

MANIFESTO

LE LOGEMENT : UN DÉFI EUROPÉEN

UNE NOUVELLE STRATÉGIE



SOMMAIRE

Édito	P. 4
1/ Les contradictions du marché du logement en Europe.....	P. 5
A. Le logement abordable, composante essentielle du droit à un niveau de vie décent.....	P. 5
B. Le logement est de moins en moins abordable	P. 6
C. Des tendances de fond vont encore renchérir le logement	P. 10
Les besoins vont continuer à progresser, en particulier dans les grandes villes où le logement est le plus cher	
Face à cette demande croissante, l'offre neuve est insuffisante	
D. La réponse des pouvoirs publics n'est pas au rendez-vous.....	P. 12
L'effort financier public en faveur du logement va décroissant	
Les Européens ne partagent pas les orientations données aux politiques du logement	
2/ Les objectifs à poursuivre pour les politiques du logement en Europe	P. 16
A. Construire suffisamment de logements.....	P. 16
B. Construire à prix abordables	P. 16
C. Construire des logements de qualité qui offrent un cadre de vie propice à l'épanouissement des habitants	P. 18
D. Faire du neuf avec de l'ancien.....	P. 18
3/ Les obstacles auxquels doit faire face le marché du logement abordable en Europe.....	P. 19
A. Le manque physique de terrains, à prix abordables	P. 19
B. Les attitudes sociales	P. 21
Les citoyens	
Les décideurs politiques	
L'administration	
C. L'augmentation des coûts de production	P. 25
L'inflation normative et réglementaire	
Les exigences environnementales	
Les procédures administratives	
L'émergence d'un « droit gris » de l'urbanisme : les chartes locales	
D. Le poids de la fiscalité, les incertitudes sur le financement et la distorsion de concurrence	P. 30
La fiscalité	
Les incertitudes sur le financement et la distorsion de concurrence	
4/ Les voies possibles du succès.....	P. 36
PENSER LE LONG TERME	
<i>Proposition n°1</i>	
A. Pour répondre au manque de foncier abordable	P. 37
Un plus grand volontarisme des autorités publiques	
- Observer et quantifier les besoins	
<i>Proposition n°2</i>	
- Mieux programmer	
- Ne pas aggraver la pénurie de foncier	
<i>Proposition n°3</i>	
- Peser sur les prix de foncier	
Adapter les réponses à la diversité des territoires	
- Les grandes villes et les métropoles	
<i>Proposition n°4</i>	
- Les villes moyennes	
<i>Proposition n°5</i>	
- Les nouveaux territoires	
<i>Proposition n°6</i>	

B. Pour répondre aux attitudes sociales.....	P. 45
Changer les mentalités	
<i>Proposition n°7</i>	
Diminuer le poids des recours	
<i>Proposition n°8</i>	
C. Pour répondre à l'augmentation des coûts de production	P. 48
La réglementation	
L'ambition environnementale	
<i>Proposition n°9</i>	
<i>Proposition n°10</i>	
<i>Proposition n°11</i>	
Réduire les coûts de construction par une action sur leurs différentes composantes	
- Les matériaux	
- La main d'œuvre	
- Les coûts d'exploitation	
D. Pour répondre au poids de la fiscalité	P. 55
Mesurer l'ampleur du problème fiscal pour le moment	
<i>Proposition n°12</i>	
Réduire le poids de la fiscalité	
- Réduire le taux de TVA dans le secteur du logement	
- Alléger la fiscalité applicable aux entreprises	
- Réduire la part du coût du logement liée à la fiscalité foncière	
E. Pour répondre aux incertitudes sur le financement.....	P. 58
Le financement de projets immobiliers	
- Bâle IV	
<i>Proposition n°13</i>	
La solvabilisation des ménages acquéreurs	
- L'accès au crédit hypothécaire	
- Les accédants à la propriété	
- Les investisseurs individuels et institutionnels	
Le financement du logement social	
- Généraliser l'ouverture du logement social au secteur privé dans les systèmes fermés	
<i>Proposition n°14</i>	
- Mieux encadrer l'intervention d'opérateurs de logement social dans le domaine concurrentiel	
- Résoudre ensemble la crise du logement abordable	
<i>Proposition n°15</i>	
Conclusion.....	P. 63
Propositions pour lecteur pressé.....	P. 64

Le logement est au cœur des préoccupations des citoyens Européens qui aspirent à une meilleure qualité de vie quotidienne. Cela signifie souvent être mieux logé, voire logé tout simplement. Cela signifie aussi que le coût du logement ne doit pas représenter une trop lourde charge. Mais hélas, l'évolution des prix de l'immobilier en Europe crée un sentiment de déclassement social, compte tenu du fait que la part de revenus consacrée au logement va croissant.

Nous comprenons tous la nécessité de bénéficier d'un niveau de vie décent.

Aussi, le logement à prix abordable est un sujet crucial pour l'équilibre de notre société.

Notre expérience de promoteurs, d'aménageurs, de gestionnaires, de constructeurs tant de logements que de bureaux sur la plus grande partie du territoire Européen légitime notre point de vue. Le point de vue d'hommes et de femmes au contact quotidien, bien sûr avec les décideurs locaux et nationaux, mais surtout au contact de millions de ménages qui viennent nous exposer leurs aspirations, leurs attentes, leurs angoisses concernant leur logement. Notre poids est considérable car nos professions de financement privé représentent plus de 60% de la production de logements en Europe.

Aussi, après un bref panorama de la situation actuelle, le présent Manifeste, à la lumière des objectifs politiques, synthétise les obstacles qui empêchent aujourd'hui le développement d'une offre de logement satisfaisante et présente non seulement une gamme de propositions mais aussi, met en exergue les meilleures pratiques de différents pays Européens visant à traiter la difficulté centrale : **Comment construire suffisamment de logements répondant aux aspirations des citoyens Européens et qui soient compatibles avec leurs revenus ?**

Marc PIGEON
Président Build Europe

1/ LES CONTRADICTIONS DU MARCHÉ DU LOGEMENT EN EUROPE

On peut parler de contradiction dans les politiques du logement en Europe, car le besoin croissant de logements abordables se heurte à l'insuffisance de l'offre et aux retards de la construction.

Pour traduire toute la richesse de la notion de logement abordable, il faut l'inscrire dans l'espace et dans le temps :

- **Dans l'espace**, car dans les pays membres de l'UE, le logement abordable existe d'ores et déjà, mais pas là où sont les besoins, tant quantitatifs que qualitatifs. L'attraction des grandes villes, les mutations économiques, l'exode rural etc. déplacent les populations des zones où le logement est bon marché vers celles où il est cher. En fait, la notion de **logement « adéquat »** traduirait plus précisément le besoin : un logement à coût raisonnable, proche des emplois, écoles, infrastructures, services publics et de qualité satisfaisante, qui permette au ménage de faire face aux autres dépenses de sa vie sociale. C'est bien ce concept que nous retenons dans notre démarche, mais par commodité, nous conserverons le vocabulaire de **logement « abordable »**.
- **Dans le temps**, car les besoins évoluent au cours de la vie en fonction des revenus, de l'évolution professionnelle, de la situation familiale, de l'âge etc. Pour répondre au besoin de logement abordable, il faut donc raisonner sur toute la chaîne du logement et tout le parcours résidentiel. En effet, tous les logements construits ont un rôle social au sens du service qu'il rend à la collectivité. Chaque logement construit en catégorie intermédiaire, par exemple, permet à un ménage habitant le parc social de progresser, en laissant la place à une famille moins favorisée. La réponse au besoin de logement abordable n'est donc pas que dans la construction de logements sociaux.

A. LE LOGEMENT, COMPOSANTE ESSENTIELLE DU DROIT A UN NIVEAU DE VIE DECENT

Chaque citoyen de chaque État membre de l'UE a le droit à un niveau de vie décent, dont un logement confortable est un élément clé. Les logements abordables sont reconnus par les Nations-Unies comme un droit humain fondamental : « citizens should be able to expect to enjoy affordable housing, such that the cost of sheltering themselves from the elements does not compromise other human rights. »¹ La Charte sociale Européenne fixe d'ailleurs l'objectif qu'un État membre prenne les mesures destinées à « promouvoir l'accès à un logement de qualité appropriée » et à « rendre les prix du logement accessibles aux personnes ne disposant pas de ressources adaptées ».²

Le **logement abordable** est un terme impliquant différentes interprétations et avec un périmètre qui fluctue selon les interlocuteurs.

1. United Nations, Universal Declaration of Human Rights, article 25.
2. Conseil de l'Europe, Charte sociale européenne (révisée), 1996, article 31.

- Pour certains, il s'agit d'un logement qui ne coûte pas plus de 30% du revenu annuel brut du ménage qui l'occupe, que ce soit en qualité de propriétaire ou de locataire.
- Pour d'autres, il est assimilé au logement social ou autre type de logements subventionnés mis à la disposition de groupes de ménages spécifiques qui seraient incapables de se loger sur le marché privé.
- Pour d'autres encore, ce serait un logement vendu ou loué à un prix inférieur au marché.
- Enfin, d'autres encore ajoutent un critère de qualité.

Il semble que la définition doive prendre en compte le poids du logement rapporté aux revenus du ménage. Il doit permettre au ménage de jouir de conditions de vie sécurisantes et saines et préserver une part suffisante de son budget pour lui permettre de prendre pleinement part à la vie civile.

La définition du logement abordable n'est donc pas seulement limitée au logement « social » qui ne constitue qu'une partie de l'offre, d'autant que cette expression est inadaptée. Un logement est un logement. Ce qui est « social », c'est naturellement la personne qui l'occupe, et non les murs.

B. LE LOGEMENT EST DE MOINS EN MOINS ABORDABLE

Le taux d'effort des ménages pour se loger devient disproportionné, avec près de 25% des revenus des ménages en moyenne et en augmentation permanente (21,7% en 2000 et 22,5% en 2015),³ sans compter tous ceux pour lesquels le logement est l'unique élément de dépense. Dans ce contexte, les jeunes, qui arrivent sur le marché du travail, peinent à se loger et doivent retourner chez leurs parents.

« **Moi, je m'estimerais heureuse avec un conteneur.** »⁴

Plus d'un citoyen Européen sur dix est maintenant classé par l'Union Européenne comme souffrant d'une surcharge du coût de logement, c'est-à-dire dans une situation où plus de 40 % de leur revenu personnel (« net » d'allocation logement) est dépensé dans le logement.⁵



3. Ibid.

4. Celine Sarah 33 ans Allemagne. *Le monde économique* 25/10/2018

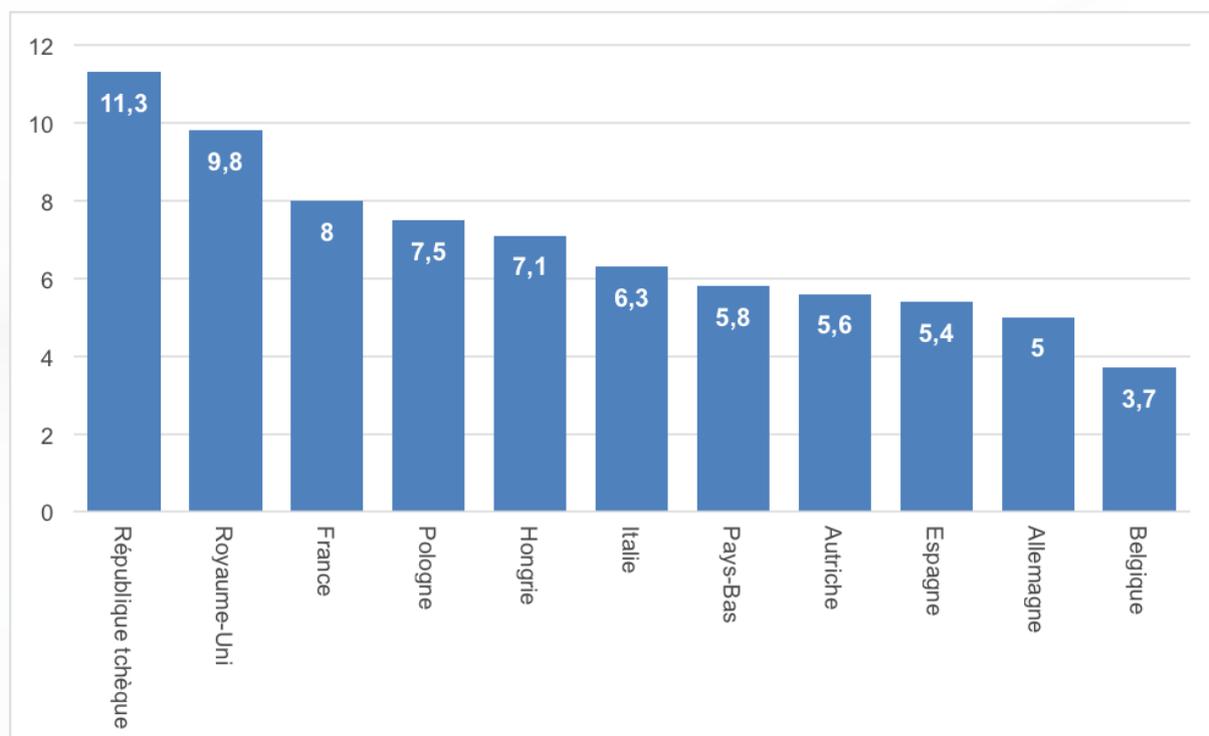
5. Eurostat, 'Housing costs – an excessive burden for 11 % of Europeans', mars 2017.

Ce constat est encore plus alarmant si l'on ajoute, au coût du seul logement, les dépenses contraintes qui y sont liées, soit le transport, les charges, le coût de l'énergie, et la fiscalité pour déterminer le reste à vivre.

Un citoyen sur vingt est considéré comme souffrant de privation de logement sévère, ce qui signifie qu'il vit dans un logement surpeuplé, qui manque de services de première nécessité.⁶

« 1/3 des européens, qui ne sont pas propriétaires, n'imaginent pas pouvoir le devenir, 56 % d'entre eux n'espèrent pas avoir les revenus suffisants ».⁷ Les obstacles, que nous développerons ci-après, conduisent à une situation où les logements sont de plus en plus inabordables pour les citoyens à travers l'Union Européenne. Les citoyens des États membres peuvent s'attendre à payer jusqu'à 11 ans de salaire pour un appartement de taille moyenne⁸. Aux Pays-Bas, 40 % des consommateurs souhaitent déménager à court ou moyen terme mais ils sont incapables de le faire du fait de contraintes financières.⁹

*Accessibilité du logement – Nombre d'années de salaires annuels bruts pour acquérir les nouveaux logements standardisés (70 m²), 2017.*¹⁰



6. Eurostat, 'Statistics explained: housing statistics', février 2017.

7. ING, ING International Survey Homes and Mortgages – Home Costs and Prices, septembre 2018.

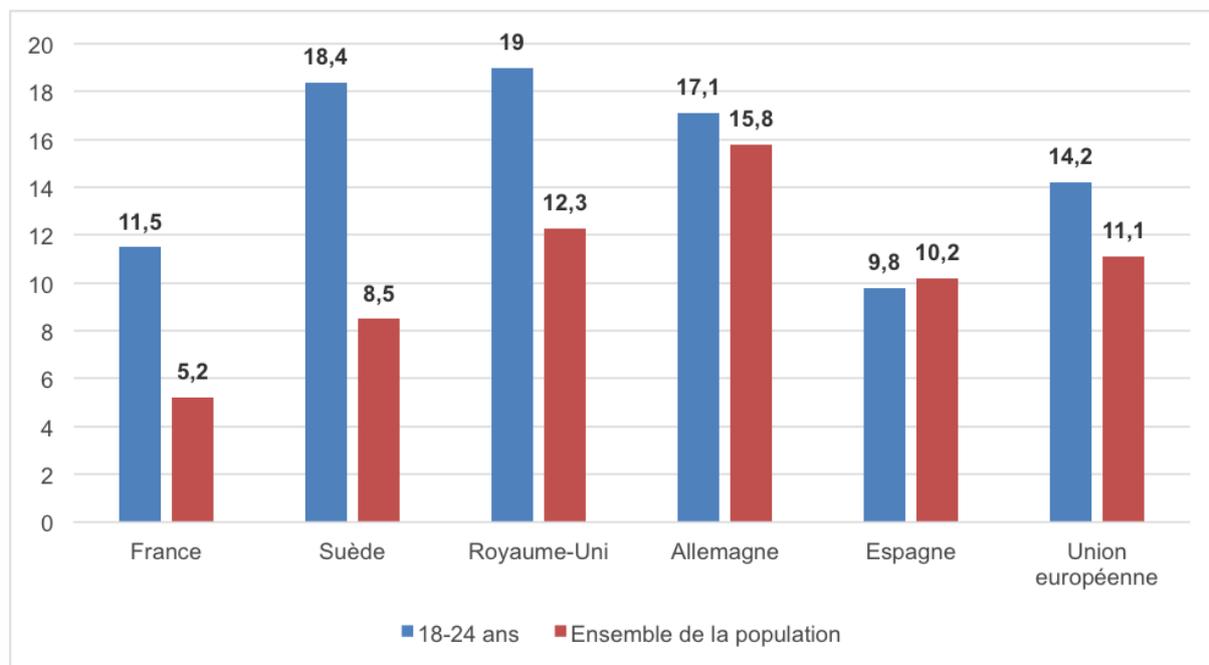
8. Deloitte, Property Index: Overview of European Residential Markets, juillet 2017.

9. BPD Marignan, Perspectives Sur les Marchés du Logement 2016, septembre 2016, p58.

10. National Statistical Authorities, Deloitte data calculations in Property Index: Overview of European Residential Markets, septembre 2018.

Le logement plombe le budget des jeunes

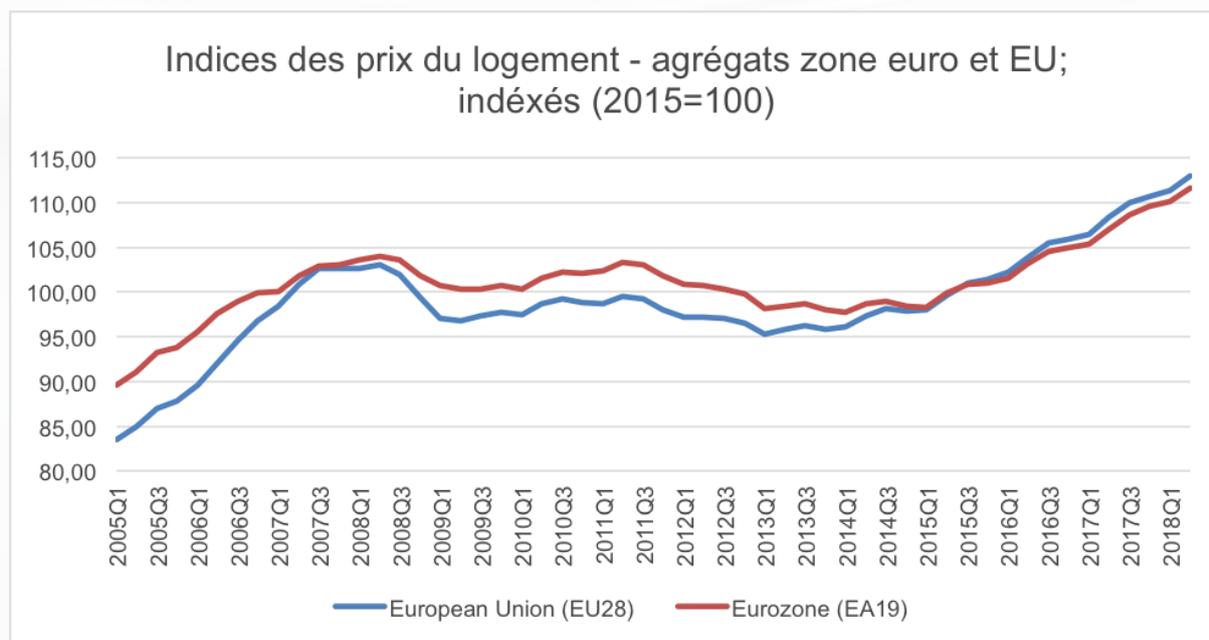
(part de la population qui consacre plus de 40% de son budget au logement, en 2016).¹¹



CE N'EST PAS UNE SITUATION ACCEPTABLE.

Et, les prix ne cessent de progresser... comme le montre le graphique ci-dessous :

Hausse des prix du logement dans l'Union Européenne.¹²



11. Infographie : Le Monde. Sources : Eurostat, OCDE, Fondation Abbé Pierre.

12. House price indices - euro area and EU aggregates; index levels (2015 = 100), 2017Q4 - Source : Eurostat.

Les prix des logements ont augmenté de **4,5 %** dans la zone euro et de 4,7 % dans l'UE au premier trimestre de 2018 par rapport au même trimestre en 2017, les revenus n'ont, pendant la même période, progressé que de **2,7%**.¹³

Indicateurs analytiques des prix du logement : ratio prix/salaire (2015=100).¹⁴

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Allemagne	97,7	93,8	92,7	94,1	92,7	93,1	94,2	96,1	97,1	100,0	103,7	105,2
Autriche	74,0	74,2	73,0	76,0	82,7	85,9	89,1	94,2	95,6	100,0	105,8	109,7
Belgique	90,1	93,2	93,1	91,9	95,2	98,1	99,2	99,9	98,6	100,0	100,0	100,9
Danemark	127,5	130,3	122,2	104,2	101,3	96,6	92,3	94,3	97,1	100,0	100,8	102,5
Espagne	143,1	154,5	146,8	135,4	135,7	124,4	109,7	100,0	98,8	100,0	102,9	108,0
Estonie	153,0	154,3	121,7	84,1	89,2	88,1	87,6	91,4	97,9	100,0	100,0	97,8
Finlande	105,6	106,4	102,0	101,0	103,3	102,7	103,0	101,8	101,3	100,0	99,0	99,0
France	107,7	109,7	108,0	100,5	103,3	107,9	106,7	105,5	102,7	100,0	99,6	100,3
Grèce	121,2	121,1	116,9	110,1	115,1	119,6	116,0	112,5	102,4	100,0	99,5	97,1
Hongrie	..	129,2	128,1	121,9	116,7	104,0	97,3	90,9	90,2	100,0	106,8	105,9
Irlande	155,7	158,0	138,5	120,3	107,7	94,1	79,2	80,6	93,2	100,0	103,4	109,7
Italie	115,1	117,5	118,5	118,0	118,4	117,6	118,9	111,3	105,6	100,0	98,8	96,0
Lettonie	157,5	173,9	146,5	109,0	101,1	113,7	108,5	109,7	110,1	100,0	100,6	102,4
Lituanie	152,9	178,0	160,4	120,4	108,1	106,9	101,8	96,3	99,9	100,0	98,5	100,4
Luxembourg	..	84,9	85,1	83,2	85,5	88,8	89,4	92,6	95,6	100,0	105,6	109,0
Norvège	94,8	100,5	94,1	91,8	96,3	100,2	102,7	102,0	100,7	100,0	106,6	108,9
Pays-Bas	126,9	128,1	127,5	123,0	119,8	114,9	106,6	99,4	98,0	100,0	102,9	108,5
Pologne	..	..	..	..	124,7	118,4	109,4	102,7	100,9	100,0	96,5	96,5
Portugal	122,0	117,2	105,8	106,7	104,6	103,5	99,2	96,9	100,9	100,0	103,7	109,5
République Tchèque	..	..	113,0	106,0	103,6	103,3	100,9	101,0	100,1	100,0	103,2	110,8
Royaume-Uni	108,7	114,7	106,3	94,8	100,0	97,7	93,9	93,7	99,1	100,0	106,5	110,0
Slovaquie	107,4	123,1	132,7	114,3	108,2	105,0	99,5	99,3	98,5	100,0	104,3	106,2
Slovénie	..	130,7	129,1	118,5	118,0	119,3	114,9	108,9	100,4	100,0	98,9	102,2
Suède	81,0	85,9	82,1	82,0	85,7	84,3	82,5	85,1	90,5	100,0	105,1	109,4
Zone euro	107,7	109,0	108,1	105,1	105,2	104,6	103,1	100,9	99,8	100,0	101,5	102,7

13. Trading Economics, European Union Wage Growth.

14. OECD, Analytical house prices indicators, January 2019.

C. DES TENDANCES DE FOND VONT ENCORE RENCHERIR LE LOGEMENT

LES BESOINS VONT CONTINUER A PROGRESSER, EN PARTICULIER DANS LES GRANDES VILLES OU LE LOGEMENT EST LE PLUS CHER

L'allongement de l'espérance de vie comme les transformations sociales (fragilité des ménages, décohabitations, migrations) induisent mécaniquement une augmentation de la demande de logements de qualité à prix abordables. Cette demande n'est pas actuellement satisfaite.



Clairement, et suivant en cela un phénomène mondial, les populations grandissantes des États membres de l'UE sont de plus en plus concentrées dans les zones urbaines, là où se situent l'emploi, l'animation et les services. L'urbanisation est un mouvement qui transforme l'équilibre passé de notre société. Ce mouvement n'est pas surprenant car les villes et métropoles rassemblent 60% de la croissance du PIB.

- En 1950, la moitié de la population Européenne vivait dans les villes ; aujourd'hui, près des trois quarts et ce chiffre dépassera 80 % en 2050 selon les prévisions.¹⁵
- Presque 80 % des citoyens français indiquent maintenant qu'ils se voient comme des citadins et 43 % des citoyens allemands ne considèrent simplement pas l'idée de vivre dans des zones rurales.¹⁶
- **En Allemagne**, beaucoup de citoyens indiquent qu'ils sont prêts à dépenser jusqu'à 40 % de leur revenu disponible dans le logement afin de pouvoir vivre dans une zone urbaine.¹⁷ À travers l'Union Européenne dans son intégralité, presque 40 % des consommateurs indiquent qu'ils ne souhaitent même pas vivre en périphérie d'un centre urbain, mais préfèrent plutôt vivre dans les centres-villes.¹⁸ Hélas, c'est là où le terrain est le plus rare et le plus contraint (démolitions, pollutions...), donc le plus cher.

Au rythme actuel de construction de logements, trop modeste, cette polarisation de la demande dans les villes ne pourra avoir pour effet que de renchérir le prix des logements, de réduire la part des propriétaires occupants et d'augmenter la part du secteur locatif, lui-même sujet à une hausse des loyers.

15. Eurostat, *Urban Europe: Statistics on Cities, Towns, and Suburbs*, septembre 2016, p8.

16. BPD Maignan, *Perspectives Sur les Marchés du Logement 2016*, septembre 2016, p62.

17. Ibid.

18. Ibid., p60.https://www8.project-free-tv.ag/watch/?aff_id=4013502

Et face à cela, les petites villes et villages se dépeuplent, les valeurs immobilières y chutent. Le logement y est plus abordable mais l'offre n'est pas adéquate, faute d'emploi, d'équipements, de services, d'infrastructures.

FACE A CETTE DEMANDE CROISSANTE, L'OFFRE NEUVE EST INSUFFISANTE

Globalement, le nombre de nouveaux logements en Europe demeure bien en-deçà des niveaux actuels de demande des consommateurs.

- **En France**, où l'objectif du gouvernement est de construire 500 000 nouvelles unités par an, seules 420 000 ont été mises en chantier en 2017, et 400 000 en 2018.
- **En Irlande**, les estimations de la demande en logement pour la période 2015-2017, sur la base de diverses hypothèses de composition de foyer, nécessitent une production moyenne de 21 000 unités par an. Toutefois, selon les chiffres disponibles sur cette période, en moyenne seuls 15 623 nouveaux projets ont été finalisés par an, 26 % de moins que le nombre de finalisations nécessaires pour honorer la demande de logement existante.
- **En Allemagne** : construction de 284 000 logements, soit 30% inférieur au besoin estimé à 400 000.
- **En Angleterre**, les estimations et objectifs du gouvernement ont varié au cours des dix dernières années, mais les besoins se situent entre 230 et 250 000 logements par an. Pour les prochaines années, le gouvernement voudrait atteindre un objectif de 300 000 par an. Le nombre de logements a cependant toujours été en dessous de tels objectifs, avec, en moyenne, 174 968 nouvelles constructions par an depuis 2006.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
France	410,579	458,039	470,976	395,103	347,166	381,620	399,056	404,355	413,627	399,564	n/a	418 900
Allemagne	249,436	210,739	175,927	158,987	159,832	183,110	200,466	214,817	245,325	247,722	277,691	284,816
Irlande	93,419	78,027	51,724	26,420	14,602	10,480	8,488	8,301	11,016	12,666	14,932	19,271
Pologne	115,187	133,778	165,192	160,019	135,818	131,148	152,904	145,388	143,235	148,821	163,394	178,460
Roumanie	39,638	47,299	67,255	62,520	48,862	45,419	44,016	43,587	44,984	47,017	52,206	53,301
Espagne	585,583	641,419	615,072	366,887	240,920	157,405	114,991	64,817	46,822	45,152	40,119	54,610
RU	208,970	223,590	187,330	157,130	135,960	140,680	141,550	135,430	154,100	171,920	170,880	n/a

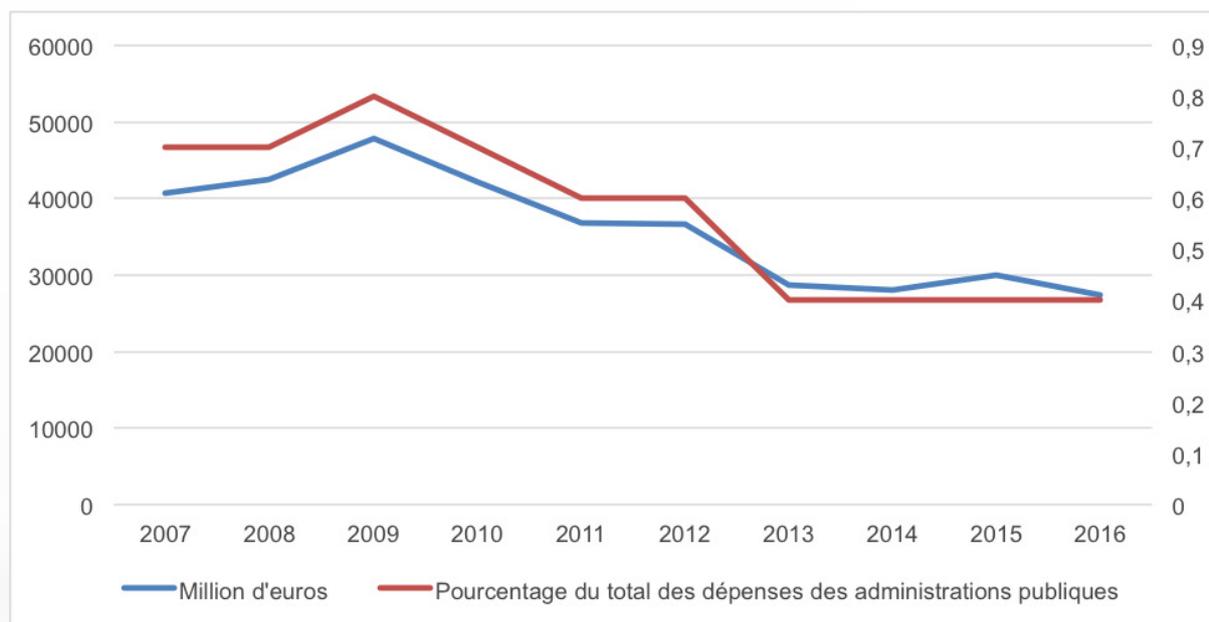
Nombre de projets finalisés par an – EMF Hypostat 2018.

D. LA REPONSE DES POUVOIRS PUBLICS N'EST PAS AU RENDEZ-VOUS

L'EFFORT FINANCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT VA DECROISSANT

Le marché du logement n'est pas homogène et chaque Etat membre de l'Europe dispose de ses propres caractéristiques. Pour autant, face à la demande qui va croissant de logements abordables, les fonds publics consacrés à son développement sont en constante régression et dans des proportions significatives comme le montrent les graphiques ci-après.

Dépenses des administrations publiques pour la construction de logements.¹⁹

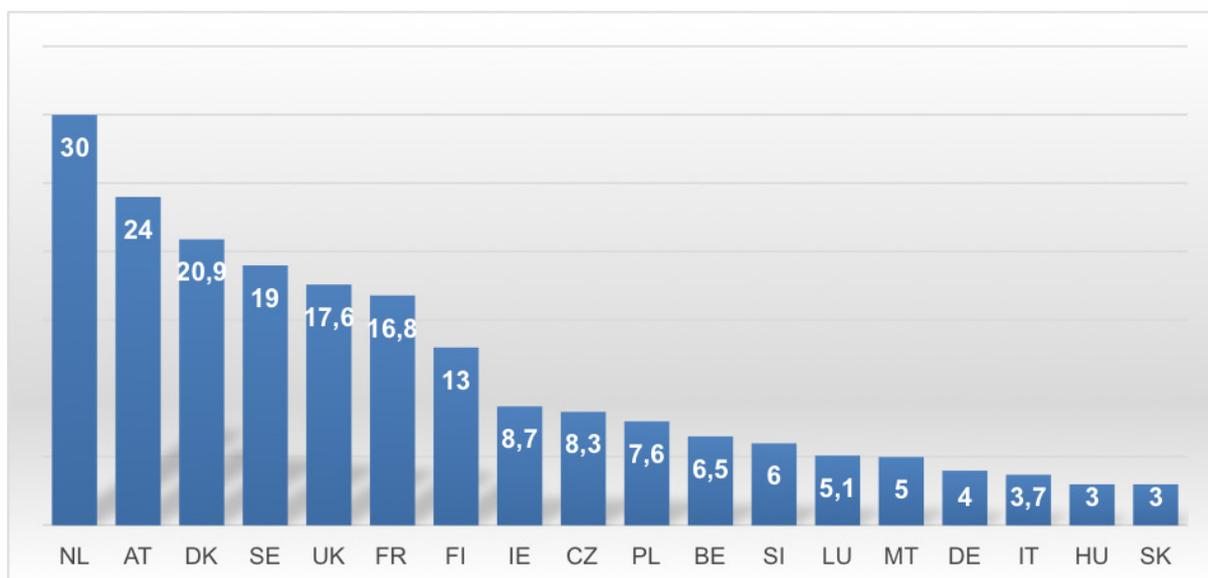


En effet, l'investissement public dans la construction au sein de l'UE en pourcentage des dépenses publiques a été divisé presque par deux.

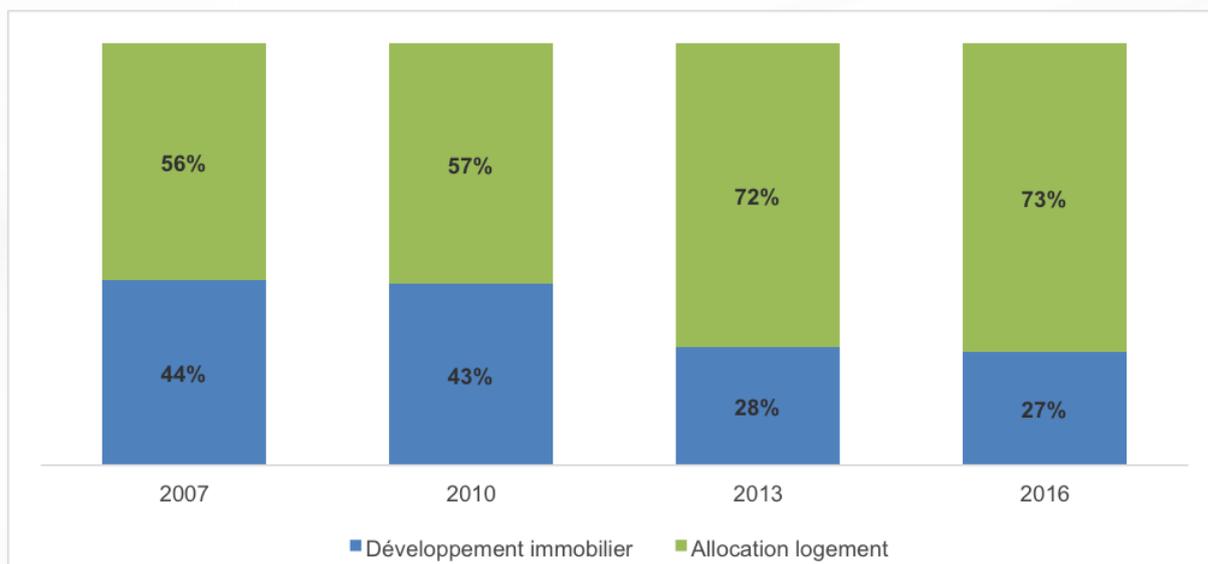
Et, la contrainte, qui pèse sur les comptes publics, ne va pas aller en diminuant et risque de conduire les Etats à baisser encore leurs interventions dans le domaine du logement. Une tendance qui a été particulièrement prégnante dans les pays qui présentent une part plus importante de logements locatifs sociaux, comme le Danemark, la France, les Pays Bas et la Suède.

19. Eurostat, General government expenditure by function (COFOG), September 2018.

Logement social locatif en pourcentage du parc total de logements, EU28 (2017).²⁰



Financement public des dépenses en capital consacrées au développement immobilier et à l'allocation logement dans l'UE, 2007 à 2016.²¹



20. Housing Europe, State of Housing in the EU 2017.

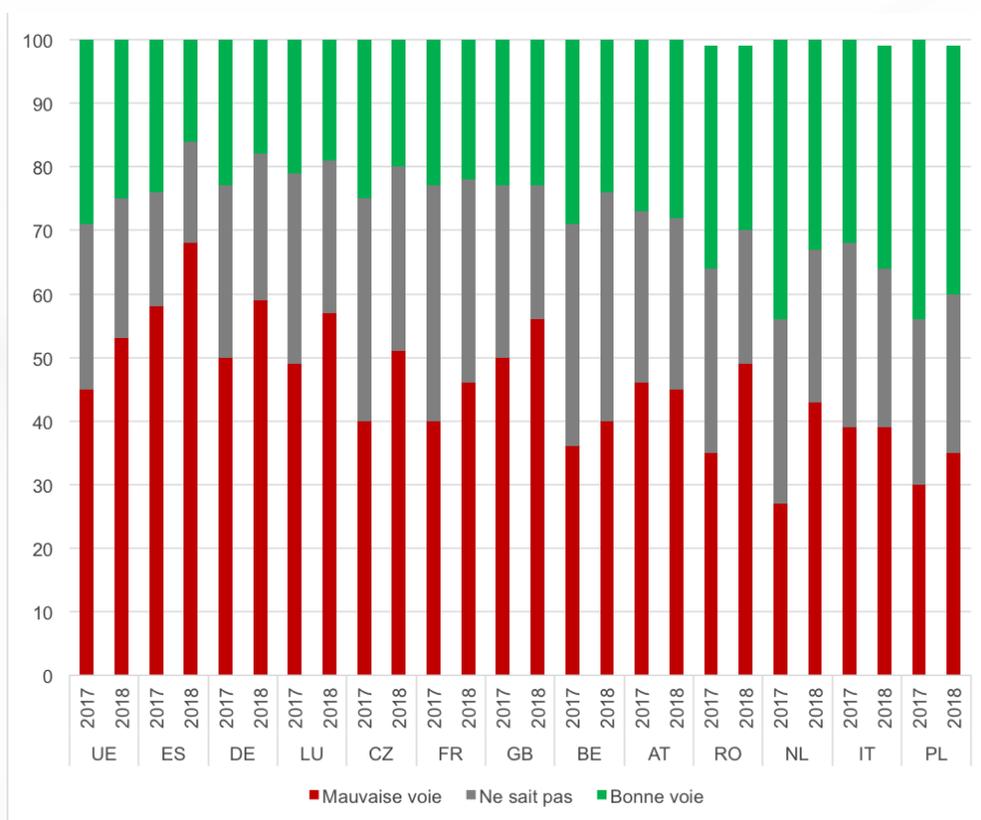
21. Eurostat, General government expenditure by function (COFOG), September 2018.

LES EUROPEENS NE PARTAGENT PAS LES ORIENTATIONS DONNEES AUX POLITIQUES DU LOGEMENT

Le logement est devenu un sujet politique de plus en plus sensible pour les gouvernements des Etats membres. D'innombrables initiatives ont été prises pour rendre les logements plus abordables, mais les citoyens n'en perçoivent pas les résultats.

En 2018, en moyenne, **53 % de la population Européenne estime que son pays est sur la mauvaise voie en ce qui concerne le logement**, en hausse de 8 points par rapport à 2017 (45 %). Toutefois, ce schéma varie selon les pays. Par exemple, en Pologne, un tiers de la population considère que le pays est sur la mauvaise pente en ce qui concerne la politique du logement, mais ce chiffre atteint presque 70 % en Espagne. Globalement, on note un important décalage entre le point de vue des locataires et des propriétaires. En effet, une plus grande part de propriétaires indique que leur pays est sur la bonne voie (30 %), comparé aux locataires (18 %). À l'inverse, 61 % des locataires indiquent que leur pays est sur la mauvaise voie, contre 49 % des propriétaires.

De manière générale, pensez-vous que votre pays est sur la bonne voie ou sur la mauvaise voie en matière de logement ?²²



22. ING, 'ING International Survey: Homes and Mortgages 2018', septembre 2018.

Or, le logement est un sujet qui ne peut être traité indépendamment des problématiques d'emploi, de mobilité, d'environnement, de sécurité, de culture, de vie en société, etc. C'est donc une approche plus large qu'il faut donner au logement qui n'est pas un bien comme les autres. Le logement n'est plus seulement un bien d'équipement, il est devenu un vecteur de cohésion sociale. Il nous faut donc prendre garde qu'il ne devienne pas un élément de fracture de notre société.



2/ LES OBJECTIFS A POURSUIVRE POUR LES POLITIQUES DU LOGEMENT EN EUROPE

La politique du logement de notre point de vue doit viser quatre objectifs principaux : Construire suffisamment de logements, à prix abordables, à un niveau de qualité qui offre un cadre de vie propice à l'épanouissement des habitants et faire du neuf avec de l'ancien.

A. 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.

La priorité est donc le développement de l'offre, donc il nous faut construire plus. La philosophie actuelle propose de construire là où sont les besoins. Or, le phénomène de concentration urbaine rend le défi plus difficile encore à relever. Et, 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.

A ce défi, nous proposons **deux réponses** :

- **Déplacer la demande** vers les villes moyennes et la grande périphérie des métropoles, pour y créer un nouveau modèle de développement urbain.

- Dans les zones les plus tendues, **déployer une politique active de planification et d'aménagement**, permettant de réduire les coûts de la reconstruction de la ville sur la ville.

B. CONSTRUIRE A PRIX ABORDABLES

L'objectif est de donner à tous les citoyens Européens la possibilité d'acquérir ou de louer un logement confortable selon ses aspirations. Nous avons tous besoin d'un endroit que l'on appelle son chez-soi. L'habitation fournit sécurité, contrôle, appartenance, identité et vie privée. L'accès à un logement abordable de qualité est un problème mondial et un aspect majeur du développement de communautés durables comme en témoigne l'Objectif 11 pour le développement durable de l'ONU : Villes et communautés durables. L'accès au logement abordable entraîne une baisse de la criminalité et une qualité de vie meilleure car un bon logement est le fondement d'une vie saine.

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.**

C. CONSTRUIRE DES LOGEMENTS DE QUALITE QUI OFFRENT UN CADRE DE VIE PROPICE A L'EPANOUISSEMENT DES HABITANTS

La première priorité consiste à soutenir une densification appropriée des quartiers, via une planification urbaine qui soit considérée, 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. La complexité administrative doit toutefois être bannie. Une politique de la ville, qui préserve le caractère multidimensionnel des quartiers urbains, doit être développée avec un mélange adéquat de fonctions et de services activement encouragés, y compris les magasins, les bureaux, les zones vertes, le logement, les écoles, les centres petite enfance, les centres culturels et sportifs.

D. 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 à la seule 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. Faute de quoi, selon les cas, ils pourraient rester des logements de deuxième choix qui contribueraient à la **paupérisation des anciens centres urbains.**

Témoignage :

Par ailleurs, les promoteurs Européens considèrent que le modèle classique de conception d'appartements et d'immeubles doit évoluer pour mieux correspondre aux attentes des ménages liées au nouveau style de vie, notamment de la génération Y qui a suivi les transformations technologiques.

Des études récentes ont montré que le prix des logements conçus selon le style traditionnel est au-dessus des capacités financières de cette génération. Cette situation oblige les citoyens à retarder leur mariage et fait obstacle à leur mobilité professionnelle et géographique.

Soucieux de la qualité des logements et le renouveau de l'industrie, les promoteurs Européens proposent une série de mesures pour changer le paradigme sur le long terme, notamment l'innovation dans le domaine de la modélisation physique et économique des projets immobiliers. Les éléments clefs, qui pourraient définir une nouvelle approche, sont d'augmenter les zones dédiées aux espaces communs en complément des espaces individuels en voie de réduction, afin de créer des espaces mixtes partagés – résidentiel et commercial – voire des services publics, etc.

Cette approche permettra de répondre à de nombreux objectifs. Elle permettrait de rendre le logement privé plus abordable pour les ménages, de favoriser le lien social, de décongestionner la circulation dans les zones urbaines, et plus globalement d'améliorer la qualité de vie pour les citoyens.

3/ LES OBSTACLES AUXQUELS DOIT FAIRE FACE LE MARCHE DU LOGEMENT ABORDABLE EN EUROPE

Bien que les situations et les politiques du logement ne soient pas uniformes en Europe, il est remarquable de constater que presque tous les pays de l'UE souffrent des mêmes maux concernant le logement abordable et finalement de manière peu surprenante les professionnels doivent faire face aux mêmes obstacles en matière de construction de logement.

- **Le manque physique de terrains à prix abordable**
- **Les attitudes sociales**
- **L'augmentation continue des coûts de production**
- **Le poids de la fiscalité, les difficultés de financement et la distorsion de concurrence.**

A. LE MANQUE PHYSIQUE DE TERRAINS, A PRIX ABORDABLE

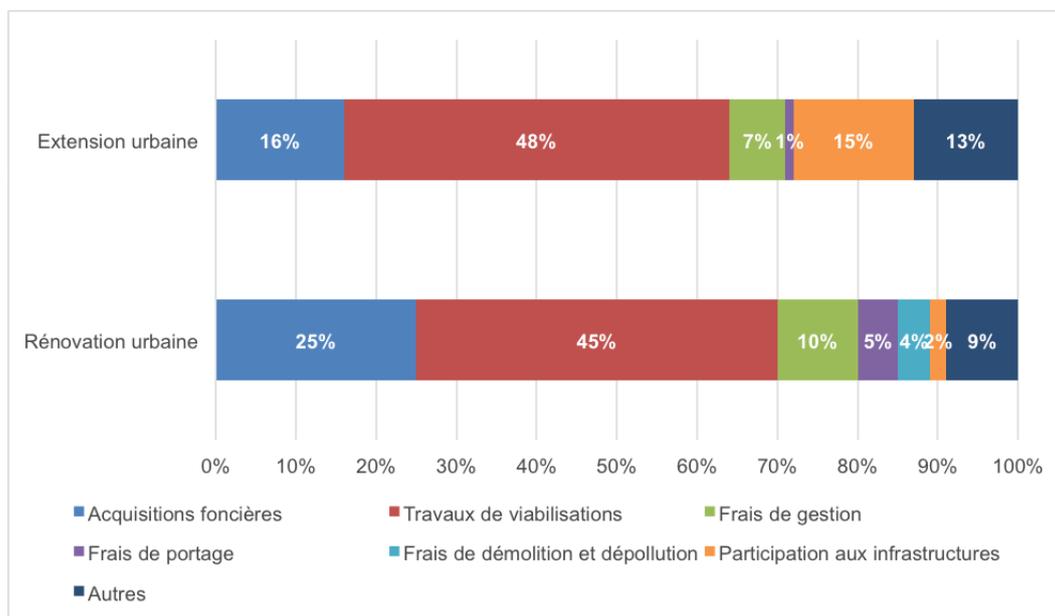
Certains des problèmes structurels du secteur relèvent de choix de l'Union Européenne.

Build Europe partage l'idée vertueuse d'être plus économe dans l'artificialisation des sols, telle qu'elle ressort de l'objectif de l'UE d'une « zéro artificialisation nette » à l'horizon de 2050. Il est à craindre, cependant, qu'une mise en œuvre trop rigoureuse et trop littérale de ce principe au niveau des Etats membres n'ait pour effet de renchérir encore les terrains disponibles et de rigidifier le marché du foncier. D'ores et déjà, certains Etats ont prévu et même engagé la réalisation de cet objectif, à travers des mesures réglementaires et fiscales.



Cet objectif ne sera soutenable que si les conditions sont créées pour qu'émerge une alternative crédible à l'artificialisation, c'est-à-dire si la reconstruction de la ville sur la ville et la densification sont rendues plus faciles, en particulier par la planification et la réglementation de l'usage des sols.

Or, les membres de Build Europe constatent une réticence croissante des élus locaux comme des riverains à l'égard de la construction et de la densité urbaine. Corrélativement, les prix du foncier constructible montent et les difficultés des ménages à se loger s'accroissent.

Répartition des coûts de développement dans différentes zones urbaines (France, 2015).²³

L'exemple du Royaume-Uni

Le problème le plus important était le manque de terrains destinés à des fins de développement résidentiel au sens du système de planification.

En Angleterre, on a seulement construit sur 11 % de la surface du terrain. Une augmentation de 1 % d'utilisation des terrains permettrait d'atteindre les besoins en logement du pays pour les 50 prochaines années. Mais, le système de planification a rendu, depuis bientôt trois décennies, l'attribution de suffisamment de terrains pour satisfaire les besoins en logement, extrêmement difficile.

La restriction soutenue d'offre de terrains au sens du système de planification a augmenté le prix des terrains et a progressivement rendu le logement moins abordable alors que le logement est considéré comme l'un des enjeux politiques nationaux les plus importants. L'amélioration de l'offre de terrains changerait de façon drastique l'équation financière.

En effet, au Royaume-Uni, le prix du terrain peut représenter jusqu'à 60 % du prix de vente du logement.

Tous les efforts actuellement mis en œuvre pour acquérir un terrain pourraient être réaffectés à d'autres objectifs vitaux, incluant la qualité et l'accessibilité du logement pour tous les citoyens.

23. ORF, 'Réduire les coûts fonciers : quels leviers ?', Rapport de groupe de travail, avril 2016.

B. LES ATTITUDES SOCIALES

Ce point renvoie bien sûr à l'acceptabilité du logement par le voisinage, et au phénomène bien connu du NIMBY (« Not in my backyard »). Pour autant, les citoyens ne sont pas les seuls à adopter une attitude qui freine le développement du logement. Nous avons une responsabilité collective : les citoyens, les décideurs politiques comme l'administration.

LES CITOYENS

En même temps qu'ils réclament aux élus locaux plus de logements pour leurs enfants, les citoyens réagissent très souvent de manière négative aux propositions de constructions dans leur environnement. Ils partagent souvent la nécessité de construire de nouveaux logements mais s'opposent à de nouveaux développements près de chez eux.

Ce phénomène vaut tant pour des opérations de logements que pour des autorisations d'aménagement ou des projets d'infrastructures (transports en commun, lignes électriques, sites de traitement de déchets, etc.).

Le NIMBY pénalise les projets de logements, en pesant à la fois sur l'amont et sur l'aval :

- L'amont, lorsque les riverains font pression sur les élus pour que les permis de construire ne soient pas délivrés.
- L'aval, lorsqu'ils donnent à leur contestation une forme contentieuse et introduisent des recours devant les juridictions.



Bien que des recours puissent avoir un fondement légitime, certains d'entre eux affectent intentionnellement le processus de développement et sont entièrement infondés et injustifiés. Le tableau de la page suivante montre que tous les pays Européens permettent aux tiers de contester en justice une autorisation de construire : dans certains pays, ces tiers n'ont même pas besoin d'avoir un intérêt légal dans le projet pour être admis à le contester.

3/ LES OBSTACLES AUXQUELS DOIT FAIRE FACE LE MARCHÉ DU LOGEMENT ABORDABLE EU EUROPE

Processus de procédures dans les pays de l'UE sélectionnés (recherche Build Europe).

	Belgique			France	Allemagne	Malte	Norvège	Pologne	Roumanie	Espagne	Royaume-Uni	Irlande
	BXL	FL	WAL									
Possibilité de recours contre le refus de permis	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Date limite pour délivrance autorisation de construire (en jours)	90	210	95	60	No	60	90	No	30	-	No	No
Droit d'un tiers de faire appel sur permis attribué	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Preuve d'intérêt	Intérêt legal	Intérêt legal	Intérêt legal	Intérêt legal	Intérêt legal	Non	Intérêt legal	Intérêt legal	Intérêt legal	Non	Intérêt legal	Non
Date limite du recours (en jours)	60	30	60	60	30	30	21	14	30		90	28
Durée de la procédure (en mois)	> 12	18	> 12	24	Non	6	3	Indéfinie	Urgement	1-2	Indéfinie	3
Compensation (maximum en €)	2 500	2 500	2 500	3 000	Non	Frais mineurs	Non	Non	Non	Oui	Non	Non

La Fédération des Promoteurs Immobiliers de France (FPI) a réalisé un inventaire du nombre de logements bloqués par des recours administratifs ou contentieux. En juin 2017, cela représentait plus de 34 000 logements, soit 25% de la production annuelle des promoteurs français. Mais ce chiffre sous-estime encore l'importance du problème, car c'est en réalité la quasi-totalité de la production qui est affectée par les recours : rares sont les programmes immobiliers qui aboutissent sans avoir été, pendant plusieurs mois, stoppés par des recours, et lorsqu'ils sont enfin débloqués, d'autres le sont à leur tour.

Ce phénomène remet en question l'objectif général de l'Union Européenne de développer la cohésion sociale et la solidarité. Les intérêts d'une minorité, qui méconnaissent les besoins de logement abordable de la majorité, ne devraient pas pouvoir suspendre, voire faire abandonner, des projets de construction. Le NIMBY porte atteinte à la cohésion et à la solidarité au sein de nos quartiers et de nos villes mais également à la capacité des opérateurs de créer une offre abordable suffisante.

LES DECIDEURS POLITIQUES

Force est de constater qu'il existe une contradiction majeure entre le volontarisme des politiques du logement affichés aux niveaux nationaux et les obstacles qui peuvent être opposés à leur mise en œuvre à tous les échelons de la décision politique.



- **Au niveau local :**

Pour des élus locaux soumis à un faisceau de contraintes de plus en plus large, le logement reste un des derniers sujets par lesquels ils ont le sentiment de conserver une capacité de peser sur le cadre de vie de leurs électeurs. C'est donc un sujet éminemment politique, dont les membres de Build Europe ne peuvent que constater qu'il est souvent instrumentalisé, au détriment de la réponse aux besoins de logement abordable des habitants. Majorités et oppositions, au gré des alternances, cristallisent leurs divergences sur des projets immobiliers, dont les porteurs subissent les conséquences : reports, retards, annulations etc.

Contrairement à une voiture, un téléphone ou un téléviseur, un logement est à la fois un objet économique et politique, et il y a souvent plus de profit, pour les décideurs, à s'opposer à sa construction qu'à la faciliter.

- **Au niveau national :**

Les gouvernements soutiennent généralement l'objectif de construire plus, mais dans la pratique, leurs choix quotidiens peuvent avoir l'effet inverse. Cela concerne les politiques qui relèvent de leur seule compétence, comme la fiscalité de l'aménagement ou les normes de construction, mais aussi les politiques de l'Union Européenne, lorsqu'elles font l'objet d'une surtransposition. Un rapport de juin 2018 du Sénat français sur le sujet concluait ainsi que « **la surtransposition est un mal qu'il convient de combattre avec détermination.** » En effet, elle génère de nouveaux coûts qui rendent le logement encore moins abordable.

L'ADMINISTRATION

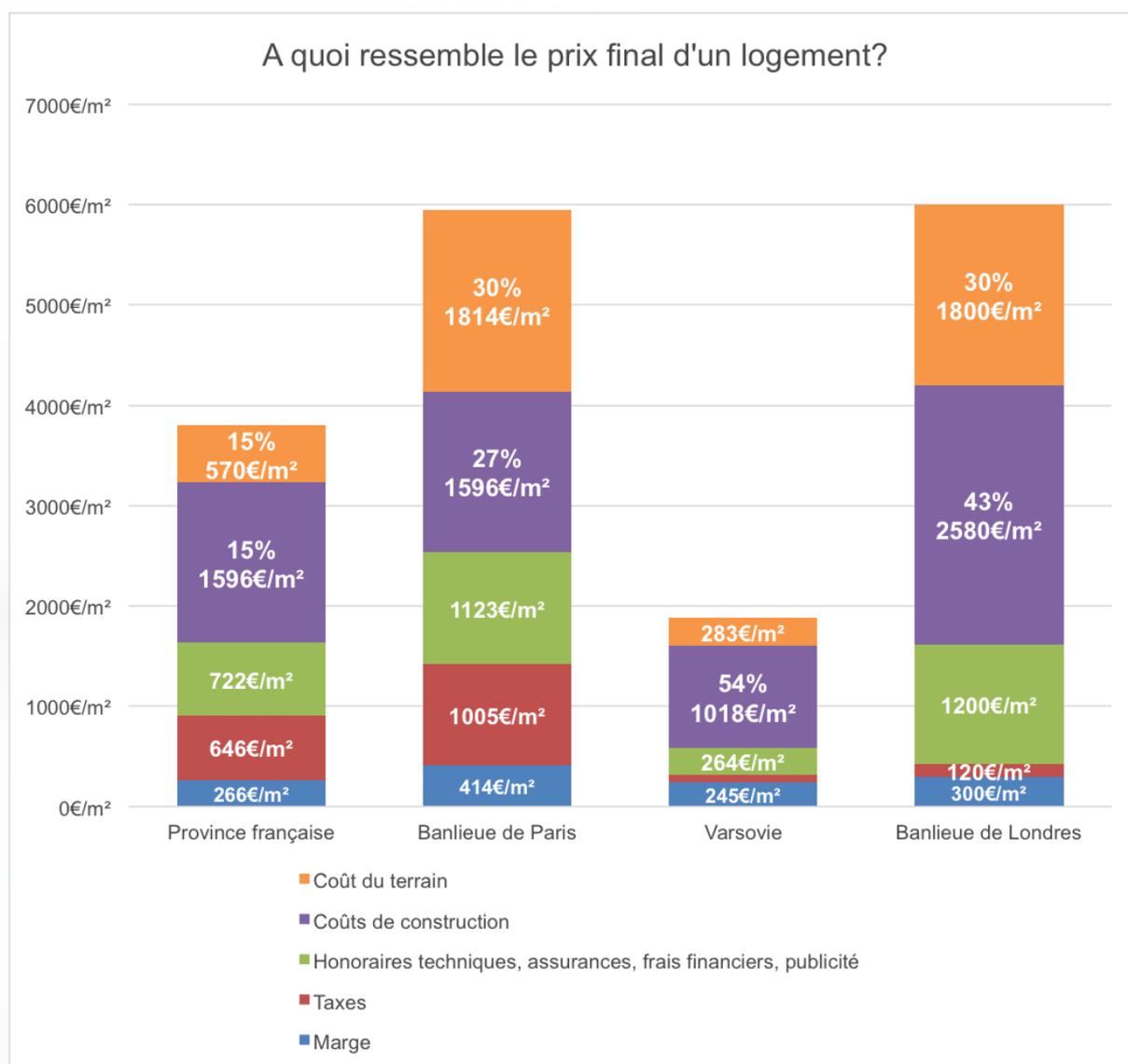
Elle nuit à la réalisation de l'objectif de construire plus quand elle applique la loi de façon restrictive, excessive et quand elle contraint, s'oppose, au lieu d'accompagner. Les textes européens, lorsqu'ils sont ambigus ou imprécis, se prêtent particulièrement à des surenchères dans leur mise en œuvre nationale. Les membres de Build Europe le constatent, par exemple, en matière de compensations environnementales, où des exigences excessives ont vite pour effet de générer des coûts insupportables pour les porteurs de projets. Les membres de Build Europe partagent les objectifs dont ces textes sont porteurs, mais ils constatent trop souvent des excès de zèle dans leur mise en œuvre. Le même rapport du Sénat français le souligne dans ses conclusions : « **notre administration doit tout à la fois revisiter son approche souvent par trop tatillonne et privilégier la responsabilité des opérateurs économiques** ».



C. L'AUGMENTATION DES COÛTS DE PRODUCTION

Le prix croissant des logements en Europe est lié à l'augmentation des coûts de production, pas seulement pour des raisons exogènes (augmentation du coût des intrants et de la main d'œuvre), mais aussi pour des raisons liées au fonctionnement de notre propre système. En effet, le coût des logements neufs augmente à différents stades du processus de construction, depuis la planification jusqu'au processus de vente, en passant par la phase de construction.

Formation du prix de vente d'un nouveau logement (France, Pologne, Royaume-Uni)



L'INFLATION NORMATIVE ET REGLEMENTAIRE

L'industrie de l'immobilier est exposée à un volume croissant et substantiel de réglementations qui surenchérisent les coûts de fabrication du « produit » logement. Outre les exigences environnementales (cf. infra), les acteurs de la construction doivent faire face quotidiennement à de nouvelles règles concernant la conception structurelle des bâtiments, le contrôle des ouvrages, les exigences architecturales ou celles spécifiques à une catégorie d'habitants sans jamais supprimer les anciennes, même si leur intérêt, eu égard aux conditions de vie actuelle, est dépassé. Le plus souvent, leur exigence d'application immédiate ne laisse pas le temps aux industriels de faire évoluer leurs produits, provoquant ainsi un renchérissement immédiat, lié à la rupture technologique.

LES EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES

L'effet inflationniste de la protection des espaces naturels et de la biodiversité

L'orientation de la Commission Européenne qui conduirait à ne plus développer de nouveaux terrains pour la construction à horizon 2050 devrait conduire à une reconstruction de la ville sur elle-même. Cette orientation sera inévitablement génératrice de coûts supérieurs et supplémentaires : démolition, protection du voisinage, stockage et installations de chantier, contraintes en milieu urbain, coût des approvisionnements, renforcements des réseaux existants, etc. C'est un choix politique qui amortit mieux les équipements de la cité (culture, transport, écoles...) mais qui renchérit les coûts de production.



La compensation environnementale exigée pour le développement de certains projets conduit quelquefois à l'abandon de ceux-ci et le plus souvent à un surenchérissement du coût du logement. Ainsi, par exemple l'exigence d'achat de 20 ha de terrains pour compenser l'espace pris à 2 tortues, bloquant 191 logements dont 72 sociaux et 12.000 M2 de plancher d'intérêt économique.

Le coût de la performance énergétique et du bas carbone dans le logement

Les mesures visant à promouvoir l'**efficacité énergétique** sont essentielles pour atteindre les objectifs mondiaux, européens et nationaux en matière de changement climatique. Build Europe a accueilli favorablement la directive sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD), qui entretient une dynamique d'innovation et de progrès dans le secteur du bâtiment.

Toutefois, il faut aussi considérer que la recherche des économies d'énergie dans le logement peut être un facteur de coût supplémentaire, **qui rend le logement encore moins abordable** :

- Certains pays ont arrêté les niveaux de performance à la lumière des coûts engendrés mais d'autres ont moins pris en compte le rapport coût-efficacité. Le coût marginal du kWh économisé dans le neuf sera donc élevé, sensiblement plus en toute hypothèse que dans le parc de logements existants où les économies les plus importantes peuvent être réalisées à moindre coût.

- Les objectifs définis par les Etats membres en la matière sont d'ambitions variables, de sorte que les industriels Européens devront développer plusieurs pistes de Recherche et Développement et ne pourront bénéficier à plein de l'effet volume qu'aurait produit une réglementation homogène.

- Pour aboutir à des logements à énergie positive, il faut déployer des technologies de plus en plus sophistiquées (pompes à chaleur, photovoltaïque etc.), donc plus coûteuses, non seulement à l'installation mais aussi en phase d'exploitation.

La poursuite des objectifs en matière de lutte contre le changement climatique passe également par **la recherche de logements décarbonés**, qui seront plus chers à produire, sans pour autant générer d'économies pour les acquéreurs (contrairement à la performance énergétique, qui permet de réduire la facture énergétique).



Cela implique notamment l'utilisation de nouveaux matériaux, certes plus durables comme le bois, mais aussi plus coûteux. La prise de conscience des citoyens européens est réelle sur le sujet (60 % des citoyens allemands et près de 70 % des français citent la question des matériaux de construction de logements durables comme une priorité lors de l'achat d'un nouveau logement.²⁴) mais l'impact sur le coût des logements ne sera pas négligeable.

24. BPD Marignan, *Perspectives Sur les Marchés du Logement 2016*, septembre 2016, p68.

25. International Working Group on Administrative Burdens, 'The Standard Cost Model: A framework for defining and quantifying administrative burdens for businesses', août 2004.

LES PROCEDURES ADMINISTRATIVES

Les procédures liées aux réglementations nationales et locales créent des charges administratives pour les constructeurs. Elles peuvent avoir un impact sur les coûts de main-d'œuvre, de sous-traitance, sur les coûts des matériaux ou les frais généraux (voir le schéma ci-dessous, détaillant les Top 10 des éléments de lois créant des charges administratives pour les entreprises aux Pays-Bas).

Top 10 des lois causant des charges administratives pour les entreprises. ²⁶

Législation	Charges administratives (x 1 000 000 €) aux Pays-Bas	Origine des charges administratives		
		A	B	C
TVA	1,500	56%	42%	2%
Comptabilité financière	1,500	99,6%	0%	0,4%
Exigences de produits et de sécurité (étiquette)	1,200	98,5%	0%	1,5%
Taxe sur les salaires	700	0%	0%	100%
Loi sur le système de santé national	700	0%	0%	100%
Assurances des employés	600	0%	0%	100%
Loi sur la conservation de la nature	600	10%	40%	50%
Impôt sur le revenu	600	0%	0%	100%
Tarif des produits	500	100%	0%	0%
Conditions de travail	500	44%	28%	28%
Total	8 400 (sur 16 500 charges administratives totales)			

A = l'UE définit l'obligation d'information et la façon dont une société doit respecter ladite obligation d'information.

B = l'UE définit l'obligation d'information, mais le gouvernement national définit la façon dont une société doit respecter ladite obligation d'information.

C = Le gouvernement national définit l'obligation d'information et la façon dont une société doit respecter ladite obligation d'information.

²⁶. Ibid.

En multipliant des processus administratifs parfois superflus et inutiles, une charge disproportionnée, lourde et injustifiée est placée sur les opérateurs. Ces coûts inutiles sont répercutés sur le prix du logement final, et en particulier sur les PME pour qui il est difficile de supporter les multiples procédures et qui ne bénéficient pas de l'effet d'échelle pour amortir les conséquences de la lourdeur administrative. L'exemple le plus flagrant est celui de l'obtention des autorisations d'urbanisme, qui varie d'un pays à l'autre, mais qui paraît partout excessif.

Délai d'obtention d'un permis de construction (théorique et réalité).²⁷

	Belgique	France	Allemagne	Norvège	Pologne	Roumanie	Espagne	Royaume-Uni	Irlande
Durée légale	5-7 mois	3 mois	3-6 mois	4 mois	65 jours	3 mois	3 mois	2-3 mois	4 mois
Durée pratique		12-18 mois	6-24 mois		65 jours	12-24 mois	6-12 mois	15 mois	6-12 mois

L'EMERGENCE D'UN « DROIT GRIS » DE L'URBANISME : LES CHARTES LOCALES

Pour les membres de Build Europe, la sécurité juridique des projets est primordiale, et elle passe d'abord par la prévisibilité du droit de l'urbanisme. Or, le caractère politique de ce droit conduit certains décideurs locaux à définir des règles extra-légales applicables sur leur seul territoire, qui renvoient à un véritable « fait du prince », générateur de contraintes, donc de coûts.

C'est par exemple le cas **en France** où un nombre croissant d'autorités locales urbaines ont développé une pratique qui oblige les promoteurs et les constructeurs à signer des documents généralement appelés « chartes locales de construction » avant qu'un projet immobilier puisse être réalisé sur leur territoire. Ils y détaillent les obligations et exigences imposées aux promoteurs lors de la construction de logements. Ces obligations vont bien au-delà des directives légales et décrivent, souvent de manière très détaillée, la manière dont le logement doit être construit, selon quelles normes, le prix de vente et même à quelles catégories de personnes il doit être vendu, le prix de vente aux organismes sociaux, le mode de commercialisation imposé...

Les promoteurs doivent signer et respecter ces accords ou chartes, faute de quoi la demande de permis de construire serait rejetée et le promoteur considéré comme indésirable sur la commune.

En Espagne, le secteur de la construction subit les mêmes contraintes de chartes locales mais en phase de planification.

27. UEPC research, November 2017

D. LE POIDS DE LA FISCALITE, LES INCERTITUDES SUR LE FINANCEMENT ET LA DISTORSION DE CONCURRENCE

LA FISCALITE

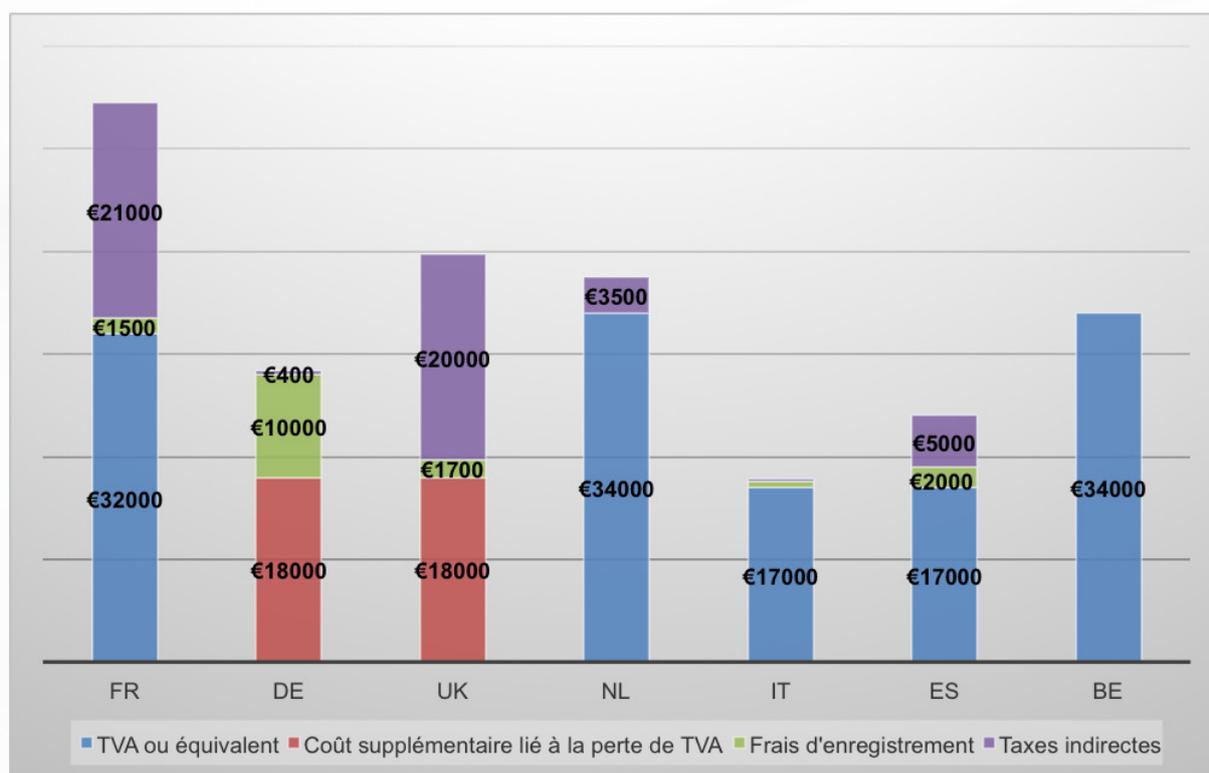
Le logement est le seul bien qui est **taxé tout au long de sa vie** :

- Sa production (taxes d'urbanisme, TVA)
- Sa cession (droits de mutation)
- Sa détention (fiscalité foncière, éventuellement fiscalité sur la fortune)
- Sa location (fiscalité des revenus mobiliers)
- Sa transmission (droits de succession)

Le logement est une matière imposable non délocalisable et captive, ce qui en fait une cible de choix pour les gouvernements, en méconnaissance de l'objectif de production de logement abordable.

Le tableau ci-après présente les seules taxes liées à l'achat d'un logement :

Synthèse des principales taxes à l'achat d'un appartement de 200 000€²⁸



28. Fidal, « Etude sur la fiscalité immobilière en Europe », 14 octobre 2014.

La taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

La TVA constitue un très lourd fardeau supplémentaire qui s'ajoute aux taxes existantes et peut représenter une part très conséquente du prix de l'immobilier final dans certains pays.

La Directive TVA (2006/112/CE) énonce les règles générales qui posent certaines limites à la liberté des États membres de fixer les taux de TVA. La règle par défaut de la Directive TVA applique un taux de TVA standard minimum de 15 % sur tous les biens et services imposables au sein de l'Union Européenne. Le taux de TVA standard dans chaque État membre est défini par son organe législatif national et varie selon les États membres.

Outre le taux par défaut, l'article 98 de la Directive TVA permet également aux États membres d'appliquer diverses variantes au taux de TVA sur certains biens et services en appliquant des taux inférieurs. Par exemple, les États membres peuvent appliquer jusqu'à deux taux réduits, fixés à un minimum de 5 %. L'Annexe III de la Directive TVA fournit une liste de tous les services et biens auxquels les taux de TVA réduits peuvent s'appliquer.

Le point 10 de l'Annexe III énonce que « la livraison, construction, rénovation et transformation de logements fournis dans le cadre de la politique sociale » sont toutes éligibles à l'application d'un taux de TVA réduit.

Toutefois, un problème avec la formulation du point 10 de l'Annexe III réside dans le fait qu'il n'existe aucune définition de « politique sociale » pour le logement au niveau Européen.

À ce titre, aucun pays Européen n'applique au logement les taux « super-réduits » prévus dans le cadre de la Directive, même si l'esprit de son Annexe III devrait l'encourager. De tels taux réduits donneraient une aide supplémentaire aux citoyens Européens pour leurs achats immobiliers.

LES INCERTITUDES SUR LE FINANCEMENT ET LA DISTORSION DE CONCURRENCE

Les membres de Build Europe constatent la contrainte financière croissante qui pèse sur tous les acteurs du secteur du logement : les promoteurs eux-mêmes, les acquéreurs et les collectivités locales qui les accueillent.

Financement des projets immobiliers

L'instabilité financière consécutive à la crise de 2008 continue de limiter le potentiel des projets immobiliers en Europe. Les réformes du Comité de Bâle sur le contrôle bancaire, adoptées récemment après la crise, auront un impact négatif important sur le financement des opérateurs immobiliers du fait de l'exigence de majoration de fonds propres. « Bâle IV » prévoit que les prêts aux promoteurs sont qualifiés de financement spéculatif. Cela induirait pour le banquier (Tier 1) une majoration de fonds propres à mobiliser pour une opération de promotion immobilière de 50%. Cette disposition aura un impact sur la production et le coût des logements. Ce même resserrement de crédit et l'exigence de plus de fonds propres seront pénalisants pour les acquéreurs aux revenus les plus modestes, donc en quête de logement abordable.



Financement des acquéreurs

La capacité d'achat des ménages, pour leur résidence principale ou pour un investissement locatif, est déterminée par :

- **l'évolution relative de leurs revenus par rapport au prix des logements** : on a vu que cette évolution est défavorable, tant les prix progressent plus vite que les revenus.
- **l'évolution des taux d'intérêt** : leur faiblesse est aujourd'hui le principal soutien au marché du logement neuf, car des taux bas ont un fort effet solvabilisateur ; toutefois cette tendance ne sera pas durable à long terme.
- **le bénéfice éventuel d'aides publiques** : si les prix progressent plus vite que les revenus, et si les taux d'intérêt repartent à la hausse, le soutien du marché du logement neuf passera par des aides publiques aux ménages. Même dans un contexte de contraintes sur les finances publiques, ces aides resteront pertinentes, car elles permettent aussi de soutenir l'activité sur un segment de marché non délocalisable, et générateur d'emplois.

Financement des collectivités locales

L'accueil de nouveaux habitants représente un coût pour les collectivités locales (aménagement, besoins en équipements publics etc.) qui n'est pas toujours ou pas rapidement compensé par la fiscalité locale. Or, dans tous les Etats membres, les autorités locales sont placées sous une forte contrainte financière, qui peut les conduire :

- à faire peser sur les porteurs de projets immobiliers une partie des charges urbaines, ce qui les renchérit.
- à retarder ces projets, voire à les empêcher, faute de pouvoir financer les équipements nécessaires.

Pour Build Europe, pour éviter ces travers, les bonnes pratiques existant dans certains Etats membres, consistant à aider financièrement les maires bâtisseurs, sont à encourager.

Financement des opérateurs de logement social

Deux modèles radicalement différents sur le marché du logement social ont été adoptés dans différents États membres de l'UE.

D'une part, il existe des systèmes dits « ouverts » (comme on peut en trouver en Allemagne, en Angleterre ou en Espagne) dans lesquels des opérateurs privés contribuent au développement de l'offre de logements sociaux. En Allemagne, par exemple, les groupes cibles sont définis dans la législation comme des ménages qui ne peuvent se procurer un logement adéquat et ont donc besoin d'aide. La politique soutient notamment les ménages à faibles revenus ainsi que les familles et autres ménages avec enfants, parents seuls, femmes enceintes, personnes âgées, sans-abri et autres personnes dans le besoin.

D'autre part, il existe des systèmes dits « fermés » (comme ceux que l'on trouve en France ou en Belgique) où le logement social ne peut être fourni que par un nombre limité d'entreprises publiques ou semi-publiques où les opérateurs privés ne peuvent détenir ni la propriété, ni la gestion de logements sociaux.

Cela peut entraîner des distorsions de concurrence importantes entre les secteurs public et privé, au détriment à long terme des consommateurs et des marchés nationaux d'autant que ces opérateurs « publics » peuvent intervenir sur le marché privé par le simple biais d'une comptabilité séparée.

Ce système fermé, qui impose la cession aux organismes sociaux en dessous du prix de revient, pénalise le logement abordable puisqu'il impose une péréquation sur le prix du logement libre.

Les systèmes « ouverts » permettent à tous les opérateurs publics ou privés de produire des logements sociaux et les louer aux citoyens aux mêmes conditions locatives (prix du loyer).

Aides d'État au logement social (recherche Build Europe). >>>

3/ LES OBSTACLES AUXQUELS DOIT FAIRE FACE LE MARCHÉ DU LOGEMENT ABORDABLE EN EUROPE

Dans votre pays,	Belgique	France	Allemagne	Italie	Pays-Bas	Norvège	Pologne	Espagne	Royaume-Uni
... êtes-vous légalement obligé d'affecter une partie de votre projet au logement social ?	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Oui (terrain)	Oui (décision niveau local)
Si oui, quel pourcentage du projet total ?	-	25%	30% (selon le Land et la ville)	Selon les régions	30%	-	-	30-50%	Typiquement 10-33%
... le logement social est-il seulement pour la location ?	Non	Oui	Oui	Non	Oui	Non	Non	Non	Non
... le logement social est-il également disponible à la vente ?	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
... pouvez-vous construire des logements sociaux ?	Non	Oui (pour le compte des bailleurs sociaux)	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Si vous êtes obligé de vendre le bâtiment à des organisations ou entreprises spécifiques, le prix est-il négociable ?	-	Non	-	-	Oui	-	Oui	Non	Oui
Le prix est-il imposé ?	-	Oui	-	-	Le revenu de location est imposé, pas le prix de vente.	-	Non	Non	Non
Si le prix est imposé, par qui est-il fixé ?	-	Les bailleurs sociaux, aidés par les autorités locales	-	-	Le gouvernement	-	-	-	-
Si le prix est imposé, le prix est-il inférieur au prix de revient après la prise en compte de l'aide potentielle de l'État ?	-	Oui	-	-	Oui	-	-	-	-
Pouvez-vous louer ces appartements directement à des personnes éligibles au logement social ?	Non	Non	Oui	Oui	Oui	-	Non	Oui	Oui
Êtes-vous en concurrence directe avec des entreprises spécialisées dans le logement social ?	Oui	Oui	Oui	Les acteurs principaux dans la construction publique sont des entreprises privées	Non, les sociétés de logement social ont des avantages	-	Oui	Oui	Oui
Est-ce que cette concurrence est équitable ?	Non	Non	Non	-	Non	-	Non	Oui	Oui
Quelles distorsions de concurrence avez-vous rencontrées ?	Taux de TVA réduit, subventions pour l'achat de friches industrielles, meilleures conditions de développement dans la planification urbaine	Régime fiscal avantageux pour les constructeurs de logements sociaux (moins taxes foncières, moins TVA, pas d'impôt sur les sociétés)	Meilleures conditions pour les entreprises publiques (attribution de terrains)	-	Le gouvernement limite le champ d'activité des organisations sociales de location : l'accent est mis sur le logement social, pas de logement pour le marché commercial.	-	La municipalité achète un terrain à un prix préférentiel	-	-

4/LES VOIES POSSIBLES DU SUCCES

PENSER LE LONG TERME...

En préalable, il est bon de rappeler quelques évidences :

- **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.

Travailler autrement, cela commence par adopter un nouveau type de raisonnement : PENSER LE LONG TERME.

Proposition n°1 : Désigner un commissaire Européen en charge de l'aménagement du territoire et de la construction.

L'Europe du pilotage à vue n'est pas durable. Il convient de planifier pour éviter que les politiques à court terme ne 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.

En lien avec le Conseil que nous proposons de constituer (proposition n°9), il pourrait orienter les politiques d'investissement et les projets de réglementation en cohérence avec les objectifs environnementaux et sociaux.

A. POUR REpondre AU MANQUE DE FONCIER ABORDABLE

UN PLUS GRAND VOLONTARISME DES AUTORITES PUBLIQUES

Le logement abordable passe par un foncier à prix abordable. Il faut donc agir en même temps sur le développement de l'offre foncière et sur le prix et donc :

- **Observer et quantifier les besoins**
- **Mieux programmer**
- **Ne pas aggraver la pénurie de foncier**
- **Peser sur les prix fonciers**

• OBSERVER ET QUANTIFIER LES BESOINS

« Il n'y a pas de vent favorable pour celui qui ne sait pas où il va »

Proposition n°2 : Création d'un observatoire européen.

Il est d'abord indispensable de réfléchir aux besoins présents mais aussi à venir pour permettre de planifier l'offre de terrains nécessaires pour faire face aux besoins en logements.

Cela pourrait se faire par la création d'observatoires et de planification aux niveaux les plus appropriés (UE, national, régional, local), conduisant à un meilleur aménagement du territoire à partir des prévisions. La tâche de ces observatoires devrait être de quantifier le niveau d'offre en terrains nécessaire pour répondre aux besoins prévisionnels et de contrôler si les autorités locales chargées de la planification ont mis en œuvre les dispositions de manière à anticiper l'avenir. Cela devrait se faire en impliquant étroitement les acteurs publics et privés de chaque État membre.



Nous pensons que, dans le cadre du semestre européen, les recommandations par pays devraient inclure un état des lieux par pays de la différence entre les besoins actuels et futurs en matière de logement et la réalité des permis de construire délivrés ainsi que le nombre de constructions achevées et si nécessaire prononcer des mises en garde.

Les actions à entreprendre pour venir à bout de cette crise Européenne du logement sont diverses et dépendent des territoires concernés.

• MIEUX PROGRAMMER

Bonnes pratiques :

Au Royaume-Uni, le gouvernement a mis en place une politique de planification nationale (National Planning Policy Framework (NPPF) conçue pour résoudre le problème de la pénurie de terrains.

Le NPPF, pour la fourniture de logements, repose sur le principe selon lequel les autorités locales, responsables de la planification dans leurs régions, doivent procéder à une évaluation objective et fiable des besoins et de la demande pour tous les types de logements (occupation par les propriétaires, loyer, logements sociaux, etc.) selon une méthodologie d'évaluation commune. Cette méthodologie objective implique également que les autorités locales prennent en compte toutes les pénuries de logements disponibles.

En utilisant des critères objectifs, le NPPF cherche à s'assurer que les autorités locales estiment de manière fiable la demande réelle de logements. Sur la base de ces chiffres et en déterminant le nombre de nouveaux ménages sur la base des naissances, décès, divorces, immigration nette, etc., l'autorité locale établit une prévision pour une période minimale de 20 ans. Cette prévision est ensuite examinée et mise à jour au moins tous les cinq ans.

Ensuite, le NPPF exige qu'une fois que l'évaluation objective des besoins en logements a été entreprise, l'autorité locale doit également fournir une offre livrable sur cinq ans de terrains pour permettre la construction du volume identifié de tous les types de logements. L'inspection nationale de la planification procède à un examen public de chaque plan local proposé pour évaluer le taux annuel actuel de l'offre de logements et déterminer si, à la lumière des éléments de preuve fournis par la méthode d'évaluation objective convenue, un nombre suffisant de logements est prévu dans le plan local proposé et une offre de terrains à terme suffisante sur 5 ans a été identifiée. Si les autorités locales n'ont pas identifié suffisamment d'offre de terrains à terme sur cinq ans, il existe une présomption en faveur du développement de nouveaux sites que les promoteurs peuvent identifier afin de contribuer à combler le déficit potentiel d'offre de logements convenue. Le NPPF s'est révélé être une puissante incitation pour les autorités locales à planifier de manière plus positive afin de répondre aux besoins et à la demande de logements et a libéré l'offre de terrains par rapport au précédent régime de politique de planification nationale.

Avec ce système en place depuis 7 ans, l'offre de terrains ne semble pas être un problème majeur pour la première fois depuis plus de 30 ans. Le prix du terrain a commencé à baisser par rapport au prix d'avant l'introduction du NPPF, même s'il existe encore d'importantes variations régionales.

En Allemagne, le gouvernement fédéral a mis en place un groupe d'experts, une commission en charge de la politique des terrains constructibles qui doit élaborer des propositions sur la manière de développer plus rapidement et suffisamment de terrains appropriés. La commission a fait des suggestions initiales pour remédier au manque de terrains, et notamment :

- Augmentation de l'offre et réduction du coût des terrains pour des logements abordables ;
- Cession de terrains selon la qualité du projet au lieu du prix maximum ;
- Accélération des procédures : loi de planification plus rapide ;
- Mise en place d'un personnel administratif qualifié en nombre suffisant ;
- Activation des friches industrielles et des terrains vacants.

• NE PAS AGGRAVER LA PÉNURIE DE FONCIER

« Toutes les grandes choses coûtent beaucoup, les grands efforts abattent et les puissants remèdes affaiblissent »

Proposition n°3 : Concilier protection de l'environnement et réponse aux besoins de logements.

La mise en œuvre de l'objectif « pas de prise nette de terre » est une direction vertueuse, que l'on peut partager et qui incite à être plus économe dans l'artificialisation des sols. Pour autant, une mise en œuvre rigoureuse va inévitablement réduire l'offre foncière et corrélativement renchérir le prix de terrains.

Aussi, la Commission Européenne devrait elle-même faire en sorte que cet objectif soit assorti de l'indispensable prise en compte de disposer d'un nombre suffisant de terrains pour répondre aux besoins en matière de logement afin de ne pas compromettre le nécessaire équilibre entre les politiques sociétales et environnementales.

Cette orientation peut être un objectif vers lequel on doit tendre mais pas une règle intangible et absolue. Elle doit être impérativement combinée avec l'obligation de densifier l'existant, sinon nous nous retrouverons sans solutions foncières.

• PESER SUR LES PRIX DE FONCIER

Les prix du foncier nuisent indirectement au pouvoir d'achat immobilier des ménages. Il faut que les décideurs politiques :

- **sur les terrains privé**, engagent une politique volontariste qui stimule la construction sur les terrains et favorise la mutation en vue de construire des logements pour lutter contre la rente foncière ;

- **sur les terrains publics**, organisent des appels d'offres foncières, qui ne sont pas exclusivement basés sur le prix mais prennent en compte le caractère abordable du logement, la qualité du projet et des logements comme critères de sélection. Le prix foncier proposé devra être compatible avec les objectifs pour bannir la péréquation au détriment du secteur libre. Ce mode de fonctionnement est d'autant plus important qu'il permet de fixer des valeurs de référence pour les terrains privés.



Pour autant, il est indispensable de donner aux décideurs locaux plus de moyens légaux et fiscaux pour mettre en œuvre leurs politiques urbaines et éventuellement réguler le marché foncier. En effet, le terrain à prix abordable est une condition sine qua non d'une politique urbaine équilibrée.

ADAPTER LES REPONSES A LA DIVERSITE DES TERRITOIRES

Une Europe des Métropoles serait une Europe, qui, ne serait-ce que sur le thème du logement, serait une Europe des fractures et de l'exclusion. Il est indispensable que l'Union Européenne, par le biais d'initiatives de financement et de mécanismes tels que le Fonds Européen de développement régional (FEDER), accompagne fortement les villes moyennes pour les investissements en infrastructures et participe à l'aménagement des territoires.

• LES GRANDES VILLES ET LES MÉTROPOLES

« L'avenir n'est plus ce qu'il était »

Proposition n°4 : Discipliner l'urbanisation.

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 sont généralement plus difficiles 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 dans ce projet d'intérêt collectif, et encourager les États membres et leurs autorités compétentes à faire de même. Un financement public contribuerait à compenser ces surcoûts pour faciliter la production de logement abordable.

A l'image de ce qui a pu être fait dans la viticulture avec la prime à l'arrachage de la vigne, pour favoriser la réimplantation de vignobles de qualité, ne pourrait-on pas imaginer une prime à la démolition pour une nouvelle construction de logements peu énergivores ?

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.

• LES VILLES MOYENNES

« Celui, dont la pensée ne va pas loin, verra les ennuis de près »

Proposition n°5 : Rendre les villes moyennes plus attractives.

Il faut naturellement accompagner les politiques d'aménagement du territoire pour ne pas abandonner ces petites et moyennes villes.

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.

L'Union Européenne devrait d'abord inciter les Etats 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.

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, ce qui devrait être facilité par l'émergence du télétravail. Les communautés, les réseaux pourront fonctionner en écosystèmes originaux. Selon le rapport de DELL et un think tank américain, 85 % des emplois de 2030 n'existent pas encore. La formation, même au plus haut niveau, ne se fera plus avec des cours magistraux. Depuis, n'importe quel point du monde, on pourra suivre en direct un cours d'un professeur à Harvard, et un professeur pourra suivre les travaux de l'étudiant à distance. L'entrepreneuriat va se développer. Alors, ces villes moyennes doivent être porteuses d'une alternative pas seulement pour le logement mais aussi, grâce aux progrès technologiques et au numérique, d'une alternative économique et d'un nouveau mode d'aménagement de l'espace. Dans ces territoires moins tendus, moins peuplés, on peut inventer un aménagement du territoire plus durable, plus respectueux de l'environnement, plus centré sur la qualité de vie que dans les grandes métropoles.

L'UE aurait donc intérêt à prendre des mesures proactives pour contrecarrer la tendance comportementale migratoire vers les métropoles et accompagner les politiques locales qui vont dans ce sens : soutenir financièrement le développement des villes plus petites où les terrains sont moins coûteux, afin de renforcer leur attrait et leur vitalité à long terme.

• LA DIGITALISATION

Les technologies numériques bouleverseront notre mode de vie, bien entendu dans le domaine du logement avec son impact sur le mode de construction (BIM, imprimantes 3D ...), sur la gestion des espaces publics et privés, mais aussi sur le mode d'habiter avec tous les services à imaginer pour une meilleure qualité de vie.

Mais, les technologies numériques vont entraîner une transformation, voire une révolution du travail, de l'éducation et de la formation. Internet a changé la donne. Les bureaux, les usines, les campus, qui étaient des espaces incontournables, seront peut-être conservés mais réduits pour préserver des points d'ancrage et de partage.

Mais, grâce au travail et la formation à distance des opportunités nouvelles vont s'ouvrir :

- **pour les entreprises et pour les administrations** dont les dirigeants prévoient massivement le développement du télétravail,
- **pour notre jeunesse** qui pourra avoir accès, depuis les territoires, aux enseignements les plus réputés,
- **pour les employés** qui amélioreront leur qualité de vie en supprimant le temps consacré au transport et leur pouvoir d'achat grâce à un coût global du logement plus abordable.

Des opportunités nouvelles aussi pour les jeunes, pour entreprendre et créer là où sont leurs racines, tout en restant connecté au réseau mondial. Selon une étude CSA-LinkedIn, 50% des jeunes diplômés déclarent vouloir devenir des entrepreneurs. Aux États-Unis, 99% des créations d'emplois de 2001 à 2011 ont été le fait de la progression du travail indépendant (US Bureau of Economic Analysis).

C'est une chance à saisir pour nos territoires.

• LES NOUVEAUX TERRITOIRES

« Une utopie est une réalité en puissance »

Proposition n°6 : Créer de nouvelles smart and green cities.

Plutôt que de poursuivre un développement en périphérie des métropoles, il serait préférable de créer de nouvelles cités.

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 transport qui permettent de les relier en un temps raisonnable aux métropoles.



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'énergies 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, les concepts de partage.

La création de ces smart and green cities serait efficiente : terrains abordables, maîtrise des coûts de production hors des zones urbaines denses, maîtrise des coûts d'exploitation (smart grid etc.), ce qui ouvrirait de nouvelles voies pour le logement abordable.

B. POUR REpondre AUX ATTITUDES SOCIALES

CHANGER LES MENTALITES

« L'éducation peut tout, elle fait danser les ours »

Proposition n°7 : Soutenir des campagnes de communication sur les besoins en logements et les attitudes qui freinent la construction.

Les membres de Build Europe constatent combien la réponse aux besoins de logement abordable est handicapée par l'inconséquence, l'incohérence et les contradictions de nombre de parties prenantes.

En France, par exemple, pour inciter les propriétaires de terrains à vendre afin de construire des logements, le gouvernement a instauré un mécanisme d'abattement exceptionnel sur les plus-values. Cette mesure, qui va dans le bon sens, est cependant conditionnée au respect d'une clause de densité minimale. Or, les élus locaux sont souvent réticents à l'égard de la densification de leurs villes et ne délivrent pas les permis de construire qui permettraient d'en bénéficier. Ils ne souhaitent parfois même pas appliquer les règles de planification qu'ils ont eux-mêmes établies, surtout à l'approche des élections municipales. Cet exemple illustre les contradictions entre un discours volontariste, des ambitions affichées et la réalité des pratiques.

Les citoyens européens critiquent unanimement le manque de logements et les prix de l'existant, mais les mêmes s'opposent fréquemment à la construction dans leur voisinage. Les élus locaux imposent, au moment de la construction, une baisse des densités et des hauteurs qu'ils ont eux-mêmes prévue dans la planification locale et l'administration met en place des circuits de délivrance d'autorisation de construire parallèles pour détourner les délais d'instruction prévus par la loi.

L'UE devrait accompagner le financement par les États membres d'une campagne de communication pour faire de la pédagogie sur les besoins en logement et les attitudes qui les freinent. Une campagne qui montrerait les paradoxes et qui pourrait mettre en scène un citoyen qui sollicite un élu pour obtenir un logement pour son enfant et qui le lendemain dépose un recours, puis ce même élu qui, après avoir loué auprès du citoyen requérant son action en faveur du logement, demande à un opérateur de baisser la hauteur de son projet pourtant conforme à la règle etc.

DIMINUER LE POIDS DES RECOURS

Proposition n°8 : Accélérer la mise en œuvre des projets.

Le sujet des recours est lui aussi révélateur des contradictions de notre société qui se voudrait celle du partage, du « vivre ensemble » mais qui met en lumière des attitudes d'opportunité individuelle qui prennent le pas sur l'intérêt collectif. Pour lutter contre le fléau des recours, trois leviers paraissent possibles : la prévention, le traitement des recours contentieux et l'assurance.

- **La Prévention** : les lois d'urbanisme devraient être simplifiées. Les consultations avec les parties prenantes, et en particulier les citoyens, devraient être renforcées au cours du processus de planification. La consultation devrait inclure des outils numériques afin que les citoyens puissent facilement accéder aux informations nécessaires et disposer des moyens pratiques de s'exprimer de manière appropriée, notamment pour proposer, voire contester les plans et règlements de planification d'urbanisme. Mais, dès lors que cette phase de concertation et de participation aura été achevée, il est nécessaire d'encadrer plus fermement les recours.

L'Union Européenne devrait encourager le développement de meilleures pratiques afin de résoudre les problèmes causés par les comportements sociaux en Europe. Certains pays Européens ont déjà identifié des normes de meilleures pratiques pour éviter que le syndrome « pas dans ma cour » ait un impact négatif important sur le développement urbain :

Bonne pratique :

En Allemagne, le gouvernement fédéral a lancé une offensive commune du logement aux niveaux fédéral, régional (Länder) et local. Les points clés de l'initiative sont la création de procédures simplifiées en utilisant les opportunités offertes par la numérisation. Par exemple, l'initiative recommande une application de planification numérique. Le processus entre la planification et le bâtiment achevé est ainsi rendu plus efficace et optimisé en terme de coûts.

Les organisations faïtières municipales se sont engagées à accélérer les procédures de planification et de construction dans les municipalités. Elles contribuent à l'optimisation des processus de coordination et des procédures d'autorisation de construction, notamment en organisant des tables rondes, des rencontres citoyennes et autres.

- **Le traitement des recours contentieux** devrait être accéléré et limité dans le temps. Il est également nécessaire d'encadrer les actions individuelles, en réduisant l'intérêt à agir et en autorisant des sanctions relatives au préjudice d'une action judiciaire infondée.

Bonne pratique :

En France, le gouvernement a modifié les règles du contentieux de l'urbanisme pour permettre au juge de disposer de plus d'outils et de pouvoirs pour juger plus vite et ainsi respecter le délai nouvellement imposé par la loi de statuer sur les recours contre les permis de construire portant sur des projets d'immeubles collectifs dans un délai de 10 mois.

- **L'assurance** : l'assurance contre les risques contentieux reste peu développée, alors qu'elle pourrait contribuer puissamment à l'accélération des projets immobiliers et, in fine, faciliter la production de logements abordables.

C. POUR REpondre A L'Augmentation DES COûTS DE PRODUCTION

Les taux d'intérêt des prêts immobiliers n'ont jamais été aussi bon marché, le pouvoir d'achat immobilier ne s'améliorera donc pas de ce point de vue. En même temps, le décalage entre les prix de l'immobilier et le revenu des ménages n'a jamais été si important et le fossé se creuse inexorablement. Si nous voulons rendre le logement plus abordable et donc redonner du pouvoir d'achat aux citoyens Européens, il faut :

- agir de façon volontariste sur les coûts fonciers (cf. supra), **mais aussi et surtout** sur ceux de la construction, de la rénovation et de son usage.
- et/ou imaginer de nouveaux systèmes d'ingénierie pour son financement.

Les coûts de construction sont eux-mêmes dépendants du niveau de la réglementation et des coûts de construction proprement dits, qui englobent celui des matériaux, de leur mise en œuvre, des investissements en recherche et développement et, par-dessus tout, le coût de la main d'œuvre.

LA REGLEMENTATION

« *Evolution et non Révolution* »

Les ruptures technologiques fréquentes sont très onéreuses. Chacun comprend bien qu'un nouveau produit, qui a nécessité des investissements en recherche et développement et qui au démarrage sera produit en petite quantité, génère un prix supérieur. Il convient donc de programmer les évolutions sur un moyen terme et éviter les ruptures décidées dans l'urgence.

Accessoirement ces ruptures technologiques créent une forme de distorsion de concurrence entre les grandes entreprises et les PME qui n'ont pas les mêmes moyens en R&D et qui ne peuvent l'amortir sur un volume équivalent aux grandes entreprises. Leur compétitivité est affaiblie et ce tissu de PME pourrait disparaître.

Si l'on veut éviter le mimétisme avec le secteur de la distribution, il est indispensable d'accompagner soit par des mesures fiscales, soit par des aides européennes, ces entreprises qui investissent en Recherche et Développement.

L'AMBITION ENVIRONNEMENTALE

« Tout est dans la dose »

Nous partageons l'ambition environnementale et les objectifs de préservation de la nature et de ses espèces, pour autant, il est indispensable de maintenir un équilibre pour que cela ne se fasse pas au détriment de l'homme. Nous partageons aussi l'idée de produire des logements toujours de meilleure qualité.



Pour autant, il est stratégique que les décideurs publics et les parties prenantes gardent toujours à l'esprit les attentes légitimes du consommateur final et ses besoins de logements abordables lors de la conception de mesures d'efficacité énergétique, afin de garantir le bon équilibre entre des normes de performance environnementale rigoureuses et des logements qui restent à la portée des acheteurs ou des locataires.

Aussi pour chaque nouveau règlement, la question de l'incidence sur les coûts du logement devrait être soulevée au travers d'une étude d'impact. Les nouveaux règlements ne devraient pas être imposés sans compensation s'ils ont un impact négatif sur les coûts.

Par ailleurs, une meilleure flexibilité, qui prendrait en compte l'évolution de notre société vers le partage et les nouvelles mobilités, serait bienvenue.

Par exemple : on sait que d'ici 2030, nous aurons environ moins 29% de véhicules en Europe. Mais localement les planificateurs continuent d'exiger jusqu'à 2 à 3 places de parking par logement et en sous-sol ! Vous avez dit logement abordable ?

« Soyons connectés »

Proposition n°9 : Créer un Conseil Européen de la construction.

Il réunirait membres de la Commission Européenne, parlementaires, organisations professionnelles, associations de consommateurs qui seraient consultés sur les projets relatifs aux nouvelles normes qui ont un impact direct ou indirect sur le coût des logements (« Bâle IV », prévention ressource en eau, réglementation de protection des espèces, mobilités etc.).

Ce conseil émettrait des avis sur l'évaluation des coûts induits pour l'économie du logement. Il pourrait faire des propositions sur la suppression de certaines normes désuètes ou inutiles. Il pourrait attirer l'attention sur la surtransposition de tel ou tel Etat membre ...

« *Moins, c'est plus* »

Proposition n°10 : Décréter un moratoire de 5 ans pour toute nouvelle réglementation ayant un impact sur le coût du logement neuf.

Proposition n°11 : Inciter les Etats membres à bannir les surtranspositions et à engager une politique de déréglementation.

En 2014, un groupe de travail a publié un rapport sous la Présidence du Dr Edmund Stoiber, ancien premier Ministre de Bavière, qui concluait que 32% des charges administratives résultent de la décision des Etats membres d'aller au-delà de la législation de l'UE et recommandait à tous les Etats d'adopter des objectifs de réduction de la réglementation.

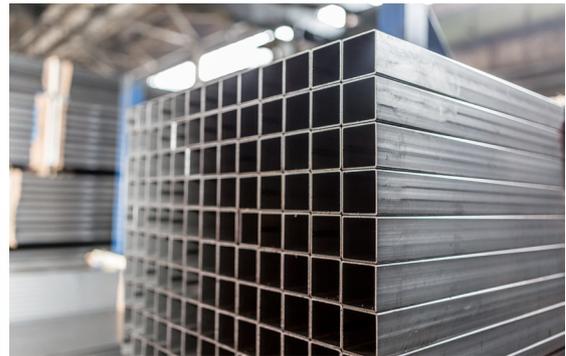
Bonne pratique :

En France, le gouvernement a déclaré un moratoire sur les nouvelles réglementations pour les cinq prochaines années, sauf en ce qui concerne la transposition des directives de l'UE en droit interne et les questions liées à la sécurité. Cela laisse aux promoteurs et en particulier aux PME, le temps de mettre en œuvre les normes et réglementations en vigueur. En France, le gouvernement a également présenté un nouveau projet de loi intitulé « Pour une société de confiance », qui laisse entrevoir la possibilité pour les promoteurs et les constructeurs de logements de proposer des solutions ayant des effets conformes aux normes en vigueur dans tous les domaines régis par les normes de construction (thermique, acoustique, accessibilité, etc.). Le gouvernement français a décidé d'agir de cette manière afin de passer d'une logique de moyens à une logique de résultats, ce qui libère la capacité d'innovation du secteur de la construction.

REDUIRE LES COÛTS DE CONSTRUCTION PAR UNE ACTION SUR LEURS DIFFÉRENTES COMPOSANTES

• LES MATÉRIAUX

L'approvisionnement limité en matériaux de construction est une préoccupation majeure. Nous attirons l'attention sur la conséquence de mesures de rétorsion que l'Europe envisage d'instaurer concernant les prix de l'acier et de l'aluminium, qui affecterait négativement l'accès au logement abordable et appelons à un commerce équitable et réciproque avec les Etats-Unis.



Par ailleurs, à l'intérieur du territoire Européen, des produits aux qualités similaires ne peuvent être utilisés dans certains Etats membres. Des réglementations spécifiques, qui sous-tendent vraisemblablement une protection industrielle nationale, pénalisent la recherche du meilleur rapport qualité prix. Une harmonisation est indispensable.

Il faut que la révision de la CPR (Construction Products Regulation) après sa phase d'évaluation, conduise à une harmonisation des standards Européens et une révision des règles sur les produits de construction.

• LA MAIN D'OEUVRE



La main d'œuvre est un paramètre clé dans la production de logements et la maîtrise de ses coûts, de trois points de vue :

- **quantitatif** : les membres de Build Europe constatent un phénomène de pénurie dans le secteur de la construction (Royaume-Uni, Irlande, Espagne, Pologne, Roumanie) qui génère des appels à une main d'œuvre tierce, proche (Ukraine en Pologne) ou plus lointaine (Vietnam en Roumanie).

- **qualitatif** : le secteur de la construction intègre de plus en plus d'innovation et de savoir-faire, les logements sont de plus en plus sophistiqués, il faut donc pouvoir disposer d'une main d'œuvre qualifiée, ce qui n'est pas encore suffisamment le cas. Cette situation peut générer des malfaçons et de la non qualité et, in fine, générer des coûts additionnels.

- **économique** : le poste « main d'œuvre » représente environ 40 à 50% du coût de construction et les charges fiscales appliquées au travail ont une incidence significative sur le prix des logements.

Sur ces **trois axes**, des actions pourraient être entreprises par l'UE et les Etats membres :

- pour mieux exploiter le réservoir d'emploi non délocalisable que représente le BTP : travailler sur l'attractivité du secteur, y compris pour les femmes,

- pour renforcer l'adéquation de la main d'œuvre aux besoins de qualification du secteur : mieux inscrire dans le temps les exigences techniques nouvelles et soutenir la formation initiale et continue dans le secteur,

- pour diminuer le coût relatif de la main d'œuvre : focaliser les mécanismes de baisse des charges sociales sur les salaires les plus modestes.

Focus : l'accompagnement du numérique

Avec l'innovation digitale, la conception et réalisation à l'aide du BIM, les imprimantes 3D et toutes ces innovations technologiques devraient générer des progrès dans la qualité de production mais aussi en matière de coûts en permettant notamment de réduire les aléas. L'Europe devra encourager cette avancée qui n'en est encore qu'à ses balbutiements.

L'accent doit être mis sur la formation : l'industrie a déjà développé plusieurs initiatives afin d'embrasser la transformation digitale. Cependant, l'accès et le soutien financier sont cruciaux pour accélérer le processus de transformation et atténuer la faible rentabilité de tels investissements. Dans cet esprit, nous appelons l'UE à se concentrer à identifier les besoins en compétences dans le domaine de la construction digitale, à soutenir la formation de qualité, le perfectionnement et l'évolution des compétences, mais aussi à éliminer les barrières et à rendre plus facile pour le secteur de la construction sa capacité à innover.

Face aux mutations technologiques où la Recherche et le Développement favorisent les grosses entreprises et face aux réflexions de « Bâle IV » qui pourraient rendre moins facile l'accès aux financements, nous suggérons que l'UE recommande aux Etats membres un soutien fiscal aux investissements en R&D pour les PME.

Bonne pratique :

L'exemple de la Roumanie

Faisant face à des difficultés pour construire des logements de qualité et d'optimisation des coûts d'exécution, la Société des Constructeurs Roumains « Patronatul Societăților din Construcții » a entamé un processus de dialogue approfondi avec les autorités roumaines afin d'améliorer l'environnement commercial pour le secteur.

En décembre 2018, la PSC a signé, au travers de sa fédération nationale FPSC, un accord historique avec le gouvernement roumain, qui a convenu de prendre une série de mesures qui entreront en vigueur séquentiellement et dont les plus importantes sont :

- Déclarer le secteur de la construction comme un secteur prioritaire d'importance nationale pour les dix années à venir, à partir du 1er janvier 2019, c'est-à-dire une réforme massive du secteur par le biais d'incitations fiscales et l'amélioration de la législation qui le régit ;
- Baisser massivement les taxes sur le travail, passée d'environ 80% à 21,25% ;
- Améliorer significativement les conditions d'accès des entreprises et des employés au système qui assure la protection sociale contre les périodes météorologiques défavorables et qui concerne la formation professionnelle.

• LES COÛTS D'EXPLOITATION

Le caractère abordable du logement s'analyse une fois qu'on a payé le transport, l'énergie, les charges diverses et la fiscalité liée à l'occupation ou la détention. Le rôle de l'Europe est fondamental dans la réflexion pour les transports, comme nous l'avons vu précédemment, mais il l'est aussi pour l'énergie, pour les bâtiments existants, par son soutien à la rénovation ou la réhabilitation et pour le neuf dans la conception des nouveaux règlements.

Nous attirons l'attention des législateurs sur les réalités suivantes. La combinaison de systèmes de production d'énergie sophistiqués pour un même logement induit des coûts de maintenance et de remplacement qui vont s'ajouter au prix de l'énergie consommée qu'elle soit achetée ou non. Comme ils sont trop sophistiqués, ils sont désactivés par les occupants et perdent en efficacité.

Notre proposition de Conseil Européen de la construction (Proposition n°9) prend là aussi tout son sens pour définir ensemble les solutions les plus opportunes.

Stimuler l'entrée des PME sur le marché

Le plan de Londres prévoit que les petits projets joueront un rôle beaucoup plus important dans la fourniture de logements et établit une présomption en faveur de petits ensembles de logements comptant entre 1 et 25 logements. On prévoit qu'environ 25 000 logements par an seront fournis sur de petits sites de moins de 0,25 ha. L'évaluation stratégique de la disponibilité des terrains résidentiels réalisée par la Great London Authority a identifié une capacité théorique en la matière pour les 32 arrondissements londoniens, sur la base des taux de livraison passés, mais les arrondissements sont encouragés, par le biais de leurs plans locaux, à identifier et allouer autant de petits projets que possible. A cette fin, on attend des arrondissements qu'ils utilisent leurs registres de terrains contaminés comme un moyen d'identifier des potentiels sites pour ces petits projets. Les sites inclus dans de tels registres peuvent recevoir un permis de construire selon les règles nationales applicables au registre. Les arrondissements sont aussi encouragés à aider les PME à construire sur de petits sites en mettant en place des politiques en faveur de petits ensembles résidentiels, conformes aux directives énoncées dans leurs codes de conception.

D. POUR REpondre AU POIDS DE LA FISCALITE

« Voir la paille dans l'œil du voisin et pas la poutre... »

MESURER L'AMPLEUR DU PROBLEME FISCAL POUR LE LOGEMENT

La fiscalité appliquée à l'immobilier, de sa conception jusqu'à sa transmission, contribue à renchérir le logement et à dégrader la rentabilité de l'investissement locatif, au risque de majorer les loyers. Or, faute de diagnostic complet et précis sur le sujet, cette thématique n'est pas traitée dans les politiques du logement des Etats membres.

Proposition n°12 : Formuler des recommandations par pays sur des indicateurs liés au logement dans le cadre du semestre européen.

En pratique, ces recommandations par pays devraient inclure des indicateurs tels que le niveau de fiscalité dans le prix de vente final ; les différentes composantes du prix du logement : terrain, construction, et enfin le rapport entre le revenu moyen du ménage et le prix du logement. Ces indicateurs devraient également être ventilés au niveau régional afin de permettre une meilleure compréhension des problèmes potentiels et leur localisation.

REDUIRE LE POIDS DE LA FISCALITE

Il convient de mieux adapter la fiscalité à l'objectif de production de logements abordables.

Trois axes politiques peuvent être envisagés :

• RÉDUIRE LE TAUX DE TVA DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT

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 livraisons de biens et des prestations de services visées à l'article 98, » auxquelles peuvent être appliqués des taux réduits ») par l'annexe III bis (« Liste des livraisons de biens et des prestations de 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 ».

Bonne pratique :

Il faut rappeler qu'en **Italie et au Luxembourg**, des taux super réduits (c'est-à-dire inférieurs à 5 %) sont disponibles pour le logement, notamment pour les primo-accédants. Cela stimule clairement les investissements et aide les jeunes consommateurs à être propriétaires.

• ALLÉGER LA FISCALITÉ APPLICABLE AUX ENTREPRISES

La Commission devrait recommander qu'une mesure de réduction de l'impôt sur les sociétés privées soit appliquée à la part du résultat des opérateurs privés générée par la production de logements abordables, à l'image de ce dont bénéficient les opérateurs de logement social dans les systèmes fermés éventuellement sous réserve de réinvestissement dans le logement abordable.



• RÉDUIRE LA PART DU COÛT DU LOGEMENT LIÉE À LA FISCALITÉ FONCIÈRE

Les propriétaires fonciers, qu'il s'agisse d'entreprises ou de particuliers, sont généralement taxés sur la plus-value lorsqu'ils cèdent leur terrain. Cette fiscalité génère une augmentation des prix de vente des terrains aux opérateurs désireux de construire des logements, et in fine un renchérissement des logements produits.

Plus encore, cette fiscalité des plus-values accentue la rétention foncière, car elle dissuade les propriétaires de céder leurs biens.

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.

Bonne pratique :

En France, par exemple, le gouvernement a instauré pour une période transitoire des abattements sur les plus-values immobilières. L'abattement peut être fixé à 70% lorsque le promoteur s'engage à réaliser des logements, et 85% si 50% du projet est destiné à des logements sociaux ou intermédiaires.

E. POUR REpondre AUX INCERTITUDES SUR LE FINANCEMENT

LE FINANCEMENT DE PROJETS IMMOBILIERS

« *Le mieux est l'ennemi du bien* »

Proposition n°13 : Sortir la production de logements neufs de l'activité spéculative des accords de « Bâle IV ».

• « BÂLE IV »

En ce qui concerne le financement de projets immobiliers, il n'existe pas de modèle unique. Les États membres bénéficient d'un large éventail de modèles, mais cela n'est pas reflété dans la législation actuelle. Cela est particulièrement évident avec la transposition prochaine des réformes de Bâle après la crise. L'UE doit tenir compte de la diversité de ses modèles lors de l'adoption d'une telle législation.

A ce jour, dans les négociations des accords de Bâle IV, l'activité de promotion immobilière est considérée comme spéculative. Les fonds propres exigés pour les banques (Tier 1) seraient majorés de 50%. Les conséquences en sont qu'à fonds propres constants, moins d'opérations seront financées, que pour maintenir leur rentabilité les organismes bancaires vont augmenter leurs taux ou peut-être même détourner leurs investissements vers d'autres secteurs de l'économie devenus plus rentables.

Pour ne rester que sur le soutien à l'activité immobilière, cette situation nouvelle va entraîner une hausse des coûts des logements, un crédit crunch pour les promoteurs non cotés (au sens Standard and Poor's) qui vont nécessiter une surconsommation de fonds propres et une augmentation drastique des fonds propres exigés des opérateurs, qui de fait va réduire le nombre de logements produits en Europe.

Il conviendrait donc de maintenir l'esprit de Bâle III pour produire plus avec moins de fonds propres, en prenant en compte les résultats de la pré-commercialisation, et prendre en compte les spécificités législatives des États qui sécurisent le financement.²⁹

29. En France, il existe un modèle appelé « vente en l'état futur d'achèvement » (VEFA) dans lequel, avant le démarrage de l'opération, 40 à 50 % des logements ont déjà été pré-vendus, ce qui prive l'opération de tout caractère spéculatif et risqué.

LA SOLVABILISATION DES MENAGES ACQUEREURS

Nous sommes face à un véritable paradoxe. Les taux d'intérêts n'ont jamais été aussi bas et pourtant le prix de l'immobilier n'a jamais paru aussi décalé par rapport aux revenus. Nous pouvons légitimement être très inquiets. Si d'aventure, les taux d'intérêts venaient à être relevés, nous connaîtrions une crise encore plus aigüe de pouvoir d'achat immobilier. Il faut donc chercher à préserver la capacité d'achat des ménages Européens, dès leur premier achat et jusqu'à la fin de leur vie.

• L'ACCÈS AU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

Build Europe est en faveur de l'introduction par l'Union Européenne de **la directive sur le crédit hypothécaire** qui inclut l'obligation pour les prêteurs de fournir aux consommateurs suffisamment d'informations pour identifier le produit qui leur convient, une période de « réflexion » et un droit de retrait garanti, de même que des normes à l'échelle de l'UE pour évaluer la solvabilité des demandeurs d'hypothèques. Il s'agit d'un pas en avant dans la bonne direction, qui établit un juste équilibre entre les droits et obligations des utilisateurs finaux. Nous pensons toutefois que d'autres mesures pourraient être prises pour améliorer le financement des utilisateurs finaux.

Ainsi pour, par exemple :

• LES ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ

Il convient de promouvoir les bonnes pratiques en matière de soutien des primo-accédants, dans un contexte généralisé de renchérissement du logement.

Bonnes pratiques :

Au Royaume-Uni, le gouvernement a mis en place le programme « Help to Buy » (« Aide à l'acquisition »), qui vise à aider les premiers acheteurs à acheter une propriété résidentielle. Ce programme repose avant tout sur les Equity loans (« Prêts participatifs ») : le gouvernement fournit aux acheteurs un « prêt participatif » pouvant aller jusqu'à 20% de la valeur de la propriété (sans intérêt sur les cinq premières années), les acheteurs doivent pouvoir fournir un apport de 5% ainsi que le restant des fonds, souvent sous la forme d'un prêt immobilier.

En Allemagne, le gouvernement fédéral a introduit en 2018 le Baukindergeld, une subvention de l'État qui ne nécessite pas de remboursement. Elle est destinée aux familles avec enfants et monoparentales pour les aider à financer l'achat de leur propre maison. Il s'agit d'une subvention de 12 000 € par enfant, versée en 10 tranches de 1 200 € par an.

En France, le Prêt à taux zéro (PTZ) en faveur des primo-accédants. Le montant du prêt est inversement proportionnel aux revenus et il peut constituer l'apport personnel.

Il existe par ailleurs des mécanismes d'ingénierie financière, moins consommateurs de ressources budgétaires publiques, et dont la généralisation pourrait être encouragée : dissociation de la nue-propriété de l'usufruit, dissociation de l'acquisition du terrain et du bâti etc.

• LES INVESTISSEURS INDIVIDUELS ET INSTITUTIONNELS

Le parc locatif n'est abordable que si les investisseurs peuvent dégager une rentabilité suffisante pour pratiquer des loyers modestes. Cela nécessite à la fois des prix d'achat des logements modérés, une fiscalité des revenus locatifs et des plus-values de cession raisonnable.

En outre, Build Europe propose de réexaminer l'équilibre des droits et devoirs entre propriétaires et locataires pour éviter de décourager les investisseurs particuliers et institutionnels dont nous avons impérativement besoin pour financer la politique du logement.

LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

« Peu importe la couleur du chat pourvu qu'il attrape la souris »

Proposition n°14 : Faire du système ouvert la référence Européenne en matière de logement social.

• GÉNÉRALISER L'OUVERTURE DU LOGEMENT SOCIAL AU SECTEUR PRIVÉ DANS LES SYSTÈMES FERMÉS

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'inscrit 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 XXème siècle, et accentués par les deux guerres mondiales.

Pour les systèmes de logement social fermés, nous pensons que l'Union Européenne devrait inviter les Etats membres concernés à ouvrir aux financements et opérateurs privés la capacité de construire, de détenir et de gérer ces parcs locatifs sociaux en complément d'un secteur public qui est très souvent au bord de la saturation. Ces acteurs du marché seraient soumis naturellement aux mêmes règles et devoirs que les acteurs publics et pourraient, dans le cadre de partenariat avec ces derniers, échanger ou partager les services aux citoyens.

• **MIEUX ENCADRER L'INTERVENTION D'OPÉRATEURS DE LOGEMENT SOCIAL DANS LE DOMAINE CONCURRENTIEL**

Au motif de la mixité, on constate une montée en puissance de certains organismes producteurs de logements sociaux dans le domaine concurrentiel du secteur libre. On peut être surpris que l'on puisse dénoncer le manque et la réduction de fonds publics à destination du logement social et en même temps engager des fonds à risque sur le marché concurrentiel. En outre, nombre de mesures fiscales décidées au bénéfice des opérateurs de logements sociaux créent un déséquilibre au détriment des opérateurs privés, que de simples écritures comptables par le biais d'une comptabilité séparée ne peuvent gommer.

« We need everybody on board »

Proposition n°15 : Fédérer les acteurs de la politique du logement autour de l'ambition du logement abordable.

• **RÉSOLUDRE ENSEMBLE LA CRISE DU LOGEMENT ABORDABLE**

Plutôt que de segmenter la politique du logement, nous considérons que tous les acteurs publics et privés doivent ensemble se mobiliser pour répondre à l'ensemble des besoins de nos concitoyens ; les objectifs, règles, droits, devoirs, fixées par les Etats s'appliquant à tous.



CONCLUSION

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 réglementer 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'orientent 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.

Certes l'objectif est ambitieux mais « *C'est la nuit qu'il est beau de croire à la lumière* » (E. ROSTAND).

Coordonnées :

Build Europe - Square de Meeûs 35 - 1000 Bruxelles

Tél : +32 (0)28 93 97 65

Email : info@buildeurope.net

PROPOSITIONS POUR LECTEUR PRESSÉ

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 États membres, permettront de réduire les coûts, de développer l'offre et d'améliorer le pouvoir d'achat des accédants et des locataires.

Nous proposons de :

1. DÉSIGNER UN COMMISSAIRE EUROPÉEN EN CHARGE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE LA CONSTRUCTION

Pour engager une réflexion et une programmation à long terme sur l'aménagement du territoire Européen. En lien avec le Conseil de la construction que nous proposons de constituer, il pourrait orienter les politiques d'investissement et les projets de réglementation en cohérence avec les objectifs environnementaux et sociaux.

2. CRÉER UN OBSERVATOIRE EUROPÉEN

Il n'y a pas de bonne politique sans connaissance de l'état des lieux. En impliquant les États membres et avec les statistiques dont ils disposent, cet observatoire pourrait quantifier le niveau d'offre de terrains nécessaire et dans le cadre du semestre Européen, établir les recommandations par pays.

3. CONCILIER PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET RÉPONSE AUX BESOINS DE 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 politiques locales 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. Il est indispensable de favoriser la mixité des usages et, notamment, que l'habitat investisse les zones commerciales en périphérie des villes où les investissements en infrastructure ont déjà été réalisés.

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 économes et durables, à proximité d'infrastructures existantes, avec une vision futuriste notamment environnementale, qui permettrait de construire de manière abordable, en fonction des nouvelles aspirations et attentes des citoyens mais aussi de la collectivité.

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 logement et la réalité des pratiques malthusiennes.

8.

ACCÉLÉRER LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS

Afin de lutter contre les recours abusifs, trois leviers sont possibles : la prévention en simplifiant les lois d'urbanisme, le traitement accéléré des recours, et le développement d'une assurance contre les risques contentieux.

9.

CRÉER UN CONSEIL EUROPÉEN DE LA CONSTRUCTION

Il inclurait des professionnels 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

Cela donnerait aux développeurs, et notamment aux PME, le temps d'assimiler et d'optimiser les standards et les réglementations récentes.

- 11. INCITER LES ÉTATS MEMBRES À BANNIR LA SURTRANSPOSITION ET ENGAGER UNE POLITIQUE DE DÉRÈGLEMENTATION**
- 32% des charges administratives résultent de la surtransposition par les gouvernements nationaux. Les États membres devraient adopter des objectifs de réduction de tels comportements.
- 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 revenus 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 4 »**
- 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.
- 14. FAIRE DU SYSTÈME OUVERT LA RÉFÉRENCE EUROPÉENNE EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL**
- Les systèmes « fermés » empêchent les opérateurs privés de produire, détenir et gérer des logements sociaux. Il faut 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.



info@buildeurope.net

