



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FEUILLE DE ROUTE POUR LES MUTATIONS DU PAVILLONNAIRE

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages - Mars 2026

Feuille de route pour les mutations du pavillonnaire

La mutation des quartiers pavillonnaires est un sujet qui constitue l'une des thématiques d'innovation pour le logement et l'aménagement. En effet, à l'heure de la sobriété foncière, les quartiers de maisons individuelles, qui représentent 55% du parc de logements en France, constituent un gisement important de revitalisation, d'intensification et de création de logements. Ces quartiers représentent également des enjeux paysagers importants, dans des secteurs qui représentent parfois les derniers espaces de pleine terre des milieux urbanisés, avec un fort potentiel de nature en ville contribuant à la qualité du cadre de vie et à la biodiversité.

Alors que la plupart des quartiers pavillonnaires ont été créés il y a plusieurs décennies, et que certains sont vieillissants, il revient aux acteurs publics et privés de s'intéresser à leurs évolutions pour : intensifier l'usage des bâtiments et des espaces publics ; qualifier et valoriser les paysages du pavillonnaire ; densifier quand cela est pertinent ; créer des logements, sociaux, partagés ou intergénérationnels ; créer des activités et des services ; transformer l'espace public, le végétaliser ; adapter ces espaces au changement climatique ; améliorer l'offre de transports publics et favoriser les déplacements non motorisés.

Si le sujet des transformations des tissus pavillonnaires n'est pas nouveau, il est pour autant relativement récent dans sa forme actuelle. En effet, l'enjeu est désormais d'ajouter à des démarches de densification individuelles (type « Build in my backyard - BIMBY ») des projets coordonnés à l'échelle d'un quartier, intégrant pleinement les questions de qualité de vie. Les acteurs publics ont en particulier un rôle à jouer pour les soutenir et les aiguillonner.

Il y a donc une **politique publique du pavillonnaire à écrire et à porter**. Sa réussite repose sur un travail très fin à la parcelle et une approche d'ensemble, qui requiert planification, accompagnement et outillage opérationnel des différents acteurs.

Certaines démarches proposent d'ores et déjà des réponses à ces enjeux mais, aujourd'hui, plusieurs freins sont identifiés par les acteurs, comme le sujet du stationnement, l'articulation des règles d'urbanisme avec les règlements et cahiers des charges de lotissement, ou encore le rapport à la biodiversité, au cadre de vie et à la recherche d'intimité des habitants. **Le ministère en charge de l'urbanisme a souhaité, au début de l'année 2024, mettre en place un groupe de travail (GT) sur la mutation des quartiers pavillonnaires.** Ce groupe de travail faisait notamment suite aux propositions issues du rapport « Faire de la densification douce » de Iudo, financé par la DGALN et remis en 2023. Sur la base d'un travail bibliographique, des échanges avec les acteurs de l'urbanisme ont été structurés au premier semestre 2024 pour faire remonter des propositions d'actions. Une rencontre élargie avec une centaine d'acteurs s'est tenue le 18 octobre 2024. Depuis, plusieurs actions ont été engagées, au niveau national et local, et la réflexion s'est poursuivie. Ainsi, la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, dite « loi Huwart », contient plusieurs dispositions de nature à faciliter les évolutions des quartiers pavillonnaires.

La transformation des quartiers pavillonnaires suppose une volonté politique forte, une ingénierie adaptée et une méthodologie ambitieuse fondée sur le projet plutôt que sur la seule règle. Ce changement ne pourra réussir sans une transformation culturelle profonde, soutenue par des démonstrateurs concrets, visibles et désirables, tenant compte du caractère

« sensible » des quartiers pavillonnaires, qui sont des espaces habités et vivants, depuis plusieurs décennies. C'est en conjuguant intelligence collective, urbanisme de projet, approche par le paysage, exemplarité et pédagogie que cette mutation pourra s'enclencher à grande échelle. Tous ces sujets pourront faire l'objet de mesures techniques, d'accompagnement, mais aussi éventuellement réglementaires ou législatives, pour appuyer une politique publique qui puisse aborder ces problématiques de façon transversale et coordonnée, avec pour objectif de respecter et souvent d'améliorer le cadre de vie des habitants de ces quartiers.

Un projet de feuille de route a été constitué pour structurer 13 actions pour alimenter une « politique du pavillonnaire ». Cette feuille de route est fondée principalement sur des actions de compréhension et de connaissance des formes de pavillonnaires, de leurs habitants, et des imaginaires associés, ainsi que sur la structuration d'actions pour accompagner des évolutions à l'échelle des quartiers.

L'ensemble des actions sont structurées autour de quatre axes :

1. Se doter d'une vision partagée des quartiers pavillonnaires, de leurs habitants et de leurs besoins ;
2. Valoriser les représentations des quartiers pavillonnaires et de leurs évolutions, pour les habitants et les acteurs de la fabrique de la ville ;
3. Accompagner les mutations des quartiers pavillonnaires par une réglementation adaptée aux enjeux de densification douce et de nature en ville ;
4. Passer à l'échelle et à l'opérationnel : promouvoir une action coordonnée à l'échelle des quartiers, en complément de l'initiative individuelle des habitants.

Plusieurs de ces actions sont déjà engagées ou en voie de l'être. Parmi ces actions, **un programme d'expérimentation visant à accompagner la transformation de quartiers pavillonnaires, à destination des collectivités locales (communes et/ou EPCI) est à l'étude.**

Le directeur de l'urbanisme, de l'habitat et des paysages,

Damien Botteghi.

Sommaire des actions par axe de la feuille de route

Axe 1 : Se doter d'une vision partagée des quartiers pavillonnaires, de leurs habitants, de leurs besoins.....5

1. Réaliser un état des lieux national des tissus pavillonnaires fragilisés5
2. Elaborer un outil pour accompagner les élus dans le diagnostic de leurs quartiers pavillonnaires.....5
3. Mettre à profit la montée en puissance des Observatoires de l'habitat et du foncier pour prendre en compte progressivement le suivi des besoins et de l'offre de stationnement6

Axe 2 : Valoriser les représentations des quartiers pavillonnaires, et de leurs évolutions, pour les habitants et les acteurs de la fabrique de la ville.....6

4. Alimenter un centre de ressources qui permette, pour les élus et les habitants, d'identifier, documenter et valoriser les références existantes de mutations pavillonnaires à l'échelle du quartier ou du lotissement6
5. Valoriser un répertoire de projets exemplaires de logements individuels denses.....7

Axe 3 : Accompagner les mutations des tissus pavillonnaires par une réglementation adaptée aux enjeux de densification douce et de nature en ville8

6. Alléger les contraintes de création de places de stationnement pour faciliter la création de logement dans les tissus existants8
7. Faciliter l'évolution des documents régissant les lotissements pour permettre leurs transformations.....9
- 7bis. Étudier les freins à la mobilisation d'associations foncières urbaines dans les tissus pavillonnaires.....9
8. Accompagner les prises de décision des aménageurs et des élus pour développer des politiques de nature en ville ambitieuses dans les quartiers pavillonnaires10

Axe 4 : Passer à l'échelle et à l'opérationnel : promouvoir une action coordonnée à l'échelle d'un quartier, en complément de l'initiative individuelle des habitants.....11

9. Créer et rendre opérationnel un dispositif articulant outils de planification et d'aménagement qui favorise l'accompagnement des élus par l'émergence d'opérateurs ensembliers pour l'intervention sur les tissus pavillonnaires11
10. Développer un programme national d'expérimentation de transformation opérationnelle de quartiers pavillonnaires.....11
11. Rechercher, en lien avec les filières professionnelles, les modèles économiques de la transformation des quartiers pavillonnaires.12
12. Fédérer les acteurs des mutations pavillonnaires et animer la mise en œuvre de la feuille de route12

Détail des actions de la feuille de route

Axe 1 : Se doter d'une vision partagée des quartiers pavillonnaires, de leurs habitants, de leurs besoins

1. Réaliser un état des lieux national des tissus pavillonnaires fragilisés

Une étude du pavillonnaire à l'échelle nationale aurait deux objectifs : fournir une base pour que les collectivités puissent objectiver des besoins, et participer à une prise de conscience collective des potentiels dans l'existant. A noter qu'un état des lieux national ne signifie pas un plan d'action national, et que la décision d'agir sur ces quartiers relève de l'acte politique des collectivités locales.

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) a engagé une étude de pré-repérage de l'habitat individuel privé fragilisé en pavillonnaire, en se basant sur la méthodologie de l'indicateur Parc Privé à Occupation Modeste (PPOM) également développé par l'Anah. Le PPOM permet, à partir du carroyage de l'INSEE (200m par 200m) et des données fiscales Filosofi, d'identifier les carreaux de plus de 80% de logements relevant du parc privé ayant un taux de ménages pauvres dépassant les 20% en France métropolitaine (45% pour les DROM).

Cette étude est une première étape vers une vision nationale des tissus pavillonnaires dégradés, à compléter par une vision des tissus pavillonnaires qui contiendraient du logement social, et surtout par l'identification de secteurs d'action potentielle (grandes unités foncières par exemple) qui pourra venir dans un second temps à partir de cette première contribution de l'Anah pour le parc privé.

 **Déjà engagé (finalisation prévue courant premier semestre 2026)**

@pilote : Anah

2. Elaborer un outil pour accompagner les élus dans le diagnostic de leurs quartiers pavillonnaires

Les tissus pavillonnaires sont souvent difficilement caractérisables : quelle définition prend-on du pavillonnaire, et quelle distinction s'opère avec la notion plus générale d'habitat individuel ? Il s'agirait donc de lancer une étude pour élaborer des indicateurs adéquats pour l'identification de potentiels fonciers dans les tissus pavillonnaires. Il faudra également évaluer leur pertinence pour diagnostiquer des secteurs dans lesquels une intervention est à prioriser. L'enjeu de cette action serait par ailleurs de contribuer à structurer la réflexion sur l'évaluation des densités, bâties, en logements, en population, et de façon générale alimenter l'évaluation des intensités d'usages. La prise en compte des données plus précises pour cartographier les territoires (OCSGE), ainsi que l'évaluation des freins induits par les réglementations d'urbanisme locales (PLU(i)) est essentielle.

Ce référentiel méthodologique pourrait se baser sur un état de l'art des démarches déjà engagées localement. Il sera à développer par un opérateur en mesure de fournir une offre de service cohérente et homogène au niveau national, et déclinable localement pour mettre à disposition des acteurs un ensemble d'éléments méthodologiques et d'indicateurs (grille d'analyse, méthode d'investigation, inventaire de bases de données de référence). Ces derniers serviront aux observatoires locaux ainsi qu'aux études nationales qui seront conduites sur le

sujet. Cet outil pourrait être développé dans la continuité des travaux de l'ANAH, en intégrant une évaluation de la fragilité des tissus mais aussi du potentiel d'action publique dans ces derniers, y compris lorsqu'il s'agit de logement social.

La première étape pour cette action sera engagée dans le cadre de travaux du Cerema sur la densité et l'évaluation des potentiels dans les tissus à dominante d'habitat déjà urbanisés. Une restitution est prévue, dans le cadre de la montée en puissance des Observatoires de l'habitat et du foncier, au premier semestre 2026.

▶ **Déjà engagé (finalisation prévue fin premier semestre/début second semestre 2026)**

@pilote : Cerema

3. Mettre à profit la montée en puissance des Observatoires de l'habitat et du foncier pour prendre en compte progressivement le suivi des besoins et de l'offre de stationnement

Depuis la loi Climat et résilience, les EPCI dotés d'un Programme Local de l'Habitat ont notamment l'obligation légale de rendre compte annuellement, via un Observatoire de l'habitat et du foncier, du nombre de logements construits sur des zones ouvertes à l'urbanisation et sur des espaces déjà urbanisés.

Les Observatoires de l'habitat et du foncier doivent également analyser l'offre foncière disponible pour produire des logements, notamment via un recensement des secteurs en sous-densité par rapport à la densité permise par les documents d'urbanisme, du potentiel de surélévation des constructions existantes, ainsi que des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.

Sans passer par la création d'un nouveau dispositif d'observatoire, et sans créer de nouvelle obligation, il s'agirait d'accompagner la montée en puissance de l'expertise des Observatoires de l'habitat et du foncier, en les amenant à évaluer et prendre en compte les besoins et l'offre de stationnement sur leurs territoires. Ajuster l'offre de stationnement au plus près des besoins permettrait à la fois de libérer des emprises foncières pour de la densification douce, mais aussi d'adapter les politiques de stationnement dans l'espace public (requalification d'espaces, nature en ville, mobilités douces).

○ **A initier (lancement à l'issue de la première phase de l'action 2)**

@pilote : bureau de la connaissance et des politiques foncières (AD3), DHUP

Axe 2 : Valoriser les représentations des quartiers pavillonnaires, et de leurs évolutions, pour les habitants et les acteurs de la fabrique de la ville

4. Alimenter un centre de ressources qui permette, pour les élus et les habitants, d'identifier, documenter et valoriser les références existantes de mutations pavillonnaires à l'échelle du quartier ou du lotissement

Ce centre de ressources permettrait de faire connaître des exemples inspirants de mutation des tissus pavillonnaires, remontés du terrain, auprès des élus et des collectivités, par le biais d'échanges, de visites de site, et en relayant l'information via des ressources numériques déjà appropriées. Les exemples inspirants de mutation des tissus pavillonnaires seraient

prioritairement à diffuser auprès des collectivités et des professionnels de l'aménagement, au plus proche du terrain et du niveau intercommunal voire communal. Cela leur permettrait de s'appuyer sur des retours d'expérience pour impulser des dynamiques locales et les relayer auprès du grand public. Les travaux permettront également d'identifier et de qualifier les processus de transformation « hors radar » souvent absents des outils de planification ou de suivi de projet. La démarche s'intéressera à quelques cas où les transformations se produisent sans projet formel, ou au contraire, les cas où rien ne se passe malgré des enjeux et une volonté politiques évidents. L'objectif serait de révéler les conditions qui font (ou empêchent) un territoire, sans projet au sens classique.

La mise en place d'un centre de ressources, via une plateforme existante et déjà utilisée comme le portail national de l'artificialisation des sols ou le site Planif Territoires, est essentielle pour contribuer à donner de la visibilité aux cas concrets d'évolution du pavillonnaire. Les ressources pourraient également être bibliographiques, ou de façon plus générale, des éléments de media (vidéos, podcasts), alimentées par des acteurs qui mettent cette problématique au cœur de leur recherche.

Déjà engagé

@pilote : Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA).

5. Valoriser un répertoire de projets exemplaires de logements individuels denses

En matière d'imaginaires, force est de constater que, sans une culture du fait urbain et architectural significative, il est extrêmement difficile de se projeter dans des modèles, formes urbaines ou typologies architecturales méconnues. Autrement dit, on ne peut rêver que de ce qu'on connaît. Cela vaut tout autant pour les habitants que pour les élus. La production du logement s'effectue en France sous deux formes hégémoniques, à peu près équivalentes : l'immeuble collectif et la maison individuelle de type pavillonnaire (isolée sur ses quatre façades – non mitoyenne, avec un jardin, souvent résiduel, périphérique).

Or, les exemples d'offre résidentielle combinant ces différentes attentes, soit en logements de type individuel groupé ou superposé, intermédiaires, ou petits collectifs avec espaces extérieurs – jardins, terrasses – sont rares. Dès lors il est difficile que les citoyens (dont font partie les élus) puissent se projeter dans des formes urbaines ou des typologies architecturales pour lesquelles ils ne disposent pas de références. Un enjeu essentiel est en conséquence de faire émerger des références désirables, de constituer un référentiel d'une autre forme d'habiter permettant de combiner la nécessaire densité avec les attentes sociales en matière résidentielle. Dans un second temps, sur la base des connaissances acquises sur les mutations du pavillonnaire, et en capitalisant sur les répertoires de références de formes intermédiaires de densité, les différents réseaux d'acteurs pourront se faire le relai de la diffusion de ces références.

A initier

@pilote : Architecte conseil de l'Etat auprès de la DGALN missionné

Axe 3 : Accompagner les mutations des tissus pavillonnaires par une réglementation adaptée aux enjeux de densification douce et de nature en ville

6. Alléger les contraintes de création de places de stationnement pour faciliter la création de logement dans les tissus existants

Le sujet des places de stationnement est un problème récurrent dans les projets de transformation de l'existant. La simple transformation d'une annexe en logement peut occasionner des obligations de création de places de stationnement sur la parcelle, du fait du règlement de PLU(i). Il devient essentiel de questionner l'équation « deux places de stationnement pour un logement ». De façon générale, les leviers pour lever ce frein sont l'action des collectivités locales dans l'écriture des PLU, qui peut être encouragée par de la sensibilisation sur le sujet, et l'action de l'Etat, par la modification du cadre normatif.

De façon générale, la question de la mutualisation du stationnement doit être appropriée sur l'ensemble du territoire et non uniquement dans les centres villes. Enfin, cela questionne sur le périmètre de l'application de la règle de réalisation de stationnement (sur la parcelle ou au-delà) et de la forme de stationnement imposée (création d'un espace couvert ou non). Il y a aussi un enjeu à repenser les obligations de réalisation de stationnement comme de véritables minimums, que le pétitionnaire peut dépasser en réalisant plus d'espaces dédiés s'il le souhaite. La loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, dite « loi Huwart », contient ainsi des propositions d'encadrement des normes de stationnement, qu'il s'agira de valoriser auprès des collectivités et porteurs de projets, tout en réfléchissant à de nouveaux modèles à promouvoir, par exemple en matière de mutualisation. Un groupe de travail dédié à cette problématique de la mutualisation pourra être constitué.

 **Déjà engagé**

 **Traduction normative**

@pilote : bureau de la planification urbaine et rurale et du cadre de vie (UP3), DHUP.

7. Faciliter l'évolution des documents régissant les lotissements pour permettre leurs transformations

Pour faciliter l'évolution des tissus pavillonnaires, il y a un enjeu à libérer la capacité d'agir dans des quartiers gérés par des règlements et cahiers des charges de lotissement. Dans ce contexte, les modifications apportées au régime du lotissement par la loi de simplification de l'urbanisme et du logement (cf supra) devraient permettre de favoriser la mutabilité des secteurs pavillonnaires en levant les freins liés aux documents des lotissements.

En particulier, cette loi prévoit d'abaisser les règles de majorité pour modifier les documents du lotissement à l'initiative des colotis au titre de la procédure prévue à l'article L.442-10 du code de l'urbanisme, et la possibilité de mobiliser l'article L.442-11 permettant à l'autorité compétente de modifier les documents du lotissement pour les mettre en concordance avec le PLU dans le cadre des opérations de transformation urbaine (cf axe 4). En parallèle, la loi prévoit de faire bénéficier au lotissement jardin des dispositions de droit commun relative à la modification des documents des lotissements.

 **Déjà engagé**

 **Traduction normative**

@pilote : bureau du droit des sols et de la fiscalité associée (UP5), DHUP.

7bis. Étudier les freins à la mobilisation d'associations foncières urbaines dans les tissus pavillonnaires

La mutation du pavillonnaire fait partie des pistes à approfondir à travers la mobilisation des propriétaires fonciers et des associations foncières urbaines (AFU). Les AFU sont des associations syndicales de propriétaires, qui regroupent plusieurs propriétaires fonciers dans le but de réaliser ou de gérer des travaux d'aménagements urbains ou ruraux. Elles sont souvent citées comme des moyens d'inclure et d'embarquer les habitants dans les évolutions des quartiers pavillonnaires, en leur donnant un rôle d'acteurs dans la transformation de leur cadre de vie.

Cependant, il est également relevé que les AFU sont un dispositif assez rarement utilisé. Ce dispositif est plus ou moins mobilisé selon les habitudes locales, notamment par les géomètres-experts et notaires qui apportent leur appui dans les démarches de mise en place. Lorsqu'il est mobilisé, il aboutit rarement, sans que les freins puissent être identifiés assez clairement pour aboutir à une évolution du dispositif. Il est ainsi proposé de mener une étude pour mieux caractériser ces freins, via un état de l'art général et une étude de terrain. Un projet de fin d'études pour une élève architecte urbaniste de l'Etat est ainsi monté au sein de la DHUP.

 **Déjà engagé**

@pilote : bureau des opérations d'aménagement (AD5), DHUP.

8. Accompagner les prises de décision des aménageurs et des élus pour développer des politiques de nature en ville ambitieuses dans les quartiers pavillonnaires

Les sujets de densification et de renaturation sont souvent perçus et discutés dans une opposition totale : une opération contribue soit à la construction de nouveaux bâtiments aux dépens de la biodiversité, soit à la renaturation d'un espace au détriment de l'intensité d'usage ou des besoins en construction neuve. Or, les transformations de l'existant doivent être pensées en conciliant les deux approches, en commençant par une connaissance fine des enjeux du projet (continuités écologiques, patrimoine naturel, cadre de vie existant, pratiques d'entretien des habitants).

L'enjeu est de penser des opérations qui densifient en végétal (tout en renforçant les qualités des écosystèmes) et en bâti (tout en contribuant à préserver les qualités des formes urbaines existantes), et de mobiliser les collectivités sur les transformations de fond sur l'espace public pour contribuer à sensibiliser les citoyens aux enjeux. Sur l'espace privé, le PLU(i) permet de structurer les obligations pour les constructions neuves et propose une palette d'outils indispensables à la préservation de la nature dans les milieux urbanisés. L'espace public des communes urbaines est également l'objet de politiques de nature en ville, tout particulièrement dans le cadre de la mise en place du Plan Nature en Ville, dont plusieurs actions portent sur l'accompagnement et l'outillage des décideurs locaux pour articuler la renaturation avec les enjeux conjugués de la densification et de la création de logements. Ces actions s'intégreront dans le cadre normatif de l'application du règlement européen Restauration de la Nature et participeront à la réponse à ses objectifs.

 **Déjà engagé**

 **Traduction normative**

@pilote : bureau des villes et territoires durables (AD4), DHUP.

Axe 4 : Passer à l'échelle et à l'opérationnel : promouvoir une action coordonnée à l'échelle d'un quartier, en complément de l'initiative individuelle des habitants

9. Créer et rendre opérationnel un dispositif articulant outils de planification et d'aménagement qui favorise l'accompagnement des élus par l'émergence d'opérateurs ensembliers pour l'intervention sur les tissus pavillonnaires

La loi simplification du droit de l'urbanisme et du logement du 26 novembre 2025 a introduit dans le code de l'urbanisme une mesure, permettant d'associer planification réglementaire et outil opérationnel d'aménagement. Deux outils facilitant la transformation douce des zones pavillonnaires ainsi que des zones d'activité économique (ZAE) ont ainsi été mis en place. Ils permettent, d'une part la possibilité de fixer au sein du PLU des OAP spécifiques visant au renouvellement urbain dans les zones pavillonnaires. Cette mesure permettra par ailleurs un assouplissement des modifications des documents du lotissement (cf. action 7) et, d'autre part, la création d'un nouvel outil d'aménagement, « opération de transformation urbaine », OTU, ayant vocation à être mise en œuvre dans les zones pavillonnaires couvertes par ces nouvelles OAP. Il convient désormais d'assurer une déclinaison opérationnelle de ces dispositifs dans le cadre de l'élaboration des PLU(i).

 **Déjà engagé**

 **Traduction normative**

@pilote : bureau de la planification urbaine et rurale et du cadre de vie (UP3), DHUP

10. Développer un programme national d'expérimentation de transformation opérationnelle de quartiers pavillonnaires

Parmi les enjeux identifiés dans le cadre des travaux du GT Mutations Pavillonnaires, figure l'importance de dépasser des approches au coup par coup type « BIMBY », uniquement centrées sur de la densification. Il s'agit donc de développer, dans le cadre d'une expérimentation, des opérations qui mobiliseront une approche d'ensemble en travaillant à des transformations urbaines et architecturales à l'échelle du quartier. Dans cette perspective, il est envisagé de développer un programme national d'expérimentation, « *Bien lotis ! Révéler les quartiers pavillonnaires* » pour associer des projets de mutations pavillonnaires innovants à un accompagnement opérationnel, qui s'appuiera sur le guide de l'aménagement durable.

Le lancement de l'expérimentation est prévu à l'issue des élections municipales. Elle s'adressera aux collectivités locales, communes ou EPCI, désireuses d'entreprendre la transformation d'un quartier pavillonnaire selon une approche globale. Les périmètres éligibles seront les quartiers pavillonnaires caractérisés par un tissu à dominante d'habitat individuel. Les périmètres devront porter sur une échelle urbaine qui garantisse une démarche d'ensemble (îlot, quartier), qui s'intéresse aux enjeux d'espaces publics, de mobilités et de biens communs, et sans se limiter à la transformation ou densification du parc privé.

 **Déjà engagé**

@pilote : bureau des villes et territoires durables (AD4), DHUP.

11. Rechercher, en lien avec les filières professionnelles, les modèles économiques de la transformation des quartiers pavillonnaires.

La mutation des quartiers pavillonnaires questionne le modèle économique des opérations d'aménagement "classiques" qui sont majoritairement financées par le mécanisme de la revente de charges foncières et dont le financement repose aujourd'hui à minima sur cinq types d'acteurs : les collectivités territoriales, les aménageurs, les opérateurs immobiliers, auxquels s'ajoutent les intérêts des propriétaires et les capacités de financement des futurs usagers.

Les obligations de la loi Climat et Résilience de 2021 qui fixent un objectif de diminution par deux du rythme de consommation d'espace et d'atteinte du zéro artificialisation nette en 2050, devrait privilégier le passage à un urbanisme du recyclage foncier beaucoup plus massif qu'il ne l'est actuellement. Les tissus pavillonnaires représentent une importante ressource pour ce type d'opérations. Dans ce contexte, il conviendra d'accompagner la transition des filières de l'aménagement vers un modèle économique pour que la transformation des quartiers pavillonnaires devienne une alternative de développement urbain portée par l'ensemble des acteurs concernés.

 **A initier**

@pilote : DHUP.

12. Fédérer les acteurs des mutations pavillonnaires et animer la mise en œuvre de la feuille de route

La sobriété foncière, l'usage, la place de la voiture, la rénovation du bâti, la monofonctionnalité, l'accès aux services, sont autant d'enjeux qui invitent à agir sur l'évolution et la mutation des quartiers pavillonnaires. La rencontre élargie des différents acteurs du groupe de travail « Mutations Pavillonnaires » le 18 octobre 2024 a été riche en interventions et partages de réflexions collectives.

Ces échanges ont alimenté la réflexion mais aussi structuré un espace d'échange entre des acteurs qui n'ont pas toujours l'occasion d'interagir transversalement sur ce sujet. La DHUP s'engage à maintenir cette dynamique d'échanges, en particulier dans le cadre du pilotage de la mise en œuvre de la présente feuille de route. Une instance de gouvernance de la feuille de route, réunissant les pilotes des actions autour d'une vision commune et articulée, a été créée afin que les travaux théoriques, opérationnels, et législatifs, s'alimentent entre eux. Un évènement annuel sera par ailleurs organisé pour réunir l'ensemble des acteurs des mutations pavillonnaires et encourager cette dynamique à l'échelle nationale et locale.

 **Déjà engagé**

@pilote : bureau de la planification urbaine et rurale et du cadre de vie (UP3), DHUP.

Contact : pavillonnaire@developpement-durable.gouv.fr

Crédits mosaïque photo page de garde : MICOM DGALN, Emmanuel Du Bourg / TERRA, Arnaud Bouissou / TERRA, Damien Carles / TERRA, Sophie Ricard, Thierry Degen / TERRA, Juliette Pavy / TERRA, Cédric Calandraud / TERRA