

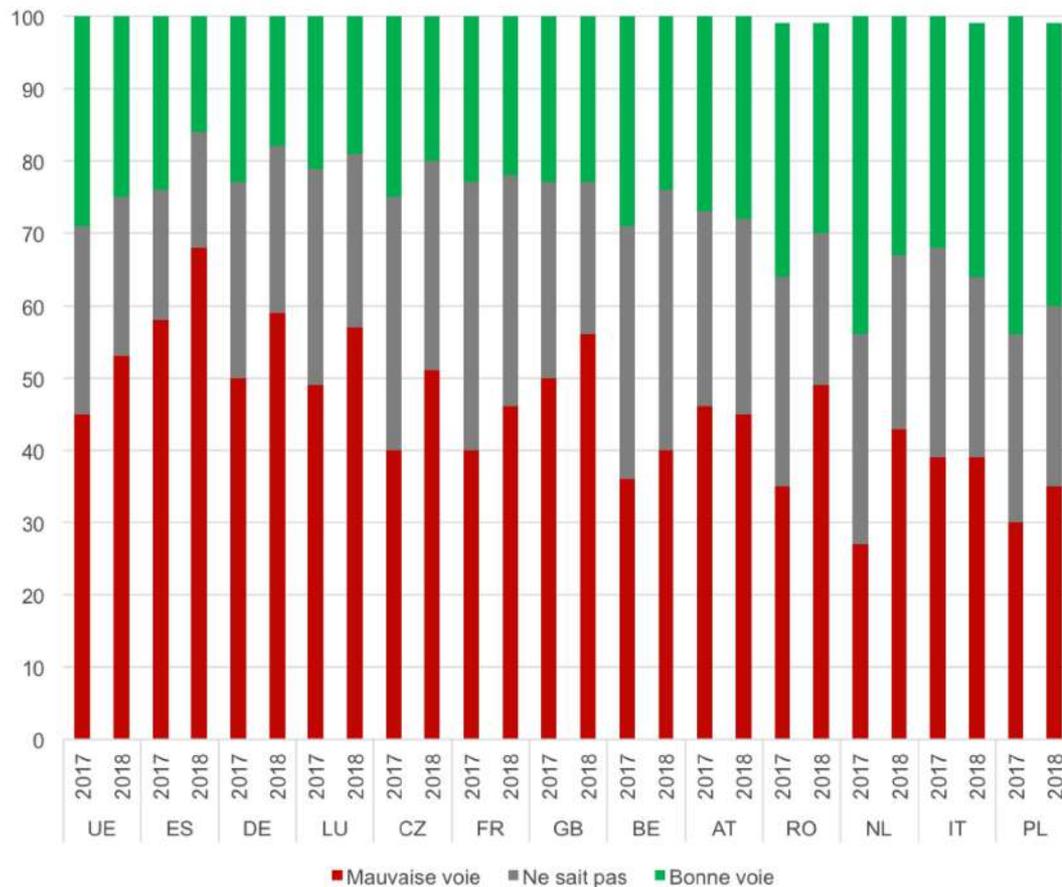


La crise du logement: une cause Européenne

L'objectif de Build Europe: un logement abordable

- Le logement est une composante essentielle du droit à un niveau de vie décent
- En 2019, Build Europe a publié un Manifeste en indiquant:
 - Que le logement était de moins en moins abordable
 - Que les besoins auraient continué à progresser, en particulier dans les grandes villes où le logement est le plus cher
 - Que face à cette demande croissante, l'offre neuve est insuffisante
 - Que les fonds publics consacrés au développement du logement étaient en constante régression
 - Que la majorité de la population européenne estime que son pays est sur la mauvaise voie en ce qui concerne le logement

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

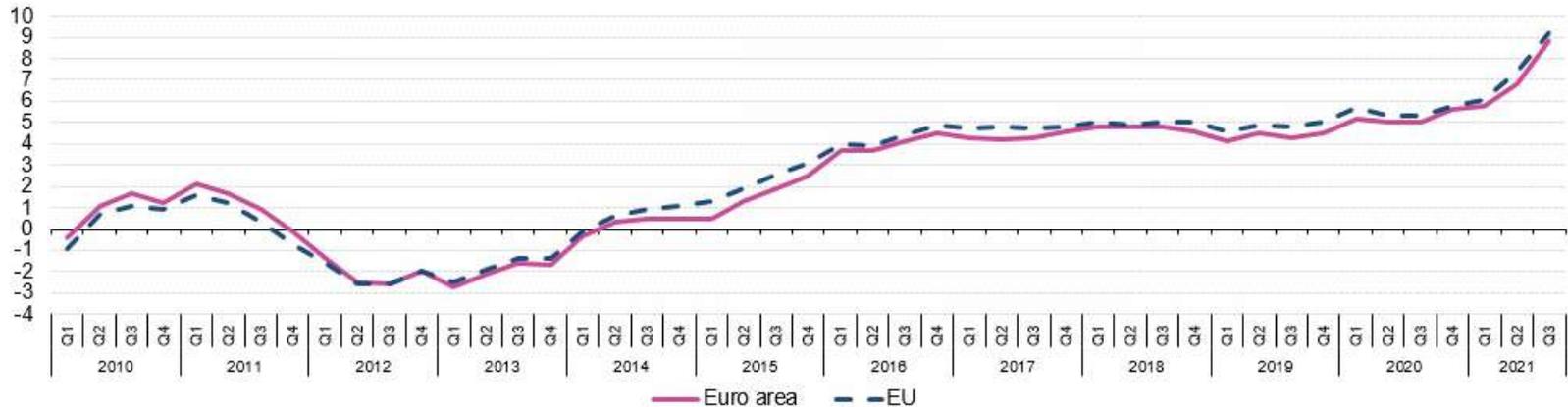


Et la crise du logement a continué à s'amplifier

- Les prix de vente des logements neufs explosent dans l'Union Européenne et affichent une hausse en 2021 de près de 10%
- Les causes de cette crise sont principalement à rechercher dans:
 - le malthusianisme des élus locaux
 - une mise en œuvre trop radicale des directives européennes ayant des objectifs environnementaux et de sobriété foncière
 - la volonté des pouvoirs publics de lutter vigoureusement contre les passoires thermiques
- La réunion des Ministres européens du logement à Nice le 8 mars représente l'opportunité pour trouver finalement des solutions pour relancer la construction abordable face à la menace de crise du logement

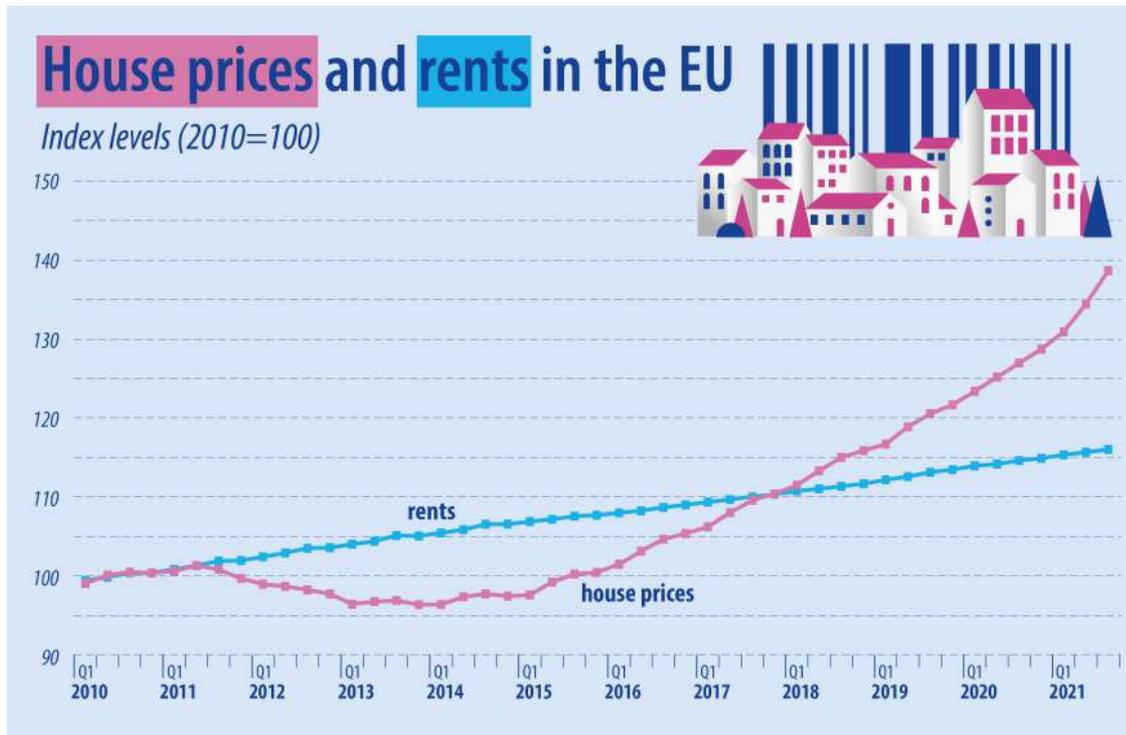
Les prix des logements en hausse de 9,2% dans l'UE

Au cours du troisième trimestre 2021, **les prix des logements ont augmenté de 8,8% dans la zone euro et de 9,2% dans l'UE** par rapport au même trimestre de 2020. Il s'agit de la plus forte hausse annuelle pour la zone euro depuis 2005, date à laquelle les prix des logements ont commencé à être collectés!



Depuis 2010, les prix des logements ont plus que doublé en Estonie, en Hongrie, au Luxembourg, en Lettonie et en Autriche

Si l'on compare le troisième trimestre de 2021 à celui de 2010, les prix des logements ont augmenté dans 23 pays de l'UE, les plus fortes hausses ayant été enregistrées en Estonie (+141%), en Hongrie (+118%), au Luxembourg (+117%), en Lettonie (+106%) et en Autriche (+104%)



Indice des prix des logements dans l'UE

Au troisième trimestre de 2021, l'indice des prix des logements a augmenté, par rapport au même trimestre de 2020, de:

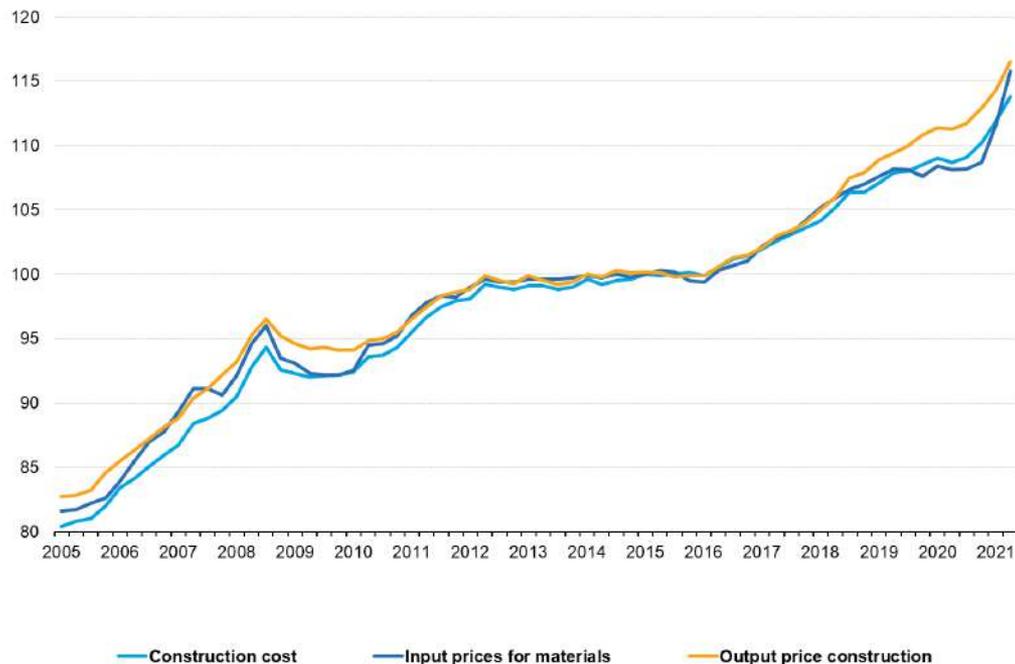
- 8,2% en Belgique
- 8,7% en Bulgarie
- 12% en Allemagne
- 10,6% en Irlande
- 4,2% en Espagne
- **7,1% en France**
- 13,4% en Luxembourg
- 5,9% à Malte
- 8,9% en Pologne
- 9,9% au Portugal
- 5,9% en Roumanie

Indice du coût de la construction*

Au cours des années 2011 à 2016, les coûts de construction ont augmenté annuellement d'environ 1,5%, tandis qu'entre 2018 et 2021, la croissance s'est accélérée pour atteindre environ 2,3% par an.

Les indices des coûts et des prix de la construction n'ont pas été fortement affectés par la crise du Covid-19 au cours du premier et du deuxième trimestres de 2020. Par la suite, une croissance dynamique s'est toutefois installée, tirée en particulier par les coûts des matériaux et de l'énergie.

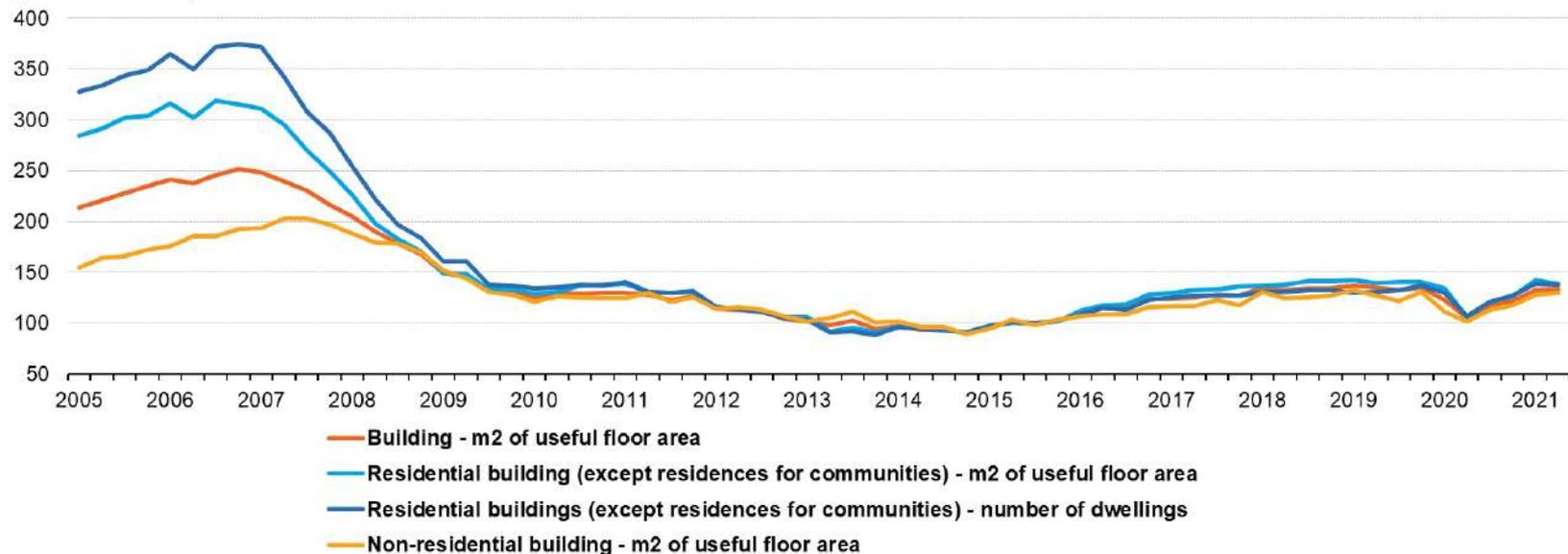
EU Construction prices and costs 2005 - 2021, undadjusted data (2015 = 100)



*L'indice du coût de la construction (ICC) est un indicateur conjoncturel de l'Union européenne qui montre l'évolution du coût des nouveaux bâtiments résidentiels. L'ICC mesure l'évolution du point de vue des entrepreneurs du bâtiment

Indice des permis de construire

EU, Buildings permits, 2005 - 2021, quarterly data, calendar and seasonally adjusted
(2015 = 100)



Évolution des prix à la consommation dans l'UE

- Entre décembre 2020 et décembre 2021, le taux d'inflation annuel dans l'Union est passé de 0,3% à 5,3%
- Au sein de l'UE, les pays avec les taux d'inflation les plus forts sont la Pologne (8 %), la Lituanie (10,7 %) et l'Estonie (12 %)
- La France est passée d'un taux d'inflation de 0% à 3,4% entre décembre 2020 et décembre 2021

Les prochains défis européens du logement

- **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** : objectif ambitieux d'arrêter l'artificialisation nette des sols en Europe en moins de 30 ans. La réduction de l'offre de terrains aménageables et constructibles va entraîner l'augmentation des prix des terrains
- **Révision de la directive sur la performance énergétique des bâtiments**: introduction de critères plus restrictifs pour la rénovation des immeubles existants mais aussi pour la construction de nouveaux bâtiments
- **Taxonomie de l'UE**: classification des activités économiques ayant un impact favorable sur l'environnement avec pour objectif d'orienter les investissements vers les activités vertes. Une activité est classée comme durable si elle correspond à au moins l'un des six objectifs suivants : 1) atténuation du changement climatique ; 2) adaptation au changement climatique ; 3) utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines ; 4) transition vers une économie circulaire ; 5) contrôle de la pollution ; 6) protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes
- **Impact de la guerre en Ukraine**:
 - **Quid de la politique monétaire européenne en fonction de la situation politique actuelle?**
 - **Quid de l'impact des réfugiés sur le logement en Europe?**
 - **Quid de l'impact sur les prix des matériaux et de l'énergie?**

Les orientations politiques de Build Europe

- **Construire suffisamment de logements** : la priorité est le développement de l'offre, donc il nous faut construire plus
- **Construire à prix abordables** : donner à tous les citoyens européens la possibilité d'acquérir ou de louer un logement confortable selon ses aspirations
- **Construire des logements de qualité qui offrent un cadre de vie propice à l'épanouissement des habitants** : soutenir une densification appropriée aux territoires, via une planification urbaine 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
- **Faire du neuf avec de l'ancien** : la réponse à la préservation des patrimoines, de l'atmosphère, des paysages ne peut consister qu'en la seule rénovation des façades ou des peintures intérieures. Elle nécessite une restructuration en profondeur des logements qui puisse correspondre aux standards actuels et futurs des logements neufs et donc aux attentes des ménages

Les quatre leviers de Build Europe

- **La programmation et la planification** : exiger des responsables politiques et administratifs qu'ils planifient l'offre de terrains pour répondre aux besoins actuels et futurs, et soutenir les responsables politiques locaux pour lever les obstacles à la délivrance de nouveaux permis de construire
- **La politique fiscale** : réduire la charge fiscale appliquée à l'immobilier et au foncier et, par exemple, appliquer des taux de TVA réduits et/ou des aides ciblées pour aider au développement de logements abordables
- **Les réglementations** : prévoir un moratoire pour les cinq prochaines années afin de permettre à l'ensemble du secteur de la construction de s'adapter aux évolutions récentes
- **L'écoute et le partenariat** : écouter les citoyens qui voient leur pouvoir d'achat se dégrader inexorablement et développer le partenariat avec des professionnels publics et privés responsables et engagés qui voient se profiler une crise immobilière sans précédent

Sources et références

- Statistiques sur les prix du logement : [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_price_statistics - house price index](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_price_statistics_-_house_price_index)
- Indice du coût de la construction : [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Construction producer price and construction cost in dices overview](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Construction_producer_price_and_construction_cost_in_dices_overview)
- Indice des permis de construire : [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Construction permit index overview](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Construction_permit_index_overview)
- OECD – Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable : https://read.oecd-ilibrary.org/view/?ref=1060_1060075-0e3k3l4uil&title=ENG_OECD-affordable-housing-policies-brief

À propos de Build Europe

- Si vous souhaitez en savoir plus sur nos activités de lobbying, veuillez nous contacter à l'adresse info@buildeurope.net
- Pour plus d'informations, veuillez consulter notre site web www.buildeurope.net

Overview of housing policy instruments prior to COVID-19: Number of reporting countries adopting each policy type

