

ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE DU CONCEPT À LA RÉALITÉ

10 solutions pour une gestion économe du territoire européen

Janvier 2022



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



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

Build Europe est l'organisation regroupant les fédérations nationales des promoteurs, des constructeurs et des aménageurs des États membres de l'Union européenne, représentant plus de 30.000 promoteurs, aménageurs et constructeurs de logements affiliés aux fédérations de 14 États européens.

L'objectif principal de Build Europe est avant tout de répondre aux aspirations sociales et environnementales des citoyens européens. Build Europe travaille avec ses Membres pour promouvoir des approches politiques pratiques afin de créer un environnement qui permette de construire plus, mieux, et à des prix abordables.

Build Europe

Square de Meeûs 35

1000 Brussels

Belgium

Index

Éditorial du Président	5
Introduction	6
ETAT DES LIEUX.....	7
Artificialisation dans l'UE	7
a.Définition.....	7
b.Constat	8
État des lieux pour le foncier et le logement	9
c.Statistiques sur l'artificialisation.....	9
d.Différences régionales.....	10
e.Statistiques sur le logement.....	10
Le Nécessaire Équilibre.....	15
a.L'augmentation de la pénurie de logements abordables	15
b.Une fracture de la société.....	16
c.Un hiatus entre les orientations politiques et les attentes des citoyens.....	17
Le point de vue de Build Europe	17
PROPOSITIONS POUR UNE GESTION ECONOMIQUE DU TERRITOIRE	19
Territorialiser	19
a.Choisir l'échelle appropriée	19
b.Analyser la situation dans son ensemble : Observer - Mesurer.....	19
c.Tout en s'adaptant aux différentes situations locales.....	20
d.Contrôler	20
BEST PRACTICE - ROYAUME UNI	21
Repenser en profondeur les politiques	22
a.Propositions foncières et aménagement - Une gestion économe du territoire.....	22
Solution 1 – Une densité accrue.....	22
Solution 2 – Créer un droit à l'artificialisation et des bourses d'échanges ou de compensation foncière.....	22
BEST PRACTICE - ALLEMAGNE	23
Solution 3 – Planification urbaine.....	23
Solution 4 – Protéger les sols avec le projet plutôt qu'interdire.....	24
b.Propositions constructives	25
Solution 5 – Augmenter la réversibilité du bâti.....	25
Solution 6 – La construction sur pilotis.....	25
c.Propositions économiques et fiscales	25
Solution 7 – Développer les aides à la reconquête des friches urbaines.....	26
BEST PRACTICE : FRANCE	26
Solution 8 – Primes à la démolition ou à la transformation de bureaux en logements (locaux tertiaires)	26
BEST PRACTICE - BELGIQUE	27
Solution 9 – Soutenir la transition vers la construction circulaire.....	27
Solution 10 – Renforcer les investissements territoriaux intégrés.....	27
Remerciements.....	28
Références	29

Éditorial du Président

À travers ces propositions, Build Europe souhaite que les mesures mises en avant correspondent le mieux possible aux aspirations doubles, du citoyen de disposer d'un cadre de vie agréable proche des aménités, et de la collectivité de réduire l'étalement urbain. Mais pour autant, l'exécutif européen doit avant tout garder en mémoire que le prix du logement par rapport aux revenus des ménages européens est déjà trop élevé.

Il est donc évident que l'objectif de Zéro Artificialisation Nette à 2050 ne peut se faire au détriment des ménages les moins aisés. Tout le défi à relever consiste en l'application d'une politique qui combine à la fois sobriété foncière et accessibilité au logement pour tous.

Marc Pigeon, Président de Build Europe

Introduction

Le Conseil et le Parlement européen ont défini l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2050 dans une décision datant de 2013¹. De son côté, la Commission européenne a mis en place des objectifs visant à ce que le taux d'artificialisation soit aligné avec l'objectif de ZAN à l'horizon 2050. Il y a donc une volonté claire de la part des institutions européennes d'arrêter l'artificialisation nette des sols en Europe en moins de 30 ans. Cet objectif extrêmement ambitieux s'inscrit dans le cadre de la politique environnementale conduite par les instances européennes.

Au niveau international, les États-membres de l'Organisation des Nations Unies ont déclaré lors de la conférence sur le développement durable de Rio de Janeiro en 2012, qu'ils « s'efforceront de parvenir à un monde neutre en matière de dégradation des sols ». De nombreux pays ont déjà adopté sur leur territoire plusieurs mesures pour contrecarrer l'artificialisation des sols comme nous le verrons ci-après.

Si Build Europe s'invite dans le débat, c'est parce qu'il conditionne directement les conditions de l'aménagement du territoire, de la ville, et le logement de nos concitoyens. En effet, la matière première de toutes ces activités, qui définissent le cadre et les conditions de vie des citoyens, est le terrain. Aussi, toute réglementation qui s'y rapporte doit être réfléchie à la lumière de l'ensemble des impacts qu'elle peut produire.

Nous proposons, dans une démarche constructive prenant en compte les enjeux environnementaux et les orientations politiques internationales, de faire un focus rapide sur la situation actuelle puis d'analyser le cadre proposé pour la politique de Zéro Artificialisation Nette, et enfin de développer les propositions les plus efficaces pour répondre à l'objectif fixé.

¹Décision No 1386/2013/UE du 20 novembre 2013 relative à un programme d'action général de l'Union pour l'environnement à l'horizon 2020 « Bien vivre, dans les limites de notre planète »

ETAT DES LIEUX

Artificialisation dans l'UE

a. Définition

L'Agence européenne pour l'environnement définit l'artificialisation comme « la couverture d'espaces par des constructions et des infrastructures urbaines ainsi que par des espaces verts urbains et des installations sportives et de loisirs »². L'AAE précise que la mesure de l'évolution de l'artificialisation inclut des espaces non-couverts comme les espaces verts dans les villes. Le tissu urbain fragmenté est ainsi pris dans son ensemble.

Observation : cette mesure entraîne l'absence de prise en compte des espaces naturels imbriqués dans les villes ou les habitations. Ces espaces verts jouent pourtant un rôle essentiel dans le maintien de la biodiversité, l'absorption de carbone et le cycle de l'eau. Les mesures de renaturation telles que la plantation de jardins, de haies ou d'arbres d'alignement perdent ainsi de facto leur pertinence aux yeux des autorités en dépit de leur utilité concrète.

Dans les lignes directrices tracées par la Commission européenne apparaissent trois objectifs:

Limiter, Atténuer et Compenser

Massimiliano Bencardino explique dans *Land take and Urban Sprawl* que « l'amélioration de la qualité de vie des grands centres urbains, le renforcement des infrastructures de transport public en limitant le recours aux voitures privées et la protection des zones agricoles urbaines et péri-urbaines » figurent parmi les solutions avancées par la Commission³. Quand la mesure de limitation n'est pas réalisable, il convient d'encourager les mesures d'atténuation visant à réduire l'impact de l'artificialisation.

Par ailleurs, ces mêmes orientations de la Commission sur l'imperméabilisation recommandent le « confinement urbain » ! C'est-à-dire la création de ceintures vertes autour des grandes zones métropolitaines (qui risquent de créer des coupures urbaines donc de mobilité) pour prévenir la fusion des villes, et favoriser la régénération urbaine. Naturellement, selon le principe de subsidiarité, la mise en œuvre de cette politique est sous la responsabilité des différents États-membres.

Observation : cette vision revient à favoriser la réutilisation des friches urbaines et industrielles, une vision partagée par Build Europe, mais aussi à densifier encore davantage les grandes villes. Une des conséquences majeures de la pandémie a été d'augmenter l'appétence des citoyens européens pour les logements dotés de jardins ou d'espaces extérieurs qu'ils doivent retrouver en ville pour la maintenir

²Agence européenne de l'environnement, Indicateurs, Artificialisation en Europe.

³*Land take and urban sprawl: drivers e contrasting policies* by Massimiliano Bencardino (2015), Traduction indicative du travail de recherche publiée par le Bollettino della Società Geografica italiana.

attractive. La vision d'une Europe urbaine univoque faite de forte densité de logements s'oppose complètement au désir affiché d'espace comme nous l'exposons ci-après, et représente un hiatus entre l'orientation politique et les attentes des citoyens.

b. Constat

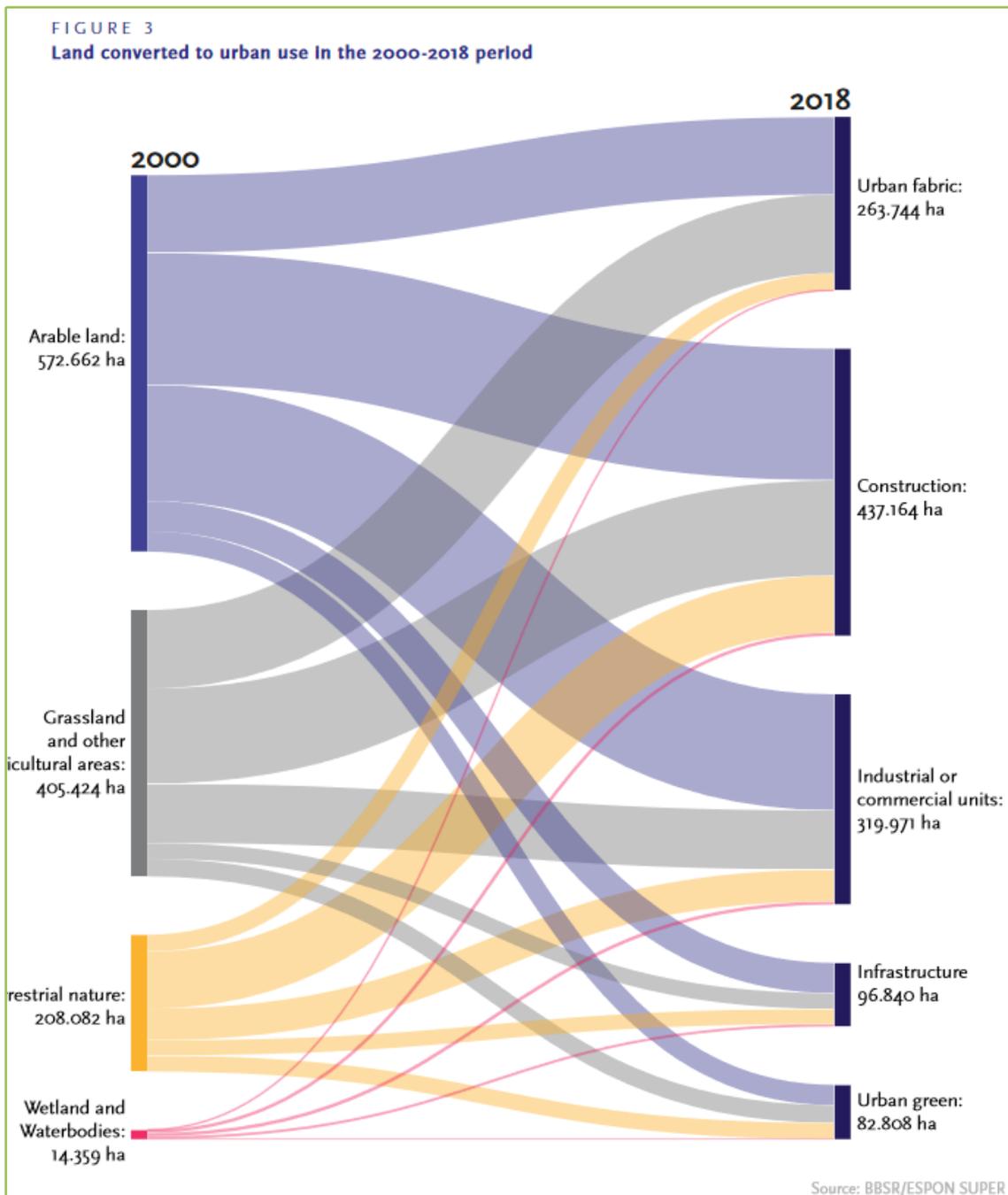
Selon le Réseau Européen d'observation de l'aménagement du territoire (ESPON), environ 0,6% de l'espace géographique de l'UE a changé d'usage entre 2000 et 2018⁴. Moins de la moitié de cette surface concernait la conversion vers un usage urbain, avec une très forte majorité au détriment des terres à usage agricole. Ce premier coup d'œil permet de se rendre compte que le besoin en logements ne saurait être tenu comme responsable de l'usage des surfaces naturelles. En France, par exemple, la forêt s'étend plus vite que l'urbanisation, à cause de la déprise agricole liée à l'augmentation de la productivité et la baisse d'intérêt pour la profession d'agriculteurs. En Europe, ce sont environ 613 millions de mètres cube de croissance de forêt par an.

⁴*Sustainable Urbanisation and land-use Practices in European Regions*, European Spatial Planning Observation Network

État des lieux pour le foncier et le logement

c. Statistiques sur l'artificialisation

Selon le Guide de l'urbanisation et de l'utilisation durable des sols d'ESPON, « près de la moitié concerne une conversion en terres urbaines. [...] La majeure partie de cette urbanisation s'est faite au détriment des terres agricoles (78%) »⁵. Les unités industrielles et commerciales sont ainsi responsables d'une grande partie de l'occupation des sols.



6

⁵Idem

⁶*Sustainable Urbanisation and land-use Practices in European Regions*, European Spatial Planning Observation Network

d. Différences régionales

Selon le même rapport, « l'urbanisation ne s'est pas produite de la même manière dans tous les pays et à toutes les périodes. Beaucoup moins de terres ont été converties à un nouvel usage dans les années qui ont suivi la crise financière et économique, notamment en Espagne et en Irlande »⁷.

Commentaire

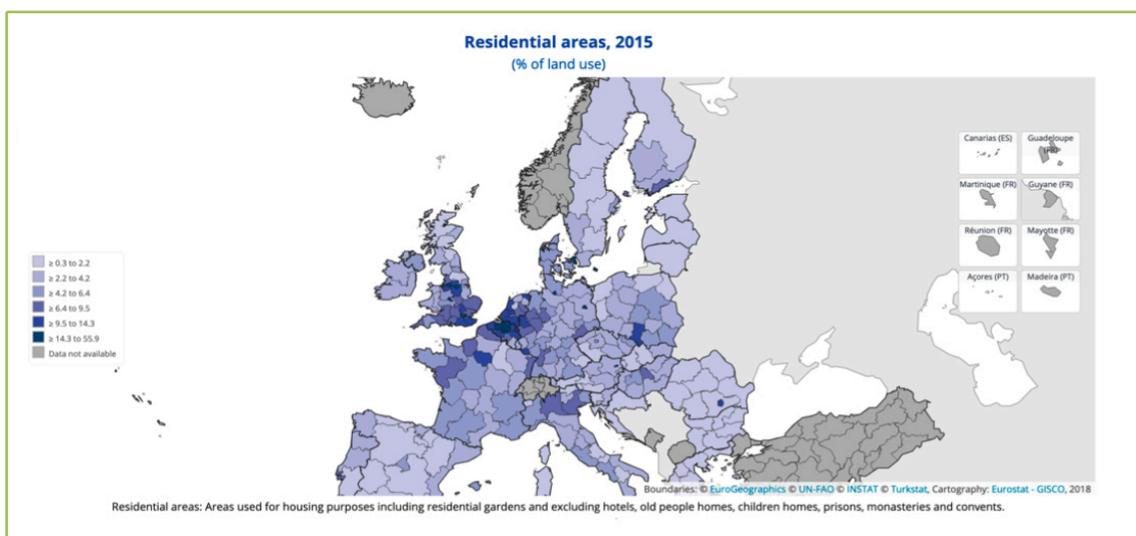
Suite à la récession de 2020, il est crucial de comprendre si le changement d'usage va continuer au même rythme avant de mettre en œuvre des mesures restrictives.

e. Statistiques sur le logement

Moins de 3% du terrain dans l'UE est utilisé à des fins résidentielles

En 2015, « près de 75 % des terres de l'UE étaient utilisées pour l'agriculture et la sylviculture, tandis que **seulement 2,9 %** étaient utilisées pour le logement résidentiel »⁸.

Le rapport *Housing in Europe* démontre également que « cette moyenne masque des différences substantielles entre les régions de l'UE. La plus grande proportion des terres utilisées pour les zones résidentielles dans l'UE se trouve dans la région de Bruxelles-Capitale (55%) et d'autres grandes villes comme Hambourg (29%), Vienne... ». Pour autant, « dans 19 régions, cette part était inférieure à 1 % ; comme à Bolzano en Italie ou en Aragon en Espagne »⁹.



10

Commentaire

Ces statistiques incitent à la prudence avant d'établir la même règle pour tous.

⁷Idem

⁸Idem

⁹*Housing in Europe* (édition 2020), Commission européenne

¹⁰Zones résidentielles, 2015, Eurostat (GISCO)

Les permis pour le résidentiel ont chuté entre 2010 et 2019

Selon ce même rapport, « le nombre le plus élevé de permis de construire accordés pour des bâtiments résidentiels a été observé en 2010. Globalement, entre 2010 et 2019, on constate une diminution de 3 % » avec « les plus fortes baisses observées en Grèce (-69 %), en Italie (-54 %), à Chypre (-33 %) et en Slovaquie (-32 %) »¹¹.

Commentaire

On constate un manque d'offre de logement en Europe. Le secteur se trouve dans une situation difficile avec des permis de construire de moins en moins accessibles.

Une augmentation des coûts de construction de 15%

Le rapport Housing in Europe souligne par ailleurs que « le **coût de la construction de nouvelles résidences dans l'UE** a également augmenté au cours de la période 2010 à 2019, en particulier depuis 2016. L'augmentation sur l'ensemble de la période a été de 15 %. Parmi les États-membres, les plus fortes hausses ont été observées en Hongrie (+47 %), en Roumanie (+46 %), en Lettonie et en Lituanie (+36 % chacun). La Grèce a été le seul État membre à enregistré une baisse (-7 %) »¹².

Commentaire

Le paquet Fit for 55, visant à taxer de nombreuses matières premières comme l'acier, l'aluminium ou le ciment, et qui comprend aussi une augmentation des contraintes de construction, risque encore d'aggraver cette inflation, ce qui se répercutera directement sur les ménages européens.



13

¹¹Housing in Europe (édition 2020), Commission européenne

¹²Idem

¹³Idem

Le prix des logements et les loyers sont en forte hausse

Le rapport Housing in Europe et Eurostat font également état :

- 1) **d'une augmentation de 34% des prix des maisons depuis 2010**, avec une hausse de 19 % des prix des logements enregistrée entre 2010 et 2019 [...] avec les plus fortes hausses en Estonie (+96 %), en Hongrie (+82 %), en Lettonie (+75 %), au Luxembourg et en Autriche (+65 % chacun) [...] ^{14 15}
- 2) **d'une augmentation constante des loyers** dans l'UE entre 2010 et 2019 - au total 13% sur l'ensemble de la période¹⁶

16 % d'augmentation des prix du logement ont été observés, par exemple, pour la seule année 2020 au Luxembourg. Les Luxembourgeois, et notamment les jeunes ménages, se demandent comment et où ils pourront vivre au Luxembourg à l'avenir.



17

¹⁴Housing in Europe (édition 2020), Commission européenne

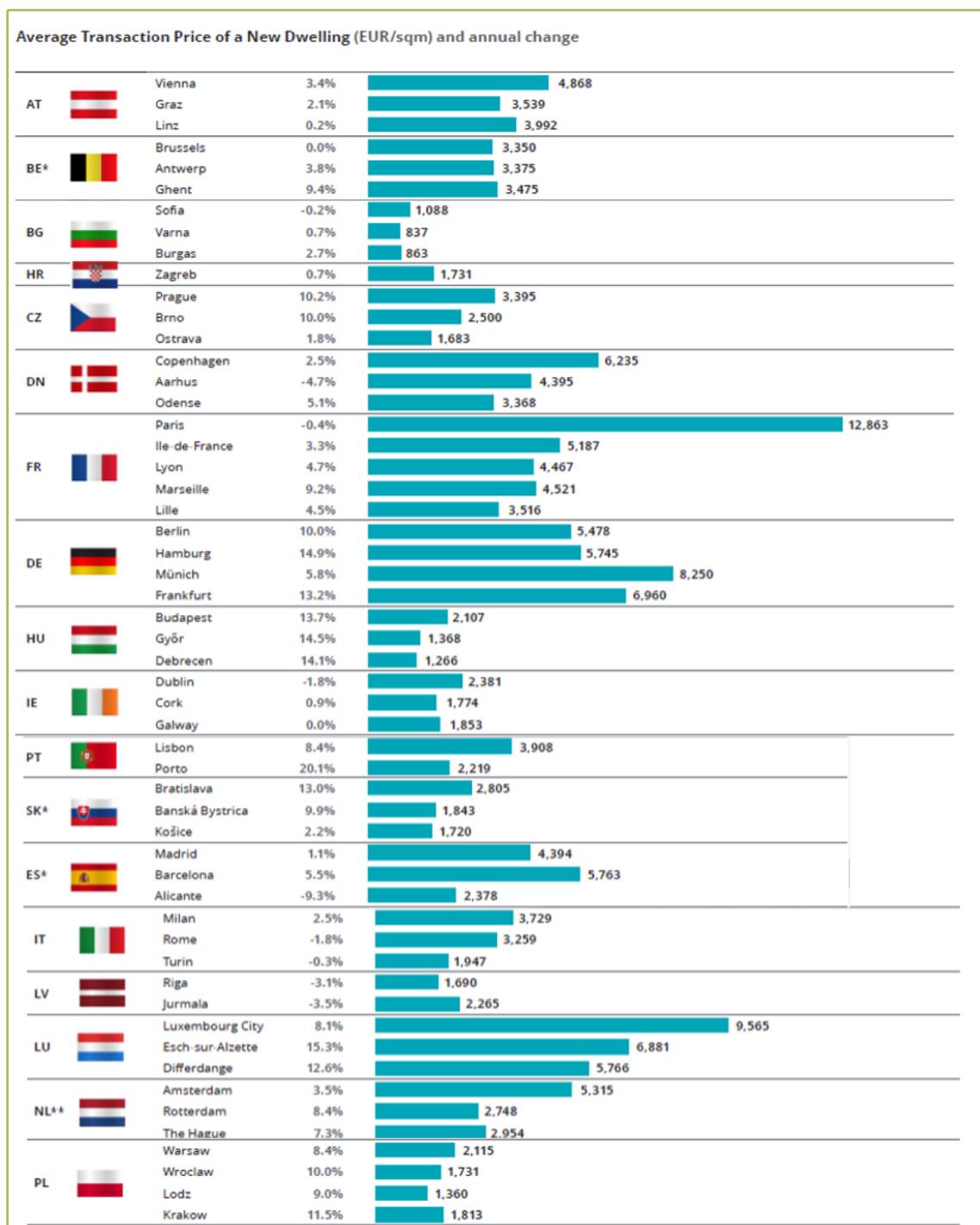
¹⁵Eurostat, Informations d'Eurostat, Rents up by 16%, house prices by 34% since 2010 (7/10/2021)

¹⁶Idem

¹⁷Housing in Europe (édition 2020), Commission européenne

Prix de transaction moyen d'un logement neuf dans une sélection de villes

Dans le Property Index Overview of European Residential Markets, Deloitte donne également un aperçu schématique du prix de transaction d'un nouveau logement dans certaines villes de l'UE en 2019.



Property Index – Overview of European Residential Markets, juillet 2020, Deloitte, Miroslaw Linhart, Petr Hana, Igor Zsebik and David Marek

La Banque centrale européenne a récemment alerté sur les risques liés à la hausse incontrôlée du marché immobilier, où les prix sont à leur plus forte croissance depuis seize ans¹⁸.

La BCE s'inquiète de la flambée des prix immobiliers

BANQUE CENTRALE

Dans sa revue de stabilité financière, la Banque centrale européenne pointe les risques liés à l'exubérance de certains marchés, notamment immobiliers.

Romain Gueugneau
@romaingueugneau

Jusqu'ici tout va mieux sur le front économique. Et la Banque centrale européenne (BCE) s'en réjouit. « La récente reprise dans la zone euro a permis de relancer l'activité des entreprises et réduit par conséquent nos pires craintes sur l'économie et le risque crédit », a indiqué ce mercredi le vice-président de l'institution, Luis de Guindos. Mais de nouvelles menaces apparaissent, qui pourraient fragiliser à terme le secteur financier.

C'est le cas notamment de l'envolée des prix immobiliers, observée un peu partout dans le monde. « Les signes croissants de surévaluation de la zone euro dans son ensemble rendent les marchés de l'immobilier résidentiel plus susceptibles de subir une correction, en particulier dans les pays où les niveaux de valorisation sont déjà élevés », avertit le superviseur dans sa revue de stabilité financière.

Les prix n'avaient pas augmenté aussi vite depuis 2005, souligne le rapport de la BCE.

Au deuxième trimestre, les prix de l'immobilier ont bondi de 7,3 % dans la zone euro, « soit la plus forte hausse constatée depuis 2005, dans un contexte d'assouplissement des conditions de crédit », rappelle la BCE dans son rapport.

Le phénomène de hausse n'est pas nouveau, et les prix avaient déjà commencé à grimper avant la pandémie de Covid. Mais la demande est repartie de plus belle après la fin des confinements de 2020, avec le

maintien de taux d'intérêt historiquement bas, eux-mêmes favorisés par la politique monétaire très accommodante de la BCE. En France, la hausse de la production de crédit immobilier s'élevait à 6,6 % en septembre, à un taux moyen de 1,13 %.

Des corrections de marché

Le superviseur des banques de la zone euro s'inquiète d'ailleurs de la forte dynamique du crédit qui accompagne cette inflation, avec une détérioration progressive des conditions de prêts. « Dans l'ensemble, ces évolutions ont renforcé les arguments en faveur d'une nouvelle activation des mesures de politique macroprudentielle, le cas échéant », prévient la BCE. Cela reviendrait à imposer aux banques des coussins de sécurité supplémentaires en termes de capital.

Les banques de la zone euro ont néanmoins commencé à resserrer, au troisième trimestre, les conditions d'octroi de prêts au logement

consenties aux ménages. En France, l'inscription dans la loi des nouvelles recommandations du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) devrait avoir un impact sur la production de crédit, et éventuellement sur le marché immobilier.

A partir du 1^{er} janvier, les banques françaises seront en effet contraintes de respecter un taux maximal d'endettement de 35 % et une durée de prêt inférieure ou égale à 25 ans. En octobre, la production de crédit immobilier aurait déjà commencé à diminuer, selon les estimations de la Banque de France.

Les défis demeurent pour les banques

Outre l'immobilier, la BCE pointe aussi le risque lié aux récents records atteints par les marchés financiers, alors que des « poches d'exubérance de marchés » voient le jour. « L'évolution soutenue des prix des actifs financiers suscite des craintes de surévaluation sur certains marchés, ce qui accroît la probabilité

de corrections du marché », prévient le superviseur. Là aussi, le secteur financier pourrait en pâtir.

A ce jour, la situation des banques de la zone euro demeure néanmoins favorable, comme en témoignent les résultats record publiés au troisième trimestre, portés par la vigueur de la reprise et des provisions financières en baisse. Satisfaite de ces évolutions, la BCE demeure vigilante face au retrait progressif des mesures de soutien des différents gouvernements, qui pourraient avoir un impact sur l'activité et le bilan des banques.

Elle prévient aussi qu'en dépit du récent rebond, le niveau de rentabilité des établissements de la zone euro demeure inférieur à celui de leurs rivaux étrangers. « Les défis structurels pré-pandémiques, tels que la faible rentabilité, une diversification limitée des revenus, la surcapacité et la faiblesse des marges dans un environnement de taux d'intérêt bas, restent entiers », écrit le superviseur. ■

Face à la hausse inéluctable des prix de l'immobilier selon l'argumentation développée ci-après, les resserrements des conditions de crédit pénaliseront encore plus les ménages à revenu moyen qui veulent accéder à la propriété.

¹⁸La BCE s'inquiète de la flambée des prix immobiliers, 17 novembre 2021, Les Echos

Le Nécessaire Équilibre

A la lumière de ces éléments nous constatons que les prix de l'immobilier sont déjà très ou trop élevés pour les citoyens européens. Les orientations politiques vont par ailleurs entraîner plusieurs conséquences :

a. L'augmentation de la pénurie de logements abordables

Il n'est pas contestable que la réduction l'offre de terrains aménageables et constructibles, conséquence du ZAN, va entraîner de facto l'augmentation des prix des terrains provenant du décalage entre l'offre et la demande qui, en matière de logement, est aujourd'hui forte et non satisfaite. Par ailleurs, la reconquête des friches et des zones commerciales induira des coûts d'aménagements additionnels soit pour financer la dépollution, les démolitions ou encore les indemnités normalement sollicitées par les exploitants en zone commerciale.

S'agissant des coûts de construction, tout un chacun sait que la reconstruction en milieu urbain est plus onéreuse. Si l'on ajoute à cela les règlementations à venir concernant les économies d'énergie, les émissions de carbone, la réutilisation des matériaux de déconstruction, la gestion des déchets... Les coûts de construction devraient exploser.

Enfin, les taxes des différentes collectivités devraient croître pour leur permettre de financer les équipements et aménagements publics indispensables pour prévenir l'usage automobile. D'autant que, refaire la ville sur la ville, c'est fatalement engager des opérations d'aménagement urbain pour redessiner les quartiers et apporter des équipements dans des quartiers plus peuplés qu'avant, en matière de transport ou d'écoles etc.

Ainsi toutes les composantes du prix de l'immobilier comme le terrain, les coûts de construction et les taxes devraient progresser en décalage total avec les revenus des ménages.

Finalement, le logement neuf deviendra de plus en plus inabordable.

Quant au logement existant, que certains présentent comme LA solution, il convient de rappeler qu'une grande partie n'est pas adaptée aux conditions de vies actuelles (accessibilité pour les handicapés, isolation phonique des planchers, cloisonnements, réseaux...) et qu'il faudra donc les déconstruire et construire de nouveaux logements en lieu et place, ce qui sera plus onéreux. Et que s'ils sont vacants dans une période où existe une forte demande c'est qu'il y a une raison. Ils sont, sauf exception, soit dégradés, soit inadaptés aux modes de vie actuels, soit mal situés géographiquement. Leur rénovation ou réhabilitation sera plus onéreuse que la construction neuve. Nous avons bien noté l'idéologie politique concernant la rénovation de l'habitat existant, mais la réflexion globale nécessite qu'on évoque parallèlement la qualité de vie. Tous les immeubles anciens ne sont

pas des résidences Haussmanniennes, loin s'en faut, et les espaces seront souvent impossibles à transformer dans des standards adaptés aux attentes actuelles des citoyens.

Aussi, dans ce contexte politique d'orientation vers le Zéro Artificialisation Nette et le Pacte vert, la question n'est même plus de s'interroger pour savoir COMMENT nous pourrions faire pour stopper la hausse des prix de l'immobilier mais COMMENT nous allons la maîtriser.

Le logement demeure et demeurera un bien de première nécessité de moins en moins accessible, fragilisant les ménages qui n'ont pas accès au parc social, entravant ainsi le parcours résidentiel auquel ils aspirent.

b. Une fracture de la société

L'orientation du Zéro Artificialisation Nette risque d'agrandir la fracture :

- 1) Entre les familles** : Les plus aisées pouvant financer l'acquisition de leur logement, voire d'une maison, qui deviendra un produit de grand luxe après avoir été aussi un logement populaire, et les plus démunies qui seront un peu plus exclues de la société et contraintes de vivre dans les espaces de plus grande densité.
- 2) Entre les métropoles, d'une part, et les villes moyennes et les villages de l'autre** : Il est facile pour les grandes villes de décider courageusement du ZAN, alors qu'elles sont elles-mêmes déjà artificialisées. Cela n'exige en réalité aucun sacrifice car elles disposent d'importantes réserves notamment avec des grands espaces commerciaux dans leur périphérie ou de friches urbaines importantes. Il est ainsi estimé que les friches recensées en Île-de-France représentent l'équivalent de 40% de la surface de Paris.¹⁹

En revanche, pour les autres territoires, dont la disponibilité foncière peut être l'un des seuls avantages comparatifs, le ZAN risque d'empêcher des stratégies de développement territorial : difficulté d'implantation d'entreprises, difficulté d'installation de nouvelles infrastructures ou services. Il existe donc un risque pour la cohésion sociale et territoriale. Cela ne veut pas dire que l'étalement urbain est une bonne chose à poursuivre, mais que le ZAN peut avoir des effets pervers s'il n'est pas différencié selon les territoires.

Bien sûr, Build Europe partage la conviction éthique de la nécessité d'être plus économe en matière d'occupation des sols, comme l'exprime l'objectif de l'UE. Une mise en œuvre trop stricte et trop littérale de ce principe par les États-membres est toutefois à craindre et serait particulièrement préjudiciable.

TOUT EST DANS LA DOSE !

¹⁹Les friches recensées en Île de France représentent l'équivalent de 40% de la surface de Paris, 28 octobre 2021, BFM IMMO

c. Un hiatus entre les orientations politiques et les attentes des citoyens

L'étalement urbain s'est aussi développé en réponse aux nouveaux modes de vie des citoyens qui voulaient vivre à proximité de la ville pour bénéficier des emplois, des équipements publics (établissements scolaires, médicaux ...) et autres infrastructures, mais avec le souhait de s'offrir, et pour moins cher, plus d'espaces et une meilleure qualité de vie. La pandémie de Covid-19 n'a fait qu'amplifier cette tendance.

A l'inverse, le politique envisage une restriction des sols et la préservation de tout ce qui est à l'extérieur de l'espace urbanisé. Il nous faudra donc rendre la ville plus désirable, et nous ne sommes pas certain qu'une forte densité et la rénovation du parc immobilier existant constituent une réponse satisfaisante aux attentes de nos concitoyens. D'autant que la densité n'est ni souhaitée par les citoyens déjà logés qui font pression sur les élus pour la réduire et qui multiplient les recours sur les projets de constructions. Elle n'est pas souhaitée non plus par les élus à l'écoute de ces électeurs ! Et ce sont les élus locaux qui finalement sont les décideurs.

Le point de vue de Build Europe

Constat préalable

Les institutions européennes ont donc affirmé une volonté claire de stopper l'artificialisation nette des sols en Europe en moins de 30 ans.

Cet objectif extrêmement ambitieux se heurte à plusieurs difficultés. La première concerne la définition même de l'artificialisation et donc la capacité à observer et mesurer ce phénomène.

IL EST IMPORTANT DE SAVOIR DE CE DONT ON PARLE !

Le rapport du gouvernement français « Objectif « zéro artificialisation nette » : quels leviers pour protéger les sols ? » pointe ainsi du doigt l'imprécision des mesures d'artificialisation aussi bien au niveau européen (CORINE Land Cover) qu'au niveau national (Teruti-Lucas en France)²⁰. La mesure du taux d'artificialisation peut ainsi varier de 5 à 9%, ce qui a des implications extrêmement différentes en termes de politiques et d'impacts sociaux-économiques au niveau national et local.

La deuxième difficulté provient d'une vision trop uniforme de la ZAN couplée à une volonté d'harmonisation au niveau européen. Au-delà de l'orientation prise au niveau européen, il existe un nombre considérable de lois et de règlements s'appliquant déjà au niveau national et local dans chaque État-membre. Cette politique unique de l'artificialisation des sols risque ainsi de se chevaucher avec les mesures déjà prises au niveau national et local.

²⁰Rapport 'Objectif « zéro artificialisation nette » : quels leviers pour protéger les sols ?', France Stratégie

Enfin, cet objectif ne prend pas en compte la réalité propre à chaque région et le contexte économique, social et foncier de chaque territoire comme expliqué ci-avant. De nombreuses régions ont ainsi besoin d'espace pour faire croître leur activité économique, attirer des investisseurs et répondre aux besoins de leur population, voire aux objectifs posés au niveau national (ex : réindustrialisation en France). C'est aussi vrai à l'échelle de chaque pays, la densité de la population est trois fois plus forte en Belgique (374 habitants/km²) qu'en France (120 habitants/km²). L'enjeu de l'artificialisation ne s'y pose donc pas dans les mêmes termes. La France ne manque pas de place, ni de terres agricoles, mais de paysans pour les cultiver. Et le phénomène devrait s'amplifier dans les années à venir. Le risque de l'objectif ZAN à 2050 repose donc à la fois sur l'imprécision de la définition d'artificialisation, la confrontation avec les mesures législatives existantes, et la difficulté à prendre en compte la diversité économique et démographique des situations régionales.

Ainsi, au principe de ZAN, dont le cadre est imprécis et excessivement uniforme, nous préférons retenir la volonté « d'utilisation économe des espaces » visant à protéger les ressources naturelles et la biodiversité. Cette consommation économe doit être équilibrée et adaptée aux conditions économiques et sociales de chaque région afin que le Zéro Artificialisation Nette ne se transforme pas en Zéro Logement Net pour les citoyens européens. C'est l'idée de « sobriété foncière » vers laquelle il faut tendre. Le ZAN est un slogan qui pousse à la vertu, mais il ne doit pas devenir une règle intangible de planification appliquée indifféremment à tous les territoires et à toutes les échelles.

En effet, on ne peut imposer cette règle dogmatique à une ville petite ou moyenne qui ne pourrait alors pas satisfaire l'implantation d'une entreprise, laquelle a besoin de nouvelles infrastructures routières et de nouveaux logements pour loger ses employés. Pour cette ville, cela serait renoncer à toute activité et à toute possibilité de redressement économique post-Covid.

Nous confirmons que la vision du ZAN à 2050 doit nécessairement être adaptée aux situations locales. La ligne directrice de notre réflexion (déjà exprimée dans notre Manifeste « Le Logement : Un défi européen - Nouvelle Stratégie ») doit être fondée sur **l'aménagement du territoire**, c'est-à-dire une politique publique visant à répartir de façon équilibrée et harmonieuse sur le territoire européen les populations, les activités économiques et les infrastructures.

PROPOSITIONS POUR UNE GESTION ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

Nous pensons, en préalable, qu'il faut rester très modeste et ne pas porter injustement d'accusations en matière d'artificialisation des sols sur les attitudes passées. Ce qui nous paraît évident aujourd'hui sera peut-être contredit dans les 30 ou 40 prochaines années. A une époque pas très lointaine, la modernité c'était de s'étendre, dans un contexte où l'agriculture devenait plus productive, où l'on avait moins besoin de terres et où la dynamique politique était d'assurer la croissance, la consommation et le bien-être de nos concitoyens. La voiture était un progrès considérable en matière de développement. Ainsi, les équipements de mobilité collectifs comme les tramways avaient tous été démantelés.

Aujourd'hui le climat nous conduit à adopter une autre politique. Nous devons essayer de faire au mieux, comme l'on fait nos prédécesseurs, mais en gardant en tête que la vérité d'aujourd'hui ne sera peut-être pas celle de demain.

Aujourd'hui pour être cohérent avec la volonté politique et les nouvelles données climatiques et environnementales, Build Europe supporte l'idée d'une politique de frugalité foncière qui ne soit pas trop lourde à porter par nos concitoyens, notamment pour le premier poste de dépenses de leur budget que constitue le LOGEMENT.

Une politique rationnelle et équilibrée nécessite à la fois de **TERRITORIALISER**, c'est-à-dire de s'organiser au niveau des territoires, et de **REPENSER EN PROFONDEUR LES POLITIQUES** foncières, constructives et fiscales pour une gestion économe du territoire.

Territorialiser

a. Choisir l'échelle appropriée

La bonne échelle semble être l'échelle régionale car une échelle trop étroite au niveau communal ou intercommunal reviendrait au chacun pour soi et empêcherait toute réflexion globale. Elle risquerait aussi de créer, entre villes, une compétition contreproductive dans l'usage de l'espace. La réflexion sur l'artificialisation ou sobriété foncière ne peut pas se limiter aux panneaux d'entrée et de sortie de chaque ville ou village. Plus on est à petite échelle, plus on rigidifie le système, plus on multiplie les contraintes, et moins on peut faire d'arbitrages et de péréquation de façon intelligente, et on passe à côté d'un aménagement adapté aux besoins d'un bassin de vie.

b. Analyser la situation dans son ensemble : Observer - Mesurer

Pour une analyse de l'état des lieux en matière d'artificialisation, il est indispensable de développer un outil d'observation foncier au niveau régional. Si l'on regarde la situation d'ensemble, on peut constater qu'en France, par exemple, le rythme de l'artificialisation décroît depuis 2009 mais qu'il est très disparate selon les régions.

Digitalisation, cartographie, mais aussi Recherche et Développement sont nécessaires pour comprendre les mécanismes derrière l'artificialisation.

Si l'on veut faire d'un concept scientifique, l'artificialisation des sols, un outil juridique de programmation et de planification, il faut précisément le définir et le comprendre. C'est vrai de l'artificialisation, mais c'est encore plus vrai de la désartificialisation, qui sera une respiration essentielle dans le système. Qu'est-ce que « re-naturer » un sol, quel est l'état initial auquel il faut revenir ? A quelle échelle de temps cela s'apprécie-t-il ?

c. Tout en s'adaptant aux différentes situations locales

Cette adaptation doit naturellement se faire à partir des données révélées par l'observatoire foncier régional et des volontés des territoires. Il serait intéressant de relever le rapport entre le taux de consommation des terres et le taux de croissance ou de décroissance de la population. Cet indicateur « SDG-11 » de consommation des terres, adopté par l'Assemblée des Nations Unies en 2017, pourrait constituer une base de réflexion des politiques urbaines que l'Union européenne devrait imposer.

Ainsi, pourrait être appréciée la proportion ou la disproportion entre la dynamique de la population et la consommation des terres. Il serait important de rapporter cette consommation de terres avec les besoins actuels et futurs de logements pour en éviter la pénurie. De plus, le Semestre européen devrait établir des recommandations spécifiques à chaque pays et région. Cela ne peut se faire sans outils de cartographie, de démographie, de zonage. Sans outils, pas de ZAN sérieusement réfléchi et appliqué.

d. Contrôler

Un état des lieux pourrait avoir lieu de façon régulière, par exemple, tous les cinq ans, afin de tirer un bilan des premières mesures prises et de faire évoluer les dispositifs mis en place si nécessaire. En effet, il ne faut pas oublier de prévenir les conséquences d'une politique de ZAN trop rigide qui pénaliserait par trop le caractère abordable du logement, déjà insatisfait.



BEST PRACTICE - ROYAUME UNI

Le National Planning Policy Framework (NPPF) exige que les autorités locales de planification identifient une réserve de terrains à bâtir de 5 ans pour répondre à leurs besoins en logement. Une réserve foncière de 5 ans est définie comme une réserve de sites suffisante pour fournir des logements par rapport à un besoin de logement défini dans les politiques adoptées, ou par rapport à un besoin de logement local.

Les autorités publiques visent à promouvoir l'utilisation des friches industrielles pour le développement résidentiel, et les terrains vierges peuvent également être aménagés. Le NPPF n'exige pas de ZAN et il est même possible, dans des circonstances exceptionnelles, d'affecter des terrains de la "ceinture verte" au développement résidentiel lorsque d'autres options d'approvisionnement en terrains ne sont pas disponibles.

Repenser en profondeur les politiques

Les politiques foncière, constructives et fiscales doivent être repensé à tous les niveaux afin d'utiliser l'espace de façon économe et de préserver la biodiversité sans heurter le dynamisme des territoires et réduire l'accès au logement.

Dans cette optique, Build Europe souhaite proposer un certain nombre de pistes permettant de sauvegarder un accès abordable au logement pour les citoyens européens.

a. Propositions foncières et aménagement - Une gestion économe du territoire

Solution 1 – Une densité accrue

L'enjeu de la densité est central dans le cadre d'une utilisation économe du terrain. La densité, ce ne sont pas seulement des immeubles collectifs ou des logements construits au sein de bâtiments de grande hauteur, c'est aussi une organisation dense. Le ZAN définit ce que l'on ne doit plus faire : l'étalement urbain. Mais il ne dit rien de ce qu'on doit faire à la place : la densité.

On risque donc d'avoir des pouvoirs publics et des habitants (les 'insiders', ceux qui sont déjà là et à qui le statu quo convient bien) qui vont soutenir l'idée d'un habitat individuel en diffus maléfaisant, mais rejeter en même temps de nouveaux immeubles à côté de chez eux, surtout s'ils sont plus denses et plus hauts. Il est indispensable que l'UE marche sur deux jambes, et qu'elle affirme clairement et fortement que l'arrêt de l'artificialisation s'accompagne de la hausse de la densité dans les secteurs artificialisés.

Cela revient à penser la façon dont les villes sont structurées. Il faut encourager les stratégies de développement urbain qualitatif par un dialogue partagé entre les opérateurs et les collectivités mais aussi les habitants au moment de la planification. Toutes les solutions qui permettent d'accroître la densité doivent être explorées. A titre d'exemple concret, on doit favoriser la construction de l'étage supplémentaire dans les bâtiments collectifs, mais également revisiter notre modèle de maisons de ville.

IMPORTANT : Les mesures de densification urbaine qui visent à augmenter la densité des personnes vivant dans les zones bâties, comme la construction sur des jardins situés dans l'espace urbain, devraient être exclues de la définition de la consommation de terres et prise de terres dans le contexte de l'aménagement du territoire que nous prônons.

Solution 2 – Créer un droit à l'artificialisation et des bourses d'échanges ou de compensation foncière

Nous comprenons tous que le problème de l'artificialisation n'est pas le même pour le territoire en déprise et celui qui enregistre un solde migratoire important. Il faudrait donc estimer un droit d'artificialisation en fonction des prévisions démographiques et du potentiel constructif sans artificialisation du territoire. Build Europe propose d'établir une sorte de droit à l'artificialisation mais aussi de créer des bourses d'échanges et de compensation foncières.

Cette démarche nécessite de définir les ratios de compensation.

Ainsi, par exemple, une commune qui souhaiterait renaturaliser friche industrielle en centre urbain pour créer un espace de respiration au cœur de la ville bénéficierait d'un droit de compensation pour artificialiser. Ce droit à compensation pourrait être utilisé sur son territoire ou échangé ou cédé à une autre commune. Cette stratégie permettrait de rendre la ville plus désirable en réponse à nos observations sur le hiatus existant entre les attentes des citoyens et la nouvelle orientation politique.



BEST PRACTICE - ALLEMAGNE

En Allemagne, il existe un système d'échange de « certificats de surface » entre les municipalités. Une certaine quantité de surfaces constructibles est attribuée en certificat de surface à chaque municipalité. Si le quota n'est pas utilisé, elle peut vendre tout ou une partie à d'autres municipalités. Avec ces revenus, ces dernières pourront les utiliser pour développer de nouveaux espaces nécessaires à son attractivité. Ces certificats de surface sont en lien avec les mouvements démographiques.

Le projet « Planspiel Flächenhandel » sur l'échange de certificats fonciers mené entre 2013 et 2017 « a confirmé le caractère pratique de l'échange de certificats et son efficacité pour atteindre l'objectif de réduction du gouvernement allemand »²¹.

La simulation à laquelle 87 municipalités allemandes ont participé, a démontré qu'un système d'échange pouvait réduire la consommation de nouvelles terres dans la zone en périphérie des villes « de près de 50% » et dans la ville « presque tous les projets prévus ont été réalisés ». Selon ce même rapport, « les résultats de l'expérience sur le terrain montre que les municipalités en croissance démographique doivent acheter des certificats supplémentaires, tandis que les régions à forte émigration peuvent vendre des certificats »²².

Solution 3 – Planification urbaine

Planifier implique certes de favoriser la construction sur les zones déjà artificialisées : reconstruction de la ville sur elle-même, réinvestissement des zones commerciales et économiques, etc. Par chance, si l'on peut dire, les zones commerciales sont des gisements importants de développement urbain et de densification sans nouvelle artificialisation.

²¹Rapport d'étape 2020 - Réduction de l'utilisation de nouveaux terrains et de l'imperméabilisation des surfaces, LABO (Groupe de travail fédéral/régional sur la protection des sols)

²²Idem

La planification doit être mise à l'épreuve de la réversibilité. Jusqu'alors, le plus souvent, on définissait des « zones » pour le commerce, d'autres pour l'habitat, pour l'activité industrielle etc... Aujourd'hui, c'est un principe de mixité fonctionnelle, comme pour le bâti, qui doit être développé en matière d'aménagement. On ne peut plus imaginer les emplois dans les bureaux à l'ouest de la ville et les logements à l'est, comme cela a pu être fait par le passé.

Mais la planification urbaine doit aussi, selon la situation locale et après analyse, permettre le développement de certains secteurs peu artificialisés indispensables au développement de la ville tout en respectant l'esprit global de l'économie foncière.

Il faut ainsi consacrer le principe d'une urbanisation contractualisée co-construite avec les élus locaux, les opérateurs et les organisations citoyennes. Il est également nécessaire de concrétiser une approche durable de l'aménagement, en favorisant les opérations vertueuses et, pourquoi pas, en liant l'ouverture à l'urbanisation à des projets d'ensemble.

Plutôt que des réglementations restrictives ne pourrait-on pas imaginer une politique incitative ?

Solution 4 – Protéger les sols avec le projet plutôt qu'interdire

L'objectif de ZAN vise la protection des sols pour les 4 fonctions ou services qu'ils rendent : un potentiel économique, une régulation climatique, un stockage carbone et hydrique et enfin un support de la biodiversité. Il convient donc de réaliser des opérations d'urbanisme qui puissent à la fois satisfaire les besoins en logement ou d'activités et d'équipements et qui permettent par de nouvelles techniques de sauvegarder les fonctions des sols. Ainsi, dès lors que le projet comporte un certain pourcentage de pleine terre, on peut imaginer une ferme urbaine en technique d'aquaponie ou d'hydroponie, qui produirait autant de valeur agricole qu'un champ de monoculture, complétée par des plantations d'arbres ou de haies, des jardins autour de résidences végétalisées, apportant ensemble résilience climatique, biodiversité, stockage hydrique et carbone renforcés.

Ces nouveaux quartiers ou projets présenteraient en outre un impact plus positif sur le mode de vie et la santé des habitants que la politique de systématisation de la seule densité dans les centres urbains. Le ZAN doit être engagé non pas par rapport aux seules réglementations d'urbanisme (qui traitent de la consommation d'espaces) mais aussi en rapport avec les fonctions des sols qui peuvent être sauvegardées.

Sachant que de manière pragmatique...

Là où les besoins sont avérés (flux de population), nous serons confrontés inévitablement à un besoin d'artificialisation. Il en est ainsi de certains équipements nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants comme les déchetteries, les équipements de traitement d'eaux usées, les dépôts de bus... Ces équipements ne

peuvent être installés en centre urbain, même si l'on imagine détruire des logements pour ce faire. En fait, le Zéro Artificialisation Nette nous paraît impossible à satisfaire et le principe d'optimisation foncière plus réaliste à développer.

b. Propositions constructives

Pour autant, pour agir avec l'état d'esprit d'économie foncière, de nombreuses solutions techniques peuvent être imaginées.

Solution 5 – Augmenter la réversibilité du bâti

La réversibilité concerne la transformation de logements en locaux tertiaires ou vice versa. Mais pas seulement. Les besoins en logement ou autres peuvent évoluer, et il faut bâtir en préservant l'avenir. La conception des futurs bâtiments devrait impérativement intégrer le principe de modularité structurelle pour préserver les besoins et les usages futurs. C'est une critique que l'on peut d'ailleurs faire au passé récent. Croyant bien faire, nous avons répondu à une demande, voire à une orientation politique, et les logements ne sont plus adaptés aux attentes actuelles. C'est le cas en France où l'on a voulu démocratiser les vacances à la mer ou à la montagne et les rendre plus accessibles en construisant des logements aujourd'hui trop petits pour faire face aux attentes nouvelles de « consommation des loisirs ».

Les constructions modulaires ont comme avantage d'être plus rapide à mettre en œuvre et de permettre une très grande efficacité énergétique. La baisse des émissions de gaz à effets de serre étant au cœur du Pacte vert, cette solution permet à la fois de s'attaquer à la question de l'artificialisation et au changement climatique.

Solution 6 – La construction sur pilotis

Pour réduire l'utilisation des sols et en particulier l'imperméabilisation qui est définie comme « la couverture constante d'une zone de terre et de son sol avec des matériaux imperméables, tels que le ciment ou l'asphalte », nous pourrions favoriser la construction sur pilotis qui préserverait de l'imperméabilisation des sols sans entraîner une hausse significative des coûts de production tout en améliorant si nécessaire la résilience des constructions à certains phénomènes naturels (ex : inondation). Cette disposition permettrait d'atténuer l'impact de l'artificialisation.

Ainsi d'ailleurs, plutôt que de parler de consommation d'espaces il serait préférable de comptabiliser les surfaces imperméabilisées pour intégrer les efforts de renaturation ou comme nous l'avons vu ci avant, introduire la notion de protection des sols pour les fonctions qu'ils remplissent.

c. Propositions économiques et fiscales

Cette politique de frugalité foncière, de recherche de construction sur les espaces déjà bâtis comme le recyclage des friches urbaines va entraîner des coûts difficilement supportables pour nos concitoyens européens lesquels font déjà face à un manque criant de logements abordables. Il est donc indispensable d'accompagner fiscalement cette transition à travers les solutions suivantes.

Solution 7 – Développer les aides à la reconquête des friches urbaines

La réduction de l'artificialisation passe par la création de fonds spécifiques destinées à supporter les opérations de reconversion des friches ou des dispositions fiscales adaptées comme la réduction de la TVA dans certains périmètres.



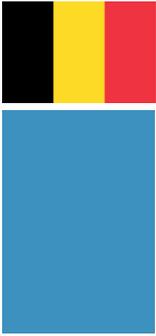
BEST PRACTICE : FRANCE

Dans le cadre du plan de relance de la construction durable établi à l'automne 2020, le gouvernement français a mis en place un « fonds friches » doté d'un budget initial de 300 millions d'euros porté à 650 millions d'euros suite à la décision de pérenniser ce fonds. Ce fonds peut être mobilisé par les porteurs de projets pour apporter un soutien financier à des opérations privées, ou publiques de reconversion de friches, c'est-à-dire des terrains déjà artificialisés, y compris des sites pollués, dans une logique de sobriété foncière. Il comporte un volet national et un volet local. Dans les territoires, les régions qui organisent les appels à projet définissent les critères des projets éligibles souvent de manière très large.

Solution 8 – Primes à la démolition ou à la transformation de bureaux en logements (locaux tertiaires)

Dans son Manifeste, Build Europe soulignait que la fiscalité devait être mieux adaptée à la production de logements abordables. Une solution satisfaisante, en accord avec l'objectif du Pacte vert consisterait à appliquer une TVA réduite sur les opérations de déconstruction et de rénovation, voire de reconstruction en centre urbain en vue d'un usage résidentiel.

En effet, à l'exception de certains cas particuliers, les modes d'habitat ont tellement évolué que la rénovation ne permettra pas de répondre aux aspirations actuelles en termes de distribution des espaces et de satisfaction des exigences environnementales et énergétiques. Ce sont donc de véritables opérations de reconstruction qu'il convient d'encourager pour bâtir les conditions du renouveau urbain.



BEST PRACTICE - BELGIQUE

La Belgique a mis en place des mesures fiscales visant à inciter les projets de démolition et de reconstruction. Comme l'explique le cabinet juridique Eubelius « depuis janvier 2021, la démolition et la reconstruction d'un bâtiment résidentiel peuvent bénéficier d'un taux de TVA à 6% au lieu de 21% »²³. **De plus, la vente du bâtiment** « peut également bénéficier d'un taux de TVA réduit » **et concerne également** « le terrain qui l'accompagne, sauf s'il est vendu séparément par une société foncière »²⁴.

Solution 9 – Soutenir la transition vers la construction circulaire

Les opérateurs ont intégré le concept de l'économie circulaire et ont par ailleurs déjà pris des dispositions qui se sont concrétisées sur le terrain notamment en matière de conception, de recyclage, d'approvisionnement...

Mais il est clair que l'ambition de passer à une économie circulaire dans la globalité pèsera sur le prix du logement (nouveaux matériaux, coûts d'assurance plus élevés...) ainsi que sur les délais. Il est donc de la plus haute importance d'évaluer l'impact sur l'accessibilité au logement à chaque étape de la transition, et de prévoir les financements suffisants pour l'ensemble de la filière au moins pendant le temps de cette révolution industrielle.

Solution 10 – Renforcer les investissements territoriaux intégrés

Les objectifs visés par l'exécutif européen vont nécessiter de larges efforts en matière d'aménagement du territoire et de développement urbain. Ces travaux d'ampleur vont nécessiter de l'aide de la part des autorités publiques, mais il est déjà possible de s'appuyer sur des mesures existantes. Le règlement UE n° 1303/2013 mentionne que « lorsqu'une stratégie de développement urbain, une autre stratégie ou un pacte territorial nécessite une approche intégrée [...], des actions peuvent être menées sous la forme d'un investissement territorial intégré ». Build Europe recommande de renforcer les soutiens disponibles via ces investissements territoriaux afin d'assurer le caractère abordable du logement grâce à une approche territoriale.

²³Sale of demolished and reconstructed buildings: reduced VAT rate of 6%, Cabinet Eubelius, 3 février 2021

²⁴Idem

Remerciements

Ce document a été largement diffusé pour recueillir commentaires et suggestions auprès de grands acteurs du bâtiment, ainsi que des promoteurs, aménageurs et investisseurs. Nous tenons à remercier particulièrement tous ceux qui, par leur participation active, ont permis d'élaborer ce livret.

Références

- Analyses et informations des fédérations nationales de Build Europe, et notamment de la Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de France (FPI), de la Home Builders Federation (HBF), de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier - Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (UPSI-BVS) et de l'Union Nationale des Aménageurs (UNAM)
- Règlement (UE) n ° 1303/2013 du Parlement européen et du Conseil du 17 décembre 2013
- *Housing in Europe (édition 2020)*, Commission européenne
- *La BCE s'inquiète de la flambée des prix immobiliers*, Romain Gueugneau 17 novembre 2021, Les Echos
- *Land take and urban sprawl: drivers e contrasting policies* by Massimiliano Bencardino (2015), Traduction indicative du travail de recherche publiée par le Bollettino della Società Geografica italiana
- 'Objectif « zéro artificialisation nette » : quels leviers pour protéger les sols ?', Rapport France Stratégie
- *Property Index – Overview of European Residential Markets*, juillet 2020, Deloitte, Mirosław Linhart, Petr Hána, Igor Zsebik and David Marek
- *Rapport d'étape 2020 - Réduction de l'utilisation de nouveaux terrains et de l'imperméabilisation des surfaces*, LABO (Groupe de travail fédéral/régional sur la protection des sols)
- Rents up by 16%, house prices by 34% since 2010 (7/10/2021), Informations d'Eurostat, Eurostat
- Residential areas, 2015, Eurostat (GISCO)
- Sale of demolished and reconstructed buildings: reduced VAT rate of 6%, Cabinet Eubelius, 3 février 2021
- *Sustainable Urbanisation and land-use Practices in European Regions*, European Spatial Planning Observation Network

Notes

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

Notes

A series of horizontal dotted lines for writing notes.



BUILD EUROPE

RESTORING THE PAST, BUILDING THE FUTURE