

Build Europe exhorte les ministres européens à agir pour éviter une crise majeure du logement

Nice, le 7 mars 2022 – A l’occasion de la réunion des Ministres européens du logement à Nice le 8 mars, Build Europe, l’association professionnelle représentant les promoteurs, constructeurs et aménageurs européens, alerte les exécutifs sur l’urgence de la relance de la construction abordable face à la menace de crise du logement.

Un accès au logement des classes modestes et moyennes européennes entravé par la pénurie et la flambée des prix

Les prix de vente des logements neufs explosent dans l’Union Européenne et affichent une hausse en 2021 de près de 10%, signe d’une tension considérable entre une offre de plus en plus rare et une demande toujours aussi soutenue.

« Les ménages modestes et les classes moyennes sont progressivement exclus de l’accession à la propriété et de la location, les logements abordables deviennent... inabordables » a commenté Marc Pigeon, Président de Build Europe. *« Sans décision politique puissante et rapide, la situation actuelle ne peut qu’empirer compte tenu des évolutions récentes »* a-t-il poursuivi.

Pour Build Europe, le diagnostic est clair :

- Encore marginal il y a quelques années, le malthusianisme des élus locaux, alimenté par l’opposition toujours plus vive des populations les mieux logées à la construction de nouveaux logements, tend à devenir la règle.
- Même si l’objectif de sobriété foncière est partagé par l’ensemble des opérateurs, une mise en œuvre trop radicale du zéro artificialisation nette (ZAN) entrainera inévitablement une réduction de l’offre et une inflation du prix des terrains, donc des logements.
- Enfin, la volonté des pouvoirs publics de lutter vigoureusement contre les passoires thermiques se heurte à la capacité de faire des propriétaires et aboutira, sans plan massif, au retrait de la location et de la vente des millions de logements en Europe.

Quatre leviers doivent être actionnés en urgence pour prévenir la crise

Pour éviter une crise brutale et généralisée du logement, les promoteurs immobiliers, aménageurs et constructeurs européens, proposent aux ministres des États-membres d’agir sur quatre leviers essentiels afin de redonner du souffle à la production et la rénovation de logements.

La programmation et la planification : il est naturel d’exiger des responsables politiques de programmer et de planifier l’offre de terrains pour faire face aux besoins actuels et futurs. Ainsi, en complément de l’ouverture maîtrisée à l’urbanisation de nouvelles zones, les friches urbaines sont des espaces dont la reconquête devrait être accélérée par des dispositifs exceptionnels. Comme tout nouveau logement coûte aux collectivités locales en équipements publics, les élus locaux doivent être soutenus pour lever les freins à la délivrance de nouveaux permis de construire.

La politique fiscale : la fiscalité appliquée à l’immobilier, de sa conception jusqu’à sa transmission, est écrasante et renchérit lourdement le coût du logement. Il faut réduire le poids de la fiscalité pour ce service de première nécessité et, par exemple, développer des taux réduits de TVA ou des aides ciblées pour aider au développement d’une offre de logements abordables tant en accession qu’à la location.

Les réglementations : les membres de Build Europe partagent l'ambition environnementale, à condition qu'elle ne se fasse pas au détriment de la satisfaction des besoins de nos concitoyens. Ces dernières années ont été particulièrement productives en normes toujours plus **restrictives** (zéro artificialisation nette), **coûteuses** (nouvelles réglementations thermiques, taxonomie. .) et parfois **inutiles**. Il est indispensable de prévoir une pause normative pour les cinq années à venir pour permettre à l'ensemble de la filière construction de s'adapter aux évolutions récentes.

L'écoute et le partenariat : d'un côté, l'écoute des citoyens qui voient leur pouvoir d'achat se dégrader inlassablement et qui aspirent à être logés dignement. De l'autre, le partenariat avec des professionnels publics ou privés responsables et engagés pour accélérer la transition vers une économie décarbonée. La présidence française de l'Union européenne doit devenir un moment clé pour relancer la construction neuve et la réhabilitation à prix abordable partout en Europe.

« Ensemble, faisons du logement une grande cause Européenne ! » conclut Marc Pigeon, Président de Build Europe.

À propos de Build Europe

[Build Europe](#) est l'organisation représentant les fédérations nationales de promoteurs, aménageurs et constructeurs de logements de l'Union européenne, qui constituent plus de 60 % de la capacité de construction de logements de l'UE.

Build Europe considère que l'accessibilité à des solutions de logement décentes et abordables qui répondent aux besoins et aux attentes des citoyens européens est l'un des principaux défis à résoudre par les institutions européennes. Pour cette raison, Build Europe considère que l'UE et les États membres doivent s'assurer que les objectifs environnementaux de l'UE n'aggravent pas davantage la crise actuelle de l'accès au logement.

C'est pour cette raison qu'en 2019, en vue des élections européennes, Build Europe a publié un [Manifesto](#) sur la crise du logement, avec l'ambition de fournir aux institutions européennes un ensemble de solutions pratiques et possibles. Build Europe a appelé les institutions européennes à la création de nouvelles villes intelligentes et vertes, et à la valorisation des villes moyennes, où le foncier est moins cher, afin de construire des logements durables à des prix abordables. En 2020, Build Europe a également fourni à la Commission européenne un plan d'action intitulé « [Logement abordable](#) », élaboré sur la base des enseignements tirés de la pandémie de Covid-19, visant à relancer l'économie européenne tout en s'attaquant à la crise du logement abordable, au centre des préoccupations des familles de l'UE.

En 2022, Build Europe a aussi publié "[Zéro Artificialisation Nette – Du concept à la réalité](#)", un livret conçu pour aider les décideurs politiques à mener une politique de sobriété foncière tout en protégeant les citoyens européens de la hausse des coûts du logement.

Parmi les membres de Build Europe figurent :

- Allemagne: Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) ;
- Belgique: Union Professionnelle du Secteur Immobilier - Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (UPSI-BVS) ;
- Bulgarie: Камера на строителите в България (КСБ) ;
- Espagne: Developer and House Builders Association of Zaragoza (ACPZ) ;
- France: Fédération des Promoteurs Immobiliers de France (FPI) ;
- France: Union Nationale des Aménageurs (UNAM) ;
- France: Pôle Habitat FFB ;
- Irlande: Irish Home Builders Association (IHBA) ;
- Luxembourg: Chambre Immobilière du Grand-Duché du Luxembourg (CIDGL)
- Malte: Malta Developers Association (MDA) ;
- Monaco: Syndicat de Promoteurs Immobiliers de Monaco (SPI)
- Norvège : Boligprodusentenes Forening (NHBA) ;
- Pologne: PolskiZwiązek Firm Deweloperskich (PZFD) ;
- Portugal: Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários (APPII) ;
- Roumanie: Patronatul Societatilor din Constructii (PSC) ;
- Royaume-Uni: Home Builders Federation (HBF).