à l'utilisation des instruments politiques. Troisièmement, la typologie est-elle susceptible de rester stable dans le temps ? Là encore, le financement du logement apporte un exemple. Dans Lunde et Whitehead (2014, 2016), les groupes sont identifiés au début et à la fin de la période, en fonction non seulement de l'évolution des systèmes financiers mais aussi des résultats obtenus depuis la crise financière mondiale. Il n'est pas surprenant que les raisons du succès ou de l'échec des politiques de logement, pour les groupes actuels, bien que reflétant dans une certaine mesure la catégorisation initiale, varient grandement tant au sein des groupes identifiés qu'entre ces derniers. Les recherches qui se concentrent sur la position d'un seul pays ou d'un plus petit nombre de pays dans une typologie globale montrent également que les résultats sont souvent imprévisibles sur la base de la typologie initiale (Tutin & Vorms, 2014 ; Priemus & Whitehead, 2014 ; Scanlon *et al.*, 2011).

Il est important de souligner que les auteurs ne revendiquent rien de plus que de montrer qu'une catégorisation statistique claire peut être établie à partir de l'*AHD*. Il appartient à d'autres chercheurs d'utiliser ce matériau pour l'étude de questions particulières relatives au logement.

Le présent commentaire donne maintenant deux exemples de recherche pour lesquels les données et la typologie pourraient constituer des intrants utiles – l'un pour lequel certaines des données de l'*AHD* ont déjà été utilisées et l'autre dont le potentiel pourrait être considérable à mesure que la base de données sera élargie.

### **Les filets de sécurité pour les accédants à la propriété**

Dans le cadre d'une étude sur l'évolution des filets de sécurité pour les prêts hypothécaires

au Royaume-Uni (Williams *et al.*, 2017), leur fonctionnement a été examiné dans un certain nombre de pays de l'OCDE. Notre point de départ était les données de l'*AHD*, qui fournissent des informations sur les allocations de logement pour tous les statuts d'occupation des logements et sur les dépenses publiques en faveur de l'accès à la propriété.

#### *Utilisation de la base de données sur le logement abordable*

La base de données sur le logement abordable a montré qu'environ 33 pays de l'OCDE, dont 25 situés en Europe, avaient mis en place certaines formes d'allocations de logement pour les ménages à faible revenu dans le secteur locatif. Cependant, seulement la moitié de ces pays avaient mis en place des allocations de logement pour les propriétaires-occupants à faible revenu<sup>2</sup> (dont 12 des 25 pays européens). Un autre pays (le Danemark) n'en proposait que pour les personnes âgées ; un autre, la Suisse, proposait des allocations uniquement dans certains cantons.

La base de données<sup>3</sup> distingue les dépenses publiques d'aide financière aux accédants en trois catégories : (i) les subventions – qui visent principalement à faciliter l'accès à la propriété pour les primo-accédants ; (ii) les subventions et garanties hypothécaires qui visent à réduire les coûts des taux d'intérêt en fournissant un soutien potentiel et (iii) les allègements fiscaux sur les crédits hypothécaires pour les accédants surendettés, avec des aides et diverses mesures pour éviter la saisie des logements des ménages en difficulté financière. Les données montrent que 8 pays européens<sup>4</sup>, ainsi que le Canada, la Nouvelle-Zélande et les États-Unis, utilisent des formes de garantie hypothécaire, mais celles-ci favorisent l'accès à la propriété surtout parce qu'elles réduisent les risques pour les prêteurs. Seuls 8 pays – l'Australie, la Hongrie, l'Irlande, le Japon, les Pays-Bas, la Norvège, le Portugal et les États-Unis – ont effectivement répondu à la question sur l'aide aux emprunteurs en difficulté financière<sup>5</sup>. Ils ont décrit des régimes particuliers, notamment des aides pour le paiement des intérêts hypothécaires, des aides pour le remboursement des arriérés, des reports de paiements, le rachat de crédit et des systèmes de transformation de prêts hypothécaires en loyers, permettant d'éviter la perte du logement. L'analyse montre également qu'il n'est pas facile de classer les types de support par catégorie ; de nombreux pays disposent d'un grand nombre d'outils d'intervention (qui ne sont pas tous listés) sans qu'il soit possible d'obtenir des informations sur le niveau des aides fournies.

#### *Quelques exemples plus détaillés*

Nous avons également interrogé divers experts nationaux sur le cas de leur pays en ce qui concerne trois groupes de politiques : les approches traditionnelles mises en place par les politiques publiques pour soutenir les revenus ou prendre en compte les changements dans les circonstances individuelles ; les mesures à court terme mises en place par le gouvernement et/ou les professionnels du secteur lorsque le marché hypothécaire connaissait des problèmes majeurs ; et les changements réglementaires à long terme visant à garantir que les accédants puissent maintenir leur hypothèque lorsque les circonstances changent.

Les réponses des experts ont montré que les allocations de logement ne sont généralement pas accessibles aux propriétaires occupants. Le cas de ces ménages relève plutôt des politiques plus générales de soutien du revenu – mais aussi des initiatives des professionnels du secteur. Toutefois, dans de nombreux pays d'Europe occidentale, les niveaux de prestations de chômage, en particulier celles qui sont liées aux niveaux de revenus antérieurs, sont relativement élevés et sont donc considérés comme supprimant la nécessité de mesures spécifiquement liées aux coûts des emprunts hypothécaires (Ditch *et al.*, 2001).

En matière de réponse aux crises, les pays semblent se répartir en trois grandes catégories :

- les pays, tels que l'Allemagne, la République tchèque, le Canada et, dans une moindre mesure, la France, la Slovaquie et la Suède, qui ont connu peu de problèmes d'emprunts hypothécaires dans le passé et où la crise financière mondiale a eu peu d'effet sur le marché. Dans ces pays, peu ou rien n'a changé en ce qui concerne la façon dont l'individu est traité face à des problèmes inattendus ;
- ceux ayant connu des crises – notamment l'Australie, le Portugal et la Suède, mais aussi le Royaume-Uni – où les politiques mises en place en réponse semblaient relativement adéquates après la crise financière mondiale ;

2. Ces allocations étaient largement répandues dans les groupes de l'OCDE, dont l'Autriche, Chypre, la République tchèque, la Finlande, la France, la Grèce, la Lettonie, la Norvège, la Pologne, la Suède et le Royaume-Uni.

3. Cf. tableau PH2-1 Dépenses publiques en subventions et soutien financier à l'accès à la propriété.

4. Cf. tableau PH2-1.2 Croatie, Estonie, Finlande, Lettonie, Luxembourg, Pays-Bas, Suède et Royaume-Uni.

5. Cf. tableau PH2.1.3 Allègement fiscal hypothécaire pour les propriétaires surendettés : aperçu des mesures existantes.

- les pays – allant des extrêmes comme l'Espagne et de l'Irlande, mais incluant aussi des pays plus stables comme les Pays-Bas et les États-Unis – qui ont souffert de graves problèmes sur le marché du logement associés à des difficultés économiques et financières plus fondamentales à la suite de la crise financière mondiale. Dans ces pays, les gouvernements mettent généralement en place diverses mesures, souvent précipitées, pour limiter les saisies, restructurer les paiements hypothécaires et parfois transférer le ménage ou le logement dans le secteur locatif.

Enfin, l'évolution de la réglementation en matière de macro-stabilisation depuis 2008 a été relativement comparable d'un pays à l'autre. L'accent a surtout été mis sur la limitation de la capacité des prêteurs d'accorder des prêts à plus haut risque, ou d'en accroître le coût pour les institutions de crédit. Ces contraintes affectent à leur tour la distribution de crédit hypothécaire et ont donc un impact sur les risques futurs. Cela pourrait réduire la nécessité de mettre en place des filets de sécurité, du moins en ce qui concerne le marché hypothécaire.

Dans l'ensemble, les données suggèrent que, lorsque les paiements des intérêts d'emprunts hypothécaires ont du retard, l'approche la plus courante consiste à s'assurer que des négociations entre le prêteur hypothécaire et l'emprunteur débouchent sur la rééchelonnement des paiements, par exemple pour prolonger l'hypothèque et reporter les paiements à une période où l'emprunteur sera en mesure de payer. Les subventions aux particuliers sont rares et, lorsqu'elles existent, elles peuvent devoir être financées par les professionnels du secteur.

#### *Pertinence à l'égard de la typologie*

Il y a probablement trois messages principaux à retenir en relation avec la typologie d'André et Chalaux :

- les exemples présentés suggèrent que le rôle des pressions économiques et des politiques macroéconomiques est important, relativement aux politiques du logement, dans la détermination des résultats en matière de logement ;
- ils suggèrent également que, si la typologie est basée principalement sur le marché du logement et les variables de la politique du logement, elle risque d'être assez instable face aux changements macroéconomiques. Ainsi, par exemple,

dans le contexte du financement du logement examiné ici, il est extrêmement peu probable que les États-Unis et l'Allemagne fassent partie du même groupe, tandis que la France et l'Autriche ressemblent aux deux autres pays du groupe « occidental » ;

- troisièmement, la base de données elle-même ne peut pas – et n'est pas destinée à – fournir le niveau de détail qui permettrait l'analyse de questions précises en matière de logement, mais elle est un point de départ utile, comme c'était le cas dans la recherche présentée ici.

#### **L'accès à la propriété des jeunes ménages**

On aurait pu s'attendre à ce qu'un autre projet entrepris pour l'OCDE en 2017, sur la question de savoir si les changements apportés à la réglementation hypothécaire ont eu un impact sur la capacité des jeunes d'accéder à la propriété (Whitehead & Williams, 2017), ait pu s'appuyer sur la base de données sur le logement abordable. Dans la pratique, cependant, les données les plus pertinentes de l'OCDE proviennent des *Panorama de la société* (OCDE, 2016 et années antérieures), qui comprennent des informations sur la proportion de jeunes de moins de 30 ans vivant avec leurs parents et sur les taux d'emploi de ce groupe.

Les données font apparaître que, dans 23 pays, la proportion de jeunes de moins de 30 ans vivant avec leurs parents était supérieure à la moyenne de l'OCDE (un peu moins de 60 %) en 2014. Elles montrent également que sept des neuf premiers pays se trouvaient dans les groupes « Centre-Sud » et « Est » de la typologie d'André et Chalaux, les deux autres étant l'Espagne et le Portugal. Il est important de noter que la proportion de jeunes adultes vivant avec leurs parents dans les pays de l'OCDE a augmenté depuis 2007, l'Italie, la Hongrie, la Grèce et la France étant parmi ceux qui ont enregistré les plus fortes augmentations. Les données sur les taux d'emploi des jeunes suggèrent une situation similaire – le nombre d'emplois occupés par ce groupe d'âge a diminué de 8 % en moyenne depuis 2007 ; mais la baisse a été d'un quart ou plus dans sept pays, tous sauf un (l'Irlande) étant des pays où la hausse de la part de jeunes vivant avec leurs parents a été la plus importante, et tous appartenant aux groupes « Centre-Sud » et « Est » de la typologie d'André et Chalaux. Ces résultats ont sans aucun doute été l'une des raisons pour lesquelles la recherche a été commandée.

Dans la pratique, cependant, la base de données sur le logement abordable ne présentait que peu d'intérêt pour ce projet particulier, à l'exception des données sur les politiques d'accès à la propriété, qui ont permis d'identifier certaines politiques favorisant l'accès à la propriété. En particulier, les informations sur la réglementation sont limitées au secteur locatif. En conséquence, la recherche reposait dans une large mesure sur des données provenant d'autres sources et sur les experts nationaux, ainsi que les données statistiques et autres qu'ils pouvaient fournir.

Une fois de plus, une typologie spécifique a été élaborée dans cette recherche, distinguant les pays en fonction de l'ampleur de l'impact de la crise financière mondiale, de l'évolution des prêts et de la mesure dans laquelle la réglementation hypothécaire avait changé – allant de pays comme l'Allemagne et la Slovénie où la réglementation était pratiquement inchangée et où les prêts avaient augmenté depuis la crise financière mondiale à des pays comme la Grèce et la Hongrie où les prêts étaient toujours quasiment inexistantes et où les changements de réglementation étaient plus généraux ; entre ces deux extrêmes, les autres pays se sont davantage concentrés sur la réglementation du crédit immobilier, avec des conséquences sur le niveau du crédit et les conditions d'octroi.

L'un des principaux problèmes tenait au niveau de l'apport personnel requis. De ce point de vue, il y a quatre raisons distinctes pour lesquelles il est devenu plus difficile d'épargner en vue d'une acquisition, outre les changements de la réglementation : l'augmentation des loyers privés rend la possibilité d'épargner plus difficile pour les propriétaires potentiels ; les revenus réels, notamment ceux des jeunes, ont souvent diminué, ce qui rend l'épargne plus difficile ; les taux d'intérêt versés aux épargnants ont diminué, ce qui compromet les possibilités d'atteindre un niveau donné d'apport personnel ; le prix des logements a souvent augmenté et les exigences d'apport personnel sont donc plus élevées. L'importance de l'aide parentale s'est nettement accrue, mais dans un certain nombre de pays où le chômage est élevé et les revenus en baisse, la capacité familiale a également diminué.

Même si, dans la plupart des pays, les gens parviennent à épargner pour atteindre le niveau requis d'apport personnel (lui-même augmenté par la réglementation), il reste nécessaire d'avoir un emploi permanent afin d'obtenir un emprunt hypothécaire. Mais la proportion de jeunes bénéficiant de la sécurité de l'emploi est en baisse.

Un groupe croissant de propriétaires occupants potentiels n'aurait donc généralement pas été en mesure d'accéder à la propriété.

D'autres problèmes sont liés à la capacité de remboursement : le chômage et la précarité de l'emploi ont augmenté rapidement, surtout chez les jeunes, tandis que les revenus réels ont souvent baissé. Dans ces conditions, la location devient un choix logique en raison de sa flexibilité. De même, les attitudes individuelles à l'égard du risque semblent être devenues plus prudentes. Il semble donc que la demande ait diminué plutôt que d'avoir été limitée uniquement par la réglementation.

Dans l'ensemble, donc, bien que la réglementation ait un impact direct sur l'accès au crédit hypothécaire dans la plupart des pays inclus dans l'analyse, il existe de nombreuses autres raisons pour lesquelles les ménages plus jeunes ont plus de difficultés à accéder à la propriété.

## Conclusions

« Construire une typologie des systèmes de logement pour éclairer les politiques des États membres de l'OCDE et de l'UE » présente de nombreuses qualités. L'une des plus importantes est de contribuer à faire connaître la nouvelle base de données de l'OCDE sur le logement abordable, addition notable aux données offertes par l'OCDE, à un plus large public. Même si l'*AHD* présente manifestement quelques lacunes, sa diffusion incitera très probablement les pays membres à améliorer leurs propres données.

La typologie présentée par André et Chalaux – fondée sur l'analyse en composantes principales et les techniques de classification – identifie quatre groupes de pays de l'OCDE. Cependant, le résultat le plus immédiatement important est peut-être une simple analyse des corrélations, qui suggère que les facteurs du marché sont beaucoup plus étroitement corrélés aux résultats que les politiques du logement. Cela peut s'expliquer en partie par des lacunes des données – en particulier, il n'existe aucune information sur l'ampleur des interventions publiques, et les données disponibles suggèrent que toutes les formes d'intervention n'ont pas été répertoriées. Mais cela reflète également l'opinion partagée par de nombreux chercheurs, selon laquelle le logement est plus affecté par l'environnement économique au sens large que par des interventions spécifiques au logement.

Cependant, il est important de souligner que les techniques utilisées ne sont pas basées sur des hypothèses et ne disent rien des causalités. La plus grande question dans ces conditions est donc de savoir si les variables retenues dans l'analyse constituent un bon point de départ pour des analyses plus approfondies au niveau des individus. Les deux autres recherches sur des questions spécifiques discutées dans le présent document utilisent ainsi les données de l'OCDE comme point de départ, mais passent ensuite à une analyse plus qualitative qui génère des typologies spécifiques aux questions traitées plutôt que basées sur les données comme celle présentée par André et Chalaux.

Il est moins évident que la typologie spécifique générée puisse être utilisée à d'autres fins que comme un point de départ pour la discussion. Bien qu'elle soit plutôt cohérente avec des typologies antérieures plus « politiques » (par exemple Esping-Andersen, 1990 ; Kemeny, 1992, 1995 ; Kemeny & Lowe, 1998), cela peut

en soi être un sujet de préoccupation car la réalité du logement a changé rapidement depuis que ces typologies ont été élaborées. On peut s'attendre à ce que les typologies changent avec le temps, et aussi à mesure que de nouvelles variables sont prises en compte dans leur construction.

Le fait que les variables économiques et sociales plus générales semblent plus déterminantes que des variables spécifiques au logement sur les résultats en matière de logement suggère une approche quelque peu différente pour le choix des variables. De même, lorsque la question traitée est plus spécifique, comme c'est le cas pour les deux travaux de recherche présentés ici, on s'attendrait à ce que des données spécifiques soient utilisées et qu'il en résulte une classification différente. Par-dessus tout, l'article d'André et Chalaux a le grand mérite de fournir une analyse statistique très minutieuse de données nouvelles, qui sera utile au développement de travaux comparatifs de qualité sur les marchés et les politiques du logement. □

---

## BIBLIOGRAPHIE

- Ditch, J., Lewis, A. & Wilcox, S. (2001).** *Social housing, tenure and housing allowances: an international review*. London: Department for Work and Pensions.
- Esping-Andersen, G. (1990).** *The Three Worlds of Welfare Capitalism*. Princeton: Princeton University Press.
- Kemeny, J. (1992).** *Housing and Social Theory*. London: Routledge.
- Kemeny, J. (1995).** *From Public Housing to the Social Market. Rental Policy, Strategies in comparative perspective*. London: Routledge.  
<https://doi.org/10.1080/02673039883380>
- Kemeny, J. & Lowe, S. (1998).** Schools of Comparative Housing Research: From Convergence to Divergence. *Housing Studies*, 13(2), 161–176.  
<https://doi.org/10.1007/s10901-013-9382-1>
- Lunde, J. & Whitehead, C. (2014).** Milestones in Housing Finance across Europe. *Mortgage Info ENHR Special Edition*. Brussels: EMF and ECBC.
- Lunde, J. & Whitehead, C. (2016).** *Milestone in European Housing Finance*. Oxford: Wiley Blackwell.
- OECD (2016).** *Society at a Glance, 2016*. Paris: OECD.
- Priemus, H. & Whitehead, C. (2014).** Interactions between the financial crisis and national housing markets. *Journal of Housing and the Built Environment*, 29(2), 193–200.  
<https://doi.org/10.1007/s10901-013-9382-1>
- Scanlon, K., Lunde, J. & Whitehead, C. (2011).** Responding to the housing and financial crises: mortgage lending, mortgage products and government policies. *International journal of housing policy*, 11(1), 23–49.
- Scanlon, K. & Whitehead, C. (2014).** *Rent stabilisation: principles and international experience*. A report for London Borough of Camden London: London Borough of Camden.
- Tutin, C. & Vorms, B. (2014).** French Housing Markets after the subprime crisis: from exuberance to resilience. *Journal of Housing and the Built Environment*, 29(2), 277–298.  
<https://www.jstor.org/stable/43907271>
- Whitehead, C., Markkanen, S., Monk, S., Scanlon, K. & Tang, C. (2012).** *The private rented sector in the new century-a comparative approach*. Copenhagen: Realdania, December 2012.
- Whitehead, C. & Williams P. (2017).** Changes in the regulation and control of mortgage markets and access to owner-occupation among younger households. *OECD Social, Employment and Migration Working Papers*, N° 196, OECD, Paris.  
<https://doi.org/10.1787/e16ab00e-en>
- Williams, P., Wilcox, S. & Whitehead, C. (2017).** *Challenges for our Home Ownership Safety Net: UK and international Perspectives*. London, UK Finance.
-