



**GOVERNEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Engagés  
pour la qualité  
du logement  
de demain





La crise sanitaire a révélé les attentes des Français pour un logement de qualité. Au-delà des objectifs essentiels de production de logements abordables, dans les territoires où l'offre fait défaut, il est indispensable de concevoir des logements de qualité, d'un point de vue esthétique, environnemental, mais aussi des usages, c'est-à-dire des logements adaptés aux modes de vie des habitants et leur offrant un meilleur cadre de vie. À ce titre, les architectes ont un rôle décisif à jouer. De nouvelles formes doivent être inventées, et de nouvelles manières de produire le logement doivent être expérimentées, intégrant mieux la collectivité et les usagers.

Pour y parvenir, la ministre de la Culture et la ministre chargée du Logement lancent une nouvelle alliance, à travers un appel à manifestation d'intérêt national en vue d'expérimenter et d'inventer les formes de production et de conception du logement de demain.

Cet appel à manifestation d'intérêt découle des propositions du rapport sur la *Qualité des logements sociaux*, remis par Pierre-René Lemas en janvier 2021. Il a pour ambition de « *définir de nouveaux modes de faire* » dans la production des logements.

Les lauréats de l'appel à manifestation d'intérêt bénéficieront du sceau d'excellence du programme « Engagés pour la qualité du logement de demain ». Certains seront accompagnés sur plusieurs mois et soutenus dans la réalisation du projet par le financement d'études et de recherches, et l'appui en ingénierie.

Placé sous le signe de l'inventivité, ce programme entend constituer un vivier d'opérations représentatif de l'excellence française en matière de qualité architecturale et d'usage, au service de la production du logement de demain pour tous.

**Cette initiative s'inscrit dans le cadre des réflexions européennes sur la qualité architecturale et notamment du *New European Bauhaus* qui seront déclinées sur le territoire national par le Ministère chargé de l'Architecture.**

**En France, cette expérimentation s'inscrit dans le cadre de la démarche *Habiter la France de demain*, initiée par la Ministre chargée du Logement.**

# Quels engagements pour la qualité du logement de demain ?

L'expérimentation a pour objectif de tester des solutions architecturales et des modes de faire pour créer des logements faciles et agréables à habiter pour tous, adaptés aux évolutions constatées des modes de vies et aux défis d'une ville sobre, résiliente, inclusive et productive.

Elle vise à renouveler les modalités de production du logement pour trouver, par l'architecture, un équilibre entre réponses à la transition écologique, coûts maîtrisés, inscription territoriale et qualité d'usage, et ce dans toutes ses dimensions : éthiques, techniques, procédurales, contractuelles. Les projets pourront comprendre des innovations financières ou foncières.

L'expérimentation concerne les logements neufs et ceux produits par la réhabilitation du parc existant notamment celui de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle. Elle concerne le logement collectif, intermédiaire et individuel groupé.

L'expérimentation s'adresse à une équipe solidaire constituée d'un maître d'ouvrage public ou privé, d'une collectivité et d'un architecte.

Elle portera sur des projets concrets que l'équipe est prête à engager.

Elle concerne l'ensemble du territoire métropolitain et ultra-marin.

Elle prend en compte les spécificités urbaines et territoriales, notamment les territoires prioritaires de l'action gouvernementale engagés dans les programmes nationaux comme Action cœur de ville, Petites villes de demain et les territoires identifiés au titre de la politique de la Ville. Elle prend également en compte la politique du label « Architecture Contemporaine Remarquable ».

## **L'appel à manifestation d'intérêt décline les objectifs suivants :**

- **Adapter le logement aux enjeux de demain en terme d'usages et de transition écologique ;**
- **Permettre l'adaptation continue des logements dans le temps ;**
- **Penser l'insertion des opérations dans leur environnement urbain et territorial ;**
- **Proposer des solutions innovantes en particulier pour adapter de manière durable et abordable le logement construit au cours de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle ;**
- **Tester, expérimenter les modes de faire et les organisations des acteurs de la production du logement pour améliorer la qualité du logement et de l'habitat, tout en maîtrisant son coût ;**
- **Révéler et accompagner les évolutions contractuelles des différents process expérimentaux ;**
- **Capitaliser, évaluer, transmettre et diffuser les pratiques pour assurer leur reproductibilité.**

# Quels axes d'expérimentation ?

Les projets s'attacheront à décliner trois axes d'expérimentation :

## **1. FAIRE PORTER LES EFFORTS SUR LA QUALITÉ D'USAGE DU LOGEMENT LUI-MÊME :**

Agir sur la chaîne de production, innover dans la conception des logements et les processus de production doit permettre d'actionner de nouveaux leviers pour penser le logement de demain en réaffirmant fortement l'enjeu de la qualité d'usage exacerbé par la crise sanitaire du COVID 19, tout en garantissant l'accès à un logement abordable pour le plus grand nombre. Un des enjeux sera alors de maîtriser les coûts dans la production de logement de qualité. Les réflexions conduites à la demande du Gouvernement par François Leclercq et Laurent Girometti ont conduit à proposer un nouveau référentiel de qualité d'usage du logement neuf. Elles doivent aussi être étendues au logement produit par réhabilitation.

**Pourront à titre d'exemple être expérimentés :** penser la volumétrie des espaces intérieurs, offrir davantage de surface globale et des tailles de pièces plus importantes, se donner la possibilité d'étendre (ou de réduire) le logement au regard des trajectoires résidentielles en évolution, penser dès la conception les changements d'usages ou la multifonctionnalité des espaces, intégrer les méthodes du design thinking associant concepteur, utilisateur, et entrepreneur, penser le logement de l'échelle de l'immeuble à celle de l'aménagement intérieur, favoriser le rapport aux espaces extérieurs des logements (fenêtres, terrasses, balcons) et en particulier à la nature.

## **2. INTERROGER L'ÉVOLUTION DES TYPES D'HABITATION AU REGARD DES ENJEUX SOCIÉTAUX ET DE LA TRANSFORMATION DES MODES DE VIE :**

L'expérimentation doit permettre d'interroger l'évolution des types d'habitation au regard des enjeux sociétaux et de la transformation des modes de vie, en s'intéressant à l'impact des nouveaux usages liés à l'utilisation du numérique dans le logement (télétravail), aux espaces collectifs et partagés, à l'utilisation temporaire du logement, à l'équilibre entre densité et qualité de vie. Une attention particulière doit être portée à l'inscription du logement dans son quartier et son environnement urbain, notamment au regard de l'accessibilité à l'offre commerciale, de services et de mobilités. L'expérimentation doit permettre de créer les conditions d'un logement pour tous facilitant l'inclusion et les échanges intergénérationnels.

**Pourront à titre d'exemple être expérimentés :** inventer de nouveaux espaces collectifs et communs, interroger le rôle des rez-de-chaussée, des sous-sols et des parkings, penser les effets du numérique dans le logement, interroger les transformations de bureaux en logements, répondre aux besoins de la bi-tri résidentialité, apporter des réponses inclusives aux besoins de tous les publics (les jeunes, les seniors, les migrants, les personnes porteuses de handicaps...), travailler sur les formes d'habitat intermédiaire, conciliant densité et qualité de vie.

### 3. RÉINTERROGER LA CHAÎNE DE PRODUCTION :

Expérimenter dans le logement aujourd'hui, c'est enfin inventer de nouveaux processus de projet en maîtrisant les coûts et de nouveaux modes de contractualisation fondés sur la reconnaissance des compétences spécifiques de chacun des acteurs et sur une plus grande transparence du partage de la valeur. C'est également mobiliser les capacités de « recherche et développement » existant au sein des agences d'architecture ou d'acteurs du champ de la construction.

**Pourront à titre d'exemple être expérimentés :** mieux intégrer les habitants et les usagers à la conception du logement, penser le numérique dans les modes de conception, rechercher de nouveaux processus de projets économiquement viables, plus partenariaux, entre architectes, maîtres d'ouvrage et entreprises dans le cadre d'une mission globale de maîtrise d'œuvre ; intensifier les relations entre les parties prenantes, les collectivités, les usagers, les maîtres d'œuvre, les maîtres d'ouvrage, les gestionnaires et les entreprises, développer les capacités de « recherche et développement » des agences d'architecture et des maîtrises d'ouvrage.

## À qui s'adresse l'expérimentation ?

L'expérimentation s'adresse à **une équipe composée à terme d'un architecte, d'un maître d'ouvrage et d'une collectivité. Le cas échéant, l'aménageur ou la foncière sera associé.** Le maître d'ouvrage et la collectivité peuvent y répondre en ayant déjà choisi l'architecte du projet (cas 1) mais aussi en ayant un projet sans avoir choisi l'architecte, lorsqu'ils souhaitent expérimenter une façon innovante de le mobiliser (cas 2). Dans les deux cas, l'attelage constitué doit être en mesure de porter un projet de recherche ou d'innovation, soit en interne soit au sein d'une entreprise soit en association avec une unité de recherche d'un établissement d'enseignement supérieur ou de recherche.

#### **CAS 1 : PROJET PORTÉ PAR UN MAÎTRE D'OUVRAGE, UNE COLLECTIVITÉ ET UN ARCHITECTE**

La candidature est portée par un maître d'ouvrage, la collectivité et l'architecte retenu, accompagnés par une équipe dont la composition dépend des caractéristiques du projet présenté.

#### **CAS 2 : PROGRAMME OU ORIENTATIONS DE PROGRAMME PORTÉES PAR UN MAÎTRE D'OUVRAGE ET UNE COLLECTIVITÉ N'AYANT PAS ENCORE CHOISI L'ARCHITECTE DU PROJET**

La candidature peut aussi être portée par un maître d'ouvrage et une collectivité qui souhaitent expérimenter, sur un terrain identifié et déjà

acquis, un processus innovant de production du logement ou une forme de logement répondant aux objectifs de l'AMI, précédemment cités.

Dans ce cas, le maître d'ouvrage devra préciser en quoi son projet permet d'expérimenter de nouvelles relations entre les différents acteurs de la production du logement ou de nouvelles modalités de conception. Il devra également exposer la manière dont il choisira l'architecte et son équipe ainsi que la manière dont il mobilisera leurs compétences à toutes les étapes du projet.

## Quel accompagnement des équipes lauréates ?

Les équipes lauréates seront sélectionnées par un jury, composé d'architectes, de designers, d'aménageurs, d'élus, de représentants des Ministères et de personnalités qualifiées. Ces équipes seront accompagnées dans le cadre du projet par :

### **1. UN SCEAU D'EXCELLENCE « ENGAGÉS POUR LA QUALITÉ DU LOGEMENT DE DEMAIN »**

Il signale au plan national et international le projet et ouvre le droit à des dérogations à la règle. Une centaine d'opérations seront valorisées à l'occasion d'événements locaux et nationaux, en particulier à la Cité de l'Architecture & du Patrimoine, et cela tout au long du programme : il s'agit de diffuser massivement les outils, méthodes et process ayant fait leurs preuves.



### **2. UN ACCOMPAGNEMENT SPÉCIFIQUE AU SEIN D'UN INCUBATEUR PENDANT UN AN POUR 20 ÉQUIPES**

Chaque projet fera l'objet d'une démarche de suivi sur la base d'un protocole défini préalablement conjointement avec les équipes lauréates. Une aide juridique, un soutien au montage d'opérations et un accompagnement scientifique seront déployés dans la perspective de lever les points de verrous ou les freins sur l'opération. Enfin, un groupe d'experts sera mobilisé dans le cadre de la démarche d'évaluation, afin de révéler les points d'innovation et d'inventivité. Le temps d'incubation pourra varier en fonction de la complexité de l'opération à mettre en œuvre.

### **3. UN SOUTIEN FINANCIER EN INGÉNIERIE POURRA ÊTRE APPORTÉ AUX PROJETS LAURÉATS PAR LA CAISSE DES DÉPÔTS, PARTENAIRE DU PROGRAMME**

La nature de l'aide souhaitée devra être précisée dans le cadre de la candidature. Le soutien financier pourra être complété par les financements des partenaires du programme.

**L'ensemble des équipes lauréates** bénéficieront également d'un programme de recherche architecturale et d'une valorisation au plan national. Le programme de recherche sera mené en lien avec les projets d'expérimentations dans la perspective d'observer la manière dont se conçoivent les logements. Spécifiquement, il portera sur les chaînes de production, les jeux d'acteurs et les processus de projets.

Les Ecoles nationales supérieures d'architecture (ENSA), leurs laboratoires de recherches et les chaires partenariales seront mobilisés afin d'accompagner le processus « Engagés pour la qualité du logement de demain » de l'AMI.

**Les partenaires du programme développeront avec la Cité de l'Architecture & du Patrimoine un important dispositif de communication autour des projets lauréats** : sceau d'excellence permettant de signaler l'opération, partenariat presse professionnelle, recensement dans le cadre d'un catalogue des projets lauréats, exposition itinérante, réalisation de films sur la conception des logements, cycle de conférences, et colloque scientifique.

# Comment répondre ?

L'équipe identifiera une problématique d'expérimentation dans la perspective de renouveler les modes de faire, en référence aux axes d'expérimentation.

A travers les démarches ou projets proposés, l'objectif est de constituer une chaîne d'acteurs, innovante et solidaire, au service d'un logement de qualité, de bonne insertion urbaine ou territoriale, répondant à l'impératif de la transition écologique, à un coût abordable.

Le périmètre et la nature du projet ou de la démarche sont laissés à l'appréciation du candidat ou de l'équipe candidate et devront être justifiés.

Les équipes candidates préciseront, en fonction de leur projet d'expérimentation et de la maturité de leurs travaux comment elles organisent le processus de conception et de construction.

Un formulaire en ligne est à disposition des candidats pour déposer le dossier de candidature au lien suivant : <https://epau.wiin.io/fr/>. L'équipe candidate devra renseigner les informations suivantes :

- La localisation du projet dans son contexte urbain ou territorial ;
- La description du projet ;
- Les parties prenantes engagées dans le processus ;
- La problématique d'expérimentation envisagée, et son périmètre ;
- Les outils de recherche mobilisés le cas échéant ;
- Les innovations poursuivies : il sera explicité la manière dont l'expérimentation permet d'inventer de nouveaux démonstrateurs de la conception et de la production des logements à prix abordable ;
- Les modalités envisagées pour garantir tout au long du processus la qualité architecturale et d'usage des logements, répondant aux objectifs de la transition écologique et aux évolutions des modes de vie ;
- Les attendus en matière d'accompagnement durant le déroulé de l'AMI.

Des pièces annexes pourront librement compléter le dossier permettant de comprendre de manière exhaustive l'ensemble du projet. Ces dernières sont aux libres choix des candidats mais ne doivent pas dépasser vingt pages.

En outre, quel que soit le cas de candidature, **l'équipe candidate devra remettre une attestation, autorisant la diffusion et la valorisation du projet, datée et signée\***, ainsi que le soutien de la collectivité à travers une lettre d'intention.

# Quel calendrier ?

Le processus de l'AMI se décompose en trois temps :  
**Intention / Incubation / Démonstration.**

## **OCTOBRE-MARS 2022 : PHASE D'INTENTION DES ÉQUIPES CANDIDATES**

Il s'agit d'un temps de travail de réflexion de la part des équipes candidates afin de définir la composition de l'équipe et de produire la réponse à l'AMI.

**14 octobre 2021** : Lancement par la Ministre de la Culture et la Ministre chargée du logement de l'appel à manifestation d'intérêt : « Engagés pour la qualité du logement de demain ».

**Novembre 2021-janvier 2022** : Mise en place d'un espace ressource par la chaire partenariale Logement Demain, afin de permettre l'intégration de chercheurs dans les équipes candidates. Organisation d'un speed-dating et des rencontres chercheurs et candidats tout au long de la phase Intention.

**18 février 2022** : Réponse des candidats à l'AMI sur le portail numérique dédié à l'AMI.

**Début mars 2022** : Jury et annonce des lauréats « Engagés pour la qualité du logement de demain ».

## **MARS 2022-MARS 2023 : PHASE D'INCUBATION DES ÉQUIPES LAURÉATES**

Les projets incubés bénéficieront d'une année d'accompagnement, mêlant réflexion, conception, évaluation. Tous les projets lauréats pourront bénéficier de l'accès au laboratoire du Logement de la Cité de l'Architecture & du Patrimoine, ainsi que de l'accompagnement du laboratoire de l'innovation urbaine de la Direction générale de l'Aménagement, du logement et de la nature. Le Plan Urbanisme Construction Architecture, la Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques (MIQCP), le Bureau de la Recherche architecturale urbaine et paysagère (BRAUP) du service de l'architecture au ministère de la culture seront mobilisés dans la phase d'incubation pour le suivi et l'évaluation des expérimentations.

**Mars 2022** : Signature des protocoles d'expérimentation.

**Avril 2022** : Lancement du processus d'incubation, lancement des premières études, colloque d'ouverture et lancement d'un programme incitatif de recherche sur le thème Habiter Autrement.

## **MARS 2023-MARS 2025 : PHASE DE DÉMONSTRATION DES ÉQUIPES LAURÉATES**

Un temps de réalisation de l'expérimentation du projet architectural.

**Juin 2023** : Pose de la « première pierre » des opérations.

**Juin 2025** : Bilan et évaluation sur le processus de l'expérimentation.

\* En soumettant un dossier de candidature conformément au présent AMI, le candidat, en cas de sélection de sa candidature, autorise expressément le Groupement d'intérêt public Europe des Projets Architecturaux et Urbains, le Ministère de la Culture et le Ministère chargé du Logement, ainsi que leurs partenaires, dans le cadre de leur communication autour du projet et à des fins de valorisation de celui-ci (mais à l'exclusion de toute exploitation commerciale), à reproduire, représenter et diffuser au public, par tous moyens, sur tous supports, dans tous formats et par tous canaux de diffusion, existants et à venir, y compris par captation/adaptation photographique, vidéo et/ou audiovisuelle, tous livrables (en tout ou en partie) réalisés dans le cadre du projet lauréat. Cette autorisation est concédée à titre non-exclusif et gratuit, pour le monde entier et pour la durée des droits que le candidat est susceptible de détenir sur les livrables du projet, quelle qu'en soit la nature (en ce compris mais sans que cette liste ne soit exhaustive, tous droits exclusifs d'auteur, de marque, de dessins et/ou modèles, de brevet, de propriété, sur l'image des biens et des personnes, sur le savoir-faire, sur les secrets d'affaires et de fabrique).

Le candidat déclare disposer librement de l'ensemble des droits visés par la présente autorisation et garantit le Groupement d'intérêt public EPAU (l'Europe des Projets Architecturaux et Urbains), le Ministère de la Culture et le Ministère chargé du Logement, ainsi que leurs partenaires, contre toute réclamation fondée sur une atteinte aux droits d'un tiers qui résulterait de l'exercice de l'autorisation concédée.

En outre, le candidat déclare disposer librement de l'ensemble des droits exclusifs (en ce compris mais sans que cette liste ne soit exhaustive, tous droits exclusifs d'auteur, de marque, de dessins et/ou modèles, de brevet, de propriété, sur l'image des biens et des personnes, sur le savoir-faire, sur les secrets d'affaires et de fabrique) susceptibles d'exister sur tous éléments de sa candidature, et garantit le Groupement d'intérêt public EPAU (l'Europe des Projets Architecturaux et Urbains), le Ministère de la culture et le Ministère chargé du Logement, ainsi que leurs partenaires, contre toute réclamation fondée sur une atteinte aux droits d'un tiers par un quelconque élément de sa candidature.

## Europe des projets architecturaux et urbains

Grande Arche de la Défense  
92055 La Défense cedex France

**Jean-Baptiste Marie**, *Directeur général de l'EPAU*

jean-baptiste.marie@developpement-durable.gouv.fr

+ 33 (1) 40 81 24 68

+ 33 (6) 64 52 75 57

**Adèle Fourmigué**, *Chargée de mission auprès de la Direction générale*

adele.fourmigue@developpement-durable.gouv.fr

+ 33 (7) 85 56 48 00



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

