LE LOGEMENT : UN DÉFI EUROPÉEN

LOGEMENT ABORDABLE

LES RÉFLEXIONS DE BUILD EUROPE AVAIENT ANTICIPÉ L'ÉPIDÉMIE

JUIN 2020

BUILD EUROPE
RESTORING THE PAST, BUILDING THE FUTURE

SOMMAIRE

1. LES RÉFLEXIONS DE BUILD EUROPE AVAIENT ANTICIPÉ L'ÉPIDÉMIE ..... P. 04

2. QUELQUES LECONS DE L'ÉPIDÉMIE DE COVID-19 APPLIQUÉES AU LOGEMENT..... P. 06

1 - La place importante du logement dans notre société ..... P. 06
2 - Le grand écart entre territoires ..... P. 07
3 - La digitalisation s'est imposée dans le quotidien de chaque citoyen..... P. 08
4 - Nous avons perdu toute indépendance industrielle ..... P. 08
5 - Nous avons pensé à nos seniors et nous nous sommes rendu compte qu'ils étaient nombreux et pouvaient être fragiles..... P. 09

3. LES VOIES POSSIBLES DU SUCCÈS POUR LE LOGEMENT ABORDABLE..... P. 10

1 - Penser l'avenir ..... P. 10
2 - Définir un nouveau modèle d'urbanisation des métropoles..... P. 11
3 - Rendre les villes petites et moyennes plus attractives..... P. 12
4 - Créer de nouvelles smart and green cities, ou villages..... P. 15
5 - Trouver des alternatives aux financements publics mis à mal par cette crise pour développer le logement abordable ..... P. 16
A. Dérèglementer massivement
B. Généraliser l'ouverture au logement social des financements privés
6 - Enfin, à situation exceptionnelle, il nous faudra prendre des dispositions exceptionnelles avec un soutien à la demande et à l'investissement..... P. 21

CONCLUSION ..... P. 23

PROPOSITIONS DE RELANCE ADRESSÉES À MADAME LA PRÉSIDENTE DE LA COMMISSION EUROPÉENNE ..... P. 24

1. LES RÉFLEXIONS DE BUILD EUROPE AVAIENT ANTICIPÉ L'ÉPIDÉMIE

Dans son Manifeste sur le thème du logement abordable, Build Europe rappelait plusieurs évidences.

D'abord la Place du logement comme composante essentielle de la qualité de vie de nos concitoyens.

Le logement n'est pas seulement un espace à habiter. Il doit s'inscrire dans un cadre de vie propice au bien-être des citoyens. Il est en lien avec son environnement et les services auxquels il donne accès : des emplois de proximité, un bon lycée, un hôpital, un réseau de transport public, etc…

Build Europe pointait encore du doigt **la tendance actuelle à la concentration des populations et des investissements vers les métropoles et les grandes villes** avec pour conséquences :

- **Le surenchérissement du prix du logement**

Aussi, le logement abordable est devenu un sujet crucial et qui va s'amplifier. En effet, pour répondre à la double contrainte démographique et environnementale, les orientations politiques nous invitent à « construire la ville sur la ville, là où sont les besoins ». En clair, il faudrait construire dans les métropoles et les grandes villes là où le terrain est le plus rare et donc le plus cher, là où les coûts de construction sont les plus élevés et les taxes en constante progression pour financer les équipements nouveaux.

- **La désertification des territoires**

Faute d'emploi, d'équipements, de services, d'infrastructures, les villes petites et moyennes se dépeuplent. Les cliniques, les écoles sont fermées. Les valeurs immobilières chutent, le logement y est plus abordable mais l'offre qui n'est pas renouvelée est vieillissante.

Face à un monde qui bouge très vite les décideurs politiques se concentrent sur la réponse aux difficultés d'actualité.

Ainsi, à l'exception de la nouvelle ambition européenne environnementale qui définit une vraie perspective pour nos concitoyens, faute de réflexion à long terme, nous n'anticipons pas les évolutions possibles de notre société. L'exemple que nous avions mis en exergue était celui de la digitalisation. Il est désormais acquis que les technologies numériques vont bouleverser notre mode de vie et, bien entendu, dans le domaine du logement, mais aussi de l'emploi, de la formation, de l'éducation…

Notre proposition fédératrice de toutes les voies possibles pour développer une offre de logement abordable était de **PENSER À LONG TERME**, et donc de déployer une politique active de planification et d'aménagement au niveau de chaque pays mais aussi au niveau européen.

Nous écrivions : « L'Europe du pilotage à vue n'est pas durable. Il convient de planifier pour éviter que les politiques à court terme laissent à la charge de nos enfants les conséquences de dysfonctionnements qu'une réflexion prospective à long terme aurait permis d'éviter. Aujourd'hui, on « subit » les zones tendues. Il faut prévoir, organiser, programmer, en un mot AMÉNAGER et non pas construire en courant derrière des phénomènes non maîtrisés. »

2. QUELQUES LEÇONS DE L'ÉPIDÉMIE DE COVID-19 APPLIQUÉES AU LOGEMENT

Cette épidémie nous apporte chaque jour son lot d'expériences et nous apprend à revisiter le mode d'organisation de notre société que le quotidien avait banalisé. Nous avons par exemple redécouvert la solidarité et la fraternité qui pouvait exister entre les citoyens.

Cette expérience nous a aussi permis d'avoir un autre regard sur nos besoins et notre mode de consommation, mais aussi un autre rapport au temps et un autre rapport au travail. Le dénominateur commun à toutes ces réflexions étant de se concentrer sur l'essentiel : la santé et la qualité de vie.

Le logement est au cœur de cette préoccupation. En effet, on s'est aperçu que, peut-être, nous vivions dans un environnement de surconsommation et qu'on avait besoin de moins **SAUF** d'un bon logement.

Sans avoir la prétention d'établir une vision exhaustive nous pouvons, s'agissant du logement, relever quelques leçons à tirer de cet évènement :

1 - LA PLACE IMPORTANTE DU LOGEMENT DANS NOTRE SOCIÉTÉ

En moins de temps qu'il ne faut pour le dire, le logement est devenu la Tanière où l'on se réfugie et où on se sent à l'abri des agressions extérieures. Un refuge, certes, mais aussi le lien familial, ce bien commun que l'on partage. Mais bien sûr tout le monde n'est pas logé à la même enseigne. Le logement était déjà un marqueur de niveau social. Là on se rend vraiment compte que ses caractéristiques (superficie, annexes, environnement…) sont excessivement importantes. L'actualité nous rappelle que le premier luxe n'est pas la qualité des prestations mais l'espace. Or dans cette course effrénée à vouloir construire dans les métropoles, là où, comme nous l'avons développé, les coûts de construction sont les plus élevés, la première caractéristique qui est impactée, c'est la surface. En effet, du fait de l'écart qui va croissant entre les prix de l'immobilier et les revenus des ménages, les opérateurs sont contraints de diminuer la surface par typologie de logements pour s'adapter aux revenus. En France on a même inventé un mot : le logement compact ! Commercialement plus pertinent que « petit ».

Et comme nos instances politiques et administratives ne cessent de réglementer encore et encore, le logement va devenir pour chaque typologie de plus en plus « compact ». À ne pas confondre avec l'indispensable construction de typologie de logement de studios ou deux-pièces qui répond à la réalité de la composition des ménages (familles monoparentales) où à certaines destinations particulières (étudiants, affaires...).

Bien sûr on ne fait pas une politique à partir d'un évènement exceptionnel. Pour autant, en matière de logement, le grand « vainqueur » de la crise est la maison individuelle voire les appartements plus spacieux avec des annexes (balcons, terrasses...), et la grande victime toutes les formes d'habitat collectif qui concentrent les personnes comme le co-working, le co-living érigés en modèle il y a peu de temps.

Aussi, il est indispensable de réfléchir au modèle de densité souhaité pour l'avenir et au rapport du logement avec son environnement, tout en reconnaissant la nécessité de densifier les grandes villes et de développer encore plus les petites et moyennes villes… L'un n'exclut pas l'autre.

2 - LE GRAND ÉCART ENTRE TERRITOIRES

Les grandes villes ont plus souffert que les villes moyennes et, bien sûr, que les campagnes. Même si l'on doit prendre en compte l'importance des comportements, des habitudes et des équipements disponibles (masque, gel...), on a constaté que, pour une même nation, la vitesse de propagation d'un virus était globalement « densité dépendante ». (New York, Paris, Londres, Milan, Madrid, Moscou…). En favorisant les connexions entre humains, la ville dense favorise aussi la transmission des infections. C'est vrai pour tous les virus comme la dengue, le SARS, le chikungunya... Heureusement, ces métropoles disposaient d'établissements médicaux, certes de capacité insuffisante, mais de qualité.

Côté territoires, faute d'équipements suffisants, il a été très difficile de télé-travailler ou d'étudier.

3 - LA DIGITALISATION S'EST IMPOSÉE DANS LE QUOTIDIEN DE CHAQUE CITOYEN

Nous l'avions mis en exergue dans notre Manifeste en page 43 et nous avions évoqué les opportunités qu'un développement de la digitalisation pouvait proposer.

Et pourtant, faute d'anticipation pour ce qui concerne le logement, nous nous sommes trouvés dans l'impossibilité de poursuivre l'activité pendant le confinement. Nous n'avons pu assurer la concrétisation des contrats comme les achats de terrains ou la vente des logements. Mais, pire encore, l'instruction des autorisations d'urbanisme comme les permis de construire a été quasiment stoppée, ce qui va amplifier les difficultés économiques post-confinement.

Et pourtant ça marche ! En un rien de temps, la visioconférence, les cours par correspondance, le télétravail sont devenus, pour ceux connectés à un réseau, des pratiques courantes. À n'en pas douter, il y aura un avant et un après Covid-19 dans les façons de travailler, d'étudier et de raisonner. Comme nous l'avions suggéré, ce bouleversement de notre mode de vie doit être au service de l'amélioration de notre qualité de vie.

4 - NOUS AVONS PERDU TOUTE INDÉPENDANCE INDUSTRIELLE

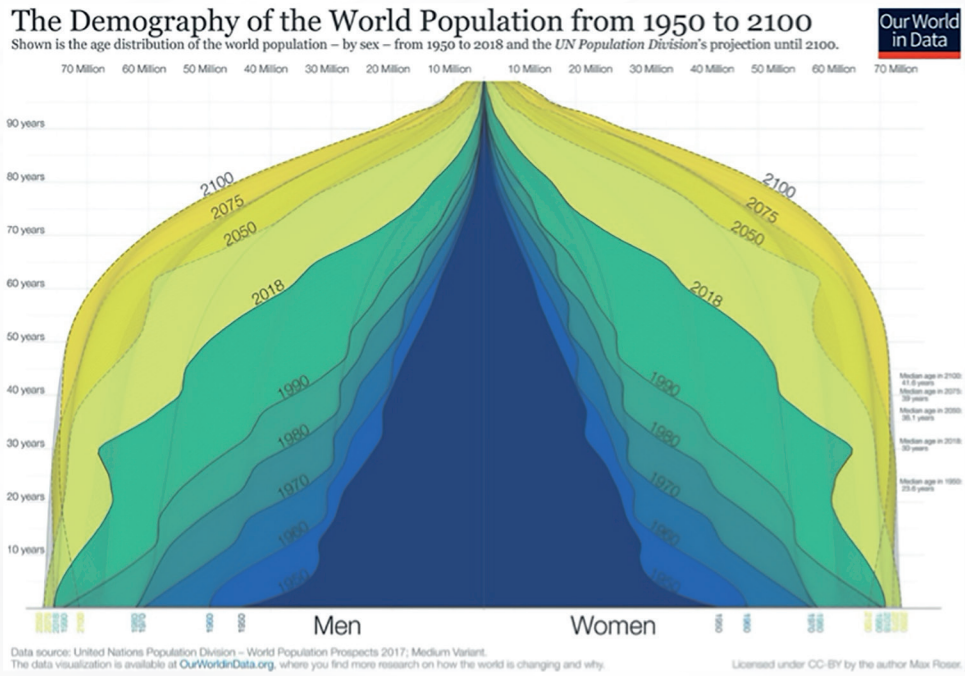
En cas de difficultés, nous dépendons des industriels asiatiques ou du Moyen-Orient, y compris dans les secteurs stratégiques. Nous dépendons aussi, pour certains pays, de la main-d'œuvre extra-européenne. L'actualité montre que ce n'est pas un problème de compétences, mais un problème de choix de l'économie du moins-disant ou même d'un non-choix, dicté par le marché, faute de réflexion sur ce que pourrait être l'avenir. À l'heure de cette prise de conscience par nos politiques, la problématique de l'aménagement du territoire va inévitablement se poser.

Si l'on imagine une réindustrialisation, va-t-elle être pensée pays par pays ? Réfléchie en coordination avec les autres pays européens ? Va-t-on en profiter pour les flécher dans le cadre d'une politique d'aménagement du territoire ? Il est évident que **le sujet des infrastructures sera au cœur du débat**.

5 - NOUS AVONS PENSÉ À NOS SENIORS ET NOUS NOUS SOMMES RENDU COMPTE QU'ILS ÉTAIENT NOMBREUX ET POUVAIENT ÊTRE FRAGILES

Et pourtant le phénomène va s'amplifier. À l'horizon des années 2060, selon les tendances démographiques actuelles d'augmentation de l'espérance de vie et de natalité, le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans pourrait **progresser de plus de 80 % par rapport aux données actuelles**.

Qu'allons-nous faire? Allons-nous attendre d'être dans le mur?



3. LES VOIES POSSIBLES DU SUCCÈS POUR LE LOGEMENT ABORDABLE

Comme nous l'avons dit à plusieurs reprises :

Logement et emploi sont liés. On s'installe, autant que possible, à proximité de l'endroit où l'on travaille ; de même, l'activité attire l'activité : aujourd'hui on installe l'activité dans les zones déjà actives.

Transports, mobilité et logement sont liés. Les personnes et les activités se concentrent dans les zones où les transports sont denses et faciles, et permettent des échanges faciles entre zones où s'expriment les besoins.

Emploi, éducation et formation sont aussi liés. La proximité de l'entreprise et de l'université permet les échanges entre la recherche et l'application, l'essaimage de l'innovation, ainsi que le transfert de compétences humaines. C'est aussi à proximité des entreprises que se définissent les besoins de formation et d'adaptation des personnels : une politique de formation continue se définit en fonction des besoins exprimés par les entreprises sur le territoire. Une politique active de maintien de l'employabilité est une condition de préservation de l'activité sur un territoire et, partant, de son attractivité.

Il en résulte que populations, emploi, activités, savoir, compétences et qualité de vie se concentrent de plus en plus dans les mêmes zones, et que le fossé s'élargit entre des zones denses et des espaces faiblement peuplés et sans grande activité.

LES 6 CLEFS DU SUCCÈS

1 - PENSER L'AVENIR

Le pilotage à vue n'est pas durable. Aujourd'hui les réponses politiques aux problèmes du logement sont des réponses au quotidien. Le plus souvent, ce sont des aides à la production de logements qu'ils ont contribué à ralentir par une planification trop contraignante ou des aides aux ménages qu'ils ont désolvabilisé en imposant des règles de construction qui rendent les logements trop chers.

En fait, à la crise du logement, les politiques tentent de répondre par des dépenses de court-terme qui sont autant d'emplâtre sur une jambe de bois puisque les prochaines règlementations (Green Deal, par exemple) vont générer une nouvelle augmentation des coûts et donc accentuer la problématique du logement

abordable. Cette aide à la demande pouvant aussi constituer autant de gaspillage d'argent public, comme nous l'évoquerons dans la troisième clef du succès.

Bien sûr il nous faut traiter le court terme du logement pour tous en fonction de ses aspirations mais, il faut, à la lumière de l'évolution imaginable de nos modes de vie, préparer une stratégie pour demain pour faire face aux évolutions démographiques (seniors par exemple), économiques et environnementales.

Concrètement la recommandation de Build Europe est spécifiquement proposée pour faire face à l'abandon de toute politique d'aménagement du territoire depuis de nombreuses années.

2 - DÉFINIR UN NOUVEAU MODÈLE D'URBANISATION DES MÉTROPOLES

Bien sûr, il nous faut reconquérir les centres urbains

Mais, étant donné que le recyclage ou la réhabilitation de terrains à usage commercial, industriel ou résidentiel existants pour la construction de nouveaux logements est généralement plus difficile et coûteux que le développement de terrains non construits, l'UE devrait veiller à ce que des fonds publics soient alloués à la mutation urbaine (déconstruction, dépollution…) et devrait à la fois soutenir les investissements qui vont dans ce sens et encourager les États membres et leurs autorités compétentes à faire de même. En France, en moyenne, 4 % des coûts de développement peuvent aller à la démolition et à la réhabilitation dans le cas de la rénovation urbaine. Cela peut aller jusqu'à 12 % à Paris et dans les villes voisines. Un financement public contribuerait à compenser ces surcoûts pour faciliter la production de logement abordable.

Il faut aussi reconquérir les zones commerciales le plus souvent en périphérie des villes. Ces zones ont pour caractéristiques une vaste étendue de parkings, donc une importante artificialisation des sols et une faible densité de construction à usage unique. Il faut que le logement réinvestisse ces espaces en favorisant la mixité des usages. Nous avons là des espaces constructibles généralement bien desservis à reconquérir et à bonifier en matière architecturale. Aujourd'hui il n'est plus acceptable de développer ce type de programme à visée exclusivement commerciale que les évolutions technologiques et la concurrence de la vente en ligne tendent à rendre moins pertinents.

Reconquérir les centres urbains mais avec une densité acceptable qui permette à la ville de « respirer »

Naturellement nous devons construire dans les grandes villes et Métropoles. Mais, eu égard à la qualité de vie qui peut ne pas convenir à tous, il n'en reste pas moins vrai que la densité ne règlera pas le problème du prix du logement puisque les opérateurs fixent le prix du terrain proportionnellement aux capacités de construction. Il faut rendre la densité acceptable, qui permette à la ville de respirer, en créant différents quartiers avec plus de verdure (arbres, façades végétalisées) et des accès facilités à la nature comme les fleuves et rivières, aux terrains de jeux, aux squares, aux jardins partagés... C'est cet état d'esprit, revendiqué par la population de New York, qui a conduit en 1857 l'architecte paysagiste Frederick Olmsted à créer Central Park pour faire face à la crise sanitaire liée à la surpopulation.

En complément de cette politique urbaine à la densité désirable, nous devons aussi saisir les opportunités de futurs développements dans les villes petites et moyennes d'autant que nos concitoyens seraient prêts à déménager.

> Comme l'a fait remarquer Dean Mon, le président de la National Association of Home Builders, la plus grande association commerciale aux États-Unis représentant les intérêts des constructeurs et des développeurs : « Nous nous attendons à ce que l'épidémie impacte les préférences en matière de logement dans le futur pour ceux qui vivent dans les zones à forte densité, qui sont aussi les plus touchées, comme les villes centrales. Nous nous attendons aussi à ce que la demande en logement continue à augmenter dans les communautés à moyenne et faible densité. »

3 - RENDRE LES VILLES PETITES ET MOYENNES PLUS ATTRACTIVES

La tendance actuelle à la concentration des populations vers les métropoles et grandes villes ne doit pas être une fatalité. Nous savons que cet attrait est principalement lié à l'attractivité économique et à une gamme plus large de services et de commodités. En suivant, les orientations politiques sont principalement focalisées dans ces périmètres, alors que la réponse aux aspirations des citoyens européens devrait nous conduire à produire une offre de logement diversifiée.

L'Union européenne devrait d'abord inciter les États-membres à mettre en place des politiques d'aménagement du territoire pour rendre attractives les villes moyennes - où les valeurs foncières et immobilières sont encore raisonnables - grâce à des investissements en matière d'infrastructures, de technologie (fibre) etc... Aujourd'hui nombreux sont ceux (étudiants, employés, commerçants...) qui faute de réseau n'ont pu travailler de manière satisfaisante.

Il faut refuser la désertification des villes moyennes, synonyme de destruction de valeur (baisse des valeurs immobilières, réduction des accès aux services : maternités, hôpitaux, écoles etc.). **Il faut, à l'inverse, y favoriser la création d'emplois :**

- **Par la digitalisation de notre économie,**

l'expérience du Covid-19 ayant montré l'émergence du télétravail. Selon un rapport de Dell et de l'Institute For The Future (IFTF), 85% des métiers de 2030 n'existent pas encore.

La formation, même au plus haut niveau, ne se fera plus avec des cours magistraux. D'autant que depuis n'importe quel point du monde, on pourra suivre en direct un cours de professeurs des plus grandes universités mondiales. L'étudiant, son travail et sa progression pourront être suivis à distance.

L'entreprenariat individuel va se développer sans nécessairement nécessiter des locaux spécifiques. Les communautés, les réseaux pourront fonctionner en écosystèmes originaux mais en réseau avec d'autres entrepreneurs.

La digitalisation ne veut pas dire pour autant que chacun va rester dans son coin. En complément on va devoir trouver des espaces de rencontres, de débats, de partage et de travail en commun qui vont nécessiter des infrastructures et des accompagnements.

- **Par le fléchage de la réindustrialisation de notre économie**

La Communauté européenne doit définir un plan précis de réindustrialisation et soutenir financièrement en priorité les investissements dans les territoires, d'autant que les terrains y sont moins chers, les salaires moins élevés, donc les coûts de production plus compétitifs. Bien sûr, il faudra y trouver des compétences, des logements, des infrastructures, mais, comme nous l'avons dit en préalable, tout est lié.

N’AGIR QUE SUR UN SEUL FACTEUR SERAIT UN ÉCHEC ASSURÉ.

Ce qu’il ne faut pas faire :

Ainsi il ne sert à rien de gaspiller l’argent public, comme le fait l’opération « Cœur de ville » en France, où, pour faire plaisir aux élus locaux, on a consacré une somme de 5 milliards € sur 5 ans et pour 222 villes ! Soit 4.500.000 € par an par ville pour la rénovation des logements en centre-bourg sans se préoccuper de savoir s’il existait une réelle demande ou un **réel besoin**. Qu’espère t- on faire avec ce budget ? Un peu d’activité temporaire ? On aura dépensé pour lifter les centres urbains ou on déplacera une population locale sans insuffler une nouvelle dynamique porteuse d’activité à plus long terme.

Pourtant ces villes petites et moyennes peuvent être une alternative au logement abordable.

C’EST ÇA L’AVENIR ! clame Stefano Boeri, concepteur de la Forêt Verticale à Milan et professeur à l’École polytechnique de Milan. « Le retour aux villages, c’est ça l’avenir. Il s’agit d’un projet national. L’Italie compte 5.800 villages de moins de 5.000 habitants, dont 2.300 quasiment à l’abandon. Si les métropoles du pays adoptent ces petits centres, en leur donnant des avantages fiscaux, des moyens de transport, etc… ce serait une porte de sortie. C’est ça l’avenir », a-t-il déclaré au quotidien La Repubblica.

Et le sujet est le même en France, en Espagne, en Allemagne… ou une coopération entre les métropoles et les petites et moyennes villes doit être engagée.

4 - CRÉER DE NOUVELLES SMART AND GREEN CITIES, OU VILLAGES

Plutôt que de poursuivre un développement en périphérie des métropoles il serait préférable de créer, en lien avec elles, de nouvelles cités ou villages.

Des **smart and green cities** à bâtir ex nihilo sur des terrains qui sont aujourd'hui en zone naturelle sans attrait écologique particulier, mais situés à proximité d'infrastructures de transports décarbonées qui permettent de les relier en un temps raisonnable aux métropoles.

Des villes ou villages où le terrain serait forcément à prix très abordable, que l'on pourrait concevoir à partir des aspirations et des objectifs futurs, et donc qui prendraient en compte tous les principes de mixité, de circuits courts, tous 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…).

Exemple de Babcock City en Floride.

Des villes ou villages connectés, de haute qualité architecturale, qui privilégient les concepts de partage, qui ne seraient pas bâtis sur les bases du modèle automobile, mais organiserait les transports en commun sécurisés, pilotés automatiquement qui seraient conçus avec les circulations douces prioritaires.

Ces créations seraient très efficientes : terrains aménagés peu onéreux, maîtrise des coûts de production hors des zones urbaines denses, maîtrise des coûts d'exploitation grâce à l'intelligence artificielle (smart grid etc…) ouvriraient de nouvelles perspectives pour le logement abordable.

D'autant que, disposant de moins de contraintes de construction qu'en centre-ville, nous pourrions utiliser les nouveaux et futurs modes de construction pour baisser les coûts de revient, avec les imprimantes 3D et le recours aux fabrications industrielles utilisant les matériaux écologiques comme le bois ou même les matériaux du site.

Des villes qui privilégieraient donc les circuits courts avec de grandes fermes urbaines en périphérie, et qui seraient autonomes en énergie puisque réfléchies à l'origine sur le principe d'énergies renouvelables.

5 - TROUVER DES ALTERNATIVES AUX FINANCEMENTS PUBLICS MIS À MAL PAR CETTE CRISE POUR DÉVELOPPER LE LOGEMENT ABORDABLE

A. DÉRÈGLEMENTER MASSIVEMENT

On peut imaginer que les finances publiques vont être mises à mal pour financer les conséquences de la situation actuelle. Si l'on veut développer le logement abordable, il est indispensable de **mettre en œuvre une politique de l'offre**. Et, pour rendre l'offre plus abordable, il existe que quatre voies possibles :

- **La planification**

Pour faire face aux problèmes du logement abordable les municipalités ont imposé des mesures de contrôle (blocage des loyers) ou des obligations de construire certains types de logements (sociaux, intermédiaires). Mais, en fait, comme l'indique Vincent Geloso « les gouvernements qui s'improvisent pompiers sont en fait les pyromanes qui ont déclenché les incendies ». Ainsi « l'offre de logements dépend des règlements de zonage ainsi que des coûts pour se conformer à ces règlements. Lorsque les règlements sont nombreux, restrictifs et coûteux, l'offre de logement diminue et leur coût augmente ».

Les chiffres indiqués par l'Economic Journal en 2016 démontrent qu'en l'absence de ce genre de réglementation, le coût du logement en Grande-Bretagne serait 35% plus bas. Même constat aux États-Unis et au Canada. Dans les villes où le règlement est le plus restrictif (Los Angeles, San Francisco, Toronto, Vancouver), le coût du logement augmente plus rapidement que le revenu médian, à l'inverse de Montréal ou Houston qui règlementent moins et où l'offre de logement est aussi accessible qu'en 1996.

La planification, ce sont nos élus qui la décident. Ils ont la réponse entre leurs mains pour favoriser le développement du logement abordable.

- **La dérèglementation**

À vouloir que tout le monde roule dans une voiture de luxe, soit on va laisser du monde au bord de la route, soit les États devront donner de plus en plus d'aides au logement, soit on produira des logements de plus en plus « compacts » pour s'adapter aux revenus des ménages, soit l'ensemble des hypothèses s'appliquera. Et pourtant, le premier luxe d'un logement : c'est l'espace, ce que nous a rappelé durement cette période de confinement. Alors, il faut engager une politique de dérèglementation massive en gardant pour principale priorité les exigences environnementales ou pour le moins, compte tenu des priorités, en suspendant toute nouvelle règlementation pendant 5 années et au moins pour chaque État et en revenant immédiatement sur les sur-transpositions de règlements européens.

Dérèglementer c'est quoi ?

Il est important de préciser que cela ne sous-entend pas la production de logements low-cost et de piètre qualité. D'ailleurs quand nous observons la dérive de la sinistralité des bâtiments, c'est bien le signe que plus de normes ne signifient pas plus de qualité.

Alors dérèglementer :

- c'est déjà faire des règlements qui préviennent les sophistications techniques d'usage du logement qui sont seulement accessibles et praticables par un ingénieur et qui sont mises en œuvre à coût élevé sans jamais être utilisées

- c'est libérer les contraintes règlementaires et l'empilement des normes et réglementations diverses

- c'est faire confiance aux architectes qui sont des hommes de l'art, des professionnels, qui sont encadrés, contredits, voire obligés d'exécuter les instructions d'une administration toute puissante, ou qui doivent concevoir selon des normes (dimension des fenêtres...).

- c’est ne pas imposer au particulier ce qui relève de la collectivité (parkings pour visiteurs dans les résidences, transformateurs électriques surdimensionnés pour desservir tout un quartier au lieu des besoins du projet…)

- c’est refuser de définir la typologie ou la taille des logements

- c’est arrêter de protéger les produits nationaux par des normes, rejetant ainsi l’équivalent européen qui pourrait être plus compétitif

Dans notre Manifeste, nous appelions à la création d’un Conseil européen de la construction qui inclurait toutes les parties prenantes de la construction et les représentants des citoyens qui seraient consultés par les organes de l’Union sur les nouvelles règlementations ayant un impact direct ou indirect sur le coût du logement. Cette instance permettrait de mieux contrôler l'utilité et la pertinence des différentes réglementations.

- **Faire évoluer la fiscalité**

a. La fiscalité foncière des terrains à bâtir

Plus de terrains disponibles n’implique pas toujours, selon les conjonctures, une baisse des prix, mais trop peu entraînent fatalement leur hausse.

Dans le cadre d’une politique de l’offre, nous réitérons les termes de notre Manifeste « pour encourager les propriétaires à vendre les terrains constructibles et réduire le coût de ces terrains pour les opérateurs à rendement constant pour les vendeurs, il serait souhaitable d’appliquer une fiscalité incitative » par des mesures d’allègement fiscaux. Ces mesures pourraient être d’ailleurs fléchées vers le logement abordable.

b. La TVA

En matière de taux, il faut encourager la nouvelle approche adoptée par la Commission européenne qui marque une rupture nette avec le passé et prévoit une plus grande autonomie au niveau des États membres de l’UE pour déterminer l’application des taux de TVA y compris pour tous les taux super réduits (inférieurs à 5 %).

Cette nouvelle approche ouvre la voie à la création d'un cadre de soutien mutuel auquel tous les États membres devraient adhérer de manière égale lors de l'application des taux de TVA aux biens et services.

Nous soutenons en particulier la décision de la Commission européenne de remplacer l'annexe III (« Liste des produits et services auxquels peuvent être appliqués les taux réduits visés à l'article 98 ») par l'annexe III a (« Liste des fournitures de biens et services visées à l'article 98(3) auxquelles les taux réduits ne peuvent être appliqués »).Cette annexe révisée permettrait de créer des conditions équitables pour les opérateurs immobiliers dans les États membres en élargissant effectivement l'application éventuelle de taux de TVA super réduits à toutes les formes de logement au lieu de s'appliquer uniquement à la « fourniture, la construction, la rénovation et la transformation de logements, dans le cadre d'une politique sociale », comme indiqué précédemment au point 10 de l'annexe III, pour autant que l'application de taux de TVA réduits profite « au consommateur final et ... de manière cohérente favorise l'intérêt général ».

À titre de bonne pratique, il faut rappeler qu'en Italie et au Luxembourg, des taux super réduits (c'est-à-dire inférieurs à 5 %) sont **appliqués au logement**, notamment pour les primo-accédants. Cela stimule clairement les investissements et aide les jeunes consommateurs à devenir propriétaires.

- **Faciliter l'ingénierie financière**

On peut penser que, suivant cette période de crise et malgré les efforts financiers consentis par les États et la Communauté européenne, les revenus des ménages devraient être globalement dégradés. Il nous faudra être inventif pour diminuer le poids financier du logement. L'ingénierie financière peut nous y aider, par la dissociation du foncier du bâti, ou de la nue-propriété et de l'usufruit ou de la propriété partagée ou autre à imaginer.

B - GÉNÉRALISER L'OUVERTURE AU LOGEMENT SOCIAL DES FINANCEMENTS PRIVÉS

La ressource du financement public devrait se restreindre. Aussi nous pensons que tous les acteurs publics et privés doivent être mobilisés avec les mêmes droits et les mêmes devoirs pour répondre à l'ensemble des besoins de nos concitoyens.

Les opérateurs et financements privés dans cette période difficile sont disposés à accompagner les opérateurs publics pour répondre à la demande. Le logement social fait naturellement partie du périmètre du logement abordable, dont le besoin est aujourd'hui tellement prégnant qu'il faut mobiliser toutes les énergies et toutes les sources de financement pour atteindre l'objectif de fournir un logement adéquat au plus grand nombre de citoyens européens. La majorité des pays européens s'inscrivent en matière de logement social dans un système dit « ouvert », mais pour quelques pays subsiste encore un système « fermé » aux opérateurs privés tant pour la détention des biens que pour la location et l'accompagnement des ménages (France, Belgique, Pologne). Dans ces systèmes fermés, les opérateurs privés peuvent seulement construire pour le compte des entreprises de logements sociaux. En principe, le prix de vente devrait être fixé d'un commun accord entre les parties et librement négocié pour tenir compte des coûts de production. En réalité, le prix de vente des logements sociaux plafonné est fixé de manière forfaitaire et unilatérale. Les prix imposés aux développeurs sont tellement bas qu'ils sont le plus souvent inférieurs aux coûts de production et peuvent même être inférieurs à ceux prévus pour des logements similaires construits par les organismes publics et pour la construction desquels ces derniers ont bénéficié d'aides publiques. Ceci constitue une charge sociale qui contraint l'opérateur privé à réviser à la hausse les prix de vente des logements du marché libre donc pour partie de logements abordables.

Les pays en système « fermé » se privent de la possibilité de voir les opérateurs et les financements privés intervenir pour développer une offre de logement abordable et social, alors même que le financement public des opérateurs spécialisés devient de plus en plus difficile.

Pourtant, le logement social a été créé dans de nombreux pays européens à l'initiative du secteur privé (entreprises qui construisaient pour loger leurs salariés, institutions de charité, coopératives etc…) au titre d'une réponse aux besoins nés avec l'industrialisation et l'urbanisation du début du XXè siècle, et accentués par les deux guerres mondiales.

Pour les systèmes de logement social fermés, nous pensons que l'Union européenne devrait inviter les États membres concernés à ouvrir aux financements et aux opérateurs privés la capacité de construire, détenir et de gérer ces parcs locatifs sociaux en complément d'un secteur public qui est très souvent au bord de la saturation, et **faire du système ouvert la référence en matière de logement social**.

6 - ENFIN, À SITUATION EXCEPTIONNELLE, IL NOUS FAUDRA PRENDRE DES DISPOSITIONS EXCEPTIONNELLES AVEC UN SOUTIEN À LA DEMANDE ET À L'INVESTISSEMENT

Il existe un risque élevé que cette épidémie mène à une récession économique qui provoquera la diminution de l'offre de logements et la disparition d'entreprises formant la chaîne du logement.

Aussi même temporairement, il faudra soutenir la demande et aider les ménages, ne serait-ce que pour faire face à l'augmentation des coûts de production que va générer la nouvelle politique environnementale européenne. Ces soutiens doivent reposer sur des mesures fiscales et budgétaires selon **nos propositions de relance adressées à Madame La Présidente de la Commission européenne**. Ce soutien aux ménages devra être accompagné par une mobilisation du système bancaire qui avait, avant la crise sanitaire, resserré les conditions d'octroi des crédits aux ménages qui souhaitaient investir dans le logement.

Enfin, il faut prévenir la destruction de l'appareil de production et de services aux logements en injectant les liquidités suffisantes pour permettre aux entreprises de passer le cap et, en pratiquant une politique d'investissement dans les directions définies ci-avant, mais aussi en incitant les fonds d'investissements à acquérir des immeubles de logements à loyer abordable sur le marché privé. Nous apporterions ainsi une double réponse au besoin et au soutien de l'activité économique.

Les instances européennes imaginent un plan d'investissement massif de 750 milliards €, il est indispensable que le logement soit au cœur du dispositif.

CONCLUSION

Cette crise semble avoir redonné de la valeur à la vie humaine et amené vraisemblablement chacun à repenser sa relation avec l'essentiel et l'accessoire. Et le logement, en période de confinement, s'est imposé comme l'une des priorités de nos concitoyens. Les conclusions de notre Manifesto proposées avant la crise restent d'une étonnante actualité.

« Le logement est un pilier de l'équilibre de notre société et son accès une priorité.

Mais comment peut-on imaginer produire plus de logements abordables si l'on continue par des actions désordonnées à réduire les terrains constructibles, à diminuer la densité, à règlementer chaque jour un peu plus, tout en acceptant comme un fait de société la concentration des populations et des investissements dans les périmètres métropolitains.

Il faut donner une chance à notre jeunesse et changer de paradigme.

Malgré la diversité des situations et des politiques du logement dans les différents pays de la communauté Européenne, nous avons imaginé les différents leviers d'une politique susceptible de répondre aux attentes de nos concitoyens qui au final s'oriente dans deux directions fondamentales :

D'abord, la nécessité de penser le long terme en dessinant un projet pour l'Europe qui prenne en compte la diversité des territoires. Un projet qui donne des perspectives et qui dépasse les politiques actuelles qui tentent de pallier les difficultés d'aujourd'hui avec les outils, les arguments et les attitudes du passé.

Ensuite, et cela à l'écoute des citoyens, la construction de ce projet sur les bases d'une confiance réciproque, entre les politiques, l'administration, les professionnels à propos desquels on ne doit pas douter de leur souci de l'intérêt collectif.

Notre mouvement, qui est aujourd'hui, et de très loin, le plus important producteur de logements en Europe, affirme sa volonté de participer à ce grand projet qui permettrait aux citoyens Européens de se loger selon leurs aspirations. »

Il est l'heure d'engager une rupture avec les modèles du passé.

Marc PIGEON
Président Build Europe

PROPOSITIONS DE RELANCE ADRESSÉES À MADAME LA PRÉSIDENTE DE LA COMMISSION EUROPÉENNE

MESURES URGENTES ET À COURT TERME

1. Soutenir – financièrement et fiscalement – le fonctionnement de la chaîne d'approvisionnement du marché du logement en Europe

Pour construire du logement abordable il faut des entreprises de construction de promotion et d'aménagement. Et les PME qui sont le socle de l'économie européenne sont gravement et défavorablement touchées par le choc économique causé par le Covid-19. Pour empêcher l'arrêt des projets existants et même éviter les faillites elles ont besoin d'importantes liquidités. Compte tenu des circonstances sans précédent auxquelles nous sommes confrontés, nous pensons que les institutions de l'UE devraient:

- Envisager une suspension temporaire des restrictions budgétaires et des contraintes financières pour les États membres qui permettrait aux gouvernements des États membres d'offrir des prêts à taux d'intérêt bas ou nuls aux entreprises dans le besoin.

- Encourager les États membres à déduire les taxes applicables aux entreprises pour atténuer les pertes financières des promoteurs et des constructeurs résultant des difficultés de générer des revenus provenant des ventes et des loyers.

Ces mesures devraient être mises en œuvre d'urgence, dans un délai limité, pour éviter que les pays de l'Union européenne ne soient exposés au risque d'une escalade dramatique et irrécupérable de leur niveau de dette souveraine, ce qui affaiblirait encore davantage les économies des États membres qui enregistrent déjà des ratios critiques de déficit au PIB.

2. Soutenir les fonds d'investissement publics et privés pour acheter des immeubles et développer l'offre de location abordable pour les citoyens de l'UE

Les institutions de l'UE devraient encourager, par la création d'une législation et des incitations économiques favorables, la création de fonds d'investissement publics ou privés qui pourraient être consacrés à acquérir auprès des constructeurs et développeurs des immeubles en vue d'une location à prix abordables et

assureraient la reprise sereine de l'activité de ce secteur. Build Europe suggère qu'il y aura une demande considérablement accrue pour cette gamme de logement à court terme, compte tenu de la baisse des revenus des consommateurs résultant de la crise économique post-Covid-19 et donc de la demande déjà non satisfaite et qui va aller croissante pour ce type de logement.

Ce type de mesure encouragerait le lancement de travaux de nouveaux projets qui seront bloqués par une baisse de la demande solvable, et fournirait un soutien indispensable aux PMEs et aux entreprises familiales travaillant dans le secteur. Cette continuité d'activité serait bénéfique aux économies locales et nationales.

Ces aides pourraient en contrepartie exiger des investissements dans des bâtiments compatibles avec les orientations du green Deal et performants énergétiquement.

3. Instaurer un moratoire sur les nouvelles réglementations en matière de construction et revoir les objectifs environnementaux européens

L'introduction de tous les nouveaux règlements de construction récemment approuvés devrait être suspendue pendant une période de (au moins) cinq ans. Un moratoire donnerait aux développeurs, et en particulier aux PMEs, le temps de se conformer à la réglementation déjà en vigueur et d'optimiser les normes en conséquence.

Cette recommandation politique inclut dans son champ d'application les émissions actuelles des nouveaux bâtiments et logements: des études indépendantes ont montré que les nouvelles constructions ne produisent l'équivalent que de 25% des émissions de CO2 générées par le parc de logements anciens. Des incitations pour la construction de nouvelles constructions contribueraient de manière significative et positive à la réalisation des objectifs d'émissions globaux de l'UE, qui seraient conformes aux ambitions environnementales de la Commission européenne, et contribueraient puissamment à réduire les coûts de fonctionnement du logement pour les premiers acheteurs et les locataires.

4. Rétablir la liberté de circulation au sein de l'UE pour permettre aux travailleurs transfrontaliers de reprendre le travail

Les travailleurs frontaliers, comme leurs employeurs, sont confrontés à des difficultés personnelles sans précédent pendant le confinement car de nombreux États de l'UE ont fermé leurs frontières nationales ou imposé des contrôles draconiens qui militent contre ces travailleurs , qui ne peuvent pas accéder aux chantiers de construction dans lesquels ils sont engagés. La réouverture des frontières extérieures de l'UE, y compris les frontières de l'EEE, en temps opportun et de manière efficace, serait une mesure rentable qui apporterait des avantages économiques et sociaux immédiats.

Afin d'éviter une nouvelle augmentation du chômage des travailleurs détachés, les frontières en Europe – dont la fermeture est totalement contraire aux principes fondateurs de l'UE – devraient être immédiatement rouvertes afin de permettre aux travailleurs frontaliers de reprendre le travail et permettre aux constructeurs et aux promoteurs immobiliers de terminer leurs projets, de générer une offre immédiate de logements pour leurs clients et de fournir une stimulation économique indispensable aux citoyens et aux entreprises de l'UE / EEE pour aider à relancer l'économie européenne.

5. Soutenir la demande sur le marché du logement

Une situation exceptionnelle requiert une politique exceptionnelle. Il convient d'inciter les Etats :

- à réduire les taxes de mutation sur les propriétés résidentielles et commerciales,
- à abaisser les taux de TVA pour les premiers acheteurs et locataires de nouveaux logements,
- ou encore, à fournir des prêts à taux d'intérêt de 0% (ou très bas) aux personnes qui achètent leur logement principal, notamment les primo-accédants.

Les banques de détail de l'UE ne doivent pas être autorisées à répéter les erreurs commises en 2008, quand elles ont refusé la majorité des demandes de prêt hypothécaire aux futurs propriétaires et augmenté le montant de l'apport personnel qui a par conséquent réduit le nombre d'investisseurs et, à son tour,

aggravé les effets de la crise économique. Les conséquences de cette défaillance structurelle ont été inutilement graves et durables.

Nous exhortons donc les institutions de l'UE et les États membres à travailler en étroite collaboration pour faciliter l'octroi durable de prêts abordables et garantir que les banques de détail continuent à injecter des liquidités dans le système afin de soutenir la demande pendant cette période difficile.

Cette mesure permettrait également de résoudre un éventail plus large de défis stratégiques à long terme en matière de logement : la coexistence de fonds d'investissements publics et privés apporterait des solutions efficaces et durables en matière de logement social à l'échelle de l'UE, en abaissant les prix, en limitant les incitations spéculatives, et en augmentant l'offre des solutions locatives sur ce segment de marché.

Ces mesures devraient être mises en œuvre à court terme et strictement limitées dans le temps.

MESURES STRATÉGIQUES ET À LONG TERME

6. Réformer les systèmes de planification de l'UE pour développer l'offre de terrains et promouvoir des politiques visant à créer un aménagement du territoire plus respectueux de l'environnement et durable

Il est nécessaire de générer un canal durable de logements neufs : l'UE et les gouvernements des États membres doivent rapidement stimuler l'offre afin d'empêcher que les niveaux existants de logements disponibles ne continuent de baisser et, par conséquent, de faire monter les prix pour les futurs utilisateurs. Nous encourageons donc les institutions de l'UE à promouvoir activement de nouvelles politiques positives sur l'utilisation des terres afin d'encourager les autorités réglementaires nationales et régionales à réformer leurs systèmes de planification d'une manière progressive et favorable au développement de l'offre.

La planification d'un nouvel aménagement, que Build Europe appelle de ses vœux, respecterait les exigences environnementales existantes de l'UE et prendrait en compte le nécessaire développement de bâtiments avec une empreinte carbone significativement réduite.

7. Accélérer le processus de numérisation

À la suite de la crise de Covid-19, les administrations nationales ont considérablement ralentis. Le secteur du logement en Europe a été sérieusement et négativement affecté par ce phénomène, en particulier en ce qui concerne l'octroi de nouveaux permis de construire, qui a non seulement ralenti la construction de logements mais a également réduit le canal de l'approvisionnement futur. Cela signifie qu'un retour à une économie plus normalisée prendra beaucoup plus de temps; et les futurs propriétaires européens, y compris les premiers acheteurs, seront pénalisés en conséquence.

Cette crise a montré comment les technologies numériques ont atteint un degré de sophistication qui permet aux entreprises de les utiliser dans un large éventail de secteurs, de la finance à l'industrie de la construction. Il est temps que les développeurs et les constructeurs résidentiels bénéficient de ces technologies et, pour cette raison, tous les obstacles sociaux et politiques à leur mise en œuvre doivent être levés de toute urgence. Il est impératif que le processus de numérisation soit accéléré à toutes les étapes et procédures de la chaîne commerciale, depuis la demande et l'octroi des permis de construire jusqu'à l'intervention des notaires lors du contrat de vente. Les avantages de la numérisation auront un impact immédiat et positif sur le secteur, en garantissant la fourniture de services publics plus rapides, plus efficaces et plus responsables, en améliorant la production, en réduisant les coûts, et en réduisant le temps des opérations.

Une prestation plus rapide et plus efficace des services publics jouera à son tour un rôle décisif pour aider l'UE à se remettre de la baisse de ventes causée par Covid-19. Favoriser l'utilisation des technologies numériques serait une mesure opportune et rentable dont les avantages pourraient être maintenus à long terme. Nous attendons de la Commission européenne et des gouvernements nationaux qu'ils définissent le cadre pour remplacer les anciens systèmes par des systèmes numériques.

8. Réduire les coûts de production du côté de l'offre en éliminant, simplifiant et normalisant les réglementations

Les institutions de l'UE doivent promouvoir un ensemble complet de mesures de déréglementation, en maintenant en place les principales conditions environnementales. Le secteur de la construction et du développement est actuellement exposé à des niveaux croissants et cumulatifs de réglementations, à toutes les étapes du processus. Cela augmente considérablement le coût de mise sur le marché de nouveaux logements. En 15 ans le temps nécessaire pour concevoir un immeuble et le réaliser a été multiplié par deux. Il ne faut pas s'étonner que l'on ne soit pas à même de développer une offre en rapport avec les besoins. En cette période de défis et de faiblesses économiques extraordinaires et sans précédent, un programme de déréglementation structuré et soutenu jouerait un rôle central pour aider le secteur de la construction à se remettre du choc économique de 2020 et empêcher une nouvelle réduction de l'offre de logements et, par conséquent, éviter une nouvelle contrainte de l'abordabilité du logement.

Ce type de mesures contribuerait à relancer la reprise et à stimuler la demande des consommateurs, qui est indispensable. Ils feraient également un pas important vers la réduction des coûts de construction, avec un impact net positif sur le prix final du parc de logements neufs, améliorant ainsi son caractère abordable et attractif pour les acheteurs potentiels de l'UE.

9. Soutenir les programmes d'aide à l'achat dans toute l'Europe

De nombreux États membres de l'UE ont déjà mis en place des programmes destinés à soutenir les familles, les jeunes et les personnes à faible revenu. Nous ne devons pas permettre que les effets économiques à moyen terme du Covid-19 éteignent les espoirs et les aspirations légitimes des premiers acheteurs et des familles en leur empêchant de bénéficier de la sécurité à long terme offerte par l'accession à la propriété. Nous invitons donc les institutions de l'UE, en collaboration avec les gouvernements des États membres, à faire tout ce qui est en leur pouvoir pour renforcer la confiance du marché et mettre en œuvre des politiques réfléchies et pratiques aux niveaux européen, national, régional et local afin de maximiser le libre accès au marché du logement, en particulier pour les premiers acheteurs et les ménages à faible revenu.

BUILD
EUROPE
RESTORING THE PAST, BUILDING THE FUTURE