



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

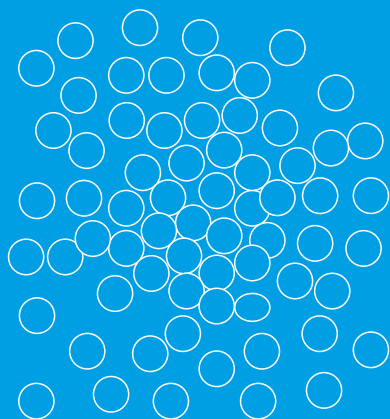
*Liberté
Égalité
Fraternité*

epau

Engagés pour la qualité du logement de demain

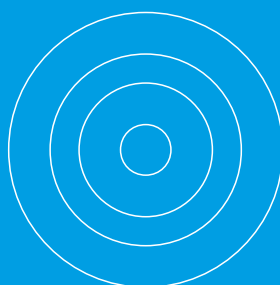


L'année 2025 en chiffres



97
projets lauréats
répartis sur l'ensemble
du territoire national

dont
20
projets incubés
pour servir de
démonstrateurs de
la qualité du logement.



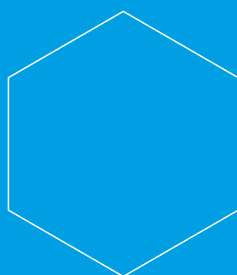
6 444
logements produits à
la fin du programme,
dont 25 % en réhabilitation

878
logements livrés



1 486
en chantier

119
actions d'accompagnement



16 visites,
poses de première
pierre et inaugurations
de projets lauréats

Le programme en quelques dates



Crédit : GIP EPAU



Crédit : GIP EPAU



Crédit : GIP EPAU

25 janvier 2025

Sortie en librairie de l'ouvrage collectif *Réhabiter*, publié chez Flammarion

20 mai 2025

Revue de projets des 12 projets de Bordeaux Métropole Bordeaux Métropole

27 janvier 2025

② 6^e *workshop* national à la Cité de l'architecture et du patrimoine

20 septembre 2025

① Inauguration de l'opération Vilajoa, au Rheu (35)

8 avril 2025

③ Soirée-débat autour de l'ouvrage *Réhabiter* à l'ENSA Paris-Belleville

15 octobre 2025

Livraison de l'opération Le Cèdre, à Lyon (69)

Analyse

De l'expérimentation aux nouveaux standards

PROGRAMME D'EXPÉRIMENTATION | ENGAGÉS POUR LA QUALITÉ DU LOGEMENT DE DEMAIN

Des projets en chantier, des habitants logés

En 2025, le programme d'expérimentation *Engagés pour la qualité du logement de demain*, lancé en 2022, est entré dans une phase opérationnelle, après une période consacrée aux études et à l'accompagnement des projets. Dans un contexte économique contraint, marqué à partir de 2023 par la hausse des taux d'intérêt et des coûts des matériaux, les projets ont néanmoins avancé, avec trente-deux opérations en chantier ou livrées fin 2025. Dix-huit porteurs de projet sont en cours de négociation avec les entreprises pour un démarrage des travaux attendu courant 2026 et dix-huit projets sont à l'étape du permis de construire, certains de permis de construire, certains ayant dû déposer un permis modificatif. Enfin, parmi les vingt-trois projets en phase d'études pré-opérationnelles, douze sont à l'arrêt en raison de blocages fonciers et/ou économiques. Les onze autres projets encore en phase d'études, sont soit des projets incubés dont les études expérimentales sont à l'œuvre, soit des projets dont la viabilité financière ou opérationnelle est encore

fragile, et le tour de table de financeurs ou de partenaires opérationnels est toujours en cours.

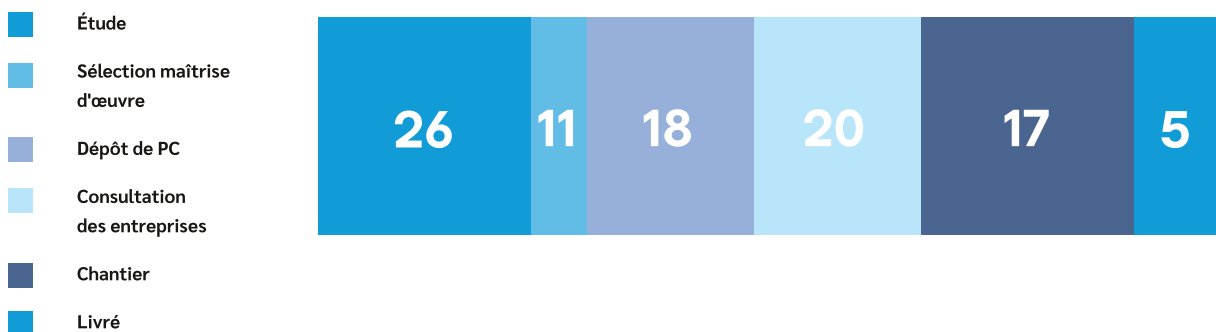
En 2025, le programme a conduit des travaux de capitalisation portant notamment sur la définition de la qualité du logement, et en particulier sur l'habitat en milieu rural, vingt-et-un projets étant situés en ruralité ou dans une petite ville. Ces travaux ont donné lieu à des publications présentant les analyses menées et des retours d'expériences issus des expérimentations.

La qualité du logement, les leçons tirées du programme

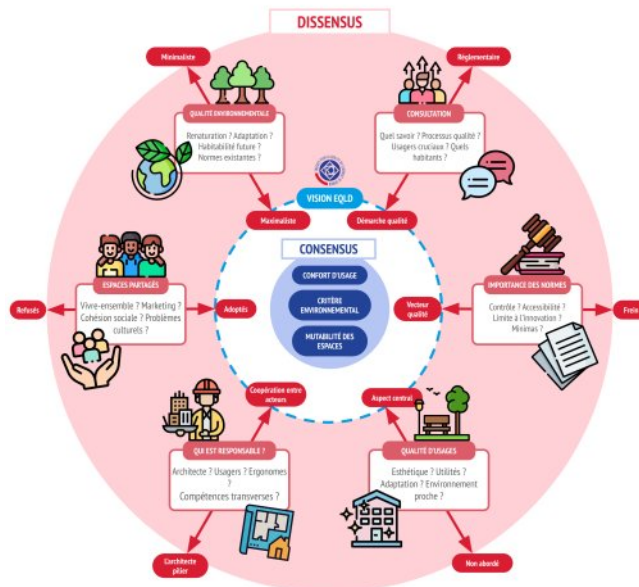
L'HABITABILITÉ AU CŒUR D'UN DÉBAT ENTRE NORMES TECHNIQUES ET SUBJECTIVITÉ DES USAGES

Les travaux de capitalisation réalisés durant l'année 2025, avec le concours d'étudiants de l'École nationale

Avancement opérationnel des 97 projets lauréats au 31 décembre 2025



Cartographie des consensus et dissensus sur la qualité du logement.
 Crédit : Baratte Gabriel · Breitburd Raphaël · Mathieu Perrine · Poiroux Apolline · Stumpf-Masclès Aurélien,
 étudiants du Mastère Politiques et action publiques pour le développement durable, ENPC



des ponts et chaussées, ont permis d'examiner les enjeux associés à la qualité du logement. Ils mettent en évidence l'articulation entre des référentiels techniques et réglementaires et les usages et perceptions des habitants. Si certains critères, tels que la double orientation, les logements traversants ou l'accès à un espace extérieur, font l'objet d'un large consensus, des nuances apparaissent quant à la manière de les prioriser et de les décliner selon les contextes. Ces travaux soulignent ainsi la nécessité de concilier des exigences de performance et de confort, notamment bioclimatique, avec la diversité des modes de vie et des capacités d'appropriation des logements par leurs occupants, interrogeant la place respective des cadres techniques et de l'expérience vécue dans l'appréciation de la qualité.

LES PARADOXES DE L'INNOVATION FACE AUX CONTRAINTES TERRITORIALES ET ÉCOLOGIQUES

L'innovation, qu'elle soit matérielle à travers l'usage de la terre crue et du bois ou spatiale *via* la modularité des pièces, et le potentiel d'évolutivité du bâti, ne fait pas toujours l'unanimité quant à sa capacité de déploiement à grande échelle. Dans les métropoles denses comme dans les territoires ruraux, le recours aux matériaux biosourcés, au réemploi et aux filières locales essuie des controverses liées aux surcoûts constructifs et aux incertitudes sur la pérennité technique face aux aléas climatiques futurs. Par ailleurs, les stratégies de densification visant à limiter l'artificialisation des sols doivent composer avec les attentes des habitants en matière de qualité de vie, notamment d'intimité et de tranquillité. Ces éléments

mettent en évidence que l'innovation architecturale s'inscrit dans des arbitrages entre objectifs environnementaux, conditions économiques, acceptabilité sociale et contextes territoriaux.

LA VIABILITÉ ÉCONOMIQUE AU DÉFI DE L'EXCELLENCE ET DE L'INCLUSION SOCIALE

Le financement de la qualité architecturale et de la qualité d'usage constitue un enjeu central pour les acteurs du secteur, dans un contexte marqué à la fois par des objectifs qualitatifs et par la nécessité de produire des logements en nombre pour répondre aux besoins. Les maîtres d'ouvrage expriment notamment des interrogations quant aux effets possibles des exigences de qualité sur les coûts de construction et, par conséquent, sur l'accessibilité financière des logements, en particulier pour les ménages modestes.

Des dispositifs tels que le bail réel solidaire ou les formes coopératives cherchent à répondre à ces enjeux en limitant l'impact de la charge foncière, tout en soulevant des réflexions sur l'évolution des modèles d'accession et de propriété.

Plus largement, la qualité du logement s'inscrit dans un champ d'arbitrages entre confort d'usage, ambition architecturale et environnementale, et soutenabilité économique. Elle relève d'un processus d'ajustement continu, nourri par les échanges entre acteurs publics et privés, les innovations techniques et les attentes sociales.

Réinventer l'habitat au cœur des ruralités

DE L'IMPORTANCE DU DIAGNOSTIC. LA PRISE EN COMPTE DE LA PLURALITÉ DES CONTEXTES

L'habitat en milieu rural recouvre des situations contrastées. Il se caractérise notamment par des niveaux de vacance significatifs, estimés en moyenne à 8 % du parc, pouvant atteindre plus de 20 % dans certains villages, où le bâti ancien, parfois inadapté aux usages et standards actuels, connaît des difficultés de remise sur le marché. Dans certains territoires ruraux, le parc immobilier est également marqué par un volume de résidences secondaires important, accentuant la pression foncière et réduisant l'offre disponible pour les résidents permanents, notamment dans les zones littorales et de montagne. Parallèlement, le vieillissement accéléré de la population constitue un défi majeur, puisque 94 % des seniors expriment le souhait de vieillir chez eux, malgré des logements parfois devenus trop vastes, isolés ou physiquement inaccessibles. Enfin, dans les secteurs les plus attractifs, les dynamiques du marché immobilier peuvent limiter l'accès au logement pour les jeunes exploitants et les salariés agricoles, au regard de leurs niveaux de revenus et de la concurrence sur le foncier.

L'INNOVATION PAR LE PROJET : DE NOUVEAUX MODÈLES DE VIE COLLECTIVE ET DURABLE

Face à ces enjeux, les projets lauréats du programme *Engagés pour la qualité du logement de demain* cherchent à proposer des solutions programmatiques et architecturales adaptées à chaque situation. L'une d'entre elles réside dans la programmation hybride, à l'image du projet 23 Anères, qui réhabilite une ancienne maison de retraite pour y mêler dix-neuf logements intergénérationnels à un tiers-lieu accueillant *coworking*, ateliers d'artistes, etc. L'accompagnement du vieillissement se réinvente également à travers l'habitat inclusif et intergénérationnel, comme à Cancale ou à Essay, où des logements de plain-pied côtoient des espaces partagés favorisant le lien social et l'entraide quotidienne. Pour protéger la souveraineté alimentaire, des communes comme Châteauneuf-Grasse expérimentent des montages innovants tels que le viager institutionnel ou des servitudes d'occupation permettant de loger des agriculteurs tout en garantissant le maintien à domicile des aînés. Sur le plan constructif, les lauréats privilégient le génie des lieux en mobilisant des filières ultra-locales, qu'il s'agisse du bois communal scolyté à Faverges-

Seythenex ou de la terre crue et la pierre sèche à Montjustin, démontrant que la qualité architecturale coïncide avec sobriété carbone et revitalisation des savoir-faire artisanaux. En matière de forme urbaine, pour réinventer la forme urbaine du lotissement, des projets comme celui de Garein proposent des maisons en bande, garantissant densité et intimité paysagère.

LEVER LES OBSTACLES : DE L'INGÉNIERIE À LA MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE

Toutefois, la généralisation de ces modèles se heurte à des freins systémiques qu'il convient de lever pour massifier la production de logements de qualité en milieu rural. Le premier obstacle est celui du déficit d'ingénierie technique et juridique, rendant le montage d'opérations complexes particulièrement long et risqué. Il est toutefois à noter que les collectivités bénéficiant des programmes nationaux Petites Villes de demain, Villages d'avenir ou de dispositifs d'appui tels que l'Atelier des territoires porté par la DGALN, ont pu bénéficier d'un soutien indispensable à l'opérationnalisation d'un projet de logement. Pour autant, la difficulté de trouver des opérateurs professionnels (bailleurs sociaux, promoteurs privés...) et les contraintes de financement des structures non conventionnelles (comme les coopératives d'habitants) vis-à-vis des acteurs bancaires ajoutent des obstacles supplémentaires. Des solutions émergent, notamment *via* le renforcement de l'appui technique par les CAUE, les associations techniques départementales, ou les Ateliers flash des territoires, ainsi que la création de prêts spécifiques dédiés à l'habitat participatif, ou le développement de foncières rurales comme acteurs intermédiaires entre les grands partenaires financiers et les maîtrises d'ouvrage locales de petites opérations de logements en milieu rural.

Fin du programme

L'année 2026 annonce la clôture du programme à l'été. Les prochains mois seront destinés à finaliser les travaux de l'incubateur, terminer l'accompagnement des projets lauréats et clore les travaux de capitalisation. Plusieurs thématiques font l'objet d'études et groupes de travail partenariaux : les approches architecturales et le plan, les procédés constructifs, les dispositifs de participation des usagers et de coconception, les modèles économiques, espaces partagés et communs. La synthèse de ces retours d'expérience sera publiée à la fin du programme.

Zoom sur

Vilajoa (Le Rheu, Ille-et-Vilaine)

Ce projet d'habitat participatif est porté par un collectif de cinq foyers (dix adultes, sept enfants, trente vélos), réunis en SCIA (société civile immobilière d'acquisition) et propose, à travers une démarche d'autopromotion accompagnée, un habitat écologique centré autour de la compacité du bâti pour permettre de maximiser l'espace du jardin potager. Quatre-vingts mètres carrés d'espaces communs intérieurs complètent le programme. Les maîtres d'ouvrage ont également développé une réflexion sur les mobilités douces, avec un projet implanté à une distance cyclable de Rennes, la création d'un local et d'un atelier de réparation de vélos, mais aussi souhaitent habiter en portant des valeurs de sobriété et de solidarité : habiter ensemble chacun chez soi, acheter moins en partageant, avoir un potager partagé et enfin proposer une utopie réaliste pour les enfants.

CHIFFRES CLÉS DE L'OPÉRATION

Taille de l'opération : 5 logements (3 T3, 2 T4)

Surface SHAB : 407 m²

Opération d'aménagement : ZAC de la Trémelière

Acteurs du projet :

Collectivité : commune du Rheu

Aménageur : Territoires et développement

Maître d'ouvrage : Villajoa

Maîtrise d'œuvre : Cécile Gaudoin et Charlotte Martin

Structure de recherche : laboratoire Crenau

AMO : L'epok, ômsweetôm, avocat et géomètre

Financeurs : Action logement services et Crédit agricole Ille-et-Vilaine

Le projet a été livré le 10 avril et inauguré le 20 septembre 2025.

La montée en compétence de la maîtrise d'ouvrage a demandé beaucoup de temps, mais a permis un résultat très satisfaisant dans le travail de coconception avec la maîtrise d'œuvre. Chaque foyer a participé activement à la phase de programmation pour définir des logements adaptés à leurs besoins, tout en étant impliqué dans la construction, notamment pour les espaces communs réalisés en autoconstruction partielle. Les architectes, accoutumées à l'habitat participatif, ont été à l'écoute des habitants avec une attention exigeante portée à l'approche environnementale, aux matériaux biologiques et géosourcés, proposant une partie des structures en bois (mix bois/béton) pour un optimum technico-économique. De même, une forte considération a été apportée à l'ensoleillement et au confort d'été, à la réutilisation des eaux pluviales, toilettes sèches... Le bâtiment propose ainsi des typologies rationnelles et bien conçues, diversifiées et offrant des qualités spatiales et d'usage.

Toutefois, il reste à noter que les démarches de coconception en architecture dans le cadre de l'habitat participatif sont une pratique particulièrement chronophage, que la rémunération n'intègre pas aujourd'hui.

Enfin, le projet a rencontré des difficultés liées à l'obtention de financements bancaires, malgré le soutien des collectivités, ce qui a contribué à retarder sa mise en œuvre et a constitué un facteur de fragilisation pour une opération engagée depuis 2020.



Crédit : Arnaud Bouissou / Terra



Crédit : Arnaud Bouissou / Terra

Zoom sur

La minoterie de Navarrenx

La maîtrise d'ouvrage privée associée au Collectif Encore pour la maîtrise d'œuvre, prône la nécessité, face au réchauffement climatique et aux disparités en matière d'attractivité sur le marché immobilier, de réinvestir les villages dans les territoires délaissés, et de revenir à la nature plutôt que de construire du neuf ou de se focaliser sur la végétalisation des villes. Ainsi, ce projet de réhabilitation de l'ancienne minoterie de Masseys, sur les rives du Gave d'Oloron, à Navarrenx, dans le Béarn, va permettre la production de dix-sept logements dont cinq en locatif social, complété d'espaces communs et de jardins partagés ainsi qu'un tiers-lieu dans le bâtiment principal de la minoterie et dont l'objectif est de conserver les installations/mobiliers et machineries encore en place - témoignages de son histoire et identité du lieu.

CHIFFRES CLÉS DE L'OPÉRATION

Taille de l'opération : 12 locatifs libres, 5 locatifs sociaux (1 T1, 11 T2, 2 T3, 2 T4, 1 T5)

Locaux : Silo - espaces communs (581 m²), minoterie - espaces polyvalents (910 m²)

Surface SHAB : 1 076 m²

Équipe du projet

Collectivité : commune de Navarrenx

Maîtrise d'ouvrage : SCI Bailko

Maîtrise d'œuvre : Collectif Encore

Structure de recherche : Collectif Encore

Autres membres de l'équipe : Études Aide, LURO, Ingetudes - BET Fluides, Finacoop - SCIC expertise comptable et conseil juridique, spécialisé ESS



Crédit : GIP EPAU

Projet incubé, il a bénéficié d'une assistance à maîtrise d'ouvrage pour ajuster le montage juridique et financier en lien avec la programmation, et d'un soutien financier pour réaliser des études techniques plus poussées. L'évolution de ce projet a ainsi rencontré un certain nombre d'enjeux d'ordres réglementaire, économique ou technique :

- les prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France ont été prises en compte pour permettre le déclenchement des aides apportées par la Fondation du patrimoine, tout en nécessitant de revoir l'économie du projet ;
- la difficulté d'intégrer les locaux communs, les surfaces et typologies non standardisées typiques de cette opération ont joué sur la possibilité de solliciter des aides ;
- la ventilation naturelle a été remplacée par une VMC pour des raisons financières ;
- certaines difficultés techniques : constitution des murs en galets à découper pour l'ouverture des baies, prescriptions du bureau de contrôle technique, difficulté d'accès au chantier (canalisation d'adduction), sols peu perméables rendant impossible la mise en œuvre de toilettes sèches, comme prévu initialement ;
- recours de tiers.

Pour autant, les efforts déployés par la maîtrise d'œuvre pour pallier les différentes problématiques rencontrées ont permis de ne pas dégrader le projet, voire sur certains aspects, de gagner en efficacité et en rationalité. Le projet est donc rentré en phase chantier malgré un retard accumulé important et une économie du projet qui a tout de même été affectée, nécessitant parfois des arbitrages face aux surcoûts générés.



Crédit : Cyrus Cornut



Interview

Christophe Millet, président du Conseil national de l'Ordre des architectes (CNOA), partenaire du programme *Engagés pour la qualité du logement de demain*

Expérimenter pour explorer des pistes qui deviendront demain les nouveaux standards

Quelle est votre vision de la qualité du logement et de ses enjeux ?

Les qualités intrinsèques du logement ne peuvent être décorrélées de son environnement. C'est la raison pour laquelle le CNOA travaille sur des propositions qui s'extraient de la politique du logement, pour s'orienter vers une politique de l'habitat. Cette réflexion intègre les questions de mobilité, de réhabilitation des bâtiments vacants, de protection de la biodiversité, de chronotopie pour mutualiser les espaces, ou encore de sobriété foncière.

Produire de la qualité dans le logement exige que l'on revienne sur les fondamentaux de ce qui fait la qualité d'usage d'un logement, à savoir des surfaces et une belle hauteur sous plafond, une lumière et une ventilation naturelles, mais aussi un bon confort acoustique et thermique, tant pour le confort d'hiver que pour le confort d'été, qui est déjà un enjeu crucial. La qualité des espaces extérieurs et des espaces collectifs est aussi un sujet. Aujourd'hui, ces espaces collectifs, avec souvent des pièces aveugles, constituent malheureusement trop souvent une variable d'ajustement dans le projet.

C'est la prise en compte de l'ensemble de ces enjeux qui permet d'offrir un cadre de vie de qualité à tous, depuis la cellule du logement jusqu'aux problématiques d'un territoire, dans toute sa complexité et sa complémentarité.

Selon vous, comment l'expérimentation peut aider à développer et/ou massifier une pratique plus vertueuse, efficace et qualitative de l'architecture ?

Pour l'architecture, les défis autour de la transition écologique sont nombreux. Dans un monde aux ressources finies, produire du logement avec l'empreinte carbone la plus faible possible, tout en visant un objectif de préservation des sols et d'adaptation aux risques climatiques et environnementaux, exige de sortir des sentiers battus

de la promotion immobilière classique. Sur ce plan, changer notre approche d'intervention sur notre environnement bâti et naturel n'est pas une option, mais au contraire, une obligation.

Dans cette perspective, l'expérimentation est nécessaire, car elle permet d'innover, de sortir des pratiques courantes, d'explorer des pistes qui deviendront demain les nouveaux standards.

En quoi un programme comme *Engagés pour la qualité du logement de demain* contribue-t-il à l'évolution de la chaîne de production de logements de qualité ?

Sur ce plan, des programmes comme *Engagés pour la qualité du logement de demain* offrent un cadre propice pour explorer de nouvelles façons d'habiter. Rappelons que l'innovation architecturale en France est une longue tradition : au XX^e siècle, le logement social a constitué une immense source de réflexion et d'invention architecturale avec l'intervention des plus grands architectes. Ces innovations reposent systématiquement sur un portage politique fort et une large confiance accordée aux professionnels du bâtiment pour répondre à une situation d'urgence. Avec un accompagnement comme celui mis en œuvre par le GIP EPAU à travers le programme *Engagés pour la qualité du logement de demain*, les maîtres d'ouvrage sont encouragés à explorer de nouvelles pistes de conception proposées par les architectes.

GIP Europe des projets architecturaux et urbains

Tour Séquoia
1, place Carpeaux
92055 La Défense cedex
epau.archi.fr

CONTACT

Lola Davidson

Directrice de programme
lola.davidson@developpement-durable.gouv.fr
Tél. +33 (0) 6 07 17 10 97

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

  **Engagés pour la qualité du logement de demain**