Logement abordable

L'accès à un logement abordable et de qualité contribue de manière importante à préserver les individus de la pauvreté, à favoriser l'égalité des chances et à rendre la croissance inclusive et durable. Les tendances en matière de logement sont extrêmement variables dans la zone OCDE, qu'il s'agisse du mode d'occupation, de l'accessibilité financière et de la qualité, et reflètent en cela combien la situation héritée du passé, les préférences des ménages et les priorités des pouvoirs publics peuvent être différentes d'un pays à un autre.

Dans la plupart des pays de l'OCDE, les ménages sont bien plus souvent propriétaires de leur logement que locataires. En moyenne, en 2016, près de 70 % des ménages occupaient un logement leur appartenant à part entière ou faisant l'objet d'un crédit hypothécaire, contre 26 % qui le louaient, soit sur le marché privé soit sur le marché subventionné (graphique 6.13). Plusieurs pays d'Europe de l'Est – dont la République slovaque, la Lituanie, la Hongrie, la Lettonie et la Pologne – comptent une proportion particulièrement élevée de propriétaires, plus de 70 % des ménages, depuis que l'État s'est séparé de son parc immobilier dans les années 1990. En 2016, les propriétaires d'un logement sous hypothèque étaient plus nombreux que les propriétaires en pleine possession de leur bien en Islande, en Norvège, aux Pays-Bas, en Suède, au Canada et aux États-Unis.

À l'inverse, à peine plus d'un quart des ménages de la zone OCDE louaient leur logement en 2016. Il n'y a que la Suisse et l'Allemagne qui comptent une majorité de locataires (60 % et 55 %, respectivement), le Danemark, l'Autriche et les Pays-Bas arrivant ensuite avec plus de 40 % de ménages locataires. Le logement locatif aidé (logement locatif social) existe dans 27 pays de l'OCDE, même si les parcs de logements sociaux sont de taille très variable. D'après une enquête sur le logement abordable et social réalisée par l'OCDE en 2016, le logement social occupe une place importante aux Pays-Bas, en Autriche, au Danemark, en France et au Royaume-Uni, où il représente plus de 15 % de l'ensemble des logements.

De nombreux ménages dans la zone OCDE éprouvent de réelles difficultés à trouver un logement abordable, mais la charge des coûts du logement grève tout particulièrement les finances des plus modestes. Dans 16 pays de l'OCDE, plus de 40 % des personnes modestes propriétaires d'un logement sous hypothèque ont consacré plus de 40 % de leur revenu disponible au remboursement de leur emprunt en 2016. Le constat est le même, dans 14 pays de la zone, du côté de ceux qui louent un logement sur le marché privé (graphique 6.14). En Grèce et aux États-Unis, le coût du logement pèse aussi lourd sur les ménages modestes quel que soit le mode d'occupation : dans les deux pays, plus de la moitié d'entre eux a employé plus de 40 % de son revenu disponible pour payer un loyer ou un crédit hypothécaire en 2016.

Les enfants sont particulièrement exposés au mal-logement. En moyenne, plus d'un enfant de 0 à 17 ans sur cinq vit dans un logement surpeuplé dans les pays européens de l'OCDE, mais il y a de fort contrastes entre les situations (graphique 6.15). Plus de la moitié des enfants sont concernés en Hongrie, en Lettonie, en Pologne et en République slovaque, contre moins de 8 % en Irlande, en Norvège et aux Pays-Bas. Dans l'ensemble des pays pour lesquels on possède des données, les enfants des ménages modestes ont plus de deux fois plus de chances de vivre dans un logement trop petit que ceux des ménages aisés.

Définition et mesure

Il existe différentes manières de mesurer l'accessibilité du logement. Les indicateurs visent souvent à présenter le rapport entre les coûts du logement et le revenu des ménages. Deux indicateurs couramment utilisés sont : i) la charge des coûts du logement (utilisé ici), qui donne le pourcentage de ménages consacrant plus de 40 % de leur revenu disponible au paiement de leur loyer ou au remboursement de leur emprunt hypothécaire ; ii) les dépenses liées au logement (logement, eau, électricité, gaz, etc.) rapportées à l'ensemble des dépenses de consommation finale d'un ménage. D'autres indicateurs peuvent servir à mesurer l'accessibilité financière sous d'autres angles, ainsi le pourcentage de ménages n'ayant pas les moyens de chauffer correctement leur intérieur.

Le marché locatif subventionné, appelé aussi marché locatif social, désigne le parc de logements proposés à la location à des prix inférieurs au marché et attribués selon des règles spécifiques (Fitzpatrick, S. et H. Pawson, 2014). Le secteur locatif privé s'entend du segment à but lucratif du marché de la location, où les logements sont proposés aux prix du marché.

D'après la définition retenue par l'UE (Eurostat) un logement est considéré comme surpeuplé si ses occupants ne disposent pas d'un nombre minimal de pièces, soit : une pièce commune ; une pièce par couple adulte ; une pièce par personne célibataire âgée de 18 ans ou plus ; une pièce pour deux personnes de même sexe âgées de 12 à 17 ans ; une pièce par personne de 12 à 17 ans non incluse dans la catégorie précédente ; une pièce pour deux enfants de moins de 12 ans.

Pour de plus amples renseignements sur la méthodologie, voir la *Base de données de l'OCDE sur le logement abordable* : *http://oe.cd/ahd-fr*.

Pour en savoir plus

Salvi del Pero, A. et al. (2016), « Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries », *Documents de travail de l'OCDE sur les affaires sociales, l'emploi et les migrations*, n° 176, Éditions OCDE, Paris, *http://dx.doi.org/10.1787/5jm3p5gl4djd-en*.

Fitzpatrick, S. et H. Pawson (2014), « Ending Security of Tenure for Social Renters: Transitioning to "Ambulance Service" Social Housing? », *Housing Studies*, vol. 29/5, pp. 597 615, *http://dx.doi.org/10.1080/02673037.2013.803043*.

Scanlon, K. (2014), *Social housing in Europe*, John Wiley & Sons, *https://doi.org/10.1002/9781118412367.ch1*.

Notes des graphiques

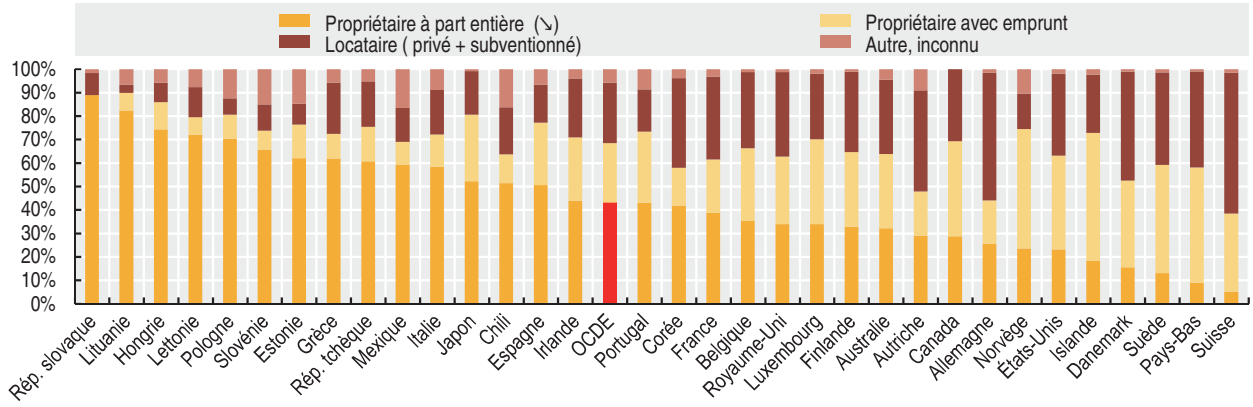
Graphique 6.13 : Les données pour le Japon ne sont disponibles qu'au niveau des répondants en raison de limitations. Voir Statlink pour les années précises.

Graphique 6.14 : Le dernier quintile correspond aux 20 % inférieurs de l'échelle des revenus. Les données sont manquantes pour la Turquie. Dans le cas du Chili, de la Corée, des États-Unis et du Mexique, le revenu brut est utilisé à la place du revenu disponible en raison des limites que présentent les données. Aucune donnée sur le remboursement du capital emprunté sous hypothèque au Danemark en raison des limites que présentent les données. Les résultats ne sont présentés que pour les catégories constituées d'au moins 30 observations. Les seules données disponibles concernant le Japon sont des données d'enquête. Voir Statlink pour les années précises.

Graphique 6.15 : Aucune information n'est donnée en ce qui concerne l'Allemagne, l'Australie, le Chili, la Corée, les États-Unis, Israël, le Japon, le Mexique, la Nouvelle Zélande et la Turquie en raison des limites que présentent les données.

6.13. Dans la plupart des pays de l'OCDE, les ménages sont bien plus souvent propriétaires de leur logement que locataires

Répartition des ménages selon le régime d'occupation du logement, en pourcentage, 2016 ou dernière année connue

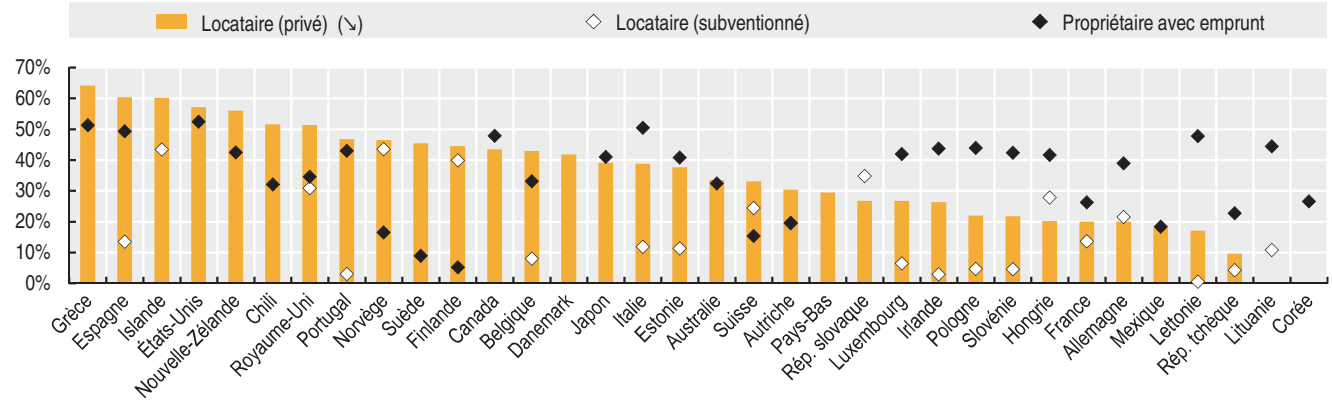


Source : Base de données de l'OCDE sur le logement abordable – HM1.3 Statut d'occupation des logements HC1.2 Coûts du logement sur le revenu, *http://oe.cd/ahd-fr.*

StatLink http://doi.org/10.1787/888933939237

6.14. Les coûts du logement, une charge importante pour les revenus modestes

Pourcentage de la population du dernier quintile de la distribution des revenus consacrant plus de 40 % de son revenu disponible au remboursement d'un emprunt hypothécaire ou au paiement d'un loyer, par régime d'occupation du logement, 2016/17 ou dernière année connue

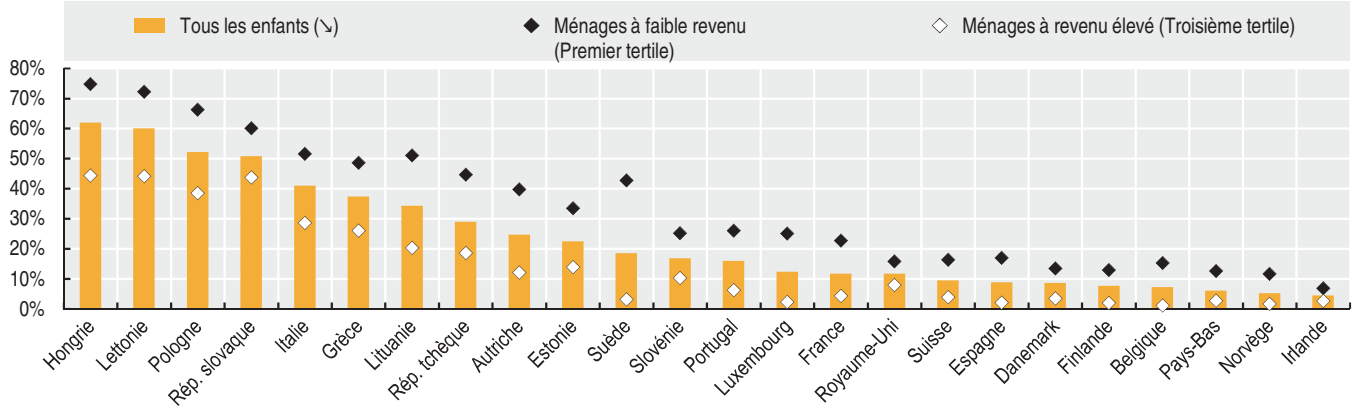


Source : Base de données de l'OCDE sur le logement abordable – HM1.3 Statut d'occupation des logements HC1.2 Coûts du logement sur le revenu, *http://oe.cd/ahd-fr.*

StatLink http://doi.org/10.1787/888933939256

6.15. Les enfants sont particulièrement exposés au mal-logement

Pourcentage d'enfants (de 0 à 17 ans) vivant dans un logement surpeuplé dans les pays européens de l'OCDE, par catégorie de revenu, en 2016



Source : Portail de l'OCDE sur le bien-être des enfants, CWB9 Enfants dans des ménages surpeuplés, calcul de l'OCDE sur la base des résultats de l'enquête UE-SILC, *http://oe.cd/child-well-being.*

StatLink http://doi.org/10.1787/888933939275

Extrait de :

Society at a Glance 2019

OECD Social Indicators

Accéder à cette publication :

https://doi.org/10.1787/soc_glance-2019-en

Merci de citer ce chapitre comme suit :

OCDE (2019), « Logement abordable », dans *Society at a Glance 2019 : OECD Social Indicators*, Éditions OCDE, Paris.

DOI: https://doi.org/10.1787/ac14c87c-fr

Cet ouvrage est publié sous la responsabilité du Secrétaire général de l'OCDE. Les opinions et les arguments exprimés ici ne reflètent pas nécessairement les vues officielles des pays membres de l'OCDE.

Ce document et toute carte qu'il peut comprendre sont sans préjudice du statut de tout territoire, de la souveraineté s'exerçant sur ce dernier, du tracé des frontières et limites internationales, et du nom de tout territoire, ville ou région.

Vous êtes autorisés à copier, télécharger ou imprimer du contenu OCDE pour votre utilisation personnelle. Vous pouvez inclure des extraits des publications, des bases de données et produits multimédia de l'OCDE dans vos documents, présentations, blogs, sites Internet et matériel d'enseignement, sous réserve de faire mention de la source OCDE et du copyright. Les demandes pour usage public ou commercial ou de traduction devront être adressées à rights@oecd.org. Les demandes d'autorisation de photocopier une partie de ce contenu à des fins publiques ou commerciales peuvent être obtenues auprès du Copyright Clearance Center (CCC) info@copyright.com ou du Centre français d'exploitation du droit de copie (CFC) contact@cfcopies.com.

OCDE