



MINISTÈRE  
CHARGÉ  
DU LOGEMENT

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Présidence Française  
du Conseil de l'Union européenne

# Conférence des ministres sur le logement et la construction les 7 et 8 mars à Nice

French Presidency  
of the Council of the European Union

# Ministerial conference on housing and construction on 7 and 8 March in Nice



Nice  
7 et 8 mars 2022  
[europe2022.fr](http://europe2022.fr)

Conférence ministérielle logement et construction  
Ministerial conference on housing and construction

Nice  
7 et 8 mars 2022  
[europe2022.fr](http://europe2022.fr)



# S O M M A I R E

p. <b>3</b>	<b>Déclaration des ministres</b>
p. <b>12</b>	Declaration of the ministers



## Conférence informelle des ministres européens chargés du logement

### Déclaration des ministres

-

Nice, 8 mars 2022

**Défi commun** : fournir des logements abordables, durables, décents et résilients qui contribuent à la qualité de vie.

#### Préambule

Les ministres européens chargés du logement, invités par la présidence française du Conseil de l'Union européenne le 8 mars 2022 à Nice, ont tenu une réunion informelle sur le thème de la fourniture de logements abordables, durables, décents et résilients qui garantissent la qualité de vie.

Cette réunion s'est déroulée dans un contexte de crise sanitaire, d'occurrences de catastrophes naturelles liées au changement climatique et au processus d'urbanisation soutenue. La pandémie de la COVID-19 a conduit à une réévaluation de notre relation au logement et à notre cadre de vie, tout en contribuant à exacerber les difficultés déjà existantes, en particulier le manque de logements abordables, la précarité énergétique, et plus généralement la question de l'efficacité énergétique, et les défis dans la mise en œuvre de l'économie circulaire. En outre, les politiques nationales de logement doivent être adaptées à l'évolution des modes de vie et de travail, tout en répondant plus efficacement à l'exclusion des groupes les plus vulnérables en matière de logement, conformément au dix-neuvième principe du socle européen des droits sociaux, relatif au logement et à l'aide aux sans-abris.

Concernant le processus de travail, l'accent a été mis sur l'importance de prendre en compte les travaux déjà réalisés sur les questions de logement durable et abordable, la grande diversité des situations dans les États membres, notamment entre les zones urbaines et rurales mais aussi entre les zones en croissance ou en recul démographique, la nécessité d'intégrer les autorités locales et les régions dans le processus, ainsi que le besoin de renforcer la collaboration entre les institutions, les États membres et les autorités territoriales et, enfin, l'importance de mettre en place des outils pour mieux comprendre les questions liées au logement.

## Nous, ministres européens chargés du logement,

*Prenant en compte :*

- La politique de cohésion de l'Union européenne 2021-2027 ;
- La déclaration finale de la 19e réunion informelle des ministres européens du logement du 10 décembre 2013 ;
- La Charte de Genève des Nations unies sur le logement durable et son objectif de « garantir à tous l'accès à un logement convenable, de qualité adéquate, abordable et salubre », adoptée par la *Commission économique des Nations unies pour l'Europe* le 16 avril 2015 ;
- L'Agenda 2030 adopté par l'ONU le 25 septembre 2015 avec les Objectifs de développement durable ;
- Le Nouvel Agenda Urbain adopté lors de la conférence de l'ONU sur le logement et le développement urbain durable à Quito en octobre 2016 ;
- Le Pacte d'Amsterdam, adopté lors de la réunion informelle des ministres chargés des questions urbaines le 30 novembre 2016 à Amsterdam, établissant l'agenda urbain pour l'UE ;
- Le « Document d'orientation sur la réglementation européenne et le soutien public au logement », Agenda urbain pour l'UE - Partenariat pour le logement, 23 mars 2017 ;
- L'avis du Comité européen des régions « Vers un programme européen en faveur du logement » du 1er décembre 2017 ;
- La déclaration de Davos - Vers une Baukultur de haute qualité pour l'Europe !, adoptée par les ministres européens de la culture, du 20 au 22 janvier 2018 ;
- « Booster l'investissement dans les infrastructures sociales en Europe », Rapport de la task force de haut niveau sur l'investissement dans les infrastructures sociales en Europe, 11 juin 2018 ;
- L'agenda urbain pour l'UE et notamment le plan d'action du partenariat pour le logement adopté le 4 décembre 2018 ;
- Le projet Urban Maestro, lancé le 14 février 2019 ;
- L'initiative citoyenne européenne « Un logement pour tous », enregistrée le 18 mars 2019 ;
- Les conclusions du Conseil sur l'économie circulaire dans le secteur de la construction, 8 novembre 2019 ;
- Le Pacte vert pour l'Europe, présenté par la Commission européenne le 11 décembre 2019 ;
- Le plan d'action pour une économie circulaire, présenté par la Commission européenne le 11 mars 2020 ;

- Le plan d'action « Résilience des matières premières critiques : la voie à suivre pour un renforcement de la sécurité et de la durabilité », 3 septembre 2020 ;
- L'initiative « nouveau Bauhaus européen », annoncée par la présidente de la Commission européenne dans son discours sur l'état de l'Union 2020, 16 septembre 2020 ;
- La stratégie « Vague de Rénovation » de la Commission européenne, publiée le 14 octobre 2020, et l'initiative en faveur du logement abordable annoncée dans la stratégie de la Commission ;
- L'étude « Les politiques du logement dans l'Union européenne » pour le compte du ministère fédéral allemand de l'Intérieur, de la Construction et de la Citoyenneté, présentée pendant la présidence allemande du Conseil de l'UE, publiée le 6 novembre 2020 ;
- La nouvelle Charte de Leipzig, adoptée le 30 novembre 2020 lors de la réunion informelle des ministres chargés du développement urbain ;
- L'Agenda territorial 2030 - Un avenir pour tous les territoires, adopté le 1er décembre 2020 lors de la réunion informelle des ministres chargés de la cohésion territoriale ;
- La résolution du Parlement européen du 21 janvier 2021 sur l'accès à un logement décent et abordable pour tous ;
- La facilité pour la reprise et la résilience, 18 février 2021 ;
- Les conclusions du Conseil sur une Vague de Rénovation qui répare l'économie aujourd'hui et crée des bâtiments écologiques pour demain, 11 juin 2021 ;
- La Déclaration de Lisbonne sur la plateforme européenne de lutte contre le sans-abrisme, 21 juin 2021 ;
- La mission d'Horizon Europe pour « 100 villes climatiquement neutres d'ici 2030 - par et pour les citoyens » d'ici 2030, lancée le 28 septembre 2021 ;
- L'étude « Logement 2030 – Des politiques efficaces en faveur de l'accessibilité économique du logement dans la région de la CEE », réalisée par la Commission économique des Nations unies pour l'Europe (CEE), le Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat) et Housing Europe, lancée le 6 octobre 2021 ;
- Le rapport du groupe d'experts des États membres de la méthode ouverte de coordination (MOC) axé sur une architecture et un environnement bâti de qualité pour tous, lancé le 6 octobre 2021 ;
- « Place et vie au sein de la CEE - Plan d'action régional 2030 », lancé le 6 octobre 2021 ;
- Level(s) - Un langage commun d'évaluation de la performance des bâtiments en matière de durabilité, Commission européenne DG Environnement, publié le 13 octobre 2021 ;

- Le plan d'action stratégique de l'Union pour la Méditerranée pour un développement urbain durable à l'horizon 2040, adopté le 28 novembre 2021, ainsi qu'un plan dédié à la dimension logement contenant des actions spécifiques ;
- Les conclusions du Conseil sur la culture ainsi que l'architecture et l'environnement bâti de qualité en tant qu'éléments clés de l'initiative « nouveau Bauhaus européen », 30 novembre 2021 ;
- L'accord de Ljubljana et le programme de travail pluriannuel adopté le 26 novembre 2021 lors de la réunion informelle des ministres chargés du développement urbain.

## Constatons que :

1. La hausse des loyers et des prix de l'immobilier ainsi que le manque de logements abordables, notamment dans les zones urbaines et périphériques, constituent des tendances communes au sein de l'Union européenne. En effet, un nombre croissant de ménages à faibles et moyens revenus vivant dans l'UE rencontrent des difficultés pour accéder et conserver un logement abordable.
2. 70 % de la population de l'UE vit dans des zones urbaines et plus de 82 millions de ménages ont des difficultés à payer leur loyer<sup>1</sup>. 17,1 % de la population de l'UE vit dans des logements surpeuplés et 10,3 % de la population consacre plus de 40 % de ses revenus au loyer<sup>2</sup>.
3. Les taux de sans-abrisme sont en hausse et la précarité énergétique est un fléau persistant dans de nombreux États membres. Des ménages en nombre croissant dans l'UE sont considérés comme en situation de précarité énergétique, ne pouvant se permettre de maintenir des niveaux de confort suffisant dans leur logement, en raison du besoin en énergie élevé de ce dernier et de l'augmentation des prix de l'énergie. Parmi les solutions envisagées, la rénovation des bâtiments peut constituer un outil efficace dans la lutte contre la précarité énergétique.
4. Il existe des inégalités importantes en ce qui concerne la disponibilité et l'accès à un logement approprié, notamment pour les jeunes, les familles avec des enfants, y compris les familles monoparentales, les migrants et les personnes en situation de handicap. Ces dernières, ainsi que les personnes âgées, se heurtent à des obstacles physiques pour accéder au logement, y compris au logement social, ce qui nécessite une plus grande adaptation des logements.
5. Ces inégalités entravent la croissance économique en limitant la mobilité professionnelle et l'attractivité des zones en mutation économique. Dans les zones où la population stagne ou diminue, avec souvent une part croissante de personnes âgées, il est difficile de construire les logements requis et de rénover le parc existant, ce qui accroît les différences et les tensions entre les régions. En outre, cette situation risque d'accroître les disparités sociales dans les villes, certains quartiers étant soit gentrifiés, soit défavorisés.
6. Le secteur du bâtiment de l'UE joue un rôle important dans la réalisation des objectifs climatiques et la mise en œuvre du Pacte vert pour l'Europe. Les bâtiments sont responsables d'environ 40 % de la consommation totale d'énergie et de 36 % des émissions de gaz à effet de serre liées à l'énergie dans l'Union européenne. Il est nécessaire d'augmenter l'efficacité énergétique des bâtiments, de promouvoir l'utilisation d'énergie provenant de sources renouvelables, de réutiliser les bâtiments abandonnés et/ou inutilisés et d'étendre la durabilité des bâtiments existants, de mettre en œuvre des mesures visant à réduire les déchets de construction et d'augmenter la disponibilité des infrastructures vertes. Dans le but de réduire les émissions liées au cycle de vie dans le secteur de la construction et d'atteindre les objectifs climatiques, l'intégration des principes de l'économie circulaire (tels que la durabilité, l'adaptabilité, la conception en vue du désassemblage, etc.) dans la rénovation et la construction des bâtiments peut avoir un effet considérable.

---

<sup>1</sup> *Orientations politiques pour le logement abordable dans les villes européennes, 2018, Agenda urbain pour l'UE, Partenariat pour le logement.*

<sup>2</sup> *Rapport sur l'accès à un logement décent et abordable pour tous, janvier 2021, Parlement européen.*

7. Plus de 220 millions de bâtiments dans l'Union européenne, soit environ 85 % du parc immobilier, ont été construits avant 2001. Ils ne sont ni conçus pour relever les défis actuels et futurs liés à la crise climatique, ni conformes aux objectifs climatiques ambitieux de l'UE à moyen et long terme. Leur rénovation représente un potentiel crucial de réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre permettant d'atteindre l'objectif de neutralité carbone de 2050. Outre la perspective de neutralité climatique, la rénovation complète du parc immobilier a un impact direct sur les coûts d'entretien des logements. Néanmoins, l'ampleur de ce défi appelle une vigilance collective quant à l'ambition des objectifs, aux ressources nécessaires à y allouer, à la nécessité de garder à l'esprit la dimension sociale des rénovations, notamment le risque d'insécurité d'occupation après rénovation, et à la prise en compte des valeurs culturelles et patrimoniales existantes, tout en étant inclusif vis-à-vis des ménages à revenus faibles et moyens.
8. Le changement climatique et l'absence d'atténuation peuvent avoir de lourdes conséquences, notamment pour les ménages vivant dans des zones particulièrement vulnérables. La rénovation des bâtiments pourrait également contribuer à l'amélioration de la résilience aux catastrophes naturelles, notamment la stabilité et la sécurité des bâtiments.
9. La rénovation des bâtiments peut également apporter une contribution importante à la double transition (numérique et verte), notamment en favorisant l'adoption de solutions numériques. Il est nécessaire de s'assurer que cette transition numérique est inclusive envers les PME et n'exclut pas les citoyens vulnérables.
10. Le secteur de la construction doit relever un énorme défi pour atteindre les objectifs européens en matière d'énergie et de climat, tout en fournissant un nombre suffisant de logements supplémentaires à prix abordable. Il peut également contribuer de manière importante à la création d'emplois et à la croissance économique après la pandémie de COVID-19. Dans le même temps, de nombreux pays sont confrontés à une pénurie de professionnels qualifiés et à une augmentation des coûts de construction en raison du manque et des prix élevés des matériaux de construction, de l'allongement des délais de livraison et de la hausse des prix de l'énergie.
11. Il convient de mettre en œuvre une approche intégrée cohérente à l'échelle locale, comme cela a déjà été souligné notamment dans la stratégie « Vague de Rénovation » : la planification et la conception urbaines doivent être reconsidérées dans l'optique de contribuer à l'amélioration de l'efficacité énergétique des villes dans leur ensemble.
12. La crise du COVID-19 a renforcé les inégalités d'accès à un logement abordable et durable dans certains États membres, et a contraint un plus grand nombre de personnes vivant dans l'Union européenne à faire face à des surcoûts de logement. La pandémie a également mis en évidence la nécessité de repenser l'aménagement du territoire et la conception des logements pour intégrer les nouvelles attentes des citoyens en termes d'usages et de qualité de vie. Cette épidémie a également mis en évidence la vulnérabilité des personnes sans-abri aux crises de santé publique.
13. Afin d'éviter l'étalement urbain et dans le but de rationaliser l'utilisation des sols et de protéger la biodiversité, notamment dans les zones urbaines, les terrains appartenant à l'État et aux collectivités locales, ou encore les friches industrielles, peuvent représenter une ressource spatiale très précieuse pour la rénovation urbaine, notamment pour la construction de logements sociaux et abordables. En outre, les extensions des bâtiments existants, lorsqu'elles sont pertinentes au regard de la qualité de vie, peuvent contribuer à réduire efficacement le coût de la rénovation et à augmenter l'offre de logements.

## Nous, ministres européens chargés du logement,

*Déclarons que :*

14. **Les secteurs du logement et de la construction sont clés pour atteindre les objectifs climatiques** fixés dans le cadre du Pacte vert pour l'Europe, des stratégies pertinentes (plan d'action pour l'économie circulaire, Vague de Rénovation, nouveau Bauhaus européen, etc.), des objectifs de développement durable et pour consolider le socle européen des droits sociaux.
15. Ces secteurs sont au carrefour de politiques telles que l'énergie, l'environnement, le climat, le développement urbain et territorial, la cohésion, la justice sociale, l'industrie, la concurrence ou le marché intérieur, qui ont un impact sur les politiques du logement à différents niveaux de gouvernance et en dépendent. Une **meilleure coordination des politiques dans ce domaine est donc nécessaire**. Ces secteurs ont également un impact et un rôle à jouer dans la préservation, le développement, la promotion et la valorisation des valeurs esthétiques, culturelles et patrimoniales, pour une architecture de qualité dans l'environnement bâti.
16. La politique du logement et de la construction est une compétence exclusive des États membres et/ou des régions, ce qui **nécessite une approche locale** (en termes d'aspects sociaux, culturels, historiques, géographiques, climatiques, etc.) puisque la plupart des investissements dans le logement, y compris les projets de construction et de rénovation durables, ont lieu au niveau local, eu égard au rôle fondamental joué par les autorités régionales et locales à travers l'Europe dans la mise en pratique des politiques du logement des États membres.
17. Les ministres soulignent l'importance de fournir des logements de **bonne qualité, bien connectés** (y compris des infrastructures vertes et des bâtiments intelligents), **situés dans des zones à usage mixte, compactes et denses, offrant un cadre de vie de qualité et proches des lieux de travail**.
18. Les ministres soutiennent la **réutilisation des bâtiments abandonnés et inutilisés et leur reconversion fonctionnelle**, dans la mesure du possible, afin de réduire l'occupation des sols et les déchets de construction. Dans les zones où la population diminue, le nombre de logements doit être adapté en conséquence, afin d'éviter un mauvais entretien dû à la vacance. Les logements vacants dont la localisation est mauvaise, la qualité de construction médiocre et sans dimension patrimoniale peuvent être démolis pour le renouvellement urbain.
19. Les ministres reconnaissent que **l'augmentation du caractère abordable du logement dépend de l'offre de logements de qualité, neufs ou rénovés**. Tous les efforts visant à améliorer les procédures d'autorisation et à offrir des possibilités de financement pour la construction neuve ou la rénovation de logements sont encouragés.
20. Les ministres reconnaissent qu'**un secteur du bâtiment circulaire garantira la croissance économique, l'emploi à long terme** (par exemple, la réparation, le recyclage, le reconditionnement) et aura un **impact positif sur le climat et l'environnement**, notamment en termes d'émissions, de matériaux et de gestion des déchets.
21. Les ministres reconnaissent que **l'efficacité ainsi que les volumes de nouvelles constructions et de rénovations peuvent être augmentés par l'industrialisation et la standardisation**, notamment des bâtiments préfabriqués et des rénovations avec

des éléments de construction préfabriqués, ainsi que par la numérisation et l'automatisation. Ces processus, qui encouragent l'innovation, peuvent être valorisés s'ils sont considérés comme plus durables d'un point de vue économique et environnemental, dans le respect de la qualité et de l'esthétique de l'environnement bâti.

22. Si le secteur de la construction peut contribuer de manière significative à la création d'emplois locaux et à la croissance économique après la pandémie de la COVID-19, la grave pénurie de personnel qualifié déjà existante pourrait être accentuée par l'introduction de nouvelles approches technologiques telles que la numérisation, l'industrialisation et l'automatisation, ainsi que l'économie circulaire. Les ministres demandent à la Commission européenne de **renforcer son soutien à l'éducation et à la formation à tous les niveaux des chaînes de valeur de la construction et de la rénovation.**
23. Les ministres recommandent que l'**offre de logements supplémentaires tienne compte de critères tels que l'utilisation à la fois qualitative et efficace de l'espace**, fondée sur une approche intégrée du développement urbain, tout en **réduisant activement l'occupation des sols et en contenant l'étalement urbain.**
24. Par cette déclaration, les ministres s'engagent à **mieux promouvoir les politiques des États membres** relatives à l'accessibilité financière et à l'accès au logement, à la conception et à la planification, à la rénovation et à la construction durable, circulaire et résiliente (ainsi que ses produits) réalisées dans le cadre d'une concurrence loyale et dans des conditions de travail équitables, afin **de tirer des enseignements communs et de partager les bonnes pratiques entre les États membres et les autorités locales et régionales.** Ces échanges de bonnes pratiques pourraient inclure la promotion de politiques de logement spécifiques répondant aux défis rencontrés dans les zones en recul démographique.
25. Les ministres recommandent **l'échange de bonnes pratiques liées aux défis et aux opportunités créés par les plateformes d'hébergement touristique**, en veillant à ce que les familles à revenus faibles ou moyens ne soient pas évincées du marché privé du logement et de la location.
26. Les ministres s'engagent à **poursuivre les travaux issus de la conférence ministérielle « Logement et construction » du 8 mars 2022** et invitent les futures présidences du Conseil de l'Union européenne à poursuivre ces travaux.
27. Dans cette perspective, les ministres conviennent de **l'organisation de réunions régulières des ministres chargés du logement** et de réunions annuelles du réseau des points focaux européens chargés du logement, afin de renforcer le logement abordable, durable et inclusif en Europe.
28. Les ministres recommandent de définir, avec les autorités locales et régionales, des **stratégies visant à accroître la disponibilité de logements abordables, bien connectés, décents, économes en énergie, décarbonés, conçus de manière durable, accessibles et résilients, situés dans des quartiers socialement mixtes.** Ces stratégies devraient s'inscrire dans une approche intégrée du développement urbain et pourraient inclure la gestion du patrimoine culturel, la promotion d'une architecture de qualité et la conception et la planification d'espaces publics.
29. Les ministres recommandent de **poursuivre les mesures des plans nationaux de relance et de résilience** en faveur de l'investissement dans des logements abordables, décents, durables et résilients, **de continuer à déployer la Vague de Rénovation et de commencer également à mettre en œuvre l'initiative du nouveau Bauhaus**

**européen**, en donnant la priorité à la rénovation des logements qui peuvent contribuer à la réalisation des objectifs climatiques européens et en assurant la durabilité économique et sociale du taux de rénovation.

30. Un accent particulier devrait être mis sur les **nouveaux projets déployés dans le cadre de l'initiative « nouveau Bauhaus européen » qui promeut la durabilité, le design, l'innovation esthétique et l'inclusion**, soutenue par la Commission européenne et toutes les institutions européennes. Il convient de promouvoir une approche participative et inclusive afin que la société civile et toutes les organisations concernées fassent partie de cette initiative, en ce qui concerne l'utilisation des lieux de vie et le bien-être au sein de ceux-ci. La mise en œuvre du **nouveau Bauhaus européen** doit inclure tous les niveaux de gouvernance, en particulier le niveau local et régional et une perspective combinant toutes les couches sur le terrain.
31. Dans cette perspective, les ministres invitent la Commission européenne à soutenir leurs efforts pour promouvoir le **développement de solutions de logement participatives et inclusives, basées sur des stratégies durables d'utilisation de l'espace urbain**. La riche diversité des solutions de logement abordable dans les pays et les villes d'Europe (« continuum du logement ») est une source d'inspiration mutuelle et a le potentiel de diversifier l'offre. Par exemple, les sociétés foncières solidaires peuvent constituer un outil utile pour certains États membres.
32. En ce qui concerne l'accès au logement, les États membres agiront, ou continueront d'agir, pour **lutter contre les inégalités existantes dans l'accès à un logement approprié, sûr, bien conçu, abordable et inclusif, pour mettre en place des solutions contre le sans-abrisme**, ainsi que pour mieux protéger les droits des locataires et des propriétaires-occupants et améliorer la transparence et la stabilité des marchés du logement.
33. Dans ce contexte, les États membres demandent à la Commission européenne de réaliser une **étude comparative sur les différents mécanismes mis en place dans l'UE pour ralentir l'augmentation des loyers et des prix de vente des logements**. Une telle étude fournirait aux États membres un éventail d'actions mises en œuvre au sein de l'UE et une évaluation de leur efficacité à modérer, ou non, l'évolution du marché.
34. Les ministres reconnaissent que des fonds européens importants ont déjà été mis à disposition pour la rénovation des bâtiments par le biais du cadre financier pluriannuel et des fonds de relance. Le financement européen devrait compléter les programmes de soutien nationaux et régionaux dans le secteur du logement et de la construction. Par conséquent, les ministres demandent à la Commission de **faciliter l'accès à l'information sur les financements européens consacrés au secteur du logement et de la construction**. Les ministres demandent à la Banque européenne d'investissement, qui est l'un des principaux financeurs du logement social et abordable, de **poursuivre et développer ses services de financement et de conseil** en faveur du logement social et abordable, durable, sans toutefois concurrencer ou remplacer les systèmes de soutien nationaux et régionaux.



## **Informal conference of EU Ministers responsible for Housing Declaration of the Ministers**

-

**Nice, 8 March 2022**

*Common challenge*: providing affordable, sustainable, decent and resilient housing which contributes to the quality of life

### **Preamble**

The EU Ministers responsible for housing, invited by the French Presidency of the Council of the European Union on 8 March 2022 in Nice, held an informal meeting on the theme of providing affordable, sustainable, decent and resilient housing that ensures the quality of life.

This meeting took place in the context of health-crisis, occurring natural disasters related to climate change and rapid urbanisation processes. The COVID-19 pandemic has led to a re-evaluation of our relationship to housing and our living environment, and has contributed to exacerbating already existing difficulties, in particular, the lack of affordable housing, energy poverty, more generally the issue of energy efficiency, and challenges in the implementation of circular economy. In addition, national housing policies need to be adapted to altered working and living patterns while also better addressing housing exclusion of more vulnerable groups, in line with Principle 19 of the European Pillar of Social Rights, on housing and assistance to the homeless.

In terms of process, emphasis was placed on the importance of taking into account the work already carried out on sustainable and affordable housing issues, the great diversity of situations in the Member States, notably between urban and rural areas but also between areas with a growing or declining population, the need to integrate local authorities and regions in the process, as well as the need to strengthen collaboration between institutions, Member States and territorial authorities and, finally, the importance of setting up tools to better understand the issues related to housing.

## **We, the EU Ministers responsible for Housing, acknowledge:**

- The European Union's Cohesion Policy 2021-2027;
- The final declaration of the 19th informal meeting of European Housing ministers of 10 December 2013;
- The United Nations Geneva Charter on Sustainable Housing and its objective to "ensure access to adequate, affordable and healthy housing for all" endorsed by the *United Nations Economic Commission for Europe* on 16 April 2015;
- The 2030 Agenda adopted by the UN on 25 September 2015 with the Sustainable Development Goals;
- The New Urban Agenda adopted at the UN Conference on Housing and Sustainable Urban Development in Quito on 20 October 2016;
- The Pact of Amsterdam, adopted at the Informal Meeting of Ministers responsible for Urban Matters on 30 November 2016 in Amsterdam, establishing the Urban Agenda for the EU;
- "Guidance Paper on EU regulation & public support for housing", Urban Agenda for the EU - Housing Partnership, 23 March 2017;
- The opinion of the European Committee of the Regions "Towards a European Agenda for Housing" of 1 December 2017;
- The Davos Declaration - Towards a high-quality Baukultur for Europe! approved by European Ministers of Culture, 20-22 January 2018;
- "Boosting Investment in Social Infrastructure in Europe", Report of the High-Level Task Force on Investing in Social Infrastructure in Europe, 11 June 2018;
- The Urban Agenda for the EU and especially the Housing Partnership's Action Plan adopted on 4 December 2018;
- The Urban Maestro project launched on 14 February 2019;
- The European Citizens' Initiative "Housing for all" registered on 18 March 2019;
- The Council Conclusions on Circular Economy in the Construction sector, 8 November 2019;
- The European Green Deal, presented by the European Commission on 11 December 2019;
- The Circular Economy Action Plan, presented by the European Commission on 11 March 2020;
- The Action Plan "Critical Raw Materials Resilience: Charting a Path towards greater Security and Sustainability" on 3 September 2020;

- The New European Bauhaus initiative, announced by the President of the European Commission in her 2020 State of the Union speech on 16 September 2020;
- The European Commission's "Renovation Wave" strategy, published on 14 October 2020 and the Affordable Housing initiative as announced in the Commission's strategy;
- The study "Housing policies in the European Union" on behalf of the German Ministry of the Interior, Building and Community, presented during the German EU Council Presidency, published on 6 November 2020;
- The New Leipzig Charter, adopted on 30 November 2020 at the Informal Meeting of Ministers responsible for Urban Matters;
- The Territorial Agenda 2030 – A future for all places, adopted on 1 December 2020 at the Informal Meeting of Ministers responsible for Territorial Cohesion;
- The European Parliament's resolution of 21 January 2021 on the access to decent and affordable housing for all;
- The Recovery and Resilience Facility, 18 February 2021;
- The Council Conclusions on the Renovation Wave that repairs the economy now, and creates green buildings for the future, 11 June 2021;
- The Lisbon Declaration on the European Platform on Combatting Homelessness, 21 June 2021;
- Horizon Europe's mission for "100 climate neutral and smart cities" by 2030, launched on 28 September 2021;
- The study "Housing 2030 - Effective policies for affordable housing in the UNECE region" by the UN Economic Commission for Europe, UN-Habitat and Housing Europe launched on 6 October 2021;
- The report of the Open Method of Coordination (OMC) group of Member States' experts focusing on high-quality architecture and built environment for everyone, launched on 6 October 2021;
- "Place and Life in the ECE – A Regional Action Plan 2030", launched on 6 October 2021;
- Level(s), A common language for building assessment, European Commission DG Environment, published on 13 October 2021;
- The Union for the Mediterranean Strategic Action Plan for Sustainable Urban Development towards 2040, adopted on 28 November 2021, along with a dedicated plan on the housing dimension containing specific actions;
- The Council Conclusions on culture, high-quality architecture and built environment as key elements of the New European Bauhaus initiative, 30 November 2021;
- The Ljubljana Agreement and the Multiannual Working Programme adopted on 26 November 2021 at the Informal Meeting of the Ministers responsible for Urban Matters.

## We observe that:

1. Rising housing rents and real estate prices as well as the lack of affordable housing notably in urban areas but also in some outlying areas are common trends in the European Union. In fact, an increasing number of low and middle-income households living in the EU are experiencing challenges to access and sustain affordable housing.
2. 70% of the EU population lives in urban areas and more than 82 million households face difficulties in financing their rent<sup>1</sup>. 17.1% of the EU population lives in overcrowded accommodation and 10.3% of the population spends more than 40% of its income on rent<sup>2</sup>.
3. Homelessness rates are rising and energy poverty is a persistent scourge in many Member States. An increasing number of households in the EU are considered energy-poor, as they cannot afford keeping adequate levels of comfort in their home due to the high energy demand of their house and the increasing energy prices. The renovation of buildings can be one of the tools, among others, to fight against energy poverty.
4. There are significant inequalities as regards availability and access to adequate housing, particularly for young people, families with children, including single parents, migrants and people with disabilities. People with disabilities and elderly people face physical barriers in accessing housing, including social housing, which calls for a greater adaptation of housing.
5. These inequalities hamper economic growth by limiting professional mobility and the attractiveness of areas undergoing economic transformation. In areas with stagnant or diminishing population, often combined with an increasing share of elderly people, it is a problem both to build such new dwellings as are needed and to renovate the existing housing stock, increasing the differences and tension between regions. In addition, it poses risk for increasing social disparities in cities as certain neighbourhoods are being either gentrified or deprived.
6. The EU's building sector plays a significant role in achieving the climate targets and implementing the European Green Deal. Buildings are responsible for about 40% of total energy consumption and 36% of energy-related greenhouse gas emissions in the European Union. It is necessary to increase the energy efficiency of buildings, to promote the use of energy from renewable sources, reuse abandoned and/or unused and extend the durability of existing buildings, implement measures to reduce construction waste and increase the availability of green infrastructure. In the effort of reducing the life-cycle emissions in the construction sector and attaining climate goals, incorporating principles of circular economy (such as durability, adaptability, designing for disassembly, etc.) in the renovation and construction of buildings can have a significant effect.
7. More than 220 million buildings in the European Union, or about 85% of the building stock, were built before 2001. They neither are designed to address current and future challenges linked to the climate crisis nor are in line with the EU's ambitious medium and long-term climate goals. Their renovation represents a crucial potential for reducing energy consumption and greenhouse gas emissions to reach the 2050 carbon neutrality goal. Apart from the climate neutrality perspective, the comprehensive renovation of the housing stock has a direct impact on the maintenance costs of housing. Nevertheless,

---

<sup>1</sup> *Policy guidelines for affordable housing in European cities, 2018, European Urban Agenda, Housing Partnership*

<sup>2</sup> *Report on access to decent and affordable housing for all, January 2021, European Parliament*

the scale of this challenge calls for collective vigilance with regard to the ambitiousness of the objectives, the necessary resources to be allocated to it, the need to bear in mind the social dimension of renovations, notably the risk of insecurity of tenure after renovation, and the consideration of existing cultural and heritage values, while it is inclusive towards low and middle income households.

8. Climate change and the lack of mitigation can have far-reaching consequences, especially for households living in areas that are particularly vulnerable. Renovation of buildings could also contribute to the improvement of resilience to natural disasters, notably stability and safety of buildings.
9. The renovation of buildings can also give a powerful contribution to the twin transitions (digital and green transitions), for instance it can bring on the uptake of digital solutions. It is necessary to ensure that this digital transition is inclusive towards SMEs and does not exclude vulnerable citizens.
10. The construction sector faces an enormous challenge to achieve the energy and climate European targets, while at the same time providing a sufficient number of additional affordable homes. It can also make a significant contribution to job creation and economic growth after the COVID-19 pandemic. At the same time, many countries are faced with shortage of skilled professionals and rising construction costs due to the lack and high prices of construction material, longer delivery periods and rising energy prices.
11. A consistent integrated place-based approach should be implemented, as already outlined notably in the Renovation Wave strategy: urban planning and designing must be reconsidered with a view to contributing to improving the energy efficiency of cities as a whole.
12. The COVID-19 crisis has reinforced inequalities in access to affordable and sustainable housing in some Member States, as well as pushed more people across the EU into housing cost overburden. The pandemic has also highlighted the need to rethink the spatial planning and the design of housing to integrate the new expectations of citizens in terms of uses and quality of life. It has furthermore evidenced the vulnerability of homeless people to public health crisis.
13. In order to prevent urban sprawl and aiming to rationalize the use of land and protect biodiversity, especially in urban areas, state-owned and local authority-owned land, or brownfields, can represent a highly valuable spatial resource for urban renewal including affordable and social housing. In addition, extensions to existing buildings, where appropriate regarding the quality of life, can contribute to effectively reducing the renovation cost burden and increasing supply of homes.

## We, EU Ministers responsible for Housing, declare:

14. **The housing and construction sectors are key to deliver on the climate objectives** set in the European Green Deal, the relevant strategies (Circular economy action plan, Renovation Wave, New European Bauhaus, etc.), the sustainable development goals and to consolidate the European Pillar of Social Rights.
15. These sectors are at the crossroads of policies such as energy, environment, climate, urban and territorial development, cohesion, social justice, industry, competition or the Single Market which affect housing policies at different levels of governance and depend on them. Therefore, **better coordination of policies in this area is needed**. These sectors also have an impact on and a role to play in preserving, developing, promoting and enhancing aesthetical, cultural and heritage values, for high-quality architecture in the built environment.
16. Housing and construction policy is an exclusive competence of the Member States and/or Regions, thus **requiring a place-based approach** (in terms of social, cultural, historical, geographical, climatic aspects, i.a.) since most of the investments in housing, including sustainable construction and renovation projects take place at the local level, due to the key role played by regional and local authorities across Europe in putting the Member States' housing policies into practice.
17. The Ministers underline the importance of providing homes of **good quality which are well connected** (including green infrastructures and smart buildings), **situated in mixed-use, compact and dense areas with a high-quality living environment and which are close to working areas**.
18. The Ministers support the **reuse of abandoned and unused buildings and their function-wise conversion**, when and where possible, in order to reduce land take and construction waste. In areas of shrinking population, the amount of housing should be adapted accordingly, in order to avoid poor maintenance due to vacancy. Vacant housing units of very poor spatial placement, poor construction quality and no importance of heritage may be dismantled for urban renewal.
19. The Ministers acknowledge that **increasing the affordability of housing is dependent on the supply of new or renovated quality housing**. All efforts to improve permitting procedures and provide financing opportunities for new housing development or renovation are encouraged.
20. The Ministers acknowledge that **a circular building sector will guarantee economic growth, long-term employment** (e.g. repair, recycling, remanufacturing) and will have **a positive impact on the climate and environment** notably in terms of emissions, materials and waste management.
21. The Ministers acknowledge that **efficiency as well as volumes of new construction and renovation can be increased by industrialisation and standardisation**, e.g. factory-built buildings and renovations with factory-produced construction elements, and by digitalization and automation. These processes, which encourage innovation, can be promoted if considered as more sustainable from both an economic and environmental perspective, while respecting quality and aesthetics of the built environment.
22. While the construction sector can contribute significantly to the creation of local jobs and economic growth after the COVID-19 pandemic, the already existing serious shortage of skilled personnel might be emphasized by the introduction of new technological

approaches such as digitalization, industrialization and automation, as well as circular economy. The Ministers ask the European Commission to **reinforce its support for education and training at all levels of the construction and renovation value chains**.

23. The Ministers recommend that **additional housing supply takes into account criteria such as qualitative spatial efficiency** based on an integrated urban development approach, while **actively reducing land take and containing urban sprawl**.
24. With this declaration, the Ministers commit themselves to **better promote Member States' policies** related to affordability and access to housing, design and planning, renovation and sustainable, circular and resilient construction (and its products) carried out under fair competition with fair working conditions, **in order to draw common lessons and share good practices among the Member States and the local and regional authorities**. These exchanges of good practices could include the promotion of specific housing policies addressing the challenges faced in areas with a declining population.
25. The Ministers recommend **the exchange of good practices related to the challenges and opportunities created by tourist accommodation platforms**, ensuring that low and middle-income families are not priced out of the private housing and rental market.
26. The Ministers commit themselves to **continue the work resulting from the ministerial conference on housing and construction of 8 March 2022** and invite the future presidencies of the Council of the European Union to continue this work.
27. In this perspective, the Ministers agree on **the organisation of regular meetings of Ministers responsible for housing** and of annual meetings of the network of European focal points responsible for housing, to strengthen affordable, sustainable and inclusive housing in Europe.
28. The Ministers recommend defining, together with local and regional authorities, **strategies to increase the availability of affordable, well connected, decent, energy-efficient, decarbonised, sustainably designed, accessible and resilient housing, situated in socially mixed neighbourhoods**. These strategies should be part of an integrated urban development approach and could include the management of cultural heritage, promotion of high-quality architecture and public spaces design and planning.
29. The Ministers recommend **pursuing the measures of the national recovery and resilience plans** in favour of investment in affordable, decent, sustainable and resilient housing, **to continue deploying the Renovation Wave and also start implementing the New European Bauhaus Initiative**, by prioritising renovation of accommodation that can contribute to achieving the European climate targets and by ensuring the economic and social sustainability of the renovation rate.
30. Particular emphasis should be placed on **the new projects deployed within the framework of the New European Bauhaus initiative promoting sustainability, design, aesthetics innovation and inclusion** supported by the European Commission and all European Institutions. A participatory and inclusive approach should be promoted in order for the civil society and all related organisations to be part of this initiative, with regard to the use and well-being of their living places. The New European Bauhaus implementation must include all levels of governance, especially the local and regional level and a place-based perspective combining all layers on the ground.

31. In this perspective, the Ministers invite the European Commission to support their efforts to promote the **development of participatory and inclusive housing solutions, based on sustainable strategies for the use of urban space**. The rich diversity of affordable housing solutions across European countries and cities (“housing continuum”) is a source of mutual inspiration and has the potential to diversify the supply side. For instance, community land trusts can be a useful tool for some Member States.
32. With regard to access to housing, the Member States will act, or continue to act, to **combat existing inequalities in access to adequate, safe, well-designed, affordable and inclusive housing and homelessness solutions** as well as better protect the rights of tenants and owner-occupiers and improve the transparency and stability of housing markets.
33. In this context, the Member States ask the European Commission to carry out a **comparative study on the different mechanisms in place in the EU to curb the increase in rents and sale prices of housing**. Such a study would provide Member States with a range of actions implemented within the EU and an assessment of their effectiveness in slowing down, or not, the evolution of the market.
34. The Ministers acknowledge that significant European funding has already been made available for renovation of buildings through the Multiannual Financial Framework and recovery funds. European funding should complement national and regional support schemes in the housing and construction sector. Therefore, the Ministers ask the Commission to **facilitate access to information on European funding dedicated to the housing and construction sector**. The Ministers ask the European Investment Bank Group, which is a major financier of social and affordable housing to **continue and develop further its financing and advisory services** for sustainable social and affordable housing, but without competing with or replacing national and regional support schemes.

