

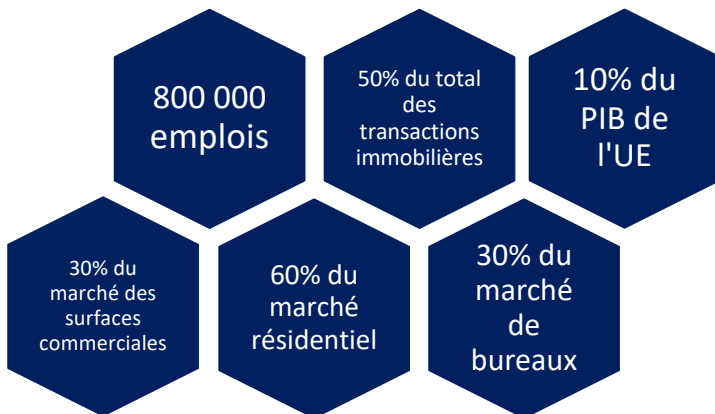
Le logement :

Un défi européen

Une nouvelle stratégie



Build Europe est une association regroupant des fédérations nationales, représentant des milliers de promoteurs, constructeurs et aménageurs en Europe affiliés aux fédérations de 10 Etats membres. En Europe, les membres de Build Europe représentent :



Un logement abordable et de qualité est au cœur des préoccupations des citoyens européens. Le logement façonne les communautés et joue un rôle crucial pour créer une société inclusive et prospère. La flambée des prix de l'immobilier européen a pour conséquence de rendre le logement difficilement accessible à tous, créant un sentiment de déclassé social. Build Europe est convaincu que nous devons tous travailler ensemble pour résoudre la crise du logement et s'assurer que chacun puisse accéder au logement dont il a besoin et vivre la vie qu'il souhaite.

L'expérience des membres de Build Europe en tant que promoteurs, aménageurs et constructeurs en Europe légitime notre point de vue. C'est aussi le point de vue de millions de ménages qui viennent nous exposer leurs aspirations, leurs attentes et leurs angoisses concernant leur logement. Chacun doit avoir la chance de pouvoir profiter de logements de qualité pour les prochaines années, et Build Europe s'engage à les y aider.

En vue des élections européennes, nous souhaitons présenter des propositions pour résoudre cette difficulté centrale : **comment construire suffisamment de logements répondant aux aspirations des citoyens et qui soient abordables ?**

Objectifs des politiques du logement

CONSTRUIRE SUFFISAMMENT DE LOGEMENTS

Si le marché du logement reposait exclusivement sur la loi de l'offre et de la demande, il suffirait de construire beaucoup dans les zones les plus tendues pour y voir les prix baisser. En réalité, le prix d'un logement, neuf ou ancien, dépend d'un grand nombre de paramètres, au premier rang desquels l'attractivité de son environnement et les services auxquels il donne accès : des emplois à proximité, un bon lycée, un hôpital, un réseau de transports publics, *etc.* Pour autant, ce constat n'invalide pas l'objectif de construire plus, car si plus de logements n'implique pas toujours une baisse des prix, trop peu de logements entraîne fatalement leur hausse.

CONSTRUIRE A PRIX ABORDABLES

Un logement sera considéré comme abordable s'il limite le taux d'effort des ménages. Il appelle donc deux types de réponses, éventuellement complémentaires, de la part des pouvoirs publics : mieux solvabiliser les ménages et/ou faire baisser les prix et les loyers. La philosophie actuelle propose de construire là où sont les besoins. Le phénomène de concentration urbaine rend le défi plus difficile encore à relever. Or c'est dans les zones urbaines denses et dans les métropoles que le terrain est le plus rare donc le plus cher, compte tenu de la pression démographique. Il faut changer de paradigme.

CONSTRUIRE DES LOGEMENTS DE QUALITE

La première priorité consiste à soutenir une densification appropriée des quartiers via une planification urbaine qui soit durable et respectueuse des citoyens et de leurs besoins. Un équilibre doit être trouvé entre restructuration et création de nouveaux logements dotés d'espaces de respiration et des équipements indispensables au quotidien.

FAIRE DU NEUF AVEC DE L'ANCIEN

L'idée de la reconquête des centres urbains ne peut être envisagée par la seule démolition-reconstruction. Des patrimoines, des atmosphères, des paysages restent à préserver. Mais la réponse à cette préservation ne peut consister en la rénovation des façades ou des peintures intérieures. Elle nécessite une restructuration en profondeur des logements qui puissent correspondre aux standards actuels et futurs des logements neufs et donc aux attentes des ménages.

Les obstacles auxquels doit faire face le marché du logement

Le manque physique de terrains à prix abordable

L'objectif de la Commission de « zéro artificialisation nette » d'ici 2050 ne peut être soutenable que si les conditions sont créées pour qu'émerge une alternative crédible à l'artificialisation, c'est-à-dire que si la reconstruction de la ville sur la ville et la densification sont rendues plus faciles, donc en contradiction avec la réticence des élus locaux à l'égard de la construction et de la densité urbaine.

Les attitudes sociales

Les citoyens européens souhaitent, à juste titre, voir la crise du logement résolue. Mais, en même temps, ils semblent réticents aux propositions de constructions dans leur environnement, en pesant à la fois en amont, auprès des élus, et en aval, contre le pétitionnaire. Cette attitude est aussi embrassée par les décideurs politiques : il y a un consensus pour construire plus mais, en pratique, l'agenda politique instrumentalise trop fréquemment ce sujet, par exemple en retardant les décisions de délivrance d'un permis de construire. L'administration aussi applique la loi de façon restrictive et excessive, et elle contraint, s'oppose, au lieu d'accompagner.

L'augmentation des coûts de construction

L'inflation normative et réglementaire, les exigences environnementales, les procédures administratives parfois superflues et inutiles, l'émergence d'un droit « gris » avec les chartes locales, ... Tous les éléments sont réunis pour rendre le logement toujours plus inabordable !

Le poids de la fiscalité et les incertitudes sur le financement

Est-il besoin de rappeler que le logement est la vache à lait des finances publiques ? Et pour autant l'effort financier public en faveur du logement a été divisé par deux en 10 ans. Moins de fonds publics mais, peut être aussi moins de fonds privés car, selon les critères de « Bâle 4 », le financement des opérateurs immobiliers serait considéré comme spéculatif et nécessiterait plus de fonds propres.

Pour résoudre la crise du logement en Europe, il n'existe pas de recette miracle, mais une combinaison d'orientations et de dispositions qui, ensemble et avec le soutien des Etats membres, permettront de réduire les coûts, de construire plus de logements de qualité et d'améliorer le pouvoir d'achat des accédants et des locataires. Build Europe a développé un plan afin de remédier à la crise du logement en Europe.

Nous proposons de fixer un cap à cette nouvelle politique pour une Europe qui ne soit pas qu'une Europe des métropoles mais qui intègre l'ensemble des territoires. Le logement doit être réfléchi à l'aune des bouleversements concernant l'emploi, l'éducation, les mobilités, les nouvelles technologies et plus encore. Il nous faut penser le long terme et travailler autrement. Cela se traduit par

1 Désigner un Commissaire européen en charge de l'aménagement du territoire et de la construction

Afin d'engager une réflexion stratégique et une programmation à long-terme sur l'aménagement du territoire européen, Build Europe propose aussi la création du Conseil de la construction (cf proposition n°9). Cela permettra d'orienter les politiques d'investissement et les projets de réglementation en cohérence avec les objectifs environnementaux et sociaux, en étroite collaboration avec le Commissaire.

2 Créer un observatoire européen

Il n'est pas possible de développer une bonne politique sans connaissance de l'état de lieux. En impliquant les Etats membres et les statistiques dont ils disposent, cet observatoire pourrait quantifier

objectivement et exhaustivement le niveau d'offre de terrains nécessaires, et permettre d'établir des recommandations par pays, dans le cadre du semestre européen.

3 Concilier protection de l'environnement et réponse aux besoins en logements

Il faut veiller à ce que la protection de l'environnement, nécessaire, n'ait pas pour effet de rendre le foncier indisponible et inabordable, car il est nécessaire pour produire du logement pour tous. Il est également essentiel de donner aux élus locaux les ressources fiscales pour mettre en œuvre leurs politiques urbaines.

4 Discipliner l'urbanisation

Il faut reconquérir les centres urbains avec le soutien d'investissements publics, accompagnés par l'Europe. Il est indispensable de favoriser la mixité des usages et,

notamment, que l'habitat investisse les zones commerciales en périphérie des villes où les infrastructures ont déjà été réalisées.

5 **Rendre les villes moyennes plus attractives**

A moins de vouloir créer une Europe des métropoles, il faut aménager notre territoire et investir en équipements, infrastructures, éducation, technologies dans les villes moyennes, où le terrain est moins cher, afin de renforcer leur attractivité et leur vitalité sur le long terme.

6 **Créer de nouvelles smart and green cities**

Bâtir ex nihilo de nouvelles villes à proximité d'infrastructures existantes. Des villes où le terrain serait à prix très abordable que l'on pourrait concevoir à partir des aspirations et des objectifs actuels et donc qui prennent en compte tous les principes de mixité, les objectifs de maîtrise des consommations d'énergie et de production d'énergie renouvelables, les impératifs de développement durable et de réduction de l'empreinte écologique (eau, déchets, matériaux etc.). Des Smart cities connectées, de haute qualité architecturale, qui privilégient les circuits courts et les concepts de partage.

7 **Soutenir des campagnes de communication sur les besoins en logement**

Cela permettrait d'éduquer les citoyens et les élus sur les besoins en logement et les attitudes qui freinent la construction. La campagne montrerait les écarts entre le discours sur les besoins en logements et la réalité des pratiques malthusiennes.

8 **Accélérer la mise en œuvre des projets**

Afin de lutter contre les recours abusifs, deux leviers sont possibles : la prévention, en simplifiant les lois d'urbanisme et en renforçant la consultation citoyenne au moment de la planification ; mais en encadrant plus fermement les recours, qui bénéficieraient d'un traitement juridique accéléré.

9 **Créer un Conseil européen de la construction**

Il inclurait des professionnels, parlementaires, associations et des parties prenantes de la construction et serait consulté par les organes de l'Union sur les nouvelles réglementations qui ont un impact direct ou indirect sur le coût du logement.

10 **Décréter un moratoire de 5 ans pour toute nouvelle réglementation ayant un impact sur le coût du logement neuf**

11 Inciter les États membres à bannir la sur-transposition et engager une politique de dérèglementation

32% des charges administratives résultent de la sur-transposition par les gouvernements nationaux. Les États membres devraient se donner des objectifs en la matière.

12 Formuler des recommandations par pays sur des indicateurs liés au logement

Les recommandations du semestre européen devraient inclure des indicateurs tels que le prix du terrain, les coûts de construction et le rapport entre revenu et prix du logement. Cela améliorerait la compréhension des problèmes potentiels et leur localisation et mettrait le pays face à ses responsabilités.

13 Sortir la production de logements neufs de l'activité spéculative des accords de 'Bâle IV'

Il n'y a pas de modèle unique en termes de financement dans le secteur immobilier. L'UE doit prendre cela en compte en transposant les accords de 'Bâle IV', afin de ne pas durcir indûment l'accès au crédit des professionnels de l'immobilier et des particuliers. Il faut aussi assouplir la Directive TVA pour l'application de taux réduits sur le logement.

14 Faire du système ouvert la référence européenne du logement social

Les systèmes « fermés », dans lesquels le logement social ne peut être construit ou géré que par un nombre limité d'acteurs publics ou semi-publics, empêchent les opérateurs privés de produire, détenir et gérer des logements sociaux, au détriment de la production de logement abordables. Il faut au contraire mobiliser toutes les sources de financement publiques et privées afin de construire plus de logement abordable, pour répondre à tous les besoins.

15 Fédérer les acteurs de la politique du logement autour de l'ambition du logement abordable

Les politiques du logement restent trop cloisonnées (social/libre, locatif/accession etc). Or tous les acteurs publics et privés doivent travailler ensemble pour répondre aux besoins de nos concitoyens. C'est ensemble que nous pouvons essayer de résoudre la crise du logement. Echouer n'est tout simplement pas une option.

* *

Nos propositions sont plus ample-ment développées dans la version longue de ce Manifesto, notamment avec les bonnes pratiques déjà mises en place par les Etats Membres.



**BUILD
EUROPE**
RESTORING THE PAST, BUILDING THE FUTURE



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen



BOLIGPRODUSENTERNE



Pour plus d'informations :

Build Europe – Square de Meeûs 35 – 1000 Bruxelles (BE)

Email: info@buildeurope.net

Tel: +32 (0)2 893 97 65