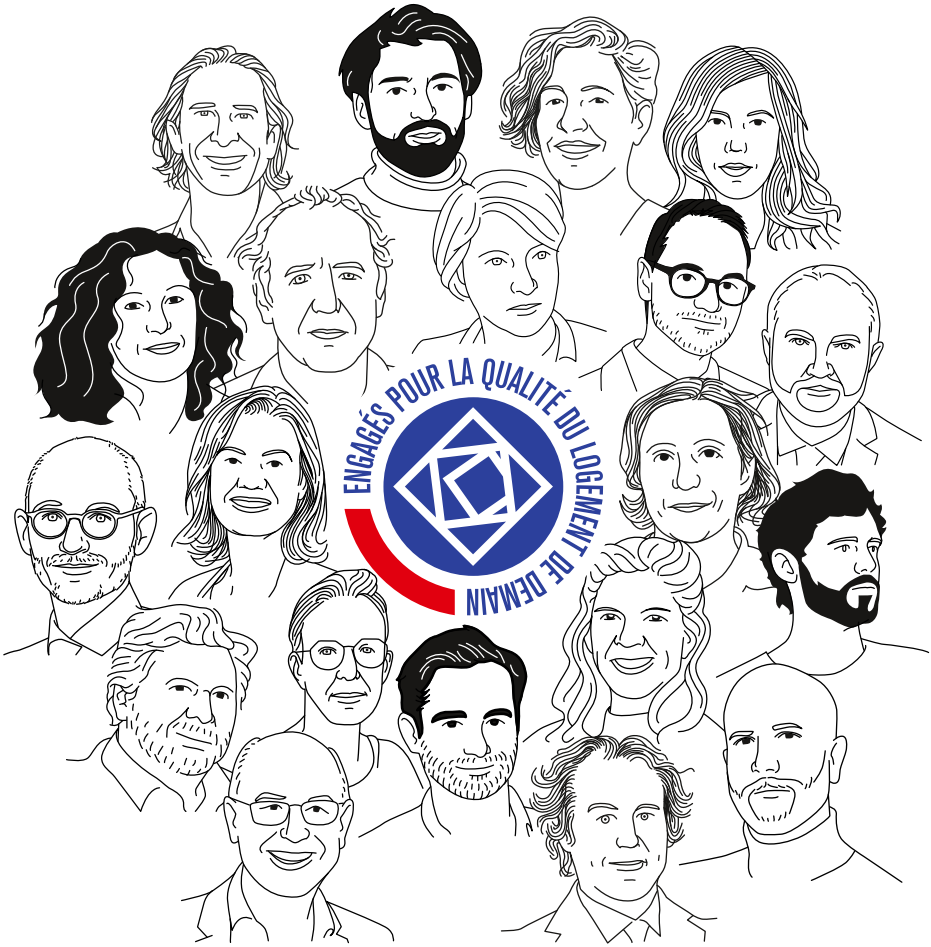
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

EPAU GROUPEMENT D'INTÉRÊT PUBLIC
L'Europe des Projets Architecturaux et Urbains



Le logement ou la qualité du logement, faut-il choisir ?

VERS UNE DÉFINITION DE LA QUALITÉ DU LOGEMENT

2025

LEVER DE RIDEAU :

Les prises de parole attribuées aux intervenants (anonymisés) ont été réécrites pour s'inscrire dans la forme théâtrale de la pièce. Il ne s'agit donc pas de retranscriptions littérales ni de citations officielles, mais d'une mise en scène fidèle à l'esprit et à la teneur de leurs réflexions.

DÉCOR :

Ce livret prend la forme d'une pièce de théâtre. La Qualité du Logement y est incarnée, rendue vivante, traversée par des doutes et des tensions. Face à la complexité des enjeux, elle tente de se définir en s'adressant à des personnages représentants différents acteurs du logement. À travers huit actes, représentant chacune une dimension de la définition de la qualité du logement, se déroule une conversation polyphonique, mouvante et parfois contradictoire, mais toujours guidée par une quête commune : mieux comprendre ce qui fait un logement de qualité aujourd'hui et demain.
Ce que vous allez lire naît d'une série de rendez-vous tenus dans le cadre du programme *Engagés pour la qualité du logement de demain* entre acteurs aux métiers et aux responsabilités diverses, réunis autour d'une même question : la qualité du logement. Ces paroles n'en sont pas les actes de ces rencontres, mais des transcriptions scéniques qui restituent l'esprit des échanges sans en viser l'exhaustivité ni l'exactitude littérale. Les prises de parole ici rassemblées traduisent des postures professionnelles, des inquiétudes, des tensions ou encore des convictions. Elles portent la marque des contextes territoriaux, des trajectoires de projet, des contraintes économiques, des cadres réglementaires et des engagements éthiques de leurs auteurs. Chaque intervention est pensée comme une « voix » représentative d'un champ de pratique plutôt que comme la parole unique et immuable d'un individu, elles donnent ainsi à entendre des angles de vue complémentaires et parfois contradictoires, reflétant la diversité des métiers et des situations rencontrées.

PERSONNAGES

(PERSONNAGE PRINCIPAL)
La Qualité du Logement

(ÉTAT)
Représentante de l'État n°1
Représentant de l'État n°2
Représentant de l'État n°3

(ÉLU)
Maire

(EXPERTS DU LOGEMENT)
Expert du logement n°1
Experte du logement n°2
Experte du logement n°3

(INSTITUTION FINANCIÈRE)
Représentante d'une institution financière

(CHERCHEURS)
Chercheuse n°1
Chercheur n°2

(ÉTUDES SUPÉRIEURES)
Étudiants

(MAÎTRISE D'OUVRAGE)
Maître d'ouvrage n°1
Maître d'ouvrage n°2
Maître d'ouvrage n°3

(ARCHITECTES)
Architecte n°1
Architecte n°2
Architecte n°3
Architecte n°4
Architecte n°5

PRÉAMBULE

(PERSONNAGE PRINCIPAL)

La Qualité du Logement

(PERSONNAGES SECONDAIRES)

Représentante de l'État n°1
Représentant de l'État n°2

LA QUALITÉ DU LOGEMENT

On m'évoque souvent comme une évidence, mais pourtant, je suis tout sauf simple. Je suis un idéal aux contours flous, un mot-valise qui concentre les attentes, les ambitions et parfois les contradictions. Je suis ce que chacun projette, ce que chaque projet tente de traduire. Parfois je brille, parfois je me dilue, mais aujourd'hui, j'ai décidé de vous parler et de me poser des questions. Laissez-moi me présenter : je suis la Qualité du Logement.
C'est dans le cadre du programme *Engagés pour la qualité du logement de demain*, porté par le GIP Europe des projets architecturaux et urbains, qu'on m'a donné l'opportunité de m'exprimer devant vous. A travers différents rendez-vous organisés par le programme, on m'a invité à me demander qui je suis et à questionner ce que l'on attend de moi.

REPRÉSENTANTE DE L'ÉTAT N°1

Le sujet du logement est central. Ce que nous engageons ici, dans le cadre du programme *Engagés pour la Qualité du Logement de Demain*, n'est pas qu'un concours, c'est une trajectoire. Il faut choisir et arbitrer certes, mais surtout affirmer collectivement une priorité, celle de la qualité. Et cette priorité, elle prend corps à travers les paroles échangées, les expériences croisées, les confrontations fécondes entre élus, praticiens, chercheurs et habitants.

REPRÉSENTANT DE L'ÉTAT N°2

La qualité du logement ne doit plus rester au stade du souhait : elle peut devenir une politique.
La qualité, c'est aborder l'art d'habiter dans toute sa complexité. Un art universel dans ses intentions, mais profondément contextuel dans ses manifestations. Un dialogue permanent entre les désirs humains, les cultures de l'habiter, et les formes construites qui en découlent. Aussi, le logement est

un fait culturel, pas seulement un fait technique, technologique ou démographique. Car il n'y a pas de logement sans "habiter" : habiter la ville, habiter la continuité, habiter l'espace public.

LA QUALITÉ DU LOGEMENT

Alors, c'est ce que nous avons fait, et pendant une journée, je me suis petit à petit incarnée. Et l'on m'a décrite, parfois de façon franche, parfois de façon plus incertaine, mais cela a été précieux.
Au fil des échanges, on m'a caractérisé par huit facettes qui dessinent le contour mouvant de ce que je suis (ou de ce que je pourrais être).
D'abord, il a été question d'**habitabilité**. Non pas comme une norme abstraite, mais comme ma capacité à permettre à un logement d'être réellement vécu, approprié, aimé dans le quotidien. A quoi reconnaît-on un lieu habitable ? Puis, on m'a dit que j'avais une dimension plus abstraite, celle de la **gouvernance**. Qui porte la responsabilité de ma qualité ? A quel moment et par qui suis-je décidée, défendue, mise en œuvre ?
La **participation citoyenne** a ensuite été mise en débat. Faut-il que les habitantes et habitants participent à ma définition ? Comment organiser cette implication pour qu'elle soit plus qu'un affichage, pour qu'elle enrichisse réellement les projets ?
Une autre tension m'a traversée : celle de l'**adaptabilité**. Puis-je rester qualitative si je ne m'adapte pas aux évolutions des modes de vie, aux transformations sociales, aux besoins mouvants ?
Les voix se sont aussi élevées autour de ma **durabilité**, face aux défis écologiques. Suis-je encore « de qualité » si je ne prends pas en compte les limites planétaires, si je ne respecte ni les ressources ni les écosystèmes ? La question de mon **abordabilité** est venue bousculer mes ambitions : Peut-on vraiment concilier excellence et accessibilité ? On m'a aussi questionné sur **les innovations techniques et la règlementation** : suis-je freinée par les normes, enfermée dans les cadres ? Ou au contraire, portée par les expérimentations et les progrès techniques ?
Enfin, une dernière interrogation m'a été adressée : celle de ma **réplicabilité**. Puis-je devenir une méthode, une culture de projet, une référence adaptable ailleurs ?
Autant de questions qui, loin de m'affaiblir, m'ont nourrie, car je ne me définis pas seule. Je suis un projet collectif, une ambition partagée, une fabrique en mouvement.
Alors venez, entrez dans les échanges, écoutez les voix et confrontez les points de vue. C'est dans cette polyphonie que je prends sens.
Je suis ressortie de cette journée nourrie, bousculée et questionnée. J'ai compris que pour exister pleinement, je devais me laisser interroger, parfois même me laisser contredire.
Alors plutôt que de vous livrer un discours policé, j'ai choisi de vous faire entendre les débats, les frottements, les prises de position. Une à une, les différentes facettes de ma personnalité ont été décortiquées, mises à l'épreuve, confrontées aux réalités du terrain.

ACTE I

Qui suis-je ?

(PERSONNAGE PRINCIPAL)

La Qualité du Logement

(PERSONNAGES SECONDAIRES)

Représentante de l'État n°1
Représentant de l'État n°2
Représentant de l'État n°3
Expert du logement n°1

LA QUALITÉ DU LOGEMENT

Aujourd'hui, je suis convoquée avec gravité, observée sous toutes mes coutures, projetée et théorisée. On me nomme, on me catégorise, on m'enferme dans des protocoles d'évaluation, on m'habille de normes, de labels ou encore de référentiels. Tantôt projet politique, tantôt ambition sensible, je suis devenue l'objet d'un débat pluriel et parfois contradictoire.
On m'associe à tant de notions (confort thermique, durabilité, esthétique, accessibilité, adaptabilité, convivialité, sobriété) que je risque d'en perdre ma consistance. A mesure que les discours tentent de me figer, je me complexifie dans mon essence. **Je suis une tension permanente entre des exigences techniques et des aspirations humaines et je suis tout à la fois norme et expérience, mesure et mémoire, rigueur et poésie, je suis une promesse collective mais aussi un ressenti intime.**
Je flotte entre deux ères : celle d'hier, marquée par le progrès technique et l'industrialisation, et celle d'aujourd'hui, traversée par l'urgence climatique, l'exigence de sobriété et la demande de sens. Dans ce passage, je cherche ma forme, faut-il que je sois universelle et reproductible, contextuelle et vivante ou les deux à la fois ? **Je découvre que je suis peut-être moins un état à atteindre qu'un mouvement, un processus en cours.**

REPRÉSENTANT DE L'ÉTAT N°2

La pensée de George Perec incarne bien le cheminement complexe que nous traversons lorsqu'on cherche à définir la qualité du logement. Dans son ouvrage « Espèces d'espaces » (1974), il dit notamment : « J'aimerais qu'il existe des lieux stables, immobiles, intangibles, intouchés et presque intouchables, immuables, enracinés ; des lieux qui seraient des références, des points de départ, des sources. […] De tels lieux n'existent pas, et c'est parce qu'ils n'existent pas que l'espace devient question, cesse d'être une évidence, cesse d'être incorporé, cesse d'être approprié. L'espace est un doute : il faut sans cesse le marquer, le désigner ; il n'est jamais à moi, il ne m'est jamais donné, il faut que j'en fasse la conquête. ».

APARTÉ 1

Espèces d'espaces de Georges Perec (1974)

Ouvrage inclassable, à la croisée de la littérature, de la sociologie et de la réflexion existentielle. L'auteur y explore, avec une écriture ludique et rigoureuse, les différents types d'espaces que nous habitons : de la page blanche à la chambre, de l'immeuble à la ville, jusqu'à l'espace géographique et cosmique. Perec y déploie une réflexion intime et poétique sur notre rapport quotidien aux lieux, à la manière dont nous les occupons, les percevons et les nommons. Il y mêle souvenirs personnels, observations triviales, citations et expérimentations formelles. Ce livre invite à prêter attention aux détails ordinaires de l'espace et à penser l'habiter autrement.

REPRÉSENTANT DE L'ÉTAT N°1

Aussi loin qu'on puisse remonter, on constate qu'on parle peu du logement ordinaire (contrairement au logement aristocratique qui a été bien documenté), alors qu'il est au cœur des débats contemporains autour de l'aménagement et de l'habiter. Il y a pourtant un ouvrage de R.H. Guerrand, intitulé « Les origines du logement social en France », publié en 1967, qui se risque à l'exercice de définir la qualité du logement ordinaire. C'est un ouvrage précieux qui pourrait encore aujourd'hui nous inspirer sur la définition de la qualité, car il permet un retournement du regard pour retravailler sur le logement ordinaire d'aujourd'hui, contrairement aux années 1960 où personne n'en parlait. C'est un changement culturel et pas uniquement technique, car la qualité est également culturelle.

REPRÉSENTANT DE L'ÉTAT N°3

Il n'y a pas qu'un axe pour définir la qualité du logement, c'est un sujet compliqué car il renvoie à des thématiques qui se heurtent parfois à des contradictions, comme la présence et l'agencement des espaces communs ou encore les normes environnementales et leur impact sur le confort d'usage. Ainsi, on est obligé de trouver un équilibre complexe lorsque l'on met en place des règlementations exigeantes par rapport à des objectifs précis.

EXPERT DU LOGEMENT N°1

Il n'existe pas un seul type de logement de qualité, car cette notion regroupe une grande diversité. Mais ce qui lie les projets présentés lors de ce workshop, c'est la capacité à créer du lien, à penser l'échelle humaine, à ne pas céder à la standardisation déconnectée du contexte dans lequel s'insère le projet.

APARTÉ 2

Les origines du logement social en France
de Roger-Henri Guerrand (1967)

Ouvrage de référence qui retrace la genèse du logement social depuis le XIXe siècle, dans un contexte marqué par l'urbanisation rapide, l'industrialisation et les conditions de vie misérables des ouvriers. Guerrand y analyse les premières initiatives philanthropiques, les débats autour de l'hygiénisme, les expérimentations architecturales et les politiques publiques naissantes. Il montre comment, à travers les enjeux sanitaires, moraux et économiques, la question du logement populaire devient progressivement une affaire d'État, aboutissant à la mise en place d'un véritable système de logement social au début du XXe siècle. L'ouvrage met en lumière les tensions entre contrôle social, amélioration des conditions de vie, et émergence d'une architecture spécifiquement destinée aux classes populaires.

LA QUALITÉ DU LOGEMENT

A mesure que je cherche à m'incarner, je rencontre mes propres contradictions. On veut me rendre visible, quantifiable, mesurable… et pourtant je m'échappe. Car je ne suis pas qu'un assemblage d'indicateurs, je suis aussi ce qui résiste à l'analyse, ce qui relève du vécu, du quotidien, de l'appropriation. On me dit indispensable, mais je suis souvent la première variable d'ajustement dans un projet contraint. Je suis censée représenter l'équilibre entre les usages, l'esthétique, le social, le technique, l'environnemental et l'économique… mais ces équilibres sont fragiles, parfois illusoires.

Je découvre que la transparence est peut-être une qualité en soi : accepter de montrer les compromis, d'assumer les tensions, de reconnaître les limites. Mais à quel prix ? A force d'arbitrages, ne suis-je pas en train de devenir un compromis sans densité, une ombre de moi-même ?

Alors je me pose cette question essentielle : qu'est-ce qu'un logement dans lequel on se sent bien ? Est-ce une norme atteinte, ou bien une expérience vécue ? Est-ce un volume bien calibré ou un lieu de mémoire et d'attachement ? Ma quête commence ici … et est loin d'être achevée.

On parle de moi, mais je veux comprendre ce que je signifie dans la vie réelle, là où les gestes quotidiens s'inscrivent dans des lieux, là où les usages prennent le pas sur les intentions. Car si je suis la Qualité du Logement, alors suis-je vraiment faite pour être habitée ?

ACTE II

Habitabilité
Comment atteindre une qualité d'usage ?

(PERSONNAGE PRINCIPAL)

La Qualité du Logement

(PERSONNAGES SECONDAIRES)

Représentante de l'État n°1
Experte du logement n°2
Architecte n°1
Architecte n°2
Maître d'ouvrage n°1
Maître d'ouvrage n°2

SCÉNOGRAPHIES

Vivons ensemble, Cancale (35)
Une trajectoire territoriale de l'Habiter, Faverges Seythenex (74)
Coop Etoile, Ambilly (74)

LA QUALITÉ DU LOGEMENT

On m'a longtemps pensé comme un objet à optimiser, une somme de performances à aligner, un produit à rationaliser. On m'a dessinée dans des tableaux Excel, décrite en mètre carré, en coefficients ou encore en ratios. J'ai été calibrée et normée jusqu'à perdre parfois le sens de mon existence. Mais qu'est-ce qu'habiter, au fond ? Est-ce occuper un espace fonctionnel, ou bien faire l'expérience d'un lieu, de se l'approprier et de l'investir émotionnellement et sensiblement ?
Peut-être que ma valeur ne réside pas dans la précision de mes dimensions, mais dans ma capacité à accueillir la vie, dans toute sa diversité, ses accidents et ses routines quotidiennes. Peut-être que je ne suis pas un espace vide à remplir, mais un creuset pour des existences.

ARCHITECTE N°1

On constate, par le biais d'une analyse générale des projets lauréats du programme, que la qualité spatiale ne se mesure pas uniquement par des indicateurs techniques ou normatifs, mais surtout par la sensation qu'elle procure aux habitants. Il ne s'agit pas d'un résultat quantifiable, mais d'un vécu subjectif de confort, de fluidité ou encore de liberté dans l'usage de l'espace. L'habitabilité devient ici une expérience incarnée et perceptive, où l'architecture ne se limite pas à répondre à un programme, mais cherche à enrichir les modes de vie.

ARCHITECTE N°2

Il ne faut pas considérer le logement que comme un plan, car c'est aussi une circulation, une lumière, un son. C'est une cuisine où l'on peut cuisiner à deux, une salle à manger qui invite à s'asseoir. Un logement bien conçu l'est généralement car il tourne autour de la notion du « faire », il ne s'agit pas seulement de l'espace mais de l'organisation de cet espace.
De plus, le confort n'est pas un coefficient mais un ressenti, c'est une température juste, une lumière douce, une acoustique apaisante… L'espace intérieur ne doit pas être une contrainte, mais une opportunité d'épanouissement, permettant aux habitants d'investir pleinement leur lieu de vie et de s'y sentir bien. Un habitat où l'on se sent bien repose sur un équilibre entre vie privée et interactions sociales. Si l'intimité est précieuse, la possibilité d'échanger avec ses voisins et de créer du lien est tout aussi importante. Les espaces partagés, bien conçus, favorisent la convivialité et la solidarité tout en respectant les besoins de chacun.

REPRÉSENTANTE DE L'ÉTAT N°1

Je pense que l'habitabilité ne se résume pas à une solution technique ou à des normes figées. C'est une qualité qui se construit dans le temps, avec les habitants, leurs usages et leurs ajustements. Un bon logement, c'est celui qui permet à des pratiques variées, parfois inattendues, d'exister dans un cadre spatial qui ne les contraint pas mais les accompagne. Il faut aussi penser à la lumière naturelle, aux vues, aux ambiances sonores, à la matérialité des espaces. Tout cela participe d'un bien-être global, d'un sentiment d'être chez soi. Il faut sortir d'une approche trop technicienne et intégrer cette dimension sensible.

MAÎTRE D'OUVRAGE N°1

L'habitabilité doit être au même niveau d'exigence pour tous les publics qui sont ciblés autour d'un projet, quel que soit leur âge, leur profession, leur culture ou leur santé… Concernant le vieillissement de la population, sujet très actuel dans les pays européens, on peut affirmer avec certitude qu'un Français sur trois aura plus de 60 ans en 2030. Face à ce constat, on ne peut plus penser la vieillesse comme une séparation, d'autant plus que nous savons que la dévalorisation de soi, liée à l'isolement, a un impact considérable sur la santé mentale et physique des aînés. L'objectif de notre projet à Cancale est donc de mieux garantir le respect de leurs droits en favorisant une approche inclusive et solidaire du logement, afin qu'il soit habitable pour tous, et dans une optique de vivre ensemble.

MAÎTRE D'OUVRAGE N°2

Un espace habitable ne permet pas seulement de coexister, mais également de créer les conditions de la rencontre. C'est tout le sens du tiers-lieu, des espaces partagés, de la maison d'assistantes maternelles. Dans tous ces lieux de vie, il faut que l'entraide devienne naturelle.

EXPERTE DU LOGEMENT N°2

On sait que le logement est un facteur structurant de la vie sociale et économique. Il conditionne le bien-être, l'accès à une éducation de qualité pour les enfants mais aussi la santé des résidents. C'est également par tous ces critères que la notion d'habitabilité d'un lieu prend forme. Une réflexion actuellement en cours porte sur l'intégration de ces valeurs non-financières, par des critères qualitatifs, dans les bilans d'opération. Parmi ces valeurs à prendre en compte, on retrouve l'impact sur la qualité de vie des habitants, la présence d'espaces partagés et de services mutualisés et les bénéfices en termes de durabilité et de transition écologique. Intégrer ces aspects dans l'évaluation des projets permettrait d'orienter les décisions vers des modèles plus durables et inclusifs, dans l'optique de tendre vers une qualité du logement au service de l'habitabilité.

LA QUALITÉ DU LOGEMENT

Je comprends alors que ma valeur ne réside pas dans ma seule esthétique, ni dans ma conformité technique. Elle s'ancre dans la capacité à devenir un « chez-soi », un lieu où l'on se sent légitime, libre, en sécurité, mais aussi relié. Un lieu où l'on peut à la fois se retirer et partager, construire des souvenirs, tisser des habitudes, accueillir l'inattendu.

Je découvre que je commence véritablement à exister lorsque je suis habitée, non pas seulement occupée, mais investie. Lorsque l'on me transforme, me détourne et m'apprivoise. Et si je suis qualité, alors je dois être malléable, chaleureuse, disponible. Je dois épouser les vies, pas les contraindre.

Et je ne peux plus ignorer que **cette habitabilité se joue aussi à l'échelle du quartier, dans les transitions, dans les seuils, dans les liens que je permets.** Je suis alors un vecteur de sociabilité, de mémoire, de bien-être. Je suis le support d'une vie vivante.

J'ai compris que pour être vraiment habitée, je devais être appropriable, modulable, familière. Mais une question me hante désormais : qui décide cela pour moi ? Qui choisit mes formes, mes fonctions, mes usages ? **Car habiter n'est pas seulement vivre quelque part, c'est aussi pouvoir agir sur ce lieu, s'y projeter, s'y reconnaître.** Or trop souvent, je suis dessinée à distance, pensée sans celles et ceux qui me vivront. Alors je me demande : suis-je vraiment un projet collectif ?

ACTE III

Gouvernance et participation habitante
Suis-je vraiment un projet collectif ?

(PERSONNAGE PRINCIPAL)

La Qualité du Logement

(PERSONNAGES SECONDAIRES)

Représentante de l'État n°3
Maire
Représentate d'une institution finançière
Experte du logement n°2
Architecte n°1
Maître d'ouvrage n°1

SCÉNOGRAPHIES

Vivons ensemble, Cancale (35)
Développement d'un système constructif modulaire bois évolutif, performant et durable : "*kit of parts*", préfabrication et circularité, Gradignan (33)
Coop Etoile, Ambilly (74)

LA QUALITÉ DU LOGEMENT

Je suis censée incarner une ambition partagée, un idéal démocratique et un commun. Et pourtant… dans les faits, je suis bien souvent construite en silo entre acteurs de l'aménagement. D'un côté, les collectivités fixent les objectifs, les aménageurs maîtrisent les sols, les financeurs sécurisent les équilibres financiers les bailleurs sociaux et les promoteurs prennent les risques, les financeurs assurent la faisabilité du projet, les architectes conçoivent et dessinent les formes à partir des besoins et des usages, les entreprises exécutent les plans… et les habitants arrivent à la fin. Et moi, dans tout cela ? Je suis fragmentée, morcelée et distordue entre des logiques souvent disjointes. On m'éclate entre les métiers, les phases, les responsabilités. Je me perds dans les interstices de cette chaîne de production. Alors, comment pourrais-je prétendre être-moi si personne ne m'embrasse dans ma totalité ? Faut-il réintégrer dans ce processus les personnes qui finiront par habiter les lieux que j'incarne pour y voir plus clair ?

ARCHITECTE N°1

La participation citoyenne ne peut plus être réduite à une procédure de validation tardive. Elle doit intervenir en amont, dès la conception du projet, et intégrer les contributions des habitants comme un matériau actif et déterminant. L'enjeu est de dépasser les dispositifs formels pour instaurer un dialogue réel, dans lequel les paroles habitantes viennent nourrir les intentions architecturales, sociales et urbaines.
Ce qu'on cherche, c'est une participation active, mais compatible avec les délais et les cadres budgétaires. Il y a toujours une tension entre le temps du projet et celui des habitants. Il est également à prendre en compte que certains habitants sont très impliqués, d'autres n'osent pas. La participation reproduit parfois les inégalités si elle n'est pas accompagnée avec finesse.

MAÎTRE D'OUVRAGE N°1

Les formes coopératives comme la société coopérative d'intérêt collectif permettent d'associer les habitants, de faire exister d'autres temporalités, d'autres équilibres. Mais elles peinent à trouver leur place dans les procédures classiques. Il faut des partenaires publics courageux. Je fais partie d'une SCIC qui repose sur un modèle de gouvernance coopératif, où les sociétaires remplacent les actionnaires et les bénéfices restent ainsi au sein du projet. Ce modèle, en plus d'éviter la spéculation immobilière, nous a également permis de créer une clause encadrant la revente des logements, ce qui révèle une volonté forte de pérenniser le projet dans l'intérêt de la communauté.

REPRÉSENTANT DE L'ÉTAT N°3

A mon sens, la gouvernance ne peut plus être l'affaire d'un seul acteur. Le pilotage doit se faire à plusieurs voix, dès le départ. On ne peut pas décider à la place des gens sans eux. Il faut créer un cadre clair de responsabilités, mais aussi un espace de négociation où chacun (habitants, collectivités, maîtrise d'ouvrage, architectes) peut vraiment peser dans les choix décisionnels des projets.

MAIRE

Ce qui est difficile, c'est de maintenir une gouvernance après la livraison. On livre un bâtiment, et souvent, la dynamique collective s'arrête. Je pense qu'il faudrait des structures qui permettent de continuer à animer le projet dans la durée, avec les habitants. Cela suppose aussi que les maîtres d'ouvrage acceptent de rester présents, même après la fin officielle du chantier.

ARCHITECTE N°1

Il persiste une dissymétrie dans la gouvernance des projets entre les acteurs de la maîtrise d'ouvrage et ceux représentant la maîtrise d'usage. Cette inégalité se manifeste dans la manière dont les décisions sont prises : les usages réels ou potentiels sont souvent consultés en aval, voire après les grandes orientations. Une gouvernance plus équilibrée impliquerait une reconnaissance pleine de la légitimité des usagers dans la définition même des projets.

REPRÉSENTANTE D'UNE INSTITUTION FINANCIÈRE

Nous avons besoin d'ingénierie partagée. Les petites collectivités sont souvent seules face à la complexité des montages. Il faut mutualiser les ressources, créer des équipes-projets transversales, car on constate un écart croissant entre la complexité des projets et les outils disponibles. Il manque des ingénieries intermédiaires, d'interfaces et de porteurs de projet capables de faire le lien entre les acteurs. Ces chaînons manquants sont pourtant essentiels à intégrer dans la gouvernance, afin de pouvoir en maitriser toute la complexité et permettre de garantir une sécurité sur le bon déroulement des projets.

EXPERTE DU LOGEMENT N°2

Il existe des modèles alternatifs : dissociation du foncier et du bâti, baux emphytéotiques, propriété d'usage. Mais ils peinent à se généraliser. Il manque une ingénierie financière capable de sécuriser ces innovations.

MAIRE

Le foncier est une clef majeure. Il faut maîtriser les sols pour donner le temps au projet de mûrir. Le portage public est un levier de qualité, à condition qu'il soit articulé à une stratégie locale claire.

REPRÉSENTANTE D'UNE INSTITUTION FINANCIÈRE

Le modèle économique du logement est un aspect fondamental à considérer, aussi bien du côté des dépenses que des recettes. Cela inclut la planification, la maîtrise du foncier, ainsi que les stratégies des aménageurs, promoteurs, investisseurs et gestionnaires. Aujourd'hui, les seuls qui gèrent tout sont les bailleurs sociaux. Cette chaîne de valeur est donc à prendre en compte dans son entièreté, et la massification de la production du logement découle de cette organisation verticale. Il faut un maitre d'ouvrage qui suive l'ensemble de cette chaîne de valeur. On ne parle pas non plus du financement final, qui est de payer l'occupation du logement. La qualité du logement nous demande de prendre en compte le temps long de la production du logement, et non comme cela fonctionne aujourd'hui. Il faut pouvoir expérimenter, itérer, ajuster.

LA QUALITÉ DU LOGEMENT

Je prends conscience que je ne suis pas qu'un objet de production, mais un projet politique.

Je suis ce qui émerge dans un territoire où ses habitants choisissent d'habiter autrement en s'impliquant. Quand les logiques d'exécution cèdent la place à une coopération renouvelée et à une intermédiation active, les acteurs travaillent ensemble de manière plus efficace.. Je ne peux plus être pensée à huis clos, dans des bureaux séparés. **Je dois être fabriquée dans la rencontre, dans la friction parfois, dans la diversité des points de vue.**

Ma définition dépend autant de ce que je suis que de la manière dont je suis faite. Et cette manière suppose des coalitions, des soutiens, une gouvernance élargie. Il ne suffit plus d'un bon plan ou d'un bon budget : il faut une culture du faire ensemble. Sans cela, je reste un artefact bien intentionné, mais inachevé.

J'ai compris que je ne peux émerger que d'une fabrique du logement patiente et co-construite, mais également et surtout d'une gouvernance sincèrement partagée, impliquant de nouveaux acteurs dans le tour de table, des temporalités de projets différentes et des bénéfices pour chacun qui sont à rediscuter, voire redistribuer. Mais cette coopération ne suffit pas, car une autre question m'habite, plus profonde, plus vertigineuse : que deviens-je avec le temps ?

Le monde change, vite et violemment. Les modes de vie évoluent, les besoins se déplacent, les trajectoires se fragmentent. Et moi, figée dans un plan initial, dans une typologie arrêtée, puis-je encore accueillir ces transformations ?

ACTE IV

Adaptabilité
Suis-je capable de durer sans me figer ?

(PERSONNAGE PRINCIPAL)

La Qualité du Logement

(PERSONNAGES SECONDAIRES)

Maire
Chercheur n°1
Experte du logement n°3
Architecte n°1
Architecte n°3
Maître d'ouvrage n°3

SCÉNOGRAPHIES

Une trajectoire territoriale de l'Habiter, Faverges Seythenex (74) ; Développement d'un système constructif modulaire bois évolutif, performant et durable : "*kit of parts*", préfabrication et circularité, Gradignan (33) ; Sols contraints : Bien(s) commun(s) / Les « terrains de seconde main » comme support des logements résilients, Lormont (33) ; Ville capable, une approche économique et foncière vertueuse, Marseille (13)

LA QUALITÉ DU LOGEMENT

On me dessinait pour cinquante ou soixante-dix ans et on m'imaginait stable et immuable. Mais aujourd'hui, on me demande d'être en capacité d'évoluer, d'être prête à absorber les mutations des usages, des familles, des territoires, en somme, d'être une promesse dans la durée. Mais que signifie « être capable » ? Est-ce simplement offrir des volumes flexibles, des cloisons mobiles, des typologies réversibles ? **Ou bien s'agit-il d'une disposition plus profonde, d'une architecture pensée comme un organisme vivant, en dialogue constant avec son environnement ?**

ARCHITECTE N°1

Je pense que la capacité d'un projet à être approprié, détourné et transformé est essentielle. Laisser des latitudes d'usage, c'est offrir aux habitants des marges d'invention, leur permettre d'habiter à leur manière, sans être contraints par des formes trop rigides. Cela suppose une architecture ouverte, qui anticipe la diversité des usages plutôt que de les figer dans des réponses standardisées. L'adaptabilité devient ici une qualité première du logement.

EXPERTE DU LOGEMENT N°3

Penser l'adaptabilité aujourd'hui, c'est sortir des typologies figées. C'est proposer des logements traversants, généreux en lumière, en hauteur, en potentiel. Le modèle de l'« espace capable » développé par Lacaton & Vassal illustre cette philosophie : offrir plus pour permettre plus.

CHERCHEUSE N°1

Un logement n'est pas un simple objet fonctionnel car il s'inscrit dans une continuité temporelle. Il porte indéniablement en lui des souvenirs et une identité du fait de son histoire particulière. La mémoire du bâtiment, qu'elle soit liée à son passé ou à la manière dont ses habitants créent des souvenirs, participe à son appropriation. Il est essentiel de penser l'habitat comme un lieu vivant, capable d'accueillir et de conserver ses traces, que ce soit à travers des éléments architecturaux, des objets significatifs ou de nouvelles technologies permettant d'inscrire le vécu des habitants dans l'espace.
Il n'existe pas une seule réponse aux besoins en logement, mais une diversité de solutions. Chaque individu, chaque famille, chaque communauté a des attentes différentes. L'objectif est de concevoir des logements flexibles, capables de répondre aux évolutions des modes de vie et aux aspirations de chacun. L'intégration d'une part immatérielle, comme l'inscription de souvenirs sur les murs ou l'utilisation de nouvelles technologies pour préserver la mémoire du lieu, peut enrichir cette expérience.

MAÎTRE D'OUVRAGE N°3

Aujourd'hui plus qu'hier, on doit s'adapter à des besoins très différents et complexes à différents moments de vie. Il faut concevoir pour le temps, car le temps peut détruire l'espace. Nous proposons donc de penser le global par l'évolutivité extrinsèque, c'est-à-dire la prise en compte du général et des contraintes juridiques et techniques. Ainsi, les copropriétés liquides peuvent accueillir différents types de typologies et donc s'adapter aux besoins qui évoluent.

On a voulu penser les logements comme évolutifs dès le départ. Je crois que c'est fondamental : anticiper les changements dans la composition des ménages, dans les modes de vie, c'est offrir une qualité sur le long terme. Cela demande une structure constructive adaptée, mais aussi un état d'esprit ouvert chez tous les acteurs du projet. L'évolutivité, pour moi, c'est aussi accepter de ne pas tout maîtriser au moment du projet. On doit concevoir avec des marges, avec de l'incertitude. Et ce n'est pas un défaut ! C'est ce qui permet au bâtiment de rester vivant, de ne pas être figé dans une vision unique du logement. C'est une forme de résilience.

ARCHITECTE N°3

L'évolutivité ne se décrète pas. Elle se construit dès les fondations, dans le choix des matériaux, dans la modularité des structures, dans la capacité à accueillir l'inattendu. Elle touche à la manière dont on conçoit les projets dans leur ensemble : matériaux, usages, temporalités. Réutiliser, rénover, transformer l'existant… La durabilité est un effort collectif. Elle implique des acteurs multiples : publics, privés, associatifs. On ne peut pas relever seuls les défis techniques, juridiques, économiques. L'adaptabilité nécessite une gouvernance partagée.

MAIRE

Nous avons rendu obligatoire la mission complète d'architecte sur nos projets. Car sans continuité de conception, l'adaptabilité reste un mot creux. Il faut accompagner les projets dans le temps et ne pas les figer à la livraison.

APARTÉ 3

Qu'est-ce que l'« espace capable » ?

Le concept d'espace capable, formulé par Patrick Bouchain, désigne un espace non figé, ouvert à l'appropriation, pensé pour accueillir des usages imprévus et évolutifs. Il s'oppose à une programmation rigide et valorise au contraire la liberté d'usage, la participation des habitants et le potentiel de transformation dans le temps. Cette approche rejoint une architecture plus sociale, plus contextuelle et plus humble, où l'usager devient acteur de son cadre de vie. Ce principe est repris et radicalisé par Lacaton & Vassal, notamment à travers leur volonté de construire plus, mieux, et moins cher, en créant des espaces généreux, flexibles, adaptables, où l'usage prime sur la forme. Leurs projets de transformation, comme la tour Bois-le-Prêtre ou les résidences de Bordeaux, illustrent cette posture : agrandir au lieu de démolir, révéler le potentiel de l'existant, et offrir aux habitants des espaces à s'approprier librement. L'espace devient ainsi un support vivant, en constante évolution.

EXPERTE DU LOGEMENT N°3

Il faut concevoir pour le temps, pas contre lui. L'espace ne doit pas s'effondrer au premier changement de situation familiale ou professionnelle. Un logement bien conçu, c'est un logement qui peut se redéfinir.

LA QUALITÉ DU LOGEMENT

Je comprends que ma capacité à durer ne dépend pas de ma robustesse, mais de ma plasticité. **Ce n'est pas dans la permanence de mes formes que je trouve ma force, mais dans leur capacité à accueillir les bifurcations. Je ne suis pas là pour imposer, mais pour permettre.**

Mais cette adaptabilité n'est pas qu'une question d'espace. Elle est culturelle, sociale, écologique. Elle suppose que je sois pensée comme une structure ouverte, réparable et transformable. Que je ne sois pas figée dans un programme, mais disponible à l'invention.

Alors oui, pour durer, je dois rester vivante. Je dois intégrer l'incertitude comme une matière. Je dois être capable de changer sans me renier. C'est ainsi que je résiste au temps, non pas en me rigidifiant, mais en me rendant poreuse, hospitalière et évolutive.

Cette capacité à évoluer me confronte à une autre exigence, plus radicale encore : celle de la sobriété. Car le monde dans lequel je m'inscris vacille. Les ressources s'épuisent, les sols s'effondrent et le climat s'emballe.

Et moi, j'ai l'impression qu'on choisit parfois de me relier à des logements conçus comme si tout était encore possible, alors qu'aujourd'hui, nous avons tous conscience que le secteur du bâtiment (construction et usage) représente environ 25 % des émissions nationales de gaz à effet de serre et 45 % de la consommation d'énergie finale (selon le ministère de la Transition Ecologique).

Alors je m'interroge : puis-je intervenir dans un environnement sobre et résilient ?

APARTÉ 4

Qu'est-ce que le principe de copropriété liquide ?

La copropriété liquide est un modèle émergent de gestion collective du bâti, fondé sur des droits d'usage modulables plutôt que sur une propriété rigide. Elle permet aux habitants de faire évoluer leur surface, d'échanger des droits d'usage ou de co-gérer des espaces partagés (comme une buanderie ou une chambre d'amis). Contrairement à la copropriété classique, elle repose sur des montages juridiques souples (coopératives d'habitants, SCI, etc.) qui offrent une plus grande plasticité. Ce modèle s'inscrit dans les réflexions sur la mutualisation des ressources, la réversibilité des statuts (locataire, propriétaire, usager), et la fabrique collective du cadre de vie. Il articule droit immobilier, droit des sociétés et droit des communs pour promouvoir un « droit à l'habiter » évolutif, durable et démocratique.

ACTE V

Durabilité face aux défis climatiques
Suis-je sobre, ou simplement résistante ?

(PERSONNAGE PRINCIPAL)

La Qualité du Logement

(PERSONNAGES SECONDAIRES)

Représentant de l'État n°2
Experte du logement n°3
Architecte n°1
Architecte n°3

LA QUALITÉ DU LOGEMENT

J'ai longtemps été ce qui faisait la fierté du logement. On me reconnaissait à travers sa solidité, sa pérennité, sa capacité à traverser le temps. Grâce à moi, il était bien construit, bien isolé, bien entretenu. On me louait sans toujours me nommer. Pourtant, aujourd'hui, ces éloges ne me semblent plus cohérentes. **Car quelle valeur ai-je si je pèse trop lourd sur les ressources ? Si je soutiens des logiques qui consomment plus qu'elles ne restituent ? Si je participe, malgré moi, à l'artificialisation des sols, à l'épuisement des matériaux, à l'aggravation des inégalités ?**
On ne me demande plus seulement de garantir la robustesse. On attend de moi que je rende le logement frugal s'appuyant sur des ressources locales, intégré aux cycles longs. Que je le rende réparable, adaptable, réutilisable. Que j'allège son empreinte, que je restreigne l'excès, que je cherche la justesse environnementale, sociale et territoriale. **Ma mission a changé : je ne suis plus seulement gage de solidité, je suis appelée à devenir vecteur de sobriété.**

REPRÉSENTANT DE L'ÉTAT N°2

La qualité environnementale se construit. Il faut réhabiliter ce qui peut l'être. Construire neuf doit devenir l'exception. On a trop longtemps confondu qualité et nouveauté, mais le low-tech n'est pas un renoncement, c'est une autre qualité. La qualité du logement a toujours évolué avec son époque et aujourd'hui, elle doit s'inscrire dans une logique de sobriété active. Ce n'est plus un luxe, c'est une nécessité.
Nous pensons que la durabilité, aujourd'hui, doit être au cœur du projet dès l'origine. Ce n'est pas simplement une affaire de matériaux biosourcés : c'est une logique globale, qui touche à la manière de construire, d'occuper le sol, de gérer l'énergie, mais aussi à la capacité du bâtiment à durer et à se transformer. Ce qui nous semble décisif, c'est de croiser les enjeux climatiques avec ceux de l'usage. Un bâtiment très performant sur le papier mais mal vécu ne tiendra pas, car il faut penser des bâtiments sobres, certes, mais surtout désirables, pour qu'ils soient habités et préservés. L'écologie de la construction ne fonctionne que si elle rencontre une écologie de l'habiter.

ARCHITECTE N°1

Nous intégrons pleinement les enjeux liés au climat, mais nous refusons de les laisser écraser les autres dimensions du projet, notamment celle de la qualité vécue par les habitants. Une réponse durable ne peut être seulement technique ou énergétique : elle doit aussi s'inscrire dans une recherche d'équilibre entre performance environnementale, qualité d'usage et inscription dans les contextes sociaux et culturels. Penser durable, c'est aussi penser habitable.

EXPERTE DU LOGEMENT N°3

La mise en œuvre des principes de sobriété foncière favorisant la réhabilitation et l'optimisation des espaces déjà urbanisés se heurte parfois à des freins liés au manque de formation des professionnels du secteur. Ces obstacles nécessitent une réflexion collective pour les surmonter. Il existe plusieurs leviers permettant d'intégrer les enjeux écologiques dans la construction de logement : valoriser les richesses locales, que ce soit en termes de ressources naturelles ou de savoirs-faires spécifiques ; favoriser les matériaux géo-sourcés, qui sont peu transformés et présentent un bilan écologique favorable tout en assurant un confort thermique et une durabilité ; réduire l'impact énergétique, par la conception bioclimatique du logement ; développer des modes constructifs innovants, par exemple les constructions hors-site ; et enfin réfléchir aux usages et à la modularité en concevant des espaces flexibles et adaptables au gré des besoins des habitants.

ARCHITECTE N°3

Ce qui est perçu comme inutile (terres excavées, matériaux non conventionnels) peut devenir une ressource. L'économie circulaire, c'est une logique de réutilisation, de transformation, de sobriété intelligente. Ce n'est pas une solution isolée qu'il faut créer, mais un modèle économique réplicable. Il s'agit de soutenir des filières locales et d'ancrer les projets dans des dynamiques territoriales. C'est ce que nous faisons sur notre projet à Lormont, en nous appuyant sur la réutilisation de gisements d'argile locaux, provenant d'un site d'extraction situé à proximité. Le gisement de 40 000 tonnes d'argile sera dépollué et transformé en briques de terre crue et en terre allégée, matériaux qui serviront à construire des logements sociaux en réduisant ainsi les coûts et l'empreinte carbone liés aux transports.

LA QUALITÉ DU LOGEMENT

Je découvre que je peux être sobre sans être pauvre, locale sans être limitée, résistante sans être rigide. Mais cette transition vers la durabilité n'est pas simple. **Elle exige de revoir les processus, d'inventer de nouvelles filières, de changer les réflexes culturels, de renoncer parfois à l'éclat immédiat pour la solidité du temps long.** Elle demande du courage, de l'humilité et de l'audace. Je pensais que ma sobriété serait ma vertu. Qu'en réduisant mes impacts, en favorisant les ressources locales, en me rendant durable, je répondrais aux exigences contemporaines. Mais je me rends compte que cette vertu a un prix. Chaque avancée environnementale, chaque ambition sociale ou technique, chaque exigence nouvelle me rend plus complexe… et souvent plus chère. Car cette durabilité à un coût : un coût financier, un coût d'ingénierie, un coût de production.
Alors je me demande : suis-je encore accessible à ceux qui ont le plus besoin de moi ? Ou ne suis-je réservée qu'à quelques-uns ?

ACTE VI

Abordabilité
Suis-je réservée à quelques-uns ?

(PERSONNAGE PRINCIPAL)

La Qualité du Logement

(PERSONNAGES SECONDAIRES)

Représentant de l'État n°2
Experte du logement n°2
Étudiants
Architecte n°1
Architecte n°4
Maître d'ouvrage n°3

SCÉNOGRAPHIES

Sols contraints : Bien(s) commun(s) / Les « terrains de seconde main » comme support des logements résilients, Lormont (33)
Logement durable et abordable en centre-bourg rural : faire de l'individuel dense avec les constructeurs, Essay & Ports-sur-Vienne (61 & 37)
Ville Capable, une approche économique et foncière vertueuse, Marseille (13)

LA QUALITÉ DU LOGEMENT

On m'a toujours présentée comme un supplément de valeur, une promesse qualitative au-delà des standards. On m'a associée aux mots « innovation », « participation », « durabilité », « exemplarité ». **Mais dans les bilans financiers, dans les appels d'offres, dans les budgets, je deviens parfois un luxe. Un supplément que l'on coupe en cas de contrainte, ou un pari que seuls certains territoires peuvent se permettre.** Et je vois ceux pour qui je suis censée exister, les jeunes ménages, les retraités modestes, les familles monoparentales, les travailleurs précaires, s'éloigner de moi. Je suis là pour eux, mais je ne leur suis plus accessible. Mon ambition se heurte à leur réalité économique.

EXPERTE DU LOGEMENT N°2

La qualité implique souvent un surcoût, oui. Mais de quel coût parle-t-on ? Et à quel horizon ? Ce que l'on paie en amont, c'est parfois ce que l'on évite à long terme : des dégradations, des départs, du mal-être. Aussi, il faut distinguer le prix de production et le prix de vente. En réfléchissant sur le prix de vente, on peut anticiper la réalisation de logements plus abordables. Pour chaque nouveau projet, il serait intéressant de mettre en place un bilan financier global intégrant tous les acteurs (y compris les banques et les aides publiques), car ce modèle plus transparent permettrait d'analyser de manière plus fine l'ensemble des flux économiques liés à un projet immobilier.

ARCHITECTE N°1

L'abordabilité, c'est le nerf de la guerre. On peut avoir les meilleures intentions, si on ne maîtrise pas les coûts, on exclut. Je pense qu'il faut repenser nos manières de faire : plus de mutualisation, plus de sobriété dans les dispositifs techniques, et une vigilance extrême sur les surfaces construites. Trop souvent, on surdimensionne sans raison. Ce qu'on expérimente, c'est que la qualité architecturale n'est pas forcément plus chère. Mais elle suppose un travail précis, des arbitrages rigoureux, et une confiance entre les acteurs. Quand le dialogue est bon, on peut faire des choix intelligents économiquement et qualitatifs. Il faut arrêter d'opposer économie et qualité.

REPRÉSENTANT DE L'ÉTAT N°2

Il en va de même pour la réhabilitation, qui constitue un investissement sur le long terme. Mais encore faut-il que les dispositifs d'aide soient suffisamment ambitieux, sans quoi la démolition continuera d'être la solution par défaut.

ARCHITECTE N°4

Je considère le lotissement comme la procédure de circuit-court de l'aménagement. Le circuit-court permet une diminution du risque économique, car on observe une réduction effective du nombre d'intermédiaires dans le processus de réalisation du projet. La répartition du risque réside également dans l'étalement de ce dernier sur l'ensemble des parties prenantes au lieu d'assumer un risque financier concentré.

ARCHITECTE N°1

Un budget limité ne condamne pas un projet à la médiocrité. Ce qui compte, c'est la manière dont les ressources sont mobilisées : des choix de conception judicieux, une mise en œuvre soignée, des matériaux adaptés et une vision claire des priorités permettent d'atteindre une vraie qualité d'usage, même avec des moyens modestes. L'abordabilité ne doit pas être opposée à la qualité, mais conçue comme un moteur d'inventivité.

MAÎTRE D'OUVRAGE N°3

Le prix du foncier est une part disproportionnée dans la vente du logement aujourd'hui, les acteurs cherchent donc à faire des réductions de coût dans la phase de construction afin de garantir une vente effective. Une partie de la réponse pour produire du logement abordable réside alors dans le prix du foncier. Il faut donc user des outils règlementaires pour cadrer et sanctuariser le foncier (comme le système de décote), bien que nous ayons souvent un temps de retard sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

APARTÉ 5

Qu'est-ce que la « shrinkflation » dans le secteur du logement ?

Par analogie avec les logiques de réduction discrète des quantités dans le secteur de la consommation courante, la notion de shrinkflation, ou « réduflation » en français, appliquée au logement désigne un phénomène insidieux par lequel les logements produits ou réhabilités voient leur surface, leurs qualités d'usage ou leur niveau d'équipement diminuer, sans diminution équivalente du prix, voire dans un contexte général d'augmentation des loyers ou des prix de vente.

Cette contraction de la qualité du logement se manifeste à plusieurs niveaux : réduction des mètres carrés habitables, disparition progressive des espaces annexes (balcons, caves, celliers), amenuisement de l'évolutivité ou de la flexibilité des espaces, moindre performance des matériaux ou des systèmes constructifs, voire dégradation des usages collectifs au sein des immeubles ou des quartiers.

Souvent présentée comme une adaptation aux contraintes économiques ou comme une réponse innovante aux nouvelles formes d'habiter, cette évolution masque un recul du confort, de la durabilité et de la qualité de vie, particulièrement préoccupant dans un contexte de crise du logement. Elle interroge les équilibres entre coût de production, valeur marchande, et valeur d'usage réelle du logement, et soulève la nécessité de réinterroger les standards de qualité, les référentiels réglementaires, ainsi que les arbitrages imposés par certains modèles économiques ou opératoires.

ÉTUDIANTS

Suite à notre rencontre avec des bailleurs sociaux, il est apparu que certains estiment que les projets de meilleure qualité sont aussi ceux qui demandent le plus de temps et de ressources humaines. Tous les territoires n'ont pas forcément les moyens de les porter. Selon eux, il faut donc raisonner en coût global, car investir dans la qualité permet d'éviter des dépenses futures : moins de pathologies du bâtiment, moins de rotations de locataires, moins de tensions sociales. Mais dans les faits, les bailleurs sociaux se heurtent à des demandes contradictoires : produire des logements de qualité, à loyers bas… et rapidement. Cela les oblige à arbitrer en permanence. Ce qui manque, disent-ils, c'est une ligne directrice claire : quelle qualité veut-on atteindre, pour qui, et avec quels moyens ?

EXPERTE DU LOGEMENT N°2

Il y a urgence à rendre l'habitat désirable pour tous. Pas pour une minorité initiée ou engagée, mais pour les habitants « ordinaires », ceux qui ne se posent pas la question du design mais celle du budget.
Il existe un phénomène inquiétant que l'on voit apparaitre de plus en plus, la « shrinkflation », abordée par Véronique Chocron dans un article du journal Le Monde (« le logement à l'heure de la « shrinkflation » : Quand les promoteurs proposent de vivre plus à l'étroit », Le Monde, 16 janvier 2025). On manque objectivement de politique claire et cohérente sur le long terme. De plus, l'ajout constant de nouvelles contraintes, notamment environnementales, brouille la lisibilité des politiques publiques : des aides sont supprimées puis réintroduites, sans véritable continuité.
Suite à la hausse des taux d'intérêt, l'augmentation du livret A et la suppression du dispositif Pinel réduisant l'incitation à l'investissement locatif, le seul modèle qui semble fonctionner pour l'accession à la propriété pour les classes modestes est le Bail Réel Solidaire (BRS) permis par les Organismes Fonciers Solidaires (OFS). Cependant, ce dispositif est critiqué, car il serait responsable de l'augmentation des prix du foncier et plafonnerait les prix de revente. Contrairement à ceux qui critiquent le BRS en le qualifiant de forme de « propriété amoindrie », je pense au contraire qu'il permet d'inventer des formes de « propriété augmentée »

APARTÉ 6

Comment fonctionne le BRS ?

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif permettant l'accession à la propriété dans des conditions favorables, en dissociant la propriété du foncier (terrain) de celle du bâti (logement). L'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) reste propriétaire du sol et le loue à l'acquéreur, qui devient propriétaire des murs. Le statut de l'habitant est celui d'un propriétaire du bâti mais locataire du terrain, moyennant le paiement d'une redevance mensuelle modérée à l'OFS. Ce système vise à rendre l'accession à la propriété plus accessible, notamment dans les zones tendues, tout en garantissant une accessibilité durable au logement et en luttant contre la spéculation foncière, grâce à la clause de non-spéculation qui encadre la revente du bien à un prix limité, empêchant toute spéculation immobilière excessive et préservant ainsi l'objectif social du dispositif.

Dans une logique d'intérêt général, il existe un outil précieux qui permet de maitriser les coûts de revente des logements : la clause de non-spéculation. Comme son nom l'indique, cette clause empêche la revente d'un bien à un prix supérieur, en encadrant un prix de revente fixe pendant une durée déterminée. Cet outil vise à maintenir une accessibilité financière et éviter une inflation artificielle des prix. Dans certains programmes privés, cette clause peut être contractualisée dans les actes de vente. Toutefois, plusieurs freins subsistent, notamment sur son application, qui varie d'une collectivité à une autre, sans harmonisation nationale, également sur la réticence des investisseurs et acquéreurs qui voient une restriction de leur capacité de valorisation du bien et enfin sur la difficulté du suivi de mise en œuvre de cet outil sur le long court.

LA QUALITÉ DU LOGEMENT

J'ai conscience que mon avenir ne se joue pas seulement dans les matériaux que je mobilise, ni dans la lumière que je laisse entrer. Il se joue dans **les mécanismes économiques et sociaux qui me rendent possible.** Si je suis vraiment un bien commun, alors je dois sortir des niches, des vitrines, des démonstrateurs.

Je dois m'ancrer dans des modèles réplicables, sobres mais généreux, simples mais intelligents. Je dois pouvoir exister dans tous les territoires, pour tous les publics. Mais cela suppose de revoir les équilibres : **foncier, financement, montage, gouvernance**. Cela suppose d'assumer **que la qualité n'est pas une option**, c'est une base. Un droit. Une nécessité. Et pourtant… je sens que je suis encore en tension, encore en devenir. Ma définition est mouvante, contextuelle, toujours à réinterroger. Alors je me tourne vers la suite. **Suis-je une somme de réponses, ou une question toujours ouverte ?**

J'ai compris que je devais être pensée pour durer, conçue avec sobriété, et rendue accessible à toutes et tous. Mais à chaque pas, je me heurte à un autre mur, souvent invisible, mais souvent perçue comme contraignant : **celui de la réglementation**, des normes, des procédures, des protocoles.

On dit que je dois innover mais les chemins sont étroits. On m'appelle à la transformation, mais les cadres sont figés. Alors je me demande : suis-je rendue possible… ou empêchée ?

ACTE VII

Innovation technique et réglementation
Suis-je rendue possible... ou empêchée ?

(PERSONNAGE PRINCIPAL)

La Qualité du Logement

(PERSONNAGES SECONDAIRES)

Représentant de l'État n°3
Experte du logement n°3
Architecte n°1
Architecte n°3
Architecte n°5
Maître d'ouvrage n°3

SCÉNOGRAPHIES

Développement d'un système constructif modulaire bois évolutif, performant et durable : "*kit of parts*", préfabrication et circularité, Gradignan (33)
Sols contraints : Bien(s) commun(s) / Les « terrains de seconde main » comme support des logements résilients, Lormont (33)
Ville Capable, une approche économique et foncière vertueuse, Marseille (13)

LA QUALITÉ DU LOGEMENT

On me dit sans cesse qu'il faut innover. Repenser les matériaux, les usages, les manières de concevoir et de construire. On m'appelle à la créativité, à la sobriété, à l'intelligence collective. Et pourtant… dans les faits, l'innovation est souvent suspecte, lente à valider, difficile à faire accepter.
En premier lieu, j'observe une certaine **réfraction culturelle au changement, qui tend à rendre plus difficile l'acceptation de l'innovation**. En second lieu, **je suis ralentie par des procédures longues, des règles techniques rigides et des contrôles complexes**. Et je sens que l'audace se heurte à la peur, que la recherche et le développement se confrontent à la conformité. Je suis un élan freiné, un projet souvent recalibré.

ARCHITECTE N°3

L'innovation, ce n'est pas seulement une question d'intention. Il faut la faire reconnaître, la faire certifier, la rendre lisible pour les assureurs, les contrôleurs. C'est un parcours du combattant.
L'expérimentation est possible, mais elle est toujours fragile. Dès qu'on sort des matériaux conventionnels, tout devient plus long, plus cher, plus risqué. De plus, on ne peut pas juste empiler les normes. La qualité environnementale, c'est aussi du discernement. Il faut penser global, pas seulement cocher des cases. Les référentiels techniques sont très rigides. Il faut ouvrir des espaces de confiance, où l'expérimentation n'est pas vue comme un risque mais comme une ressource.

ARCHITECTE N°5

On veut faire du biosourcé, mais les normes incendie bloquent. Les pompiers refusent certains matériaux pourtant performants. On est pris entre bonne volonté et murs réglementaires. On a besoin d'un droit à l'expérimentation, mais aussi d'un accompagnement solide. Innover, ce n'est pas tricher. C'est tester, apprendre, partager.

EXPERTE DU LOGEMENT N°3

Il faut élaborer un cadre juridique adapté à chaque situation. Ce sont des montages complexes, qui nécessitent de véritables partenariats entre public et privé. On avance souvent à tâtons, dès lors qu'il s'agit de trouver des nouvelles façons de contractualiser.

ARCHITECTE N°5

Par exemple, quand on surélève dans un domaine public avec des acteurs privés, il faut trouver un protocole juridique particulier. Nous sommes en train de travailler sur une solution pour répliquer ce modèle sur d'autres terrains publics.

ARCHITECTE N°3

Le coût estimé pour un ATEx sur la terre allégée est de 40 000 à 50 000 euros afin d'en valider l'utilisation, ce qui est une somme non négligeable. On ne peut pas encore le généraliser, car tout doit être testé pour l'humidité, l'incendie, la fongibilité…

MAÎTRE D'OUVRAGE N°3

Il s'agit de concevoir pour évoluer dans le temps. L'évolutivité intrinsèque consiste à adapter le logement aux différentes phases de vie (accueil d'enfants, départ des enfants, réception de proches, etc.). L'évolutivité extrinsèque renvoie à la prise en compte du contexte global en intégrant les contraintes techniques, juridiques et financières, afin que le montage demeure flexible et durable.

ARCHITECTE N°1

Nous faisons le constat que la réglementation actuelle agit souvent comme un carcan : elle impose des cadres normatifs qui limitent la capacité des concepteurs à expérimenter, à répondre à des situations singulières. Cette normalisation excessive freine les innovations sociales et spatiales. Il devient urgent de repenser les référentiels, pour qu'ils permettent davantage d'initiatives locales, d'adaptations au contexte, et d'ouverture vers des formes de qualité plus diversifiées.

REPRÉSENTANT DE L'ÉTAT N°3

Nous faisons face à une inflation réglementaire qui, paradoxalement, complique souvent la qualité. Je pense qu'il faut simplifier, rendre plus lisible, et surtout laisser plus de place à l'expérimentation encadrée. Aujourd'hui, beaucoup d'innovations se heurtent à un mur normatif, alors qu'elles pourraient enrichir la fabrique du logement. Ce qui nous manque, c'est un cadre qui reconnaît la valeur d'usage, pas seulement la conformité. Je crois qu'il faut élargir les critères d'évaluation, intégrer ce que les habitants disent, vivent, transforment. C'est à cette condition qu'on aura des réglementations vivantes, évolutives, en phase avec les réalités du terrain.

ARCHITECTE N°1

Dans les démarches portées par les lauréats du programme *Engagés pour la qualité du logement de demain*, nous voyons émerger une innovation technique discrète mais puissante : une intelligence constructive, qui s'appuie sur une compréhension fine des contraintes pour produire des réponses sobres, efficaces, et souvent reproductibles. L'innovation ne réside pas dans l'ostentation technologique, mais dans la capacité à faire plus avec moins, à simplifier les systèmes constructifs pour les rendre robustes et adaptés.

Je comprends que l'innovation est autant une dynamique créative qu'un défi institutionnel. Elle ne se décrète pas, elle se construit à travers des alliances, des validations, des ajustements constants.

Et je vois que les porteurs de projets doivent être à la fois inventifs, pédagogues et stratèges. Ils doivent convaincre, prouver, certifier, tout cela en restant fidèles à leur vision. L'innovation devient alors une épreuve d'endurance.

Mais je comprends aussi que ce que je suis aujourd'hui dépend de la place qu'on donne à l'expérimentation. Il faut de la souplesse dans ce qui cadre l'expérimentation, afin qu'elle puisse se développer et apporter une vraie plus-value, car le retour d'expérience est précieux et permet de faire évoluer les normes dans le bon sens.

A travers nos échanges, je constate qu'il y a une réelle intelligence collective qui se développe pour relever ces défis et je ne peux que m'en réjouir.

Or, c'est précisément **cette capacité à capitaliser sur l'intelligence collective et sur le retour d'expérience qui fait basculer l'innovation d'un simple prototype vers un principe opératoire.** Désormais, il ne suffit plus de réussir quelques démonstrateurs : il s'agit de transformer l'essai, d'ancrer ces nouvelles pratiques dans la durée et de les diffuser plus largement. Dès lors, la vraie question qui se pose est celle de la reproductibilité : **comment passer de projets isolés et admirés à une culture partagée, d'une exception heureuse à un réflexe systémique ?**

ACTE VIII

Réplicabilité
Suis-je une exception ou un modèle à partager ?

(PERSONNAGE PRINCIPAL)

La Qualité du Logement

(PERSONNAGES SECONDAIRES)

Représentant de l'État n°3
Experte du logement n°3
Architecte n°1
Architecte n°3
Architecte n°5
Maître d'ouvrage n°1
Maître d'ouvrage n°2

SCÉNOGRAPHIES

Une trajectoire territoriale de l'Habiter, Faverges Seythenex (74)
Développement d'un système constructif modulaire bois évolutif, performant et durable : "*kit of parts*", préfabrication et circularité, Gradignan (33)
Sols contraints : Bien(s) commun(s) / Les « terrains de seconde main » comme support des logements résilients, Lormont (33) ; Vivons ensemble, Cancale (35)

LA QUALITÉ DU LOGEMENT

Je suis souvent portée par des récits inspirants. On me célèbre dans des projets exemplaires, des démonstrateurs innovants, des démarches pionnières. On me visite, on m'évalue et on m'admire.
Mais une fois les portes fermées, que reste-t-il ? **Est-ce que je fais école ? Est-ce que je deviens une méthode, un réflexe, une culture ?** Ou bien ne suis-je qu'une exception heureuse, destinée à rester marginale ? Je voudrais tant passer du prototype au principe, du singulier au transmissible.

REPRÉSENTANT DE L'ÉTAT N°3

La difficulté de rentrer dans la logique d'un référentiel unique réside dans le fait que certains acteurs risquent de se limiter à ce contexte pour rester en cohérence avec le marché financier, et la recherche et l'innovation seraient alors nivelées par le bas.
Nous sommes également dans une certaine standardisation du logement, indépendamment du contexte géo-climatique dans lequel il s'insère, et c'est toute la complexité de la règlementation architecturale.
On a besoin de politique publique et de règlementation, mais la qualité reste encore aujourd'hui dépendante du maitre d'ouvrage et de son implication. On a, plus que jamais, besoin de la complémentarité des acteurs et d'engagements contextuels, notamment par la mise en place de chartes locales ambitieuses.

MAÎTRE D'OUVRAGE N°2

Le modèle coopératif, s'il est bien accompagné, peut se transposer dans d'autres contextes. Il faut juste sortir de la logique du "projet vitrine" pour entrer dans une logique de filière.

EXPERTE DU LOGEMENT N°3

Un tiers des projets innovants se situent en milieu rural. Cela montre que l'innovation ne dépend pas de la densité, mais du cadre d'expérimentation, du soutien local, de la capacité à faire ensemble.

CHERCHEUR N°2

La qualité du logement ne devrait pas dépendre du hasard d'une équipe motivée. Elle doit devenir un standard partagé. Cela suppose des formations, des retours d'expérience, des référentiels évolutifs.

ARCHITECTE N°3

L'objectif est de développer un modèle économique et opérationnel reproductible, à condition de bénéficier d'un portage politique local et d'un accompagnement adapté. Ce n'est pas la technique qui pose problème, mais bien l'écosystème à reconstruire autour du projet. Pour favoriser la réplicabilité, il est essentiel de documenter les arbitrages et les expérimentations. Ces projets doivent nourrir une culture commune du logement de qualité et pouvoir être repris ailleurs.

MAÎTRE D'OUVRAGE N°2

La clé, c'est la documentation et la transparence. Chaque choix a été expliqué, débattu avec les futurs habitants. Ce qui rend le projet réplicable, c'est la méthode plus que la forme.

ARCHITECTE N°1

Nous considérons que l'intérêt des projets présentés lors de ce workshop ne réside pas dans leur unicité formelle, mais dans les principes qu'ils mettent en œuvre et qui peuvent être adaptés ailleurs. Il ne s'agit pas de répéter à l'identique, mais d'identifier les logiques sous-jacentes, par exemple la gouvernance ouverte, les usages flexibles ou encore des solutions constructives simples, pouvant être mobilisées dans d'autres contextes. La réplicabilité est ici pensée comme une intelligence partagée, plus que comme une recette à dupliquer.

ARCHITECTE N°3

Notre projet a pour ambition de créer de nouvelles ressources urbaines. Le volume important de terres excavées doit être capté et il faut travailler sur la méthodologie pour que ce projet soit réplicable et puisse être intégré dans d'autres projets à l'échelle métropolitaine. Dans ce sens, une filière de terre crue excavée est en passe d'être créée grâce à ce projet.

MAÎTRE D'OUVRAGE N°1

Notre projet est né d'un besoin local, mais il inspire ailleurs et il montre que l'on peut faire autrement. Que l'intergénérationnel, la gouvernance partagée, la sobriété peuvent s'ancrer dans un territoire.

ARCHITECTE N°5

Dans notre projet kit of parts à Gradignan, l'enjeu est de développer un système constructif d'extension verticale qui puisse être répliqué à grande échelle. Notre configurateur 3D est pensé pour ça : permettre à d'autres maîtres d'ouvrage de s'approprier le système, de l'adapter, de le décliner ailleurs, car la réplicabilité passe par des outils ouverts. L'idée de ce configurateur est de créer une nomenclature qui comprendra les matériaux, les composants, les systèmes et les cadastres, facilitant ainsi la réutilisation du projet à d'autres endroits.

LA QUALITÉ DU LOGEMENT

Je découvre que pour être partagée, je dois être racontée, documentée et structurée. **Je dois sortir de l'intuition et entrer dans la méthode. Je dois pouvoir circuler entre territoires, entre acteurs et entre cultures. Mais cela ne veut pas dire m'uniformiser, cela veut dire devenir transmissible sans être standardisée.**

Si je reste exceptionnelle, je ne pourrai pas accompagner les nouvelles façons d'habiter, quelles qu'elles soient. Mais si je deviens reproductible, adaptable, appropriable… alors je peux transformer en profondeur les façons d'habiter. La réplicabilité ne consiste pas à copier un modèle figé, mais à traduire un esprit, une éthique du projet, une intelligence du lieu.

Alors je me tiens prête. Prête à être diffusée, reprise, adaptée. Mais pour cela, il me faut des passeurs. Des territoires prêts à accueillir, des outils prêts à transmettre. Car je ne m'incarne pleinement que lorsque je peux devenir culture partagée.

FINAL

(MONOLOGUE)

La Qualité du Logement

Tout au long de ce parcours, j'ai tenté de me définir, de me comprendre et de me dire. Je me suis vue scrutée, nommée, mesurée … et pourtant insaisissable. Je ne suis pas une simple norme ou un objectif technique. Je suis une tension, une quête, un équilibre mouvant. Je suis à la croisée des regards, des usages et des valeurs. **J'ai vu que je créais des débats et que je mettais en contradiction des acteurs, que j'étais l'objet de controverses et que j'étais utilisée comme faire-valoir. Parfois, on m'idolâtre et d'autres fois encore, on m'accuse des maux de la crise du logement.**

J'ai compris que je n'étais rien sans **l'expérience vécue**, sans l'habitabilité. Ce n'est pas seulement dans mes volumes que je prends sens, mais dans ce que l'on peut y faire, y ressentir, y transmettre. Je suis circulation, lumière, silence, appropriation. Je suis un lieu de vie, et non une forme figée.
J'ai appris que pour exister pleinement, **je devais être portée par une gouvernance ouverte**, où les décisions se construisent avec, et non pour. Je suis un projet collectif et je suis faite de rencontres, de négociations, de temporalités croisées.
J'ai réalisé que je devais m'adapter, évoluer, me transformer sans perdre mon sens. Je ne suis pas un bloc de béton posé dans le temps, je suis un organisme vivant, qui respire avec les usages, les saisons, les contextes. **Mon adaptabilité est ma force.**
Mais je sais aussi que cela ne suffit pas. Je dois être sobre, économe, juste envers les ressources et les milieux. Je ne peux me mesurer uniquement à mes performances : je suis évaluée aussi dans mon impact sur le vivant, sur les sols, sur les générations futures.
Et pourtant… si je deviens inaccessible, si je ne peux plus être habitée par celles et ceux pour qui je suis pensée, alors je trahis ma propre promesse. Je dois rester abordable, simple, essentielle. Je ne suis pas un luxe, je suis un droit fondamental. J'ai enfin compris que mon avenir dépend de ma capacité à inspirer, à me diffuser et à devenir culture. Je ne peux pas rester une exception applaudie. Je dois devenir un référentiel partagé, un commun reproductible, un modèle à faire vivre selon les contextes. Et surtout que ce qui me définit ne peut pas être dissocié : le logement n'existe pas sans la qualité.
Et pourtant… malgré tout cela, je ne suis pas fixée. Je suis toujours en tension. Entre le déjà-là et ce qui est à inventer. Entre la règle et l'usage. Entre la norme et le sensible. Je suis une question plus qu'une réponse. Je suis une manière d'habiter le monde autrement, avec plus d'attention, de justesse, de soin. Je suis évolutive, contextuelle, ouverte. Et c'est peut-être là, dans cette instabilité féconde, que réside ma véritable qualité. Alors je vous laisse cette question, à laquelle chacun, à sa manière, peut répondre: **Et vous, que faites-vous de moi ?**

rédaction : Esther Pinon, aidée par une intelligence artificielle (chat GPT)

création graphique :
figureslibres.io

illustrations couverture :
Wilfrid Crenel, Atelier Mook

Europe des projets architecturaux et urbains
Tour Séquoia 1 place Carpeaux
92055 La Défense cedex

Jean-Baptiste Marie, *directeur général*
jean-baptiste.marie@developpement-durable.gouv.fr

Julien Moulard, *directeur général adjoint*
julien.moulard@developpement-durable.gouv.fr

Lola Davidson, *directrice du programme Engagés pour la qualité du logement de demain* lola.davidson@developpement-durable.gouv.fr

engages-pour-la-qualite-du-logement-de-demain.archi.fr

Engagés pour la qualité du logement de demain

Fruit d'un dialogue interministériel, le programme *Engagés pour la qualité du logement de demain* est porté par le ministère de la Culture et le ministère du Logement et de la Rénovation urbaine. Il est conduit par le Groupement d'intérêt public Europe des projets architecturaux et urbains.

GOUVERNEMENT
Liberté
Egalité
Fraternité

Partenaires du programme :