

Déclaration de Prague

Adoptée à Prague,
le 13 novembre 2025
lors la conférence

Des logements abordables et de qualité pour tous



CZECH
CHAMBER
OF
ARCHITECTS

L'Europe est confrontée à une crise du logement sans précédent, caractérisée par une grave pénurie de logements abordables, une baisse de la qualité des nouvelles constructions et la détérioration de l'état des logements existants. Reconnaisant le rôle central du logement dans la cohésion sociale, la résilience économique et la transition climatique, l'Union européenne a fait du logement une priorité stratégique. L'objectif : construire des villes résilientes, inclusives et centrées sur l'humain, où chacun peut accéder à un logement sûr et abordable.

Unis par une vision commune d'un avenir équitable et durable en matière de logement, le Conseil des Architectes d'Europe (CAE) et Housing Europe unissent leurs forces pour transformer cette ambition en action. Ensemble, nous appelons l'Union européenne à agir aux niveaux national, régional et local pour adopter les recommandations suivantes et faire en sorte que chacun puisse bénéficier d'un logement abordable, durable et de qualité.

1

Le logement, un droit humain et un bien public

Le logement est plus qu'un simple abri: c'est le fondement de la dignité, de la santé et de la sécurité. Les logements existant portent une dimension culturelle forte, reflétant l'histoire, les traditions et les identités des communautés qui les ont façonnés. Pourtant, depuis des décennies, le logement est de plus en plus considéré comme une marchandise plutôt que comme un bien commun. Pour inverser cette tendance, les politiques publiques doivent placer l'intérêt général au premier plan, en remettant les personnes et la nature au cœur du développement urbain, tout en luttant contre la spéculation.

À cette fin, nous appelons l'Union européenne et les États Membres à:

- Inscrire le droit à un logement décent (article 31 de la Charte sociale européenne) au cœur des politiques européennes et nationales en matière de logement;
- Soutenir les modèles de logement communautaires, coopératifs et sociaux qui préservent l'accessibilité financière, la diversité et la valeur à long terme;
- Encourager les processus de conception et de planification participatifs afin de garantir l'inclusion et l'appropriation locale des projets de logement;
- Développer des cadres financiers dans le cadre d'une coopération public-privé adaptés à la production et à la rénovation des logements.

Priorité à la rénovation: de la démolition à la réutilisation et à l'entretien

Avec 38 millions de logements vacants en Europe et d'innombrables bâtiments sous-utilisés, en particulier des bureaux, la plus grande opportunité ne réside pas dans la construction neuve, mais dans la revitalisation de ce qui existe déjà. La rénovation du parc immobilier existant préserve le carbone incorporé et offre la possibilité d'adapter nos environnements de vie au changement climatique, tout en améliorant la qualité de vie des logements et des quartiers. Pour maximiser ces avantages, la rénovation doit être entreprise à l'échelle du quartier, en intégrant la modernisation des logements à l'amélioration des infrastructures sociales, des espaces publics et des systèmes d'énergie renouvelable.

À cette fin, nous appelons l'Union européenne et les États Membres à:

- Introduire des réductions ou des exonérations de TVA pour les projets de rénovation durable et de réaffectation;
- Réorienter les financements publics et privés vers la rénovation des quartiers et la réutilisation des bâtiments vacants;
- Promouvoir le potentiel des extensions de bâtiments et de la densification urbaine dans les zones et les structures existantes;
- Mettre en œuvre des procédures accélérées pour les projets de réaffectation dans le cadre des procédures de planification générale et d'octroi de permis de construire.

La qualité par la conception: des logements qui améliorent le bien-être

Les logements abordables ne doivent pas faire de compromis sur la qualité. Les économies à court terme réalisées grâce à des compromis en matière de conception entraînent des coûts plus élevés à long terme en termes d'entretien, de consommation d'énergie, de santé et de cohésion sociale. Assouplir les normes de conception pour atteindre des objectifs de livraison à court terme, c'est risquer de répéter les erreurs du passé, en produisant des logements ni résilients ni socialement durables. Les habitations bien conçues sont saines, adaptables et porteuses de sens culturel, favorisant le bien-être et la vie communautaire. La qualité de la conception est un investissement, et non un luxe.

À cette fin, nous appelons l'Union européenne et les États Membres à:

- Faire de la qualité de la conception un critère essentiel dans les marchés publics et le financement, en remplaçant la sélection par le prix le plus bas par une évaluation du cycle de vie et de la valeur sociale ;
- Développer des critères de qualité à l'échelle de l'UE pour le logement, en s'inspirant du Système Davos de qualité pour la culture du bâti ou des principes du Nouveau Bauhaus Européen ;
- Encourager les solutions architecturales qui permettent de redimensionner et de reconfigurer les logements en fonction des changements démographiques et de l'évolution des modes de vie ;
- Prendre en compte la nécessité de la proximité des commodités quotidiennes, notamment en matière d'éducation, de santé, de culture, de sport, de loisirs et d'accès à la nature.

4

Innovation et numérisation: des outils pour des logements évolutifs et durables

La numérisation de l'ensemble de la chaîne de valeur de la construction est essentielle pour fournir des logements abordables et de haute qualité. Les outils numériques peuvent nous permettre de concevoir, tester et gérer des projets plus efficacement, d'optimiser la performance énergétique, de réduire les coûts de construction tout au long du cycle de vie, de faciliter la conception en vue du démontage, et d'améliorer la durabilité à long terme.

La construction hors site doit être reconnue comme une stratégie essentielle pour accélérer la production de logements, maîtriser les déchets et les coûts, et élever la qualité de la construction. Les approches fondées sur des composants doivent être privilégiées comme base de l'innovation et de l'adaptabilité, tandis que les modèles sériels et standardisés, générant des résultats uniformes et décontextualisés, doivent être rejetés. Les architectes ont une responsabilité centrale dans la conduite de cette transformation — veillant à ce que la fabrication hors site maintienne l'excellence de la conception, la pertinence culturelle et une intégration urbaine porteuse de sens.

Nous appelons l'Union européenne et les États Membres à:

- Promouvoir l'intégration des données du cycle de vie tout au long de la chaîne de valeur de la construction, tant pour les nouvelles constructions que pour les rénovations, afin d'améliorer l'efficacité, la durabilité et la rentabilité;
- Lorsqu'ils envisagent la construction hors site, s'engagent à privilégier une conception basée sur des composants

adaptables, intelligents et réactifs au contexte, tout en rejetant la répétition stérile de modèles produits en série qui effacent le caractère et le lieu.

- Financer des projets de recherche et de démonstration qui relient l'innovation numérique, les méthodes hors site et les principes de l'économie circulaire à des solutions de logement évolutives et durable.

Il est temps d'agir!

Face à la crise du logement, nous exigeons des mesures audacieuses et décisives pour s'attaquer à ses causes profondes: la flambée des coûts de construction, les réglementations contraignantes et le sous-investissement chronique. La qualité doit aller de pair avec l'accessibilité financière. Nous devons tirer les leçons des échecs passés et nous appuyer sur les succès et bonnes pratiques existantes. Nous sommes prêts — pleinement engagés — à soutenir l'Union européenne, les États Membres et les villes dans la transformation de ces principes en actions concrètes et mesurables.

Carl Bäckstrand
Président du CAE

Le Conseil des Architectes d'Europe (CAE) est l'organisation représentative de la profession d'architecte au niveau européen. Il compte actuellement 52 organisations membres, dont les organismes réglementaires et professionnels représentatifs de tous les États membres de l'UE, 6 membres observateurs (Serbie, Kosovo, Ukraine, Monténégro, République de Macédoine du Nord et Moldavie) des pays candidats à l'adhésion, ainsi que des membres ayant un statut spécial (Royaume-Uni, Suisse et Norvège), représentant ainsi les intérêts de plus d'un demi-million d'architectes de 36 pays européens.
www.ace-cae.eu

Jan Kasl
Président de la ČKA

La Chambre Tchèque des Architectes (ČKA) est une organisation professionnelle autonome qui représente les architectes, les urbanistes et les architectes paysagistes en République tchèque. Créée par la loi n° 360/1992 Coll., la Chambre veille au respect des normes professionnelles et éthiques, protège l'intérêt public dans le domaine de la construction et promeut la qualité de l'environnement bâti. Par le biais de concours d'architecture, d'actions éducatives et de sensibilisation, la ČKA soutient une architecture durable, innovante et socialement responsable, tout en encourageant une culture d'excellence dans l'ensemble de la profession.
www.cka.cz

Marco Corradi
Président de Housing Europe

Housing Europe, la Fédération européenne des organismes publics, coopératifs et sociaux de logement, est le porte-parole de ce secteur depuis 1988. Représentant 44 fédérations nationales et régionales et 16 organisations partenaires dans 31 pays, Housing Europe supervise environ 25 millions de logements, soit environ 11 % du parc immobilier européen. Grâce à un réseau de plus de 43 000 organismes locaux de logement, Housing Europe est la référence en matière de modèles de logement stables, d'innovation et de recherche.
www.housingeurope.eu

