



La clé de voûte de la relance

Comment le logement peut aider les économies de marché émergentes à rebondir après la pandémie de covid-19

2020



Terwilliger Center for
Innovation in Shelter

Sommaire

Remerciements	3
Abréviations	3
Résumé	4
Introduction	5
Le logement et l'économie : investissement et consommation	7
L'importance du rôle du logement dans l'économie	7
Les défis liés au secteur du logement informel dans les comptes nationaux	10
L'investissement dans le logement : relance économique et résilience sur le long terme	13
Le soutien au logement : conséquences pour l'emploi	13
L'investissement dans le logement : avantages sociaux et privés et santé communautaire	14
La lutte contre la pandémie de covid-19	17
La sécurité foncière et l'accès équitable à des terrains de construction	18
Le financement du logement	19
Les incitations financières et les aides au logement	21
Les informations et données	23
Conclusion	24
Références	25
Annexe : pays ayant mis en place des politiques de logement	28

Remerciements

AUTEURS

- **Arthur Acolin** est attaché de faculté et titulaire de la chaire Bob Filley subventionnée du « Runstad Department of Real Estate » au sein du « College of Built Environments » à l'université de Washington, aux États-Unis.
- **Marja Hoek-Smit** est directrice du programme international de financement du logement au « Wharton School Zell/Lurie Real Estate Center » et professeure associée du « Wharton Real Estate Department » à l'université de Pennsylvanie, aux États-Unis.

CONTRIBUTEUR

- **Richard Green** est titulaire de la chaire Lusk subventionnée du « Department of Real Estate Development » à l'université de Californie du Sud, aux États-Unis.

Le présent rapport n'aurait jamais vu le jour sans les formidables et courageux efforts déployés par ses auteurs, Arthur Acolin de l'université de Washington et Marja Hoek-Smit de la Wharton School à l'université de Pennsylvanie, mais aussi par Richard Green de l'université de Californie du Sud en sa qualité de contributeur. Ensemble, ils ont conçu une méthode, défini les possibilités et les défis liés à l'évaluation du logement en tant que secteur économique et exploité les informations obtenues pour élaborer un plan de relance viable et audacieux face aux dégâts sociaux et économiques causés par la pandémie.

Nous adressons également tous nos remerciements aux experts de terrain du « Terwilliger Center for Innovation in Shelter » d'Habitat for Humanity pour leurs contributions et les précieux ensembles de données nationales qu'ils ont fournis. Il s'agit notamment de Jessan Catre, de Jane Otima et de Gema Stratico, ainsi que des différentes personnes qui ont relu l'ébauche du présent rapport.

Nous tenons aussi à remercier les personnes suivantes d'avoir mené à bien le présent travail et d'avoir participé à l'ensemble du processus de recherche et de relecture : Patrick Kelley, Malaika Cheney-Coker et Monica Rashkin, du Terwilliger Center d'Habitat. Par ailleurs, nous remercions Anne Myers d'Habitat for Humanity International pour ses précieux commentaires et avis au sujet du rapport. Enfin, nous sommes tout particulièrement reconnaissants à Brian Feagans d'Habitat for Humanity International de nous avoir aidés à synthétiser les principaux sujets et enseignements au sein du présent rapport.

Abréviations

CLT	Community Land Trust (organisme foncier solidaire)
FBCF	Formation brute de capital fixe
FMI	Fonds monétaire international
HOFINET	Housing Finance Information Network
OCDE	Organisation de coopération et de développement économiques
ONU	Nations Unies
PIB	Produit intérieur brut
PPA	Parité de pouvoir d'achat
PPP	Partenariat public-privé
SCN	Système de comptabilité nationale

Résumé

La pandémie de covid-19 a engendré une grave récession dans un vaste éventail de secteurs économiques au sein de pays de tous niveaux de revenu. En juin 2020, le Fonds monétaire international (FMI) estimait que le produit intérieur brut (PIB) mondial perdrait 4,9 % en 2020 et serait, d'ici la fin de l'année 2021, 6,5 % inférieur aux prévisions établies avant la pandémie de covid-19. Cette crise économique et les possibles perturbations du marché des capitaux pourraient avoir des conséquences particulièrement négatives pour le secteur du logement qui nécessite d'importants investissements, notamment dans de nombreuses économies de marché émergentes. De plus, de nouvelles données révèlent que les communautés vivant dans de mauvaises conditions de logement et ayant un accès limité aux infrastructures fondamentales, telles que les systèmes d'assainissement et d'eau, souffrent le plus des contaminations et des décès liés à la covid-19 (Corburn et al. 2020, Patranabis et al., 2020, Sampaio 2020, Shelter Cluster 2020).

Pour lutter contre cette double crise économique et sanitaire, il est possible de concevoir et de mettre en œuvre des stratégies de logement inclusives dont le but est de stimuler l'économie et de garantir aux communautés de meilleurs résultats en matière de santé. Un solide corpus de recherches a établi que le logement constituait un secteur économique aux puissants effets multiplicateurs tant pour l'emploi que pour la consommation, notamment dans les pays où le marché du crédit est bien développé (Pugh 1994, Mayer et Somerville 2000, Adelino et al. 2015, Mian et Sufi 2015). Malheureusement, le manque de données fiables sur les marchés du logement empêche les économies de marché émergentes de développer des politiques de logement efficaces et équitables. Exemple parlant, la contribution globale du secteur du logement au PIB, soit à l'aide d'investissements participant à la formation brute de capital fixe (FBCF), soit grâce à des services de logement sous la forme de loyers ou d'équivalents du loyer pour les propriétaires, n'est pas reconnue à sa pleine valeur. En outre, les estimations actuelles sous-estiment probablement le flux de capital et de main-d'œuvre consacré à la construction graduelle ou l'autoconstruction de logements ainsi qu'aux rénovations. Après avoir analysé les données relatives au logement de 11 économies de marché émergentes, nous constatons que la contribution des services de logement et des investissements dans ce secteur représente entre 6,9 et 18,5 % du PIB, soit une moyenne de 13,1 % dans les pays disposant d'informations dans les deux domaines. Ainsi, le logement se situe globalement au même niveau que d'autres secteurs tels que la production. Si le secteur du logement informel a été sous-estimé de 50 ou 100 % dans les données utilisées pour réaliser la présente analyse, les véritables moyennes de la contribution au PIB des services de logement et des investissements dans ce secteur augmenteraient pour atteindre 14,3 ou 16,1 % du PIB respectivement. À titre de comparaison, les services de logement et les investissements dans ce secteur aux États-Unis représentent 14,6 % du PIB.

Partant de ces constats, le présent rapport recommande la mise en œuvre de politiques de relance et de stratégies inclusives axées sur les marchés du logement, y compris ceux de la construction graduelle. Ces initiatives peuvent constituer une part essentielle des mesures prises par les organisations internationales, les gouvernements, les organismes à but non lucratif et le secteur privé en vue d'aider les communautés et de favoriser la résilience économique pendant la pandémie de covid-19 et à plus long terme. Selon le contexte du pays concerné, les investissements dans le secteur du logement permettront d'améliorer la santé des communautés tout en relançant et en stabilisant l'économie à divers degrés. En particulier, la taille du secteur de la construction, la disponibilité du financement du logement et de terrains viabilisés, mais aussi la taille des services de logement au sein de l'économie concernée influenceront sur l'effet multiplicateur lié aux afflux de capitaux dans le secteur du logement.

Introduction

En juin 2020, le Fonds monétaire international (FMI) estimait que le produit intérieur brut (PIB) mondial perdrait 4,9 % en 2020 et serait, d'ici la fin de l'année 2021, 6,5 % inférieur aux prévisions établies avant la pandémie de covid-19. Cette baisse générale de l'activité économique est d'une ampleur bien plus vaste comparée à la crise financière qui a touché la planète entière entre 2008 et 2010. En 2009, le PIB mondial avait reculé de 1,7 % (FMI 2020a). Par ailleurs, plusieurs marchés émergents devraient enregistrer des résultats bien plus mauvais. Par exemple, le PIB devrait diminuer d'au moins 9,4 % en moyenne en Amérique latine et de 8 % en Afrique du Sud.

Le logement représente un secteur important de l'économie. Or, la crise économique provoquée par la pandémie de covid-19 est susceptible d'avoir des répercussions particulièrement négatives sur les investissements dans le logement. Compte tenu des investissements importants qu'il nécessite, si les gouvernements ne prennent pas de mesures spécifiques, la disponibilité des capitaux privés risque de diminuer : les ménages sans emploi ne pourront plus payer leur loyer ou rembourser leur prêt. Les restrictions mises en place pour lutter contre la pandémie ont durement touché les agents exerçant des activités ne pouvant pas être menées à distance (un groupe qui constitue une part importante des travailleurs informels à faibles revenus et des résidents des zones informelles) : nombre de ménages, dont le filet de sécurité est limité, ont perdu leur emploi ou connu des pertes de revenu (Joint Center for Housing Studies 2020).

En outre, comme le montrent de récentes données, les communautés dont les conditions de logement sont mauvaises et composées de ménages surpeuplés présentent de moins bons résultats en ce qui concerne les contaminations et les décès liés à la covid-19 (Corburn et al. 2020, Patranabis et al., 2020, Sampaio 2020). Outre la structure des logements en elle-même, l'accès limité aux infrastructures fondamentales telles que les services d'assainissement et d'eau peut aggraver les conditions sanitaires et amplifier davantage l'impact de la covid-19, en plus des vulnérabilités préexistantes (Corburn et al. 2020). Dans le Sud mondial, les zones informelles risquent particulièrement d'afficher des résultats nettement moins bons en conséquence des flambées de covid-19 (Sampaio 2020).

Comment l'aide à l'investissement dans le secteur du logement peut-elle avoir des effets positifs sur la relance et la stabilisation de l'économie et contribuer à améliorer la santé des communautés ? Tout dépend de deux facteurs, à savoir la mesure dans laquelle les initiatives de relance sont conçues dans un esprit d'inclusion, d'une part, et le contexte du pays concerné, d'autre part. **Afin d'adopter des dispositifs parfaitement adaptés au secteur du logement, il est essentiel de comprendre la taille et la structure du secteur et de concevoir des mesures qui bénéficient aux marchés formel et informel, aux propriétaires et aux locataires et à des ménages appartenant à un large éventail de revenus.**

Pour mener à bien cette analyse, la présente publication respecte les conditions suivantes :

- Elle se concentre sur la taille du secteur du logement dans 11 économies de marché émergentes, et tient compte de la consommation et des investissements dans le logement. (Dans cinq des pays étudiés, à savoir l'Inde, le Kenya, le Mexique, le Pérou et les Philippines, le « Terwilliger Center for Innovation » d'Habitat for Humanity dispose de Shelter Venture Labs¹ et a noué des partenariats afin d'accéder plus facilement aux données.)
- Elle étudie la mesure dans laquelle les statistiques officielles peuvent sous-estimer le rôle du logement dans l'économie, étant donné la taille du secteur informel au sein de nombreuses économies de marché émergentes. En outre, elle établit une estimation grossière de l'ampleur de cette défaillance éventuelle. Dans la plupart des pays en développement, très peu de données sont disponibles quant au volume total des investissements dans le logement. De plus, les estimations minimisent très probablement le flux de capitaux et de main-d'œuvre alloué à l'autoconstruction (Dasgupta et al. 2014, McKinsey 2014). Enfin, l'approche traditionnellement centrée sur les investissements dans le logement n'est qu'une seule composante qui devrait être élargie afin de tenir compte de l'importance des services de logement² au sein de l'économie.

¹ Les Shelter Venture Labs du Terwilliger Center d'Habitat for Humanity fonctionnent comme des groupes de réflexion orientés vers la conception de mesures garantissant des logements abordables et favorisant la construction graduelle. Ils travaillent en collaboration avec des entreprises ainsi que des instituts techniques et de recherche, afin d'exercer une influence positive sur l'utilisation des services et produits liés au logement pour la construction graduelle.

² Les services de logement représentent la valeur des services dont les ménages bénéficient en occupant leur logement. Il peut s'agir du loyer payé par le locataire ou, dans le cas de propriétaires, de l'équivalent du loyer qu'ils devraient verser pour obtenir un logement similaire. Aux États-Unis, d'après les estimations, les services de logement s'élevaient à environ 12 % du PIB ou 2,6 billions de dollars américains en 2018, tandis que les loyers « fictifs » ou les équivalents du loyer constituaient 75 % de cette valeur. À titre de comparaison, les investissements résidentiels en capital fixe atteignaient environ 785 milliards de dollars américains ou 3,3 % du PIB. Par conséquent, aux États-Unis, le secteur du logement représente environ 15 % du PIB et un million d'emplois directs dans le secteur de la construction (Congressional Research Services 2019).

- Elle compare la taille actuelle du secteur du logement à la nécessité d'investir en vue d'améliorer les conditions de logement dans les pays en développement. Outre l'impact sur le PIB, il existe d'autres manières reconnues de contribuer à l'économie via l'investissement dans le logement. Par exemple, les économies réalisées en matière de santé ont des effets positifs sur la productivité, et les services sociaux améliorent les conditions de logement. Il est difficile de définir précisément ces répercussions, car peu d'études et de données sur le sujet sont disponibles. Cependant, une meilleure productivité pourrait facilement s'avérer tout aussi, voire plus, importante que l'impact des investissements sur l'économie.
- Elle formule des propositions visant à intégrer le logement, de manière inclusive, dans les mesures de lutte contre la pandémie de covid-19 prises par les secteurs public et privé, afin de générer des avantages économiques immédiats tout en satisfaisant au besoin urgent d'améliorer l'état actuel de la santé publique. Des politiques qui soutiendraient à la fois la construction de logements et l'amélioration du parc existant (tant les logements eux-mêmes que leurs raccordements aux infrastructures) prendraient une part importante à la relance de l'économie à court terme. Sur le long terme, ces politiques et investissements peuvent également produire des effets positifs pour le bien-être des ménages, l'efficacité énergétique, l'activité économique (grâce aux biens affectés en garantie) et la résilience accrue face aux catastrophes naturelles (comme les flambées épidémiques, les ouragans, les séismes et les inondations).

Le logement et l'économie : investissement et consommation

L'importance du rôle du logement dans l'économie

Les actions visant à évaluer la contribution du logement dans l'économie ont largement porté sur les pays développés (Green 1997, Lacoviello 2005, Davis et Heathcote 2005, Leamer 2007, Ghent et Owyang 2010). Les méthodes permettant de définir la consommation et l'investissement dans le logement dans le cadre de l'estimation annuelle du PIB s'inscrivent dans le système de comptabilité nationale (SCN). Depuis 1953, elles sont le fruit du travail d'organisations internationales, notamment les Nations Unies (ONU), le FMI, la Banque mondiale et l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE). L'objectif du SCN est de fournir des indices de référence de l'activité économique afin d'en suivre la croissance et d'établir des comparaisons à l'échelle internationale. Les normes internationales définies par le SCN étant facultatives, nombre de pays compilent leurs données nationales selon une version modifiée. La qualité et l'exhaustivité des données des comptes nationaux diffèrent donc de manière considérable d'un pays à l'autre, tout comme leur capacité à suivre avec précision les évolutions de l'activité économique (Banque mondiale 2008). Deux éléments importants du SCN sont utilisés pour calculer le PIB : 1) le compte de production, qui indique les résultats des biens et des services dans une économie, ainsi que leurs différents apports, et 2) le compte de dépenses des ménages, qui donne une représentation de la consommation finale des biens et services par les ménages (Banque mondiale 2008). Les révisions du SCN en 1993 et en 2008 soulignent l'importance du secteur du logement en termes de production et de consommation (Banque mondiale 2008).

Les investissements dans le logement. Ils sont inscrits dans la section à valeur ajoutée des estimations de production des comptes nationaux et dans la section des dépenses dans le cadre de la formation brute de capital fixe (FBCF : P51). La FBCF est la catégorie visant à évaluer les investissements en immobilisations qui « augmentent la valeur des résultats sur plusieurs, voire de très nombreuses, périodes » (Banque mondiale 2008 : 62). Elle est estimée comme le flux net de capitaux représenté par l'acquisition moins la cession d'actifs produits nouveaux ou existants. La construction est l'une des industries standard pour lesquelles la FBCF est calculée. Cette dernière comprend l'investissement dans la construction et les améliorations, déduction faite de la cession par vente. Les investissements dans les logements (P51N111) qui sont distincts d'autres bâtiments et structures sont classés dans une sous-catégorie spécifique. Si elle est disponible, nous nous fondons sur l'évaluation des logements établie par l'OCDE ou tirée des comptes nationaux. Dans le cas contraire, nous utilisons l'évaluation plus agrégée des constructions de l'ONU. Comme l'explique la Banque mondiale (2008, 62), « les chiffres relatifs aux logements doivent comprendre les estimations concernant la construction de nouveaux logements, même s'ils sont traditionnels ou situés dans des bidonvilles et construits par leurs occupants ».

Les services de logement. Ils sont inscrits dans la section à valeur ajoutée des estimations de production et dans la section dédiée à la consommation des comptes nationaux. Ils font partie de la dépense de consommation finale des ménages. Les services de logement (P31CP040) comprennent les dépenses sous forme de loyers, de loyers « fictifs » pour les propriétaires (également appelés équivalents du loyer), de travaux d'entretien et de réparation du logement, et de règlements des services essentiels³. En ce qui concerne les propriétaires, cette catégorie vise à mettre en évidence le flux des services de logement découlant des actifs ou services de logement nécessaires pour en garantir l'entretien. **Comme l'indique la Banque mondiale (2008), les enquêtes fiables sur les dépenses des ménages oublient souvent de comptabiliser ces dépenses de consommation. Par conséquent, pour estimer le coût des loyers ou des équivalents du loyer pour les propriétaires, de nombreux pays doivent se fonder sur des approximations basées sur des estimations des frais de construction.** Lorsque les équivalents de loyer pour les propriétaires sont comptabilisés dans les services de logement, ils représentent la majeure partie des dépenses dont les ménages doivent s'acquitter afin de bénéficier d'un logement similaire. En outre, ce mode de calcul garantit que les évolutions des taux de propriétaires n'auront aucun impact sur le PIB à des fins de comparaisons dans le temps et à l'échelle internationale.

Les services de logement sont une exception en matière de services domestiques et aux particuliers, car ils sont mesurés avec les activités économiques. Ils sont traités de la même manière que la production de biens destinés à l'usage des ménages, notamment la valeur des biens agricoles, des vêtements, des poteries ou des meubles fabriqués à leur intention. Dans le cas des propriétaires, les services de logement intègrent le rendement du capital investi dans un actif en l'absence duquel les ménages devraient payer un loyer de même montant afin de bénéficier d'un niveau équivalent de services de logement. Les autres services domestiques exclus sont notamment le nettoyage, la

³ Des sous-catégories existent en vue d'analyser les loyers (P31CP041), les loyers « fictifs » (P31CP042), les travaux d'entretien et de réparation (P31CP043), ainsi que les services d'eau (P31CP044), d'électricité, de gaz et d'autres énergies (P31CP045). Cependant, elles ne sont pas renseignées systématiquement par tous les pays. Au Mexique, par exemple, les trois premières sous-catégories représentent 86 % de la catégorie globale.

cuisine, la garde d'enfants et l'aide aux personnes âgées ou handicapées. De tels services pourraient également mener à des opérations commerciales. Toutefois, ils reposent sur l'échange de main-d'œuvre et non d'un actif. Ils ne sont donc pas inclus dans les mesures du PIB fondées sur le SCN. **Les responsables politiques et le grand public ne reconnaissent pas les services de logement comme une part intégrante et substantielle du PIB alors qu'ils dépassent largement les investissements dans le logement.**

La contribution du logement au PIB. Nous avons compilé les données les plus récentes relatives à la consommation et à l'investissement dans le logement provenant de l'OCDE, de la division de statistique de l'ONU, de la Banque mondiale ou des comptes nationaux officiels de nos 11 marchés émergents. Nous avons essayé de garantir le caractère comparable des données en utilisant les mêmes variables calculées que celles disponibles pour le plus grand nombre de pays. En ce qui concerne l'Égypte, l'Inde, le Pérou et l'Ouganda, nous ne disposons pas de suffisamment d'informations sur l'investissement dans la construction résidentielle. Nous avons donc tenu compte des investissements dans la construction en général pour estimer l'investissement dans la construction résidentielle (même si la corrélation entre la construction résidentielle et la construction globale est une inconnue importante). Au Pérou, aucune donnée n'est disponible concernant la consommation de logements. Le Tableau 1 ci-dessous reproduit nos meilleures estimations de la part du PIB imputée aux services de logement et aux investissements dans ce secteur, ainsi que les informations relatives à la source des données et la date à laquelle ces dernières étaient disponibles.

Tableau 1 : consommation et investissements dans le logement en % du PIB

	FBCF : logements (milliards d'USD)	FBCF : logements (% du PIB)	Année	Services de logement (milliards d'USD)	Services de logement (% du PIB)	Année	Investissements résidentiels en capital fixe, services de logement (% du PIB)
Afrique de Sud	6,0	1,7	2019	32,6	8,9	2018	10,6
Brésil	62,2	3,0	2017	278,4	15,5	2016	18,5
<i>Égypte</i>	<i>11,0</i>	<i>4,7</i>	<i>2017</i>				
États-Unis	593,8	3,1	2019	2 184,3	11,5	2019	14,6
<i>Inde</i>	<i>194,4</i>	<i>6,5</i>	<i>2018</i>	<i>193,7</i>	<i>8,4</i>	<i>2016</i>	<i>15,0</i>
Indonésie	27,2	2,4	2019	64,8	7,5	2015	10,0
Kenya	3,3	4,2	2018	6,5	7,4	2018	11,6
Mexique	73,6	6,0	2018	134,6	11,6	2017	17,7
Moyenne	35,0	3,7	S. o.	95,3	9,1	S. o.	13,1
<i>Ouganda</i>	<i>2,4</i>	<i>6,9</i>	<i>2018</i>				
<i>Pérou</i>	<i>14,9</i>	<i>6,6</i>	<i>2018</i>				
Philippines	24,5	6,5	2018	29,3	8,4	2018	14,9
Thaïlandia	10,5	1,9	2019	22,6	5,0	2017	6,9

Source OCDE, 2020 ou « National Accounts Official Country Data » (données officielles par pays de la comptabilité nationale) – formation brute de capital fixe : logements. Construction en Égypte, en Inde, au Pérou et en Ouganda. Le PIB est calculé en fonction des données publiées l'année concernée par la Banque mondiale. Indicateurs du développement dans le monde (World Development Indicators ou WDI), 2020a.

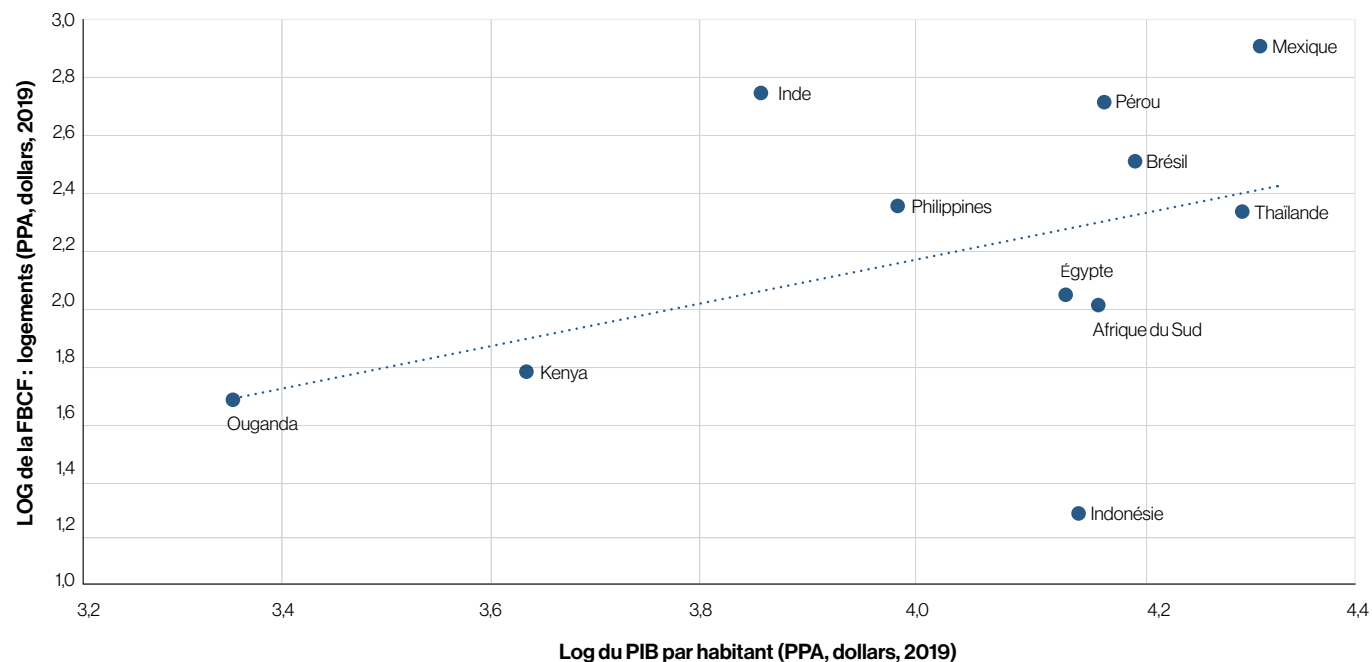
ONU division de statistique, 2020 ou « National Accounts Official Country Data » (données officielles par pays de la comptabilité nationale) - logement, eau, électricité, gaz et autres énergies. Le PIB est calculé en fonction des données publiées l'année concernée par la Banque mondiale. Indicateurs du développement dans le monde (World Development Indicators ou WDI), 2020a.

Remarque : dans le cas des pays dont le nom est écrit en italique (l'Égypte, l'Inde, le Pérou et l'Ouganda), les données relatives à la FBCF pour la construction permettent d'estimer la contribution du secteur du logement au PBI en l'absence de données relatives à la FBCF pour les logements. Seules les données relatives aux pays dont la FBCF et les services de logement sont connus sont prises en compte dans le calcul de la moyenne.

Dans les pays où les données spécifiques sur les investissements dans le logement sont disponibles, ces derniers représentent entre 1,7 et 6,9 % du PIB, soit une moyenne de 3,7 %, contre 3,1 % aux États-Unis. D'après Burns et Grebler (1976), parmi un échantillon de 39 pays, les investissements dans la construction résidentielle représentaient en moyenne 4,5 % du PIB, et une part particulièrement élevée (plus de 6 %) dans les économies les plus florissantes. Ces résultats correspondent globalement à des données plus récentes publiées par la Banque mondiale, selon lesquelles les investissements dans le logement représentaient en moyenne 4,4 % entre 2001 et 2011 dans un sous-ensemble de pays inclus dans l'analyse de Dasgupta et al. (2014). Comme le démontre aussi cette dernière, lorsque les revenus d'un pays dépassent un certain niveau (environ 3 000 dollars américains de PIB par habitant en parité du pouvoir d'achat [PPA] selon l'évaluation fondée sur les taux de 2005), les investissements dans le logement constituent une plus grande part du PIB. Lorsque les pays atteignent le statut de revenu intermédiaire, la part du logement dans le PIB stagne, puis finit par légèrement diminuer quand le niveau de revenu augmente (même si la FBCF dans la construction représente toujours 7,2 % du PIB en Chine, par exemple). Comme le montre cette courbe en S des

investissements dans le logement, dès les premières phases de leur développement, les pays réalisent des investissements considérables en vue d'améliorer les conditions de logement. Dans la plupart des cas, ils favorisent l'urbanisation rapide en parallèle. Lorsque la croissance de la population ralentit (en particulier celle de la population urbaine), de plus petites parts d'investissement dans le logement sont nécessaires, étant donné leur longévité. Il est alors possible de comparer les pays selon qu'ils investissent plus ou moins dans le logement par rapport aux prévisions fondées sur leur niveau de PIB par habitant (voir la Figure 1),⁰

Figure 1 : PIB et investissement dans la construction résidentielle



Source : OCDE, 2020 ; « National Accounts Official Country Data » (données officielles par pays de la comptabilité nationale) ; 2020, indicateurs du développement dans le monde (WDI) de la Banque mondiale, 2020

Dans les pays où les données sur les services de logement sont disponibles, ces derniers représentent entre 5 et 15,5 % du PIB, soit 9,1 % en moyenne contre 11,5 % aux États-Unis. Une grande part de ces services de logement se présente sous la forme d'équivalents du loyer pour les propriétaires⁴ : il s'agit du montant que ces derniers devraient régler pour occuper leur logement s'ils en étaient locataires. Le reste correspond au loyer que les locataires versent à leurs propriétaires. Comme le sous-entend la part importante du PIB que constituent les services de logement, les pertes de revenus empêchant les locataires de payer leur loyer peuvent avoir des conséquences particulièrement importantes en aval sur l'économie, notamment sur les décisions des propriétaires en matière d'investissement et de consommation. Inversement, les améliorations du parc de logements qui augmentent la valeur des loyers ou des équivalents de loyer pour les propriétaires ont des effets positifs sur la contribution du logement au PIB et peuvent favoriser plus largement la consommation dans ce secteur, notamment dans les pays où le marché du crédit est bien développé.

Ensemble, les services de logement et les investissements dans ce secteur représentent entre 6,9 et 18,5 % du PIB, soit une moyenne de 13,1 % dans les pays disposant d'informations dans ces deux domaines. Aux États-Unis, cette moyenne s'élève à 14,6 %. Cette part du PIB place le secteur du logement au même niveau que d'autres secteurs de l'économie tels que la production, qui représente en moyenne 15 % du PIB dans les pays inclus dans cette analyse.

⁴ Aux États-Unis, les équivalents du loyer pour les propriétaires représentent environ 72 % des services de logement. Cette part est susceptible d'être beaucoup plus importante dans les pays où le taux de propriétaires est très élevé.

Les défis liés au secteur du logement informel dans les comptes nationaux

Il est probable qu'une part importante des investissements dans le logement et les services connexes par les ménages du secteur informel soit sous-évaluée, voire totalement manquante, dans les comptes nationaux de certains pays en développement, et ce malgré les efforts déployés par les banques centrales. Par conséquent, la taille du secteur du logement indiqué ci-dessus est susceptible d'être inférieure à son importance réelle dans les pays analysés aux fins de la présente publication. De manière plus générale, le défi que posent les indicateurs de mal-logement n'est pas nouveau : il convient de déployer d'importants efforts concertés afin de générer des données sur le logement dans différents pays, de les comparer et de comprendre les facteurs permettant de les améliorer (Green 2014).

En théorie, les comptes nationaux visent à enregistrer les investissements réalisés dans les logements formels et informels. Cependant, les méthodes utilisées pour évaluer ces investissements sont susceptibles d'ignorer ou de sous-évaluer ceux dans la construction informelle, notamment ceux réalisés par les ménages eux-mêmes, étant donné qu'il ne s'agit pas de données fermes collectées. Comme expliqué par la Banque mondiale (2008 : 61), « la construction informelle est très importante dans la quasi-totalité des pays ». Une grande part des ménages entreprennent eux-mêmes des travaux d'entretien ou d'agrandissement de leur logement, y compris des rénovations et des réparations. Dans les pays en développement, la plupart des logements de bidonvilles et des maisons des zones rurales sont construits « pour compte propre ». Il faut noter que, « par conséquent, ces données sont difficiles à recueillir », en particulier parce qu'il s'agit de constructions graduelles s'étalant sur plusieurs décennies.

De même, en ce qui concerne les services de logement, « l'estimation des loyers "fictifs" des logements occupés par leur propriétaire est importante, mais presque toujours fondée sur des données très partielles, dont la plupart ne sont pas mises à jour chaque année ». (Banque mondiale, 2008 : 137). Les données sur la valeur locative des logements informels sont particulièrement difficiles à obtenir. Les enquêtes régulières sur les loyers et les caractéristiques des logements sont rares. En outre, dans bien des pays, le parc immobilier est plutôt segmenté et les parcs locatif et propriétaire s'interpénètrent peu. L'estimation des valeurs locatives des maisons occupées par leur propriétaire est donc d'autant plus difficile à définir. Une alternative consiste à estimer le coût de construction d'un logement et à l'amortir tout au long de sa durée de vie. Cependant, il s'avère tout aussi compliqué de la mettre en œuvre dans le secteur de la construction informelle, car elle est souvent graduelle sur de nombreuses années. Ainsi, la plupart des services de logement des secteurs informels peuvent être exclus ou sous-estimés dans les comptes nationaux officiels. Le défi posé par la sous-estimation de l'informalité dans le cadre du PIB est un problème plus vaste qui a des répercussions importantes sur les évaluations fournies dans de nombreux pays (OIT 2013)⁵.

Pour toutes ces raisons, la présente publication s'est efforcée de mettre en évidence l'impact de l'absence de données relatives au secteur informel sur les estimations du PIB, compte tenu de la taille de ce domaine et du secteur du logement dans le pays concerné. En nous fondant sur la part de résidents urbains vivant dans des logements informels telle que calculée dans les données de l'ONU pour les pays analysés (voir la Figure 2)⁶, nous estimons une part ajustée du logement dans le PIB si les comptes nationaux ont complètement omis la consommation et les investissements dans le logement du secteur informel ou s'ils ont tenu compte de seulement 50 % d'entre eux, par exemple⁷. Pour calculer cette part ajustée, nous multiplions la valeur des services de logement et des investissements dans le logement par le rapport entre la part de la population vivant dans des zones informelles et la part de la population vivant dans des zones formelles⁸. Ensuite, nous ajustons cette estimation de 35 % afin de tenir compte du fait que la construction informelle n'inclut souvent pas l'achat du terrain ni l'investissement dans les infrastructures et est aussi susceptible de générer un loyer et des coûts de construction moyens inférieurs à ceux

⁵ Plus généralement, il a été démontré que la formalisation de ces zones permet d'augmenter la valeur de ces biens immobiliers et les recettes publiques provenant de ce secteur, même s'il convient également de tenir compte des conditions requises pour permettre aux résidents de bénéficier de la formalisation et des coûts de celle-ci (Gilbert 2002 ; Basile et Ehlenz 2020).

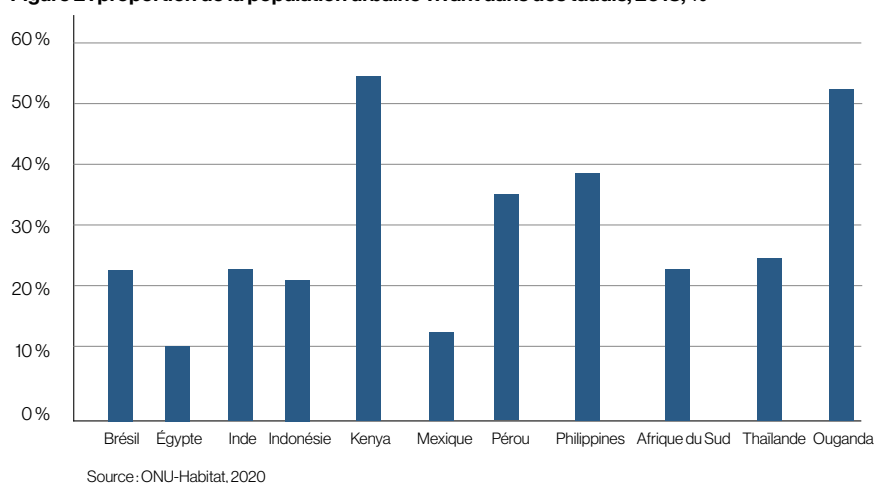
⁶ Afin de garantir la cohérence entre les pays, nous nous fondons sur les chiffres d'ONU-Habitat concernant l'informalité. Cependant, il convient de faire remarquer que cette évaluation des populations vivant dans des taudis diffère énormément d'autres calculs nationaux de l'informalité des logements. Par exemple, en Égypte, 70 % des ménages ne bénéficient d'aucune sécurité d'occupation (ONU 2017), alors que 11 % de la population urbaine vit dans des taudis, selon les données d'ONU-Habitat. En outre, il est préférable d'utiliser la part des logements construits qui sont informels au lieu de la part du parc existant qui est informelle. Or, ce chiffre n'est pas toujours disponible selon les pays. Les initiatives comme « Housing Finance Information Network » (HOFINET), qui fournissent des données communiquées par des experts nationaux, sont essentielles pour créer des indicateurs normalisés.

⁷ Aucune donnée ne prouve directement la mesure dans laquelle le SCN sous-évalue le secteur informel. Cependant, comme elle est très mal évaluée dans le cadre des enquêtes sur les ménages dont les données sont généralement tirées, il est probable que la plupart des activités informelles ne soient pas prises en compte. Nous prenons 50 % comme exemple intermédiaire si au moins une partie de ces activités est prise en compte.

⁸ À titre d'exemple, si l'informalité est estimée à 25 % dans un pays, l'ajustement se calcule de la manière suivante : $25\%/75\% = 33,3\%$.

des logements pris en compte dans les données du SCN⁹. Enfin, nous ajoutons les montants de la consommation et de l'investissement du secteur du logement informel, ou la moitié de ces chiffres, au numérateur et au dénominateur. Grâce à cette approche, nous pouvons estimer de manière bornée la mesure dans laquelle la part réelle du logement dans l'économie pourrait s'avérer considérablement plus importante, étant donné que les investissements et les services dans le secteur informel sont largement sous-estimés. Comme l'évaluation de la part de la population vivant dans des zones informelles est probablement erronée, il pourrait encore s'agir d'une sous-estimation si la taille du secteur informel est plus grande que celle utilisée dans cette estimation grossière.

Figure 2 : proportion de la population urbaine vivant dans des taudis, 2018, %



Comme le montrent les résultats de ces ajustements, la part mesurée du secteur du logement dans le PIB passe de 13,1 à 14,3 % si la moitié des activités liées aux logements informels est chiffrée. Elle s'élève même à 16,1 % si aucune donnée n'est recueillie. Ainsi, la taille du secteur du logement dans les pays analysés serait similaire à celle des États-Unis (à savoir 14,6 %). Les ajustements étant fonction de la part du logement dans le PIB et de celle du secteur informel, ils sont particulièrement importants dans les pays affichant des parts significatives de résidences informelles, comme le Kenya et les Philippines. Lorsque ces changements sont calculés en PPA (en dollars américains), la contribution du logement au PIB est largement sous-estimée. Aux Philippines par exemple, si seulement 50 % de l'activité informelle est prise en compte, la contribution du logement au PIB serait sous-estimée de 2 points de pourcentage ou de 23,1 milliards de dollars américains en PPA en 2019. Au Brésil, elle serait sous-estimée de 1,2 point de pourcentage ou d'environ 48,6 milliards de dollars américains en PPA.

⁹ Cet ajustement de 35 % est une estimation approximative fondée sur le coût des terrains, des infrastructures interurbaines et des infrastructures sur site, mais aussi des frais connexes. Il se base sur plusieurs contrats de partenariat public-privé (PPP) finançant des programmes de logements sociaux et sur les coûts de production des logements du CAHF pour certains pays d'Afrique subsaharienne. Les ajustements réels varient en fonction des pays et des types de construction.

Tableau 2 : consommation et investissement dans le logement ajustés en cas de sous-évaluation du secteur informel, en % du PIB et en PPA en USD

	Non ajusté		En supposant que les statistiques officielles mesurent seulement 50 % du secteur informel		En supposant que les statistiques officielles ne mesurent pas du tout le secteur informel	
	% du PIB	PPA (en milliards d'USD)	% du PIB	PPA (en milliards d'USD)	% du PIB	PPA (en milliards d'USD)
Afrique du Sud	10,6	80,3	11,3	87,1	12,3	95,9
Brésil	18,5	596,4	19,7	64,5	21,2	707,7
Égypte						
<i>Inde</i>	15,0	1 441,8	16,1	1 569,5	17,5	1 737,7
Indonésie	10,0	331,3	10,7	357,7	11,5	391,4
Kenya	11,6	27,5	14,1	34,5	19,4	50,3
Mexique	17,7	459,7	18,2	477,3	18,8	497,0
Moyenne	13,1	397,4	14,3	430,6	16,1	475,3
Ouganda						
Pérou						
Philippines	14,9	149,8	16,9	172,9	19,8	210,3
Thaïlande	6,9	92,4	7,5	100,9	8,3	112,4

Remarque : dans le cas de l'Inde (dont le nom est écrit en italique), les données relatives à la FBCF pour la construction permettent d'estimer la contribution du secteur du logement au PBI faute de données relatives à la FBCF pour les logements.

Source : OCDE, 2020 ; division de statistique de l'ONU, 2020 ; « National Accounts Official Country Data », (données officielles par pays de la comptabilité nationale) 2020 ; ONU-Habitat, 2020 ; Banque mondiale - indicateurs du développement dans le monde (WDI), 2020a et calculs des auteurs.

L'investissement dans le logement : relance économique et résilience sur le long terme

Un solide corpus de recherches a établi que le logement constituait un secteur économique aux puissants effets multiplicateurs tant pour l'emploi que pour la consommation, notamment dans les pays où le marché du crédit est bien développé (Pugh 1994, Mayer et Somerville 2000, Mian et Sufi 2015, Adelino et al. 2015). Ces effets multiplicateurs sont particulièrement importants dans les segments les plus limités du marché du logement au service des ménages à revenu faible et intermédiaire. En effet, l'accès au financement permet de démultiplier les investissements individuels (Arku 2006, Haurin et Rosenthal 2006, Dasgupta et al. 2014, Mian et Sufi 2015).

La construction étant une industrie de main-d'œuvre, les investissements dans le logement ont un fort impact sur l'emploi. Le logement a, quant à lui, un effet direct sur les résultats des ménages en matière de santé, ainsi que sur d'autres facteurs importants liés à leur bien-être, comme l'éducation, l'accès à l'emploi, la participation sociale et politique. Pour lire une documentation récente à ce sujet, vous pouvez consulter la publication « The Transformational Impact of Housing » d'Habitat for Humanity.

Le soutien au logement : conséquences pour l'emploi

La section précédente a expliqué que les services de logement et les investissements dans ce secteur représentaient une part importante du PIB des économies de marché émergentes analysées dans la présente publication. Ces pays se trouvent à différents stades de développement économique : ils affichent un vaste éventail de PIB par personne (de 2 000 à 20 000 dollars américains en PPA) et de niveaux d'urbanisation (de 24 à 87 %). Toutefois, dans tous les cas, le secteur du logement est très important sur le plan économique. En moyenne, la part globale du secteur du logement dans les pays étudiés est similaire à celle des États-Unis, notamment si des ajustements ont été réalisés pour compenser la sous-estimation probable du secteur informel. Ces résultats mettent en évidence la capacité des interventions financières dans le secteur du logement (via la construction, l'accès au financement du logement ou l'aide au secteur locatif) à générer d'importants effets incitatifs si elles sont utilisées pour lutter contre la crise économique liée à la pandémie de covid-19.

Les effets incitatifs favorisant l'emploi dans le secteur de la construction sont particulièrement importants étant donné la taille de ce domaine. En effet, il s'agit d'une industrie de main-d'œuvre nécessitant des travailleurs qualifiés ou non. Selon les estimations, 5 % de la population travaillent dans ce secteur au Pérou, 7 % en Inde et au Mexique, et jusqu'à 9 % aux Philippines (OIT 2020). En outre, nombre de travailleurs du secteur de la construction sont susceptibles d'occuper des emplois informels (Wells 2007). D'après les estimations fournies par « Housing Finance Information Network » (HOFINET) (2020), plus de la moitié de ces travailleurs en Indonésie, aux Philippines et en Thaïlande appartiennent au secteur informel. Ils ont probablement été particulièrement touchés par les mesures de confinement prises dans leur pays respectif. Une enquête menée en Inde auprès de travailleurs migrants a démontré que la moitié d'entre eux était employée dans le secteur de la construction et qu'environ 65 % n'avaient reçu aucun salaire pendant le confinement imposé par le pays (Terwilliger Center for Innovation in Shelter 2020).

En raison du manque d'accès au financement hypothécaire susceptible de valoriser l'investissement dans le logement (voir le Tableau 3), l'ampleur de l'effet multiplicateur global de l'aide au secteur du logement sur la consommation des ménages pourrait être plus faible qu'aux États-Unis dans beaucoup d'économies émergentes. Sans accès à des produits de prêts leur permettant de financer des investissements dans leur logement, les ménages sont limités par leur richesse disponible. Ainsi, si un ménage économise 5 000 dollars américains, il ne disposera que de ce montant pour construire ou rénover son logement. En revanche, s'il peut investir 25 000 dollars américains, il pourra emprunter grâce à un produit hypothécaire exigeant un apport de 20 %.

Tableau 3 : caractéristiques nationales

	PIB par personne (PPA en milliers d'USD)	Population urbaine (%)	Croissance annuelle de la population urbaine (%, 2000-2019)	Logements occupés par leur propriétaire (%)	Part des créances hypothécaires dans le PIB (%)
Afrique du Sud	12 999	66,9	2,3	62,3	21,4
Brésil	15 259	86,8	1,4	69,2	10,1
Égypte	12 251	42,7	2,0	37,0	0,3
Inde	7 034	56,0	2,8	72,0	3,0
Indonésie	12 302	34,5	2,5	86,6	7,7
Kenya	4 509	27,5	4,4	26,1	2,5
Mexique	20 411	80,4	1,7	68,9	9,7
Pérou	13 380	78,1	1,4	74,2	6,1
Philippines	9 277	47,1	1,9	52,7	3,9
Ouganda	2 272	24,4	6,1	30,0	0,7
Thaïlande	19 228	50,7	3,1	80,0	23,9
Source	Banque mondiale - indicateurs du développement dans le monde (WDI), 2020	Banque mondiale - indicateurs du développement dans le monde (WDI), 2020	Banque mondiale - indicateurs du développement dans le monde (WDI), 2020	HOFINET, 2020	HOFINET, 2020
Année	2019	2019	2019	2013-2018	2013-2018

L'investissement dans le logement : avantages sociaux et privés et santé communautaire

À la valeur des mesures de relance économique prises par les gouvernements pour soutenir le secteur du logement s'ajoutent des avantages sociaux si ces investissements sont réalisés de manière stratégique (Hoek-Smit et al. 2020). Plusieurs mesures ont prouvé leur capacité à engendrer des avantages pour les personnes et les communautés, à savoir la rénovation de logements, des niveaux limités de surpopulation et des infrastructures de qualité dans les quartiers. En particulier, il a été démontré que le logement et son emplacement généraient des résultats positifs pour l'emploi, la santé, l'éducation, le bien-être des ménages ainsi que la participation civique et communautaire (Duranton 2014, Green 2014, Hoek-Smit et al. 2020).

Pour une grande part de la population des pays à revenu faible et intermédiaire inférieur, les grands investissements publics et privés dans le logement sont insuffisants pour garantir l'accès à des logements appropriés (Dasgupta et al. 2014, McKinsey 2014). Nombre de marchés émergents ont d'importants besoins non satisfaits en matière de logement, à cause de la croissance rapide des populations urbaines, des investissements insuffisants dans les infrastructures, des faibles revenus et des systèmes limités de financement du logement (voir le Tableau 3). Même dans les pays qui ont quasiment terminé leur transition urbaine (par exemple, la majeure partie de l'Amérique latine), d'importants besoins ne sont toujours pas satisfaits : beaucoup de familles vivent toujours dans des logements surpeuplés, qui n'ont pas été construits à l'aide de matériaux durables ou sans accès à des services essentiels. Outre les bénéfices sur le plan économique, l'augmentation des investissements dans le secteur du logement permet de générer d'importants avantages sociaux en améliorant la santé mentale et physique des populations, mais aussi un vaste éventail d'autres facteurs tels que la productivité des travailleurs, les résultats scolaires des enfants et le capital social (Habitat For Humanity 2020, Hoek-Smit et al. 2020).

Les effets d'un sous-investissement dans les services de base et les logements appropriés sont particulièrement inquiétants alors que des conditions sanitaires spécifiques sont requises pour lutter contre la pandémie de covid-19. Comme l'ont démontré de récentes études, la surpopulation est un facteur de risque majeur pour la transmission rapide de maladies transmissibles comme la tuberculose (Lienhardt et al. 2005, Hill et al. 2006, Doshi et al. 2015, Irfan et al. 2017), mais aussi pour l'aggravation des résultats en matière de santé respiratoire (Cardoso et al. 2004, Kumar et al. 2015).

Selon les estimations de l'OCDE, en 2016, 34 % des ménages mexicains vivaient dans des logements surpeuplés¹⁰. Le niveau élevé de

¹⁰ Estimation fondée sur le nombre de pièces dans le logement d'un ménage donné.

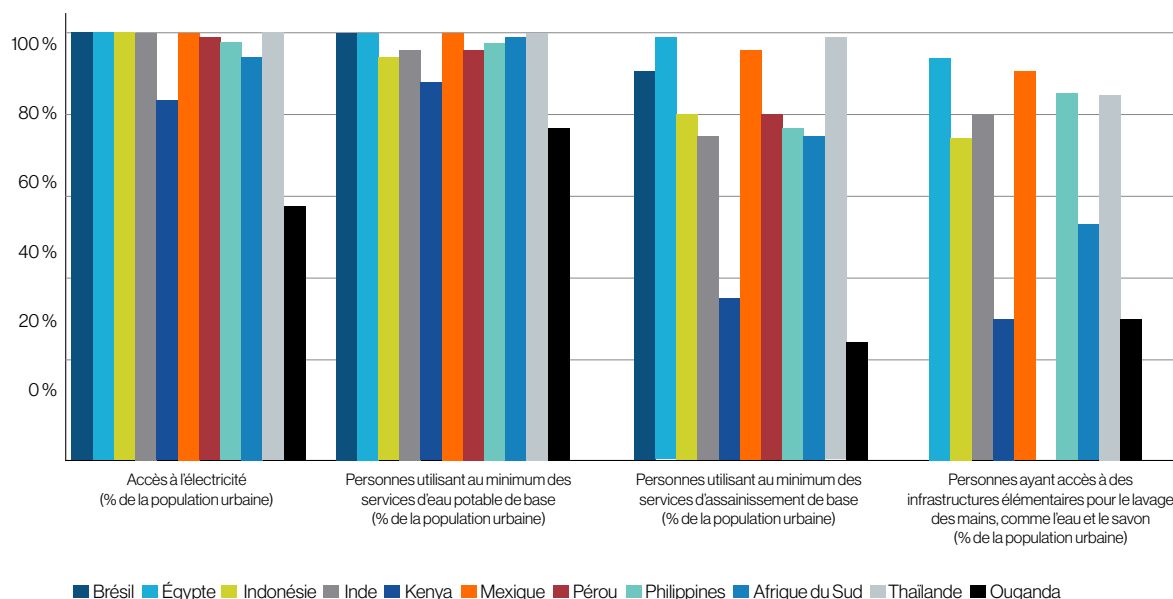
surpopulation est susceptible d'avoir joué un rôle déterminant dans les résultats indiquant qu'en juillet 2020, environ six ménages sur dix vivant dans des zones informelles à Mumbai présentaient des anticorps contre le coronavirus (Altstedter et Pandya 2020).

Nonobstant les problèmes de fiabilité des données abordés ci-dessus, d'importants progrès ont été réalisés ces dernières décennies quant à la part des ménages ayant accès à des infrastructures de base dans nombre de marchés émergents. Par exemple, selon les indicateurs du développement dans le monde de la Banque mondiale illustrés à la Figure 3 et dans le Tableau 4, plus de 90 % des résidents urbains de 9 pays sur 11 analysés dans la présente publication ont accès à l'électricité dans leur logement, à l'exception du Kenya (84 %) et de l'Ouganda (58 %). En 2000, seuls six pays étaient concernés.

Cependant, en matière de services d'assainissement, le taux d'accès même aux niveaux de base reste vraiment inférieur, malgré les progrès (parfois rapides) réalisés dans la plupart des pays. En outre, d'importantes variations sont observées entre les différents territoires. En effet, 70 à 80 % des résidents urbains en Inde, en Indonésie, au Pérou, aux Philippines et en Afrique du Sud ont indiqué avoir accès à un assainissement de base, contre seulement 26 % en Ouganda et 35 % au Kenya. En ce qui concerne l'accès à des infrastructures élémentaires pour le lavage des mains, une mesure particulièrement importante pour lutter contre la pandémie de covid-19, le taux est inférieur à 90 % dans tous les pays (sauf l'Égypte), et seulement de 32 % au Kenya et 34 % en Ouganda.

Par conséquent, il est urgent de continuer à investir dans un meilleur accès aux services d'assainissement. Les populations urbaines d'Afrique subsaharienne (où une part élevée des ménages est locataire) ont un accès particulièrement limité aux infrastructures d'assainissement et pour le lavage des mains. Souvent, les logements loués sont composés d'une seule pièce avec un accès très limité à ce type d'infrastructures. Ainsi, il est essentiel de proposer des solutions permettant d'améliorer les conditions de logement tant pour les ménages propriétaires de leur logement que pour les locataires.

Figure 3 : accès à des services urbains (2017-2018), %



Source: Banque mondiale, indicateurs du développement dans le monde (WDI), 2020a

Tableau 4 : accès à des services urbains, 2000 par rapport à 2017-2018, %

Année	Accès à l'électricité (% de la population urbaine)			Personnes utilisant au minimum des services d'eau potable de base (% de la population urbaine)			Personnes utilisant au minimum des services d'assainissement de base (% de la population urbaine)			Personnes ayant accès à des infrastructures élémentaires pour le lavage des mains, comme l'eau et le savon (% de la population urbaine)
	2000	2018	Évolution du point de pourcentage, 2000- 2018	2000	2017	Évolution du point de pourcentage, 2000- 2017	2000	2017	Évolution du point de pourcentage, 2000- 2017	2018
Afrique du Sud	86,1	92,1	6,0	98,4	98,9	0,5	71,1	76,3	5,2	52,6
Brésil	99,6	100,0	0,4	98,2	99,5	1,3	81,4	92,8	11,4	S. o.
Égypte	99,5	100,0	0,5	99,4	99,5	0	95,1	98,3	3,2	92,7
Inde	95,4	99,9	4,5	89,5	95,5	5,9	62,7	80,3	17,5	71,6
Indonésie	88,9	99,7	10,8	91,4	96,0	4,6	49,3	72,0	22,8	79,8
Kenya	50,2	84,0	33,8	88,0	84,6	-3,4	35,7	34,7	-1,0	31,7
Mexique	99,4	100,0	0,6	94,4	100,0	5,6	82,8	93,4	10,6	89,9
Pérou	95,2	99,0	3,8	91,5	95,6	4,1	77,2	79,6	2,4	S. o.
Philippines	89,7	97,5	7,8	92,9	97,7	4,8	72,2	78,5	6,2	85,1
Ouganda	41,5	57,5	16,0	70,4	75,1	4,7	30,6	26,1	-4,5	34,3
Thaïlande	99,9	100,0	0,1	97,9	99,9	1,9	89,2	99,2	10,0	84,6

Source : Banque mondiale, indicateurs du développement dans le monde (WDI), 2020a

La lutte contre la pandémie de covid-19

Après le choc provoqué par la pandémie de covid-19, les gouvernements du monde entier ont mis en place des aides macro-économiques et de vastes plans de relance. Un soutien fiscal passant par l'augmentation des dépenses et la diminution des recettes est une mesure essentielle pour atténuer les effets de la pandémie. Compte tenu de la réponse budgétaire sans précédent, la dette publique générale devrait atteindre plus de 100 % du PIB mondial cette année (FMI 2020a). Face à l'ampleur de ces mesures, il est essentiel de garantir une répartition efficace des incitations budgétaires et des actions dans les domaines suscitant actuellement peu d'investissements, comme le logement, en vue de générer des effets multiplicateurs importants sur le plan social et économique.

Le FMI a analysé les mesures économiques de 196 pays visant à limiter l'impact économique et humain de la pandémie de covid-19 (2020b). Parmi eux, 22 économies de marché émergentes et développées ont expressément pris des initiatives relatives au logement, notamment trois pays analysés dans le cadre de la présente étude (l'Égypte, l'Inde et le Mexique). Parmi les mesures existantes figurent, entre autres, un fonds de 729 millions de dollars américains permettant de « satisfaire aux besoins en logement des ménages à revenu faible et de relancer le secteur de la construction » en Bolivie, des bonifications d'intérêts garantissant un financement à faible coût de logements en Égypte, des garanties de crédit et des facilités de refinancement spéciales destinées aux organismes de financement du logement en Inde, une assurance-chômage pour les emprunteurs et des facilités de prêt supplémentaires au Mexique (FMI 2020b). Souvent, ces initiatives ont pour but de soutenir le logement en tant que secteur créateur d'emplois, aux côtés des infrastructures et de l'agriculture. Cependant, en règle générale, elles ne semblent pas constituer un ensemble coordonné d'actions permettant de satisfaire aux besoins actuels. Pour en savoir plus sur l'analyse du FMI, consultez l'annexe.

Les interventions dans le secteur du logement peuvent soutenir les investissements publics et privés et ainsi prendre une part importante à la relance de l'économie, tout en répondant au besoin permanent d'amélioration des conditions de logement et d'accès aux infrastructures. En outre, elles peuvent améliorer considérablement la santé des communautés et le bien-être des personnes. Afin d'obtenir de tels résultats positifs, les politiques de relance doivent être conçues dans un esprit d'inclusion.

- Premièrement, **elles doivent être orientées vers les segments du marché du logement** très bien placés pour produire des effets multiplicateurs sur le plan économique, sanitaire et social. Ces segments comprennent les ménages à revenu faible et intermédiaire susceptibles d'investir davantage dans l'amélioration de leur logement et leur consommation s'ils bénéficient de politiques adéquates. Cet aspect est particulièrement important pour un plan de relance du logement dans le cadre de la pandémie de covid-19, car celle-ci a touché de manière disproportionnée les populations à revenu faible.
- Deuxièmement, **les politiques de relance du logement** doivent inclure les marchés de la location et de l'accession à la propriété. L'équilibre et les types d'incitations à l'investissement et la consommation seront différents pour les pays affichant un taux d'accès à la propriété en zone urbaine plus élevé par rapport à ceux dont ce taux est faible sur les segments de marché à revenu faible et intermédiaire.
- Troisièmement, **la relance doit comprendre les marchés du logement formel et informel**, ainsi que des options respectives de consommation et d'investissement à plus grande échelle. Les politiques de relance varieront dans les pays où les niveaux d'informalité sont élevés.
- Quatrièmement, **les gouvernements doivent inclure les communautés** dans leur processus décisionnel en travaillant avec les différentes parties prenantes participant à la conception de politiques, notamment les ONG et les groupes locaux de la société civile, qui apportent peut-être déjà des ressources et une aide pour lutter contre la pandémie de covid-19.

Dans ce contexte, quelles actions et politiques spécifiques pourraient soutenir et relancer la construction et la rénovation de logements par les secteurs privé, public et associatif à court et moyen terme ? Au cours de cette double crise économique et sanitaire, les gouvernements, notamment à l'échelle locale, doivent gérer d'importantes restrictions financières et fiscales. Ainsi, un programme de relance du logement exige que les gouvernements utilisent leurs ressources limitées de manière créative afin d'exploiter celles du marché, du secteur associatif et, pour les pays développés, des agences de développement internationales.

Nous nous concentrons sur quatre domaines essentiels du système de logement qui, en règle générale, sont prévus dans un plan de relance de ce secteur : a) fournir un accès à des terrains viabilisés et constructibles, b) améliorer l'accès au financement du logement pour les projets de construction et les propriétaires souhaitant bénéficier de prêts hypothécaires ou de microfinancement en vue d'acheter leur logement et de l'améliorer, mais aussi à un financement à court et long terme pour les propriétaires souhaitant investir dans des logements locatifs abordables, c) proposer des aides permettant aux ménages d'investir dans de meilleurs logements et d'en « consommer » ainsi que des incitations financières destinées aux créanciers et aux constructeurs de logements afin qu'ils puissent contribuer au plan de relance du secteur de manière innovante, et d) créer un système de données sur le secteur du logement qui facilite la recherche et les investissements dans ce domaine.

La sécurité foncière et l'accès équitable à des terrains de construction

Afin de garantir un accès équitable à des terrains de construction, la mise à disposition de terrains viabilisés et constructibles dans le cadre d'un programme de relance inclusif relève souvent de la responsabilité des administrations locales et centrales. Cette mesure est essentielle pour permettre la participation du secteur du logement privé et associatif. Le développement de zones urbaines dotées d'un accès approprié à des services abordables se heurte à un obstacle majeur, à savoir des investissements insuffisants dans l'infrastructure interurbaine (McKinsey 2014, Hoek-Smit et al. 2020). Une des mesures les plus rentables permettant aux gouvernements soumis à des contraintes financières de relancer la création de logements via le secteur privé consiste à investir sur le long terme dans la mise à disposition de nouveaux terrains pour l'expansion urbaine en créant un réseau de grands axes et dans des terrains destinés à devenir des espaces publics ouverts (Bertaud 2018, Lamson-Hall et al. 2019).

À court et moyen terme, les gouvernements locaux à court de liquidités peuvent encourager la création de logements pour les secteurs prioritaires en utilisant de manière créative les terrains publics viabilisés bien situés. À cette fin, plusieurs systèmes peuvent être mis en place :

- Les coopératives ou entreprises de construction à but non lucratif et les constructeurs de logements abordables peuvent être invités à élaborer des propositions de création de logements (mixtes). De tels projets peuvent construire relativement rapidement des logements abordables bien situés grâce à un processus d'autorisation et de réglementation facilité par les pouvoirs locaux, ainsi qu'à la conclusion de contrats de PPP visant à fournir des logements abordables. De plus en plus de pays ont développé des modèles réglementaires spécifiques pour les PPP relatifs à la construction de logements abordables impliquant l'utilisation de terrains publics.
- Dans les pays où sont implantées de solides ONG dédiées au logement, ces institutions peuvent être accompagnées pour transformer des terrains publics en organismes fonciers solidaires (Community Land Trust ou CLT) ou coopératives qui réserveront ces terrains à des fins d'exploitation publique, par exemple la construction de logements abordables. La limitation de certains droits fonciers individuels diminuera les pressions exercées par la gentrification et empêchera l'envolée des prix immobiliers tout en garantissant à chacun de bénéficier d'une sécurité foncière et du droit à transmettre et à léguer un bien. La crise actuelle de la covid-19, qui focalise toute l'attention sur les inégalités croissantes en matière de logements dans les zones urbaines, représenterait le moment idéal pour approuver des approches innovantes telles que les CLT.

De nombreux exemples de CLT couronnés de succès existent dans les villes américaines, comme « Brooklyn Navy Yard » à New York, un CLT de développement commercial et éducatif géré par un organisme à but non lucratif, « Dudley Neighbors Inc. », un CLT fondé en 1989 à Boston, « Penn South » à Chelsea et « Mitchell Lama » à New York, où les biens pour lesquels les impôts n'étaient plus versés ont été transformés en coopératives à capital limité et ont constitué de précieuses sources de logements abordables pendant des décennies. Dans les économies de marché émergentes, le CLT « El Cano Martin Pena » de San Juan à Porto Rico fonctionne avec succès depuis plus de dix ans (Land Lines 2018 et 2019).

- Si des terrains publics bien situés sont occupés de manière informelle, les gouvernements locaux peuvent élargir la régularisation, la fourniture d'infrastructures essentielles et la sécurité foncière, ce qui incite les ménages et les petites propriétaires de locations à investir (grâce aussi à l'accès au financement du logement, comme expliqué ci-dessous). Si la volonté politique existe, des projets de valorisation peuvent être déployés à grande échelle de manière rapide et efficace dans le cadre de programmes de relance, comme l'ont prouvé de nombreux pays.
- Dans les pays appliquant un fédéralisme fiscal dans le cadre duquel les gouvernements locaux peuvent prélever des impôts sur les terrains et les biens, « les municipalités peuvent agir elles-mêmes en construisant ou en rénovant des logements pour des populations

défavorisées et capter les gains résultant de l'utilisation de terrains publics (ou de l'acquisition de terrains privés au même prix que des terrains aménagés) tout en vendant des terrains viabilisés à leur prix de marché » (Hoek-Smit et al. 2020, 12). L'Afrique du Sud est un exemple de pays ayant réussi à développer différents systèmes de « valorisation foncière », en particulier la municipalité du Cap (McGaffin 2018).

De même, les gouvernements locaux ou nationaux peuvent créer des « fonds d'hébergement », fonctionnant sur le même principe que les fonds d'actions à but non lucratif dont l'objectif est de créer des logements abordables ou mixtes mis en vente ou en location. Ces fonds peuvent exploiter les investissements d'ONG spécialisées dans le logement et d'institutions internationales de financement du développement. Ils peuvent être le catalyseur de la construction à grande échelle de logements abordables dans le cadre d'un programme d'incitation. Bien que très prometteur, ce modèle reste relativement nouveau sur les marchés émergents. Récemment, un fonds d'hébergement a vu le jour dans l'État du Tamil Nadu, en Inde, avec l'aide de la Banque mondiale (Banque mondiale 2020b).

Des systèmes efficaces de prélèvement des impôts fonciers et un accès aux marchés de capitaux sont requis pour garantir la disponibilité d'un financement lié aux systèmes de valorisation foncière en vue de financer les infrastructures nécessaires aux logements abordables.

La mise en place de certaines de ces actions exige des financements pour moderniser ou créer des systèmes de gestion des terrains publics, pour élaborer des directives relatives aux PPP, pour réglementer et pour garantir une sécurité foncière spécialement conçue, y compris des titres fonciers, le cas échéant. En règle générale, ces mesures nécessitent moins de capitaux que les programmes nationaux de constructions de logement. En outre, elles peuvent avoir des impacts bien plus importants sur la manière dont les secteurs privé et associatif participent au développement de logements de qualité.

Le financement du logement

Dans la plupart des pays inclus dans la présente étude, le marché du crédit (y compris pour les constructeurs, les investisseurs dans les logements locatifs et les acheteurs) est toujours largement sous-développé. La part des créances hypothécaires par rapport au PIB est globalement inférieure à 10 % (et représente moins de 3 % au Kenya et en Ouganda), contre 58 % en moyenne dans les pays dont le revenu par habitant dépasse 30 000 dollars américains (Hoek-Smit et al. 2020)¹¹. Cette situation montre qu'une grande proportion de la population ne dispose pas du revenu nécessaire pour s'acheter une maison dans le secteur formel ou n'occupe pas un emploi dans ce domaine, une condition souvent exigée pour obtenir un prêt hypothécaire. Dans la plupart des pays en développement, les établissements de crédit font preuve de prudence dans leurs pratiques de prêt, étant donné la volatilité historique de la macro-économie. En outre, ils font face à des contraintes avérées pour prolonger les crédits sur le long terme alors que leur base de financement est principalement constituée de dépôts à court terme et que l'accès aux marchés de capitaux est limité (Hoek-Smit et al. 2020).

Voici des exemples de composantes à mettre en place pour élargir les marchés hypothécaires :

- des systèmes professionnels d'enregistrement de propriété et de droits patrimoniaux fiables, transparents et à faible coût ;
- des marchés du logement et fonciers fonctionnels ;
- des marchés hypothécaires primaires concurrentiels proposant des produits standard à long terme dont les contrats peuvent être appliqués ;
- l'accès à des sources de financement sur le long terme afin de définir et gérer le risque de taux ;
- des organismes d'assurance et de réassurance permettant de gérer le risque de non-remboursement.

Beaucoup de ces exigences ne sont toujours pas remplies par les pays en développement. Ainsi, malgré le temps nécessaire à leur mise en place, ces composantes sont essentielles au développement de marchés hypothécaires durables¹².

Néanmoins, le financement hypothécaire est indispensable à l'expansion du marché du logement formel, étant donné que les constructeurs ne s'engagent pas dans les segments non servis par le marché hypothécaire. Par ailleurs, les prêts hypothécaires constituent la forme de crédit la

¹¹ Les données relatives à l'importance de la microfinance sur les marchés du logement ne sont pas recueillies de manière systématique.

¹² La Thaïlande est un exemple d'économie émergente dont le marché hypothécaire a connu un solide développement dans les années 1990 et dont la part des créances hypothécaires dans le PIB est supérieure à 20 %. Le système hypothécaire d'Afrique du Sud est très bien développé. Cependant, à cause d'un risque de crédit élevé, les banques hésitent à pénétrer le marché du logement à revenu intermédiaire inférieur. En outre, ces dernières années, la taille du secteur a diminué par rapport au PIB.

moins onéreuse. L'accessibilité économique des logements dépend entièrement de l'accès à un financement hypothécaire raisonnable sur le long terme.

En parallèle, le marché de la construction graduelle et de la rénovation est plus efficace et peut atteindre une taille suffisante lorsque les ménages ont accès à des microcrédits à moyen terme. Toutefois, les établissements délivrant les microcrédits immobiliers sont limités dans leur capacité à augmenter le montant du prêt et à allonger sa durée. En outre, ils ne bénéficient pas de la sécurité offerte par des biens affectés en garantie ni de l'accès à des fonds à plus long terme. L'exemple des zones urbaines africaines est particulièrement intéressant : l'accent a été mis sur les petits propriétaires qui, grâce à l'accès au financement, peuvent agrandir leur bien existant en construisant des logements locatifs en très peu de temps. Ainsi, de nombreux ménages à revenu faible ont accès à de meilleurs logements et services¹³.

Bien que certains des pays étudiés présentent des taux de propriétaires élevés, les locataires constituent entre un cinquième et les trois quarts des ménages. Par ailleurs, ces marchés sont composés, en règle générale, de petits propriétaires possédant seulement un ou deux logements, et souvent moins de dix, dont les revenus proviennent des loyers perçus (Gilbert et Varley 1990, Ballesteros 2004). Si l'on regarde de plus près le secteur locatif, l'on constate qu'il joue un rôle important en fournissant un logement aux primo-accédants et aux ménages à revenu faible dans les zones urbaines à l'expansion florissante (Brueckner et al. 2019). Pour favoriser la croissance d'un solide secteur locatif assurant l'accès à un logement adéquat, les pays doivent mettre en œuvre un ensemble de mesures, telles que « des incitations fiscales appropriées, des réglementations équilibrées entre les locataires et les propriétaires, l'accès à des prêts pour les petits et grands propriétaires, des réglementations relatives au développement pratique et des aides durables à la location destinées aux ménages les plus modestes » (Hoek-Smit et al. 2020, 20). L'accès au capital est particulièrement essentiel à la croissance du secteur locatif.

Le rôle essentiel du financement du logement sur les marchés immobiliers est la raison pour laquelle la quasi-totalité des programmes de relance dans ce secteur place la finance au cœur de leurs dispositions. Contrairement aux terrains, le financement est relativement facile à mobiliser et peut être apporté par des banques ou d'autres établissements financiers. Des prêts peuvent être accordés directement aux constructeurs, aux banques ou aux ménages.

Toutefois, à cause de la petite taille et du manque de profondeur du secteur du financement du logement dans les pays en développement, les programmes de relance fondés sur le financement ne bénéficient pas plus largement aux marchés à revenu faible et intermédiaire. En règle générale, les programmes de relance économique se concentrent sur la part de marché qui a déjà accès aux programmes de prêts hypothécaires (c'est-à-dire le marché immobilier à revenu intermédiaire supérieur/élevé qui, dans de nombreux pays, connaît déjà un excédent de logements). Cette erreur de ciblage des fonds de relance est un problème courant qui entraîne une perte sur le plan de l'économie et du bien-être. Par conséquent, les gouvernements doivent s'assurer que le vaste éventail d'établissements financiers fournissant des services aux ménages en dehors du système bancaire commercial formel bénéficie d'une assistance. Pour ce faire, ils doivent vérifier qu'ils sont couverts par tout plan de relance prévu pour le secteur financier.

Concrètement, quelles mesures doivent être prises ? Afin que les programmes de relance du logement englobent les marchés émergents, ils doivent s'appuyer sur certaines améliorations structurelles du secteur du financement du logement déjà engagées dans chaque pays, mais aussi en accélérer la progression. Le système précis permettant de déployer le financement du logement dans le cadre d'un programme de relance dépend de la structure et de la taille du système de financement dans ce secteur, des liquidités bancaires, des taux d'intérêt et de l'appétence au risque des banques. Pour que ces dernières jouent un rôle positif dans le cadre des programmes de relance du logement, certaines incitations financières peuvent être nécessaires pour limiter les risques de taux, de crédit ou de liquidité.

Voici quelques exemples:

- Il peut s'agir de systèmes visant à élargir l'accès aux fonds à moyen terme, comme le MicroBuild Fund du Terwilliger Center destiné aux institutions de microfinance. Par ailleurs, les facilités de refinancement pour le secteur hypothécaire et de la microfinance peuvent être étendues en urgence afin d'accélérer les procédures de prêt dans les marchés du logement formel et informel.

¹³ Pour garantir la qualité des logements et des services, les urbanistes des gouvernements locaux doivent mettre en place des règles d'aménagement et surveiller de tels développements

- Dans les pays ne disposant pas de telles institutions, les banques centrales proposent souvent aux établissements bancaires des fonds à long terme à des taux largement bonifiés qui sont destinés aux clients remplissant les conditions requises dans le cadre de programmes de relance. Ces derniers ont un effet de distorsion sur l'ensemble du marché du financement du logement. Ils doivent être abandonnés aussi vite que possible et remplacés par des aides budgétisées, le cas échéant.
- Les systèmes d'assurance crédit et de garantie peuvent être accélérés ou conçus pour permettre aux créanciers d'élargir leurs prêts aux emprunteurs dont le profil est davantage à risque, en particulier les personnes occupant un emploi informel. En outre, des garanties peuvent être déployées afin d'encourager l'octroi de prêts à des propriétaires privés de petite et moyenne envergures dans le secteur du logement formel et semi-formel.
- Dans la plupart des cas, les aides financières accordées aux ménages doivent faire partie intégrante des programmes de relance. Cependant, ces aides doivent être très bien ciblées et ne pas dénaturer le marché hypothécaire et de la microfinance sur le long terme (comme expliqué ci-dessous).

Dans les pays disposant de fonds de prévoyance ou de grandes institutions publiques de financement du logement, ces structures jouent souvent un rôle fondamental dans les programmes de relance du logement. Étant donné qu'elles bénéficient de faibles coûts de financement, elles peuvent subventionner à grande échelle des prêts hypothécaires ou des microcrédits pour le logement. Or, un problème se pose lorsque la mise en œuvre des programmes de relance repose sur des institutions publiques subventionnées : les créanciers privés ne participeront pas à ce segment de marché et les programmes resteront cantonnés au montant de financement accordé par l'administration.

Les incitations financières et les aides au logement

Une grande proportion de ménages, notamment dans les pays en développement, ne peuvent pas se payer une habitation sur le marché du logement urbain formel. Les prix ou les loyers sont bien supérieurs à leurs revenus, l'accès au financement du logement est limité et les taux d'intérêt sont souvent très élevés, ce qui limite l'accessibilité économique.

Sur les marchés inefficaces, les incitations de relance sont souvent destinées aux segments qui fonctionnent déjà bien et qui représentent seulement une petite partie des marchés émergents. De telles incitations n'élargissent pas la portée globale du marché et les aides ne contribuent pas souvent à accroître la consommation ou l'investissement dans le logement (en d'autres termes, à la croissance économique). Au contraire, elles accentuent davantage l'excédent de propriétés sur le marché à revenu élevé, ce qui crée des bulles et de l'inoccupation. Dans certains pays, les récents programmes de relance ont produit des résultats similaires.

Même si le ciblage du programme de relance se limite à la vaste population des personnes défavorisées, cela peut entraîner une hausse des prix (captation par le promoteur) ou une mauvaise localisation des programmes et réduire d'autant ses retombées économiques ou sociales. Par exemple, au Brésil, le programme de logement « Minha Casa, Minha Vida » a été conçu dans le cadre d'un plan de relance économique en réponse à la crise financière mondiale de 2008-2010. Il se concentrait sur les bons segments de revenu. Malheureusement, à l'instar de nombreux programmes de logement de masse, il n'a pas tenu compte de considérations plus larges en matière de localisation et d'urbanisme pour garantir que les fonds alloués à la construction de logements destinés aux ménages à revenu faible et très faible donneraient naissance à d'attrayants quartiers urbains (Buckley et al. 2016, Acolin et al. 2019).

La difficulté consiste à concevoir des programmes de relance inclusifs, qui permettent à de nombreuses personnes défavorisées d'accéder à des logements abordables neufs et anciens, mais aussi à déclencher des investissements sur le long terme sur les marchés du logement à revenu faible et intermédiaire. Ils doivent concerner les logements locatifs indispensables, et pas seulement l'accession à la propriété. De même, ils ne sont pas uniquement destinés à de nouvelles constructions, mais aussi à la rénovation de logements existants de mauvaise qualité.

Plusieurs types et niveaux d'aide sont nécessaires pour satisfaire aux besoins des ménages à différents niveaux de revenu, du plus faible à l'intermédiaire (Hoek-Smit et al. 2020). Du côté de l'offre, les incitations destinées au secteur de la construction doivent encourager l'innovation, le développement à grande échelle et la rentabilité. Voici quelques exemples d'incitations sous forme d'aides accordées aux ménages et au secteur de la construction visant à soutenir les marchés du logement abordable privé :

- **Des aides permettant aux ménages d'obtenir un logement sur le marché formel, d'avoir accès au financement du logement ou de financer des travaux de rénovation et des opérations de raccordement.**

Les aides peuvent être versées aux ménages via des paiements mensuels, la prise en charge d'une partie des intérêts, des contributions à l'apport et le règlement des titres fonciers et de l'assurance hypothécaire, dans le cas des aides relatives aux prêts.

Dans le cadre des programmes de rénovation ou de construction graduelle, les aides peuvent être accordées aux ménages et aux acteurs du marché sous la forme de subventions pour l'achat de matériaux de construction, d'une aide pour obtenir un titre ou une sécurité foncière (par le biais d'ONG) ou d'une assistance technique à la construction graduelle en vue de développer ce type de programmes à grande échelle.

- **Des incitations réservées aux acteurs du marché existants et nouveaux pour la planification, la construction et le financement de logements abordables destinés au marché de la location ou de l'accession à la propriété.**

Souvent, les constructeurs ont besoin d'un accès à un terrain viabilisé et à un financement dédié (grâce à un fonds spécial ou à la demande de garanties), d'une aide pour l'obtention des permis et de règlements facilitant la planification, notamment en ce qui concerne les diverses mesures de densité et de limitation des risques du marché si le programme concerné vise les ménages défavorisés. Les subventions fiscales sont régulièrement envisagées, mais elles constituent généralement une perte sèche pour le gouvernement. Les investisseurs dans le logement locatif qui participent à un programme de relance peuvent nécessiter un ensemble d'incitations similaire (c'est-à-dire un accès à un terrain, à un financement et à des réglementations facilitant la planification). Toutefois, ils peuvent également bénéficier d'un arrangement selon lequel le gouvernement aide les locataires à revenu faible. D'une part, la fiscalité doit traiter les revenus locatifs de manière équitable et, d'autre part, les réglementations relatives aux locataires doivent être justes et équilibrées.

Enfin, le programme de relance du logement peut proposer des incitations destinées aux entreprises technologiques et aux fournisseurs de matériaux qui interviennent dans le processus de construction pour les aider à développer leurs opérations à grande échelle et à réaliser des économies.

Des systèmes de suivi stricts doivent être mis en place afin de s'assurer que les dépenses sont ciblées en vue de satisfaire aux besoins les plus pressants. Par ailleurs, des mesures de responsabilisation sont nécessaires pour éviter tout abus dans l'attribution des aides.

Les informations et données

Il existe un besoin global d'investir dans des solutions capables de fournir et de mettre à disposition des informations actuelles et précises sur les marchés du logement. Actuellement, nombre d'économies émergentes ne possèdent pas de données à l'échelle locale et nationale leur permettant de déterminer les dynamiques de l'offre et de la demande. Il est particulièrement essentiel d'obtenir des informations et des données fiables pour développer de solides systèmes de financement du logement, mais aussi pour concevoir et mettre en œuvre des programmes d'aide ciblés.

Jusqu'à présent, les mesures prises par les organisations internationales et à but non lucratif n'ont pas bénéficié de ressources suffisantes pour définir et appliquer des indicateurs locaux et nationaux cohérents sur le logement. Les acteurs du marché ne peuvent fonctionner de manière efficace s'ils ne disposent pas d'informations sur les revenus, les loyers, les prix des logements, les volumes et les types de prêts, la quantité et la qualité du parc de logements, les demandes de permis de construire, les autorisations, les nouvelles constructions et les coûts (Hoek-Smit et al. 2020).

Grâce à des informations issues d'autres sources que les enquêtes traditionnelles, il est possible de fournir des moyens évolutifs permettant d'établir et de gérer des systèmes de données, notamment pour l'enregistrement et la délivrance des titres de propriété, pour l'évaluation de la solvabilité ou pour l'expertise immobilière. Les sociétés privées qui analysent les images satellites, les annonces de location et de vente, l'activité commerciale ou les signaux des médias sociaux représentent des solutions prometteuses pour améliorer la qualité de la souscription d'un prêt, limiter les risques et diminuer les frais de transaction selon des méthodes susceptibles de rendre les petits prêts plus attractifs financièrement pour les créanciers.

Conclusion

La présente publication met en évidence l'importance du logement en tant que secteur économique dans les économies de marché émergentes, tant sur le plan de la production que de la consommation. Lorsque nous étudions les comptes nationaux, nous constatons qu'ensemble, les services de logement et les investissements dans ce secteur représentent entre 6,9 et 18,5 % du PIB, soit une moyenne de 13,1 % dans les pays disposant d'informations dans ces deux domaines. Aux États-Unis, cette moyenne s'élève à 14,6 %. Cette part du PIB place le secteur du logement au même niveau que d'autres secteurs de l'économie, tels que la production.

Le secteur du logement représente une source d'emplois importante : de nombreux travailleurs du secteur de la construction occupent des emplois informels, qui leur apportent une protection limitée. Ils sont donc particulièrement vulnérables aux retombées de la récession économique frappant la plupart des pays sous l'effet de la pandémie de covid-19.

Par ailleurs, les besoins en logement restent élevés dans beaucoup de pays. Une part importante de la population vit dans des zones informelles sans aucun accès aux services urbains de base, ce qui a des conséquences négatives sur le bien-être des ménages et la santé des communautés. Le niveau de surpopulation et le manque d'accès aux services d'assainissement et aux infrastructures pour le lavage des mains sont particulièrement inquiétants alors que nous luttons contre la pandémie de covid-19.

L'intégration des investissements et des politiques en matière de logement dans le cadre de plans de relance peut avoir un impact sur le bien-être social et économique, et améliorer la santé des communautés à court et long terme. Nous avons présenté plusieurs propositions qui sont nécessaires pour favoriser le développement de solides secteurs du logement au service de tous les résidents, y compris ceux vivant et travaillant dans le secteur informel.

Les politiques susceptibles de relancer l'investissement dans le logement par l'intermédiaire des acteurs des marchés public et privé doivent s'accompagner d'un éventail de mesures réglementaires, d'investissements dans les infrastructures (physiques et financières), de données fiables et d'un financement direct. Si les organisations internationales, les gouvernements locaux et nationaux, les entreprises privées et les organismes à but non lucratif n'agissent pas ensemble, le secteur du logement risque de ralentir considérablement sous l'effet de la pandémie de covid-19 : nombre de ménages continueront à vivre dans des logements inappropriés, des conditions qui ne feront qu'empirer et engendrer d'importantes conséquences sur le plan de l'économie, du bien-être et de la santé.

Références

- Acolin, A., Hoek-Smit, M. C., & Eloy, C. M. (2019). High delinquency rates in Brazil's Minha Casa Minha Vida housing program: Possible causes and necessary reforms. *Habitat International*, 83, 99-110.
- Adelino, M., Schoar, A., & Severino, F. (2015). House prices, collateral, and self-employment. *Journal of Financial Economics*, 117(2), 288-306.
- Altstedter, A. & Pandya, D. (2020). Herd Immunity May Be Developing in Mumbai's Poorest Areas. July 29. Bloomberg. <https://www.bloomberg.com/news/articles/2020-07-29/herd-immunity-seems-to-be-developing-in-mumbai-s-poorest-areas>.
- Arku, G. (2006). The housing and economic development debate revisited: economic significance of housing in developing countries. *Journal of Housing and the Built Environment*, 21(4), 377-395.
- Ballesteros, M. M. (2004). *Rental housing for urban low-income households in the Philippines* (No. 2004-47). PIDS Discussion Paper Series.
- Bertaud, A. (2018). *Order without design: How markets shape cities*. Boston: MIT Press.
- Brueckner, J. K., Rabe, C., & Selod, H. (2019). Backyarding: Theory and Evidence for South Africa. *Regional Science and Urban Economics*, 79, 103486.
- Buckley, R. M., Kallergis, A., & Wainer, L. (2016). The emergence of large-scale housing programs: Beyond a public finance perspective. *Habitat International*, 54, 199-209.
- Burns, L. S., & Grebler, L. (1976). Resource allocation to housing investment: a comparative international study. *Economic Development and Cultural Change*, 25(1), 95-121.
- Cardoso, M. R. A., Cousens, S. N., de Góes Siqueira, L. F., Alves, F. M., & D'Angelo, L. A. V. (2004). Crowding: risk factor or protective factor for lower respiratory disease in young children? *BMC Public Health*, 4(1), 19.
- Collier, P. and Venables, A. J. (2013): Housing and Urbanization in Africa: unleashing a formal market process, Chapter 15 in Glaeser, E. and A. Joshi Ghani edited "Rethinking Cities," Washington, DC: World Bank.
- Congressional Research Services. (2019). Introduction to U.S. Economy: Housing Market. <https://fas.org/sgp/crs/misc/IF11327.pdf>.
- Corburn, J., Vlahov, D., Mberu, B., Riley, L., Caiaffa, W. T., Rashid, S. F., ... & Jayasinghe, S. (2020). Slum health: arresting COVID-19 and improving well-being in urban informal settlements. *Journal of Urban Health*, 1-10.
- Dasgupta, B., Lall, S. V., & Lozano-Gracia, N. (2014). *Urbanization and housing investment*. The World Bank.
- Davis, M. A., & Heathcote, J. (2005). Housing and the business cycle. *International Economic Review*, 46(3), 751-784.
- Doshi, S., Silk, B. J., Dutt, D., Ahmed, M., Cohen, A. L., Taylor, T. H., ... & Ram, P. K. (2015). Household level risk factors for influenza among young children in Dhaka, Bangladesh: a case-control study. *Tropical Medicine & International Health*, 20(6), 719-729.
- Duranton, G. (2014). *Growing through cities in developing countries*. The World Bank.
- Gardner, D. & Pienaar, J. (2019). Benchmarking Housing Construction Costs Across Africa. <http://housingfinanceafrica.org/app/uploads/Benchmarking-Housing-Construction-Costs-Across-Africa-FINAL-19-May-2019.pdf>.
- Ghent, A. C., & Owyang, M. T. (2010). Is housing the business cycle? Evidence from US cities. *Journal of Urban Economics*, 67(3), 336-351.

- Gilbert, A., & Varley, A. (1990). The Mexican landlord: rental housing in Guadalajara and Puebla. *Urban Studies*, 27(1), 23-44.
- Green, R. K. (1997). Follow the leader: how changes in residential and non-residential investment predict changes in GDP. *Real Estate Economics*, 25(2), 253-270.
- Green, R. K. (2014). Towards an Urban Housing Policy. New York, NY: Marron Institute
https://marroninstitute.nyu.edu/uploads/content/Toward_an_Urban_Housing_Policy_.pdf.
- Habitat for Humanity. (2020). Transformational Impact of Housing.
- Haurin, D. R., & Rosenthal, S. S. (2006). House price appreciation, savings, and consumer expenditures. *Department of Housing and Urban Development (HUD)*, 5, 1-45.
- Hill, P. C., Jackson-Sillah, D., Donkor, S. A., Otu, J., Adegbola, R. A., & Lienhardt, C. (2006). Risk factors for pulmonary tuberculosis: a clinic-based case control study in The Gambia. *BMC Public Health*, 6(1), 156.
- Hoek-Smit, M., Kim, K. H., & Wachter, S. (2020). Cities with Affordable Housing: Fulfilling the New Urban Agenda.
- Housing Information Network. (2020). Research Center. <http://hofinet.org/>.
- Iacoviello, M. (2005). House prices, borrowing constraints, and monetary policy in the business cycle. *American Economic Review*, 95(3), 739-764.
- ILO. (2013). Measuring Informality: a statistical manual on the informal sector and informal employment.
https://www.ilo.org/stat/Publications/WCMS_222979/lang--en/index.htm.
- ILO. (2020). Statistics and databases. <https://www.ilo.org/global/statistics-and-databases/lang--en/index.htm>.
- IMF. (2020a). A Crisis Like No Other, An Uncertain Recovery.
<https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2020/06/24/WEOUpdateJune2020>.
- IMF. (2020b). Policy Responses to COVID-19. <https://www.imf.org/en/Topics/imf-and-covid19/Policy-Responses-to-COVID-19#H>.
- Irfan, S. D., Faruque, M. O., Islam, M. U., Sanjoy, S. S., Afrin, D., & Hossain, A. (2017). Socio-demographic determinants of adult tuberculosis: a matched case-control study in Bangladesh. *American Journal of Infectious Diseases*, 13(3), 32-7.
- Joint Center for Housing Studies. (2020). High Proximity Jobs and Household Vulnerabilities.
<https://www.jchs.harvard.edu/blog/high-proximity-jobs-and-household-vulnerabilities/>.
- Kumar, S. G., Majumdar, A., Kumar, V., Naik, B. N., Selvaraj, K., & Balajee, K. (2015). Prevalence of acute respiratory infection among under-five children in urban and rural areas of Puducherry, India. *Journal of Natural Science, Biology and Medicine*, 6(1), 3.
- Lamson-Hall, P., Angel, S., DeGroot, D., Martin, R., & Tafesse, T. (2019). A new plan for African cities: The Ethiopia urban expansion initiative. *Urban Studies*, 56(6), 1234-1249.
- Leamer, E. E. (2007). *Housing is the business cycle* (No. w13428). National Bureau of Economic Research.
- Lienhardt, C., Fielding, K., Sillah, J. S., Bah, B., Gustafson, P., Warndorff, D., & Manneh, K. (2005). Investigation of the risk factors for tuberculosis: a case-control study in three countries in West Africa. *International Journal of Epidemiology*, 34(4), 914-923.

Mayer, C. J., & Somerville, C. T. (2000). Residential construction: Using the urban growth model to estimate housing supply. *Journal of Urban Economics*, 48(1), 85-109.

McGaffin, R. (2018). Value Capture in South Africa. Urban Real Estate Research Unit, Cape Town University.

McKinsey. (2014). A blueprint for addressing the global affordable housing challenge.

https://www.mckinsey.com/-/media/McKinsey/Featured%20Insights/Urbanization/Tackling%20the%20worlds%20affordable%20housing%20challenge/MGI_Affordable_housing_Executive%20summary_October%202014.ashx.

Mian, A., & Sufi, A. (2015). *House of debt: How they (and you) caused the Great Recession, and how we can prevent it from happening again*. University of Chicago Press.

Organisation for Economic Co-operation and Development. (2020). National Accounts. Gross Domestic Product.

<https://stats.oecd.org/index.aspx?queryid=60702>.

Pugh, C. (1994). Housing policy development in developing countries: The World Bank and Internationalization, 1972–1993. *Cities*, 11(3), 159-180.

Sampaio, A. (2020). Why COVID-19 poses a particular threat in the world's slums.

<https://www.weforum.org/agenda/2020/05/covid-19-coronavirus-slums-urban-growth-cities-pandemic-urbanization/>.

Patranabis, S., Gandhi, S. & Tandel, V. (2020). Are slums more vulnerable to the COVID-19 pandemic: Evidence from Mumbai.

<https://www.brookings.edu/blog/up-front/2020/04/16/are-slums-more-vulnerable-to-the-covid-19-pandemic-evidence-from-mumbai/>.

ShelterCluster. (2020) COVID-10 and Shelter. <https://www.sheltercluster.org/response/covid-19-and-shelter>.

Terwilliger Center for Innovation in Shelter. (2020). Leaving the City Behind: A Rapid Assessment with Migrant Workers in Maharashtra.

https://www.habitat.org/sites/default/files/documents/Leaving-the-City-Behind_Rapid-assessment-with-migrant-workers-Maharashtra.pdf.

U.N. (2017). Informal Settlements and Human Rights. <https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/InformalSettlements/Egypt.pdf>.

U.N. Habitat. (2020). Proportion of urban population living in slums.

https://www.sdg.org/datasets/f158f819bd284fd5b35e456a152a069c_0/data.

U.N. Statistic Division. (2020). National Accounts Statistics. <https://unstats.un.org/unsd/nationalaccount/pubsDB.asp?pType=3>.

Wells, J. (2007). Informality in the construction sector in developing countries. *Construction Management and Economics*, 25(1), 87-93.

World Bank. (2008). The 2008 SNA - compilation in brief. Washington, DC.

<https://unstats.un.org/unsd/nationalaccount/docs/2008SNA-CompilationBrief.pdf>.

World Bank. (2020a). World Development Indicators. Washington, DC.

<https://datacatalog.worldbank.org/dataset/world-development-indicators>.

World Bank. (2020b) Public Private Partnerships for Investment and Delivery of Affordable Housing in Emerging Market Economies. Scoping Study. *Global Platform for Sustainable Cities*. Draft.

World Bank. (2020c) Tamil Nadu Housing and Habitat Development Project; Project Appraisal Document.

Annexe : pays ayant mis en place des politiques de logement

Parmi les 196 pays analysés par le FMI, 22 ont expressément pris des mesures relatives au logement.

N°	Pays	Politiques
1	Autriche	En matière de dépenses, les mesures comprennent des investissements en faveur de la protection du climat, de logements abordables, de la santé et de la numérisation, mais aussi une aide ponctuelle destinée aux personnes sans emploi et aux familles.
2	Bangladesh	Le Premier ministre a annoncé l'allocation de 21,3 milliards de takas dans le cadre d'un programme de logement dédié aux sans-abri.
3	Bolivie	Le fonds FOGAVISS (Fondo de garantía de vivienda social y solidaria) vise à financer les besoins en logement des populations à revenu faible et à relancer le secteur de la construction dans le cadre d'un programme de logements sociaux. Montant : 5 000 millions de BOB (729 millions de dollars américains).
4	Canada	Dans le cadre du Programme d'achat de prêts hypothécaires assurés, le gouvernement s'engage à acheter jusqu'à 150 milliards de dollars de blocs de prêts hypothécaires assurés par l'intermédiaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).
5	Chine	Les gouvernements locaux assouplissent les politiques de logement.
6	Chypre	Des bonifications d'intérêts sont prévues pour les nouveaux prêts hypothécaires et commerciaux pendant quatre ans en vue d'en faire bénéficier les entreprises comme les ménages.
7	Égypte	Le taux d'intérêt préférentiel est passé de 10 à 8 % sur les prêts accordés à des secteurs comme la construction, ou encore le logement pour les familles de la classe moyenne et à revenu faible. Le gouvernement a annoncé la mise en place d'une initiative spécialement conçue pour offrir un financement à faible coût des logements.
8	Espagne	Plusieurs mesures sont mises en place : de nouveaux programmes d'aide à la location pour les personnes vulnérables et une contribution supplémentaire de l'État au plan de logement national pour la période 2018-2021 (400 millions d'euros) ; une flexibilité budgétaire autorisant les transferts entre postes et, pour les gouvernements locaux, la possibilité d'utiliser l'excédent budgétaire de l'année précédente afin d'aider à la mise en place de mesures dans le secteur du logement ; un éventail de garanties visant à fournir une aide financière aux ménages vulnérables pour leurs dépenses de logement (1,2 milliard d'euros) et un moratoire sur le versement des loyers pour les locataires vulnérables dont le logement appartient à un grand propriétaire public ou privé.
9	Guatemala	Les logements sociaux sont encouragés.
10	Guyana	Le pays a bénéficié de logements préfabriqués fournis par le Haut Commissariat des Nations Unies pour les réfugiés (HCR). Ce dernier a remis 48 logements au ministère de la Santé publique via la « Civil Defense Commission » (CDC) afin de renforcer les capacités régionales de lutte contre la covid-19 dans le pays.
11	Inde	Le pays a bénéficié de logements préfabriqués fournis par le Haut Commissariat des Nations Unies pour les réfugiés (HCR). Ce dernier a remis 48 logements au ministère de la Santé publique via la « Civil Defense Commission » (CDC) afin de renforcer les capacités régionales de lutte contre la covid-19 dans le pays.

N°	Pays	Politiques
12	Israël	L'obligation de verser 1% supplémentaire du capital lors de la signature d'un prêt hypothécaire a été abrogée.
13	Jamaïque	Les autorités encouragent le secteur bancaire à conserver du capital en reportant les versements de dividendes aux actionnaires et à rééchelonner les prêts hypothécaires ou autres emprunts, en plus des baisses des taux hypothécaires déjà annoncées par le National Housing Trust.
14	Panama	Le gouvernement met en œuvre des mesures supplémentaires, notamment des crédits immobiliers réservés aux fonctionnaires assortis de faibles taux d'intérêt (par exemple, des prêts accordés par l'ISSSTE d'un montant total de 35 milliards de pesos), des prêts personnels à faible taux (3 milliards de pesos) et un programme de report des mensualités (s'élevant à 0,5 milliard de pesos) via le FONACOT (Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores)
15	Nigéria	Le pays a dévoilé un plan de relance de 2,3 billions de nairas pour les projets créateurs d'emplois dans différents secteurs, dont le logement. La majeure partie de son financement devrait provenir de facilités de crédit soutenues par la Central Bank of Nigeria, de fonds souverains et d'autres fonds d'épargne.
16	Nouvelle-Zélande	Un programme de logement gouvernemental (0,7 milliard de dollars néozélandais ou 0,2% du PIB) a été mis en place.
17	Pakistan	Un plan de logement vise à subventionner les prêts hypothécaires (à hauteur de 30 milliards de roupies pakistanaïses).
18	Panamá	L'expansion du fonds de solidarité pour le logement géré par le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire permet d'allouer 10 000 dollars sous forme d'apport aux familles souhaitant acheter une résidence dont le prix s'élève à 70 000 dollars américains au maximum (auxquels s'ajoutent 80 millions de dollars américains provenant du fonds d'épargne du Panama). En août 2020, l'Agence multilatérale de garantie des investissements, filiale du Groupe de la Banque mondiale, a émis une garantie sur les prêts accordés par la Caja de Ahorros de Panamá d'un montant de 400 millions de dollars américains afin de favoriser les emprunts et les logements abordables pour les PME.
19	Serbie	En août, la Banque nationale de Serbie a adopté un nouvel ensemble de mesures temporaires valables jusqu'en 2021, spécialement conçues pour faciliter l'accès aux prêts hypothécaires pour les particuliers. Ces mesures comprennent l'approbation anticipée des prêts hypothécaires avant la fin de la construction, la possibilité de prolonger les délais de remboursement des prêts et un assouplissement temporaire de la procédure d'autorisation des prêts en dinars serbes à court terme jusqu'à un certain montant.
20	Suède	Le pays verse des allocations logement supplémentaires aux familles avec enfants.
21	Trinité-et-Tobago	Les organismes de logement publics aident leurs clients en leur proposant des reports de paiement de 2 à 6 mois.
22	Turquie	Le montant minimum des paiements par carte de crédit individuelle a été abaissé à 20 %, et les banques ont prolongé les délais de remboursement des prêts sur carte de crédit accordés pour l'achat de logements, de voitures ou de biens de consommation.

Source : IMF 2020b

Tout le monde a besoin d'un logement



TERWILLIGER CENTER FOR INNOVATION IN SHELTER

285 Peachtree Center Ave. NE, Suite 2700, Atlanta, GA 30303-1220 (229) 924-6935

TCIS@habitat.org habitat.org/tcis

HABITAT FOR HUMANITY INTERNATIONAL

322 W. Lamar St., Americus, GA 31709-3543 USA (800) 422-4828 publicinfo@habitat.org habitat.org