

Créer les conditions pour permettre un accès à un logement abordable dans l'Union européenne: la perspective du monde des affaires

L'Europe se trouve confrontée à un problème structurel en matière d'abordabilité du logement, qu'une exposition accrue aux facteurs de risque internationaux ne fait qu'exacerber. Il importe d'établir les causes profondes de cette situation pour pouvoir élaborer des solutions qui garantiront un accès effectif à un logement abordable. Si des règles harmonisées et un pouvoir de coordination contribuent à un cadre de l'Union, **le logement relève avant tout de la compétence des États membres, des régions et des villes**. Par conséquent, l'intégration d'un droit à un logement adéquat et abordable dans le droit primaire de l'Union ne semble guère possible.

Le logement ne peut être exempté du droit économique de l'offre et de la demande

Les crises répétées au niveau mondial, qu'elles soient de nature sanitaire, énergétique ou géopolitique, nous ont rappelé que, comme pour tout bien ou service, le prix du logement est régulé par l'offre, et par la capacité de la demande à compenser cette offre. Le nombre d'unités de logement ayant obtenu des permis de construire **a diminué de 25 % en cinq ans**, passant de 2 millions de permis à 1,5 million. Dans le même temps, **le coût des matériaux de construction a augmenté de quelque 30 %** sous l'influence des coûts de l'énergie (ciment, acier, etc.) et des pénuries d'approvisionnement. Les taux hypothécaires ont plus que doublé au cours de la même période. Les pénuries de main-d'œuvre, la rareté des terrains à bâtir et la fragmentation des réglementations contribuent aussi à la hausse des prix de la construction.

La croissance démographique, le vieillissement de la population, la réduction de la taille des ménages et les nouveaux concepts d'habitation nécessitent une augmentation du stock disponible et exacerbent les pressions du côté de l'offre, ce qui provoque une hausse des prix, tant pour les logements occupés par leur propriétaire que pour les logements locatifs. Par conséquent, recommander un pourcentage exact du revenu disponible d'un ménage

For more information visit:



www.eesc.europa.eu/employers-group

FR

devant être affecté au coût du logement est impossible.

La rénovation des logements n'est pas épargnée. L'augmentation des coûts conduit les ménages à reporter les rénovations et compromet la réalisation des objectifs de décarbonation du parc immobilier existant d'ici à 2030 et 2050.

1. Accroître l'offre pour relever le défi du logement abordable

La Commission européenne estime à 650 000 le nombre de logements supplémentaires qui devraient être construits chaque année, et elle compte sur le doublement du taux de rénovation actuel pour rendre les logements abordables et durables. Sans **un arsenal de mesures propres à réduire les coûts** pour toutes les parties prenantes opérant au sein de l'écosystème de la construction, et sans partenariats solides entre secteurs public et privé, cet objectif restera hors d'atteinte.

2. Garantir un accès stable aux matériaux de construction et à une main-d'œuvre qualifiée

Pour l'Europe, la maîtrise des coûts implique de rétablir une autonomie stratégique pour ce qui est de l'approvisionnement en matières premières. Leurs prix devraient être moins dépendants des prix de l'énergie. Ainsi, de nouvelles perspectives s'ouvrent pour la production d'acier et de béton à faible intensité de carbone. **Les différents obstacles à l'utilisation de déchets de construction recyclés, qui, comme le sable, sont devenus une ressource naturelle rare, doivent être levés.**

Alors que la construction industrielle moderne réduit la part du travail manuel, le secteur de la construction reste à forte intensité de main-d'œuvre et nécessite des professionnels qualifiés. La Commission et les États membres doivent **collaborer à la formation** et au recrutement de travailleurs de pays tiers dans le cadre d'initiatives telles que le «réservoir européen de talents» et les «partenariats pour les talents» à l'échelle bilatérale.

3. Clarifier et simplifier les règles et accélérer les procédures

L'accumulation, la complexité et la fragmentation des règles telles que les codes de la construction, les politiques de zonage et d'utilisation des sols, les normes environnementales

For more information visit:



www.eesc.europa.eu/employers-group

et les procédures d'autorisation entraînent **une incertitude et augmentent le coût global de la construction de logements**. Dans l'optique de la simplification des procédures, il convient de se demander dans chaque cas si celles-ci sont proportionnées par rapport à l'objectif visé. En outre, il importe de vérifier de façon systématique si chaque réglementation de l'Union prend effectivement en considération les besoins en matière de logement. Toute nouvelle initiative doit s'attaquer aux charges réglementaires inutiles.

- **Les procédures d'octroi de permis** doivent être limitées dans le temps à un maximum de six mois — un silence administratif pouvant être envisagé pour les petits travaux de rénovation réalisés par des PME, lesquels pourraient être soumis à un contrôle ultérieur, comme le suggère [l'union européenne de l'artisanat et des petites et moyennes entreprises \(SMEunited\)](#). La Commission pourrait élaborer un code de bonnes pratiques administratives des administrations locales afin d'illustrer la manière dont ces dernières peuvent doper la construction de logements.
- **La construction de logements en Europe** est soumise à des normes techniques, environnementales et de sécurité de plus en plus exigeantes. Si ces mesures sont porteuses de gains importants à long terme, notamment une réduction de la consommation d'énergie, des émissions et des coûts d'exploitation pour les résidents, elles augmentent aussi les coûts de construction initiaux et les dépenses de mise en conformité.
- L'interaction entre l'offre limitée de terrains, la durée des procédures d'autorisation, les coûts de financement et l'inflation des exigences réglementaires créent un goulet d'étranglement structurel dans la disponibilité de logements. **L'amélioration de l'accessibilité financière du logement nécessite non seulement des mesures de soutien financier, mais aussi des réformes** visant à accélérer les procédures d'autorisation, à accroître la disponibilité de terrains propices au développement et à veiller à ce que les objectifs de durabilité soient mis en œuvre d'une manière qui préserve la viabilité économique des nouveaux projets de logement.

For more information visit:



www.eesc.europa.eu/employers-group

4. Stimuler l'innovation au service de la productivité

Une réduction durable des coûts de construction de logements suppose de moderniser les processus de conception, de production et d'exécution au moyen d'une approche collaborative de bout en bout. La numérisation et l'utilisation des données réduiront à la fois le temps improductif et les erreurs. Les solutions de construction et de rénovation modulaires et «hors site» offrent le potentiel le plus évident de montée en puissance rapide de l'offre de logements. Elles présentent les avantages d'un meilleur rapport coût-efficacité, d'une empreinte carbone réduite et d'emplois plus attrayants. L'industrialisation nécessite une harmonisation des normes des produits, ainsi que des méthodes de construction fondées sur les performances.

5. Supprimer les obstacles au financement privé

La faiblesse de l'offre de logements est en partie due à des conditions de financement restrictives. Pour rendre le marché du logement plus dynamique, ce dont nous avons besoin, ce sont des exigences moins strictes en matière de crédit hypothécaire, d'évaluations du crédit plus souples, de formules de prêt avantageuses et d'incitations fiscales susceptibles de stimuler la demande et de soutenir une croissance durable du marché. Dans le même temps, la question du logement reflète des évolutions économiques plus larges, notamment une faible croissance de la productivité, des pressions sur le marché du travail et une confiance des consommateurs en déclin.

- Sachant que le financement public ne constitue pas à lui seul une solution durable, il convient d'encourager **des partenariats public-privé** assortis d'exigences spécifiques en matière de développement (par exemple, par le truchement d'entités à but lucratif limité) afin d'accroître l'offre de logements de qualité à un coût abordable. Les bonnes pratiques existantes doivent être davantage mises en avant partout dans l'Union. Pour offrir aux investisseurs le meilleur rapport coûts-avantages, la vague de rénovation doit se concentrer principalement sur les logements les plus gourmands en énergie.
- Si le logement social et d'autres formes de logement, par exemple le secteur locatif à bénéfices limités et à but non lucratif, peuvent aider à répondre aux besoins de groupes spécifiques, **l'intervention publique** devrait principalement viser à accroître

For more information visit:



www.eesc.europa.eu/employers-group

l'offre globale de logements, à supprimer les obstacles structurels et à encourager l'investissement privé plutôt qu'à remplacer les mécanismes du marché. L'investissement dans le logement devrait aussi rester soumis aux règles du pacte de stabilité et de croissance pour ce qui est de la dette.

- Dans bien des États membres, la plupart des logements locatifs sont détenus par des propriétaires individuels qui investissent leur épargne et recherchent des rendements stables, prévisibles et sûrs. Par conséquent, **le plafonnement des loyers est à proscrire**, puisqu'il décourage les investissements dans le logement. Le rôle du logement locatif est essentiel pour répondre aux besoins de logement d'une part importante de la population.

Les taxes telles que les frais de transaction, la TVA, les droits d'enregistrement et les frais de notaire représentent une part importante des coûts du logement dans de nombreux États membres et peuvent enchérir considérablement le prix des biens sans augmenter l'offre pour autant. **Un système fiscal plus équilibré pourrait améliorer l'accès au logement.**

Si le plan d'action européen pour des prix abordables de la Commission souligne le rôle des systèmes fiscaux dans la lutte contre la spéculation immobilière, **la promotion immobilière passe également par un cadre fiscal stable et attrayant**. La Commission pourrait aussi illustrer les bonnes pratiques dans ce domaine et réfléchir à la création d'un «produit financier européen pour le logement abordable», tel que des «obligations-logement» ou encore d'une forme d'organisme de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) pour le logement abordable paneuropéen, qui pourrait mobiliser des capitaux inexploités provenant de banques européennes, de régimes de retraite privés ou d'autres institutions financières, comme le CESE l'a déjà proposé dans son [avis TEN/848](#).

Conclusions

Les causes de la hausse des prix du logement sont nombreuses et nécessitent toutes des solutions spécifiques dans la perspective d'un logement abordable. Nos propositions offrent des solutions qui, tout en préservant les dépenses publiques, sont facilement accessibles aux responsables politiques et économiques.

For more information visit:



www.eesc.europa.eu/employers-group