GOUVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

Programme d'expérimentation

Bien Lotis !

Livret de présentation des lauréats



Le programme d'expérimentation "Bien Lotis ! Accompagner la mutation des quartiers pavillonnaires" est une action de la sous-direction de l'aménagement durable de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), au sein de la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN). Il s'inscrit dans la feuille de route pour une politique publique de transformation des quartiers pavillonnaires, portée par la sous-direction de l'urbanisme règlementaire et des paysages de la DHUP.

Contact : pavillonnaire@developpement-durable.gouv.fr

Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP)
Tour Séquoia - 1 place Carpeaux
92800 Puteaux

Pourquoi les pavillonnaires ?

Alors que l'habitat individuel représente plus de la moitié du parc de logements en France, la mutation des quartiers pavillonnaires revêt un enjeu crucial pour les décideurs publics, dans un contexte de transition écologique, économique et sociale. A l'heure de la sobriété foncière en effet, leur transformation offre un potentiel important pour accueillir de nouveaux usages, y produire de nouveaux logements, équipements et services sans étendre l'urbanisation, tout en améliorant la qualité de vie des habitants, actuels et futurs.

Les tissus pavillonnaires revêtent des formes architecturales et urbaines plurielles : cités-jardins, secteurs pavillonnaires situés en continuité des tissus anciens, ensembles pavillonnaires en périphérie, produits dans le cadre de procédures de lotissement, etc. Le pavillon et son jardin en constituent l'archétype, malgré des réalités plus diverses.

Les quartiers pavillonnaires présentent des qualités qui les confortent comme la forme d'habitat plébiscitée par la majorité des français. Aux atouts écologiques de ces espaces (jardins supports de biodiversité, sols perméables) s'ajoutent une qualité de vie et une sociabilité de voisinage appréciées, à proximité de la nature. Toutefois, ces quartiers sont aussi confrontés à des défis protéiformes : dépendance à la voiture individuelle, faible présence des services et des commerces, vétusté des espaces publics, sous-occupation et vieillissement du bâti, adaptation des logements au vieillissement démographique et rénovation, notamment pour lutter contre la précarité énergétique.

L'évolution de ces quartiers appelle donc à imaginer leur intensification, la création de nouvelles formes d'habitat, la restructuration des espaces publics et leur végétalisation, un lien plus fort à la nature, une relation nouvelle au paysage ainsi que le développement de mobilités plus durables. Cependant, des initiatives menées au coup par coup (division parcellaire, constructions isolées) peuvent présenter les risques de fragiliser les infrastructures locales, les équilibres sociaux, la qualité de vie que viennent chercher les habitants, l'identité patrimoniale d'un site et sa biodiversité.

Dans ce contexte, l'enjeu est de travailler à l'échelle du quartier en s'inscrivant dans l'échelle de la commune ou de l'agglomération, afin d'améliorer les qualités architecturale, urbaine et paysagère de ces quartiers tout en garantissant des bénéfices collectifs et la prise en compte des enjeux sociaux, économiques et démographiques : parcours résidentiels cohérents, espaces partagés, services adaptés et mutualisés, continuités écologiques, amélioration globale du cadre de vie.

Le programme d'expérimentation "Bien Lotis ! " en deux mots

A partir de douze territoires d'expérimentation portés par des collectivités locales et leurs partenaires, le programme « Bien Lotis ! » propose une réflexion, des outils et des méthodes pour transformer et améliorer le cadre de vie des quartiers pavillonnaires existants, en milieu tant urbain que péri-central, péri-urbain et rural.
Les collectivités sélectionnées dans le cadre du programme d'expérimentation bénéficient d'un accompagnement collectif et sur mesure afin de les aider à structurer leur projet de mutation de quartier pavillonnaire, à l'échelle du quartier. Le travail de capitalisation mené sur les sites pilotes retenus nourrira la réplication auprès de la profession, des collectivités locales et du grand public, dans une perspective de diffusion des résultats et enseignements aux échelles nationale et locale. Un comité des partenaires et une équipe de chercheurs, garants de la légitimité scientifique de l'expérimentation, complètent le programme.

Les 4 objectifs

01 **Accompagner les élus dans la mutation de leurs tissus pavillonnaires**
à l'échelle du quartier et dans une approche intégrée, telle que développée dans le guide méthodologique de l'aménagement durable issu de la démarche EcoQuartier.

02 **S'appuyer sur la participation des citoyens et de collectifs habitants**
acteurs clés de la transformations des quartiers pavillonnaires, en tant qu'habitants, propriétaires, locataires et usagers.

03 **Expérimenter des modèles juridiques, économiques et techniques de mutations**
crédibles et reproductibles, et faire émerger des transformations urbaines qui favorisent les qualités architecturales, paysagères et d'usage de ces quartiers.

04 **Capitalisation continue prenant appui sur les sites accompagnés**
Pour partager les ressources, mutualiser les expériences, documenter les mutations et diffuser les bonnes pratiques aux plans local/national.

Quels accompagnements pour les équipes lauréates ?

Le programme d'expérimentation « Bien Lotis ! » est structuré autour de plusieurs accompagnements dont bénéficient les lauréats :

Le laboratoire d'incubation nationale

Les collectivités engagées au sein du programme d'expérimentation sont accompagnées collectivement au travers d'un "laboratoire du pavillonnaire" jouant le rôle d'incubateur national. Les membres des équipes-projets lauréates participent à des groupes de travail thématiques (ex : stratégie foncière, biodiversité, architecture et paysage, réglementation, participation citoyenne, etc.) animés par des partenaires, experts et chercheurs compétents. Ces accompagnements collectifs visent à partager les freins, lever les blocages et dresser d'éventuelles solutions, des phases amont jusqu'à la mise en œuvre opérationnelle des projets. Il s'agit aussi d'offrir aux équipes lauréates des outils, ressources et méthodes inspirantes. Deux rencontres nationales sont également organisées chaque année avec l'ensemble des lauréats.

Un accompagnement local qui démarre par l'Atelier des Territoires en format *flash*

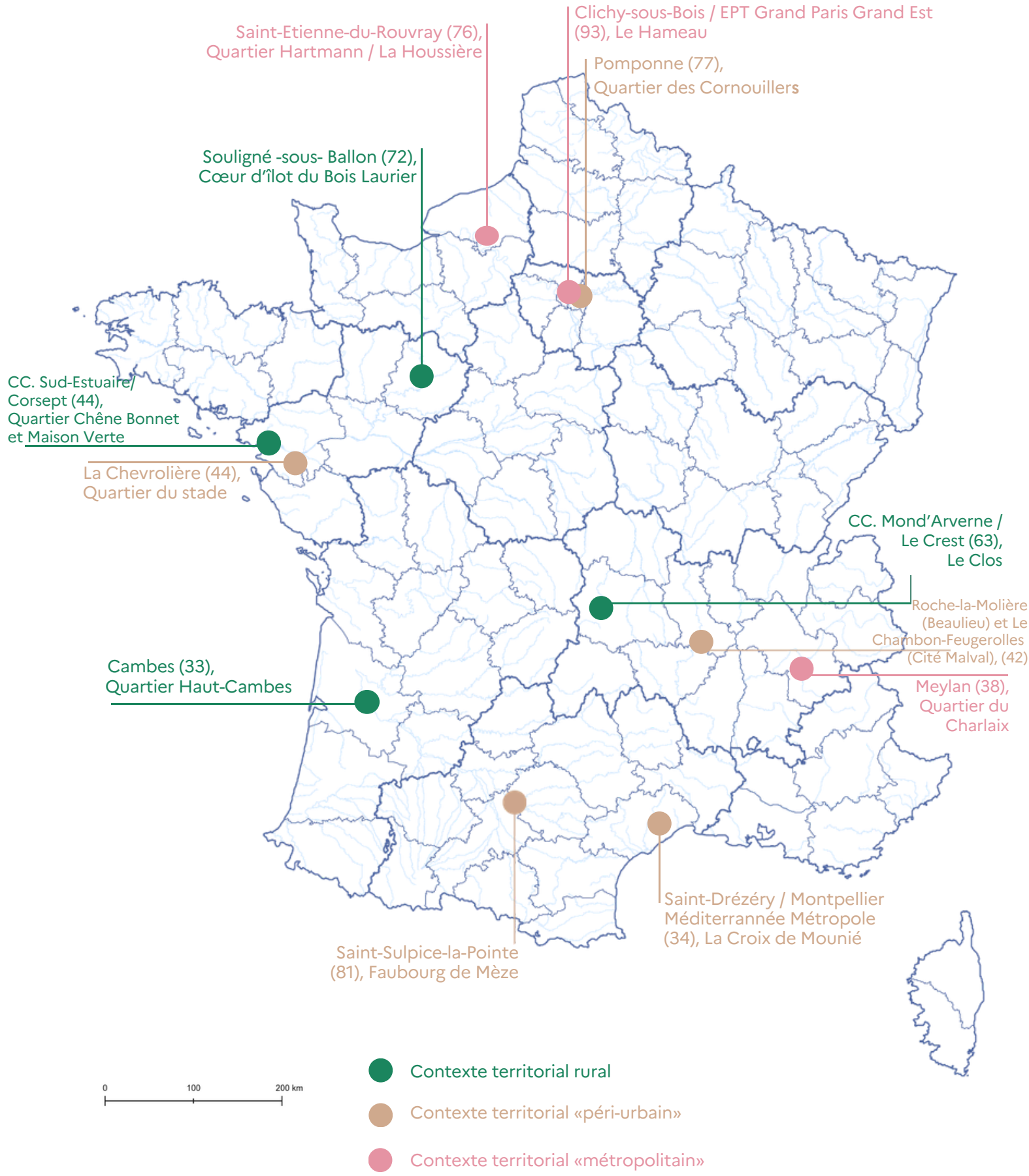
Les sites accompagnés bénéficient du déploiement sur leur territoire d'un Atelier des Territoires en format flash, dispositif piloté par le ministère et au niveau local par les DDT(M) pour guider les collectivités vers la réalisation d'une feuille de route opérationnelle, partagée et personnalisée. En fonction des besoins identifiés, des accompagnements sur mesure complémentaires pourront être déployés : expertises en ingénierie, plan de financements détaillés, etc. Un appui spécifique sera apporté pour expérimenter les traductions de dispositifs juridiques nouveaux (ex : gestion des places de stationnement, déploiement d'une opération de transformation urbaine, modalités d'intervention sur du foncier privé, etc.).

Des dispositifs de co-conception pour des projets partagés

Des dispositifs variés (résidences d'étudiants en architecture, paysagistes, urbanistes, sociologues ou designers, et des permanences architecturales) pourront être organisés pour appuyer la participation des habitants et co-construire les projets avec les acteurs locaux. Un accompagnement des collectivités locales est également proposé pour installer dans le temps long une démarche de participation habitante une fois l'Atelier des territoires et/ou la résidence/permanence terminés (ex : formations, préconisations méthodologiques et feuille de route).

Ces accompagnements permettront de préparer un marché public de consultation afin que les collectivités puissent sélectionner une maîtrise d'œuvre permettant d'assurer la mise en œuvre opérationnelle des projets.

Carte des sites lauréats



Calendrier

ÉTAPE 01

15 AVRIL 2026
Ouverture des candidatures pour les collectivités locales

30 JUIN 2026
Clôture des candidatures

ÉTAPE 02

SEPTEMBRE 2026
Jury national

17 SEPTEMBRE 2026
Rencontre nationale avec les sites lauréats

HIVER 2026 - 2027
Déploiement des Ateliers des territoires en format flash pour chaque site

2027
Groupes de travail thématisés pour lever les freins et approfondissement du cahier des charges

ACCOMPAGNEMENT ET INCUBATION DES PROJETS DE TRANSFORMATION

ÉTAPE 03

FIN 2027
Finalisation de la commande pour tous les territoires avec les équipes municipales

2027
Résidences avec étudiants d'écoles d'architecture, d'urbanisme, de paysage et de design ou permanences architecturales

2026-2027
Expertises juridiques, techniques et en ingénierie complémentaires

ÉTAPE 04

PREMIER SEMESTRE 2028
Lancement d'une consultation et sélection des équipes de maîtrise d'oeuvre (urbaine)

PHASE OPÉRATIONNELLE SUR CHAQUE SITE EXPÉRIMENTAL

2028
Suivi opérationnel des projets (groupes de travail de mise en commun des travaux)

2028
Capitalisation et évaluation de la démarche

SUIVI OPÉRATIONNEL ET CAPITALISATION POUR RÉPLICATION DE LA DÉMARCHE DE TRANSFORMATION

ÉTAPE 05

FIN 2028/2029
Rencontre nationale de côture

A PARTIR DE 2030
Premières livraisons des opérations de mutation de quartiers pavillonnaires et labellisations EcoQuartier

LIVRAISON ET BILAN

Présentation des sites lauréats

HAUT-CAMBES

Cambes
Gironde (33)



Le site du projet

- Rive droite de la Garonne, à 19km au sud-est de Bordeaux
- **Contexte :** Quartier isolé situé sur un plateau au nord de la commune

Données clés :

Nombre d'habitants de la commune : 1 897
Taille du quartier : env. 200 maisons
Degré de densité : ceinture urbaine (4)

Équipe-projet : Commune de Cambes, Agence d'urbanisme a'urba, CAUE 33

Partenaires : Communauté de communes, Portes entre deux mers, SYSDAU

Enjeux de l'expérimentation

Le quartier des Haut-Cambes, constitué de plusieurs lotissements, est situé sur un plateau haut de la commune, isolé du centre-bourg. Le site est soumis aux effets d'une densification peu maitrisée, de fractures paysagères et du vieillissement de sa population.
L'expérimentation porte l'ambition de travailler sur la reconnexion au bourg via des alternatives à la voiture individuelle, sur la création d'espaces publics, la diversification de l'offre d'habitat et la préservation des haies et qualités paysagères du quartier.

#Axes de travail : mobilités, paysage, espaces publics, habitat, vieillissement de la population







CHÊNE BONNET /MAISON VERTE

CC. Sud-Estuaire / Corsept
Loire-Altantique (44)



Le site du projet

- Au Sud de l'estuaire de la Loire, à 18km à l'est de Saint-Nazaire
- **Contexte :** Proximité immédiate du centre-bourg

Données clés :

Nombre d'habitants de la commune : 2 594

Taille du quartier : Env. 100 maisons

Degré de densité : Rural à habitat dispersé (6)

Équipe-projet : Commune de Corsept, Communauté de communes Sud-Estuaire

Partenaires : CAUE 44, Conservatoire du Littoral, EPF Loire-Atlantique, Département de Loire-Atlantique, CISN Résidences locatives, ADDRN (Agence d'urbanisme de la Région de Saint Nazaire)

Enjeux de l'expérimentation

Le quartier Chêne Bonnet et Maison verte, situé à proximité immédiate de l'estuaire de la Loire, est soumis aux applications de la loi Littoral, au recul du trait de côte et exposé aux risques d'inondation et de submersion marine. L'expérimentation vise à requalifier les espaces publics et bâtis existants, créer de nouveaux logements, assurer la reconnexion du site au bourg et, à plus long terme, penser la renaturation d'une partie de ce quartier, dans la perspective de la ré-estuarisation du territoire.

#Axes de travail : adaptation, risques, services, habitat

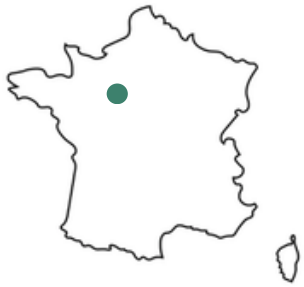






CŒUR D'ILOT DU BOIS LAURIER

Souligné-sous-Ballon
Sarthe (72)



Le site du projet

Située à 20 km au nord-est du Mans

- **Contexte :** Prolongement immédiat du centre-bourg

Données clés :

Nombre d'habitants de la commune : 1 244

Degré de densité : bourg rural (5)

Équipe-projet : Commune de Souligné-sous-Ballon

Partenaires : Syndicat mixte du Pays du Mans, DDT 72, Communauté de Communes Maine Coeur de Sarthe

Enjeux de l'expérimentation

Le quartier est situé à proximité immédiate du centre-bourg et est caractérisé par le vieillissement de ses habitants, l'inadaptation des logements, une densification non maîtrisée du quartier et la présence d'une importante biodiversité dans ses cœurs d'îlot. L'expérimentation vise à mobiliser une stratégie foncière partagée afin de maximiser les bénéfices des démarches de densification, d'intensifier les usages au sein du quartier et d'améliorer l'accès des habitants aux équipements, commerces et services de cette commune rurale.

#Axes de travail : foncier, équipements et services, mobilités, biodiversité







LE CLOS

CC. Mond'Arverne / Le Crest

Puy-de-Dôme (63)



Le site du projet

- Située au centre du territoire intercommunal, à 10km du centre-ville de Clermont-Ferrand
- **Contexte :** Quartier en extension directe du bourg ancien

Données clés :

Nombre d'habitants de la commune : 1 300

Taille du quartier : 57 maisons

Degré de densité : bourg rural (5)

Équipe-projet : CC. Mond'Arverne Communauté / Commune Le Crest, PETR du Grand Clermont, Conseil départemental du Puy-de-Dôme, CAUE 63, PNR des Volcans d'Auvergne, Syndicat Mixte des Vallées de la Veyre et de l'Auzon, EPF Auvergne

Enjeux de l'expérimentation

Le quartier Le Clos est situé à proximité du centre-bourg et présente des enjeux relatifs à son relief contraignant (pentes jusqu'à 35%), à sa densification jusqu'à présent non encadrée et au vieillissement de la population. Le projet porte l'ambition d'accompagner une densification plus harmonieuse du quartier et d'améliorer le cadre de vie et les qualités architecturales et paysagères du site.

#Axes de travail : architecture et paysage, adaptation au vieillissement, habitat









LA CROIX DE MOUNIÉ

Montpellier Méditerranée Métropole/Saint-Drézéry
Hérault (34)



Le site du projet

- Située à 18km au nord-est de Montpellier, faisant partie de sa péripérie
- **Contexte :** Proximité immédiate du centre-bourg

Données clés :

Nombre d'habitants de la commune : 3 247

Taille du quartier : env. 500 pavillons

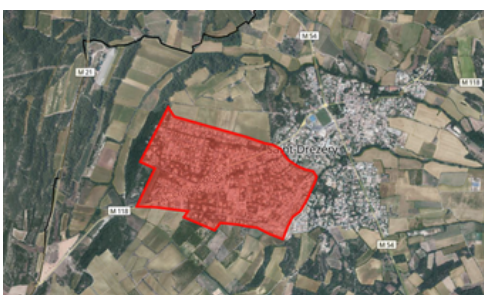
Équipe-projet : Montpellier Méditerranée Métropole, Commune de Saint-Drézéry

Partenaires : Université Montpellier 3 (Laboratoire de Géographie et d'aménagement), Régie des eaux de Montpellier Méditerranée Métropole, EPF d'Occitanie

Enjeux de l'expérimentation

Le quartier de la Croix de Mounier, soumis à une forte pression foncière, présente des difficultés liées à sa densification subie, à ses réseaux d'eau et d'assainissement déficients ainsi qu'à des interfaces avec les espaces naturels et le paysage insuffisamment valorisées. L'expérimentation vise à réinvestir le site afin d'y proposer des formes d'habitat plus denses et diversifiées, mettre en place des démarches participatives et des outils juridiques (ex : associations foncières urbaines) et améliorer la gestion urbaine du site.

#Axes de travail : foncier et outils juridiques, réseaux, participation citoyenne, habitat







BEAULIEU | CITÉ MALVAL

Roche-la-Molière | Le Chambon-Feugerolles

Loire (42)



Le site du projet

Les quartiers sont situés dans l'intercommunalité de Saint-Étienne Métropole, à une dizaine de km à l'ouest de Saint-Étienne

- **Contexte de Beaulieu:** Quartier en frange de commune, éloigné du centre-ville
- **Contexte de la Cité Malval** : Ancienne cité minière située à l'ouest de la commune

Données clés :

Nombre d'habitants par communes :

- *Roche-la-Molière: 9 843*
- *Le Chambon-Feugerolles: 12 307*

Taille du projet : 456 logements (maisons individuelles et jumelées) à Roche-la-Molière; 12 pavillons au Chambon-Feugerolles

Équipe-projet : Commune de Roche-La-Molière, Commune de Le Chambon-Feugerolles, Saint-Étienne Métropole, École d'architecture de Saint-Etienne ENSASE, Agence d'urbanisme EPURES, DDT 42, Association regards et mouvements, Post Industrial Craft

Enjeux de l'expérimentation

Le quartier Beaulieu de Roche-la-Molière et la Cité Malval du Chambon-Feugerolles sont groupés et le projet porte sur la mutation d'anciennes cités minières. Les axes d'expérimentation portent sur la rénovation énergétique des bâtiments, sur le respect de la qualité architecturale, paysagère et patrimoniale du site et sur la création d'espaces publics.

#Axes de travail : habitat, rénovation énergétique, architecture, patrimoine, espaces publics, participation citoyenne





Beaulieu, Roche-la-Molière



Cité Malval, Le Chambon-Feugerolles

QUARTIER DU STADE

La Chevrolière
Loire-Atlantique (44)



Le site du projet

- Située dans l'aire d'attraction de Nantes Métropole, à proximité du Lac de Grand-Lieu
- **Contexte :** Proximité immédiate du centre-bourg

Données clés :

Nombre d'habitants de la commune : 6 539

Équipe-projet : Commune de la Chevrolière, Loire-Atlantique Developpement, Etablissement Public Foncier de Loire-Atlantique, CAUE Loire-Atlantique, Fontenote

Enjeux de l'expérimentation

Le quartier, soumis à une forte pression foncière et caractérisé par le vieillissement de ses habitants, fait face à des mutations rythmées par les initiatives privées, au détriment du paysage, des espaces de pleine terre et d'un projet collectif. L'expérimentation vise à accompagner la mutation du quartier à travers une approche coordonnée, mobiliser stratégiquement le foncier existant, diversifier les modes d'habiter et tester de nouveaux outils juridiques de transformation.

#Axes de travail : vieillissement de la population, foncier et outils juridiques, habitat







FAUBOURG DE MÈZE

Saint-Sulpice-la-Pointe
Tarn (81)



Le site du projet

- Au sein de la Communauté de communes Tarn-Agout, dans l'aire d'attraction toulousaine
- **Contexte :** A proximité du centre historique

Données clés :

Nombre d'habitants de la commune : 6 539

Taille du quartier : 336 logements

Équipe-projet : Commune de Saint-Sulpice-la-Pointe, Communauté de Communes Tarn-Agout

Enjeux de l'expérimentation

Le quartier se situe à proximité immédiate du projet de Service Express Régional Métropolitain (SERM) de l'agglomération toulousaine. Il est caractérisé par une fragilité socio-économique marquée, un parc de logements vieillissant, une absence de centralités et de trames végétales ainsi que par des espaces publics dominés par le stationnement automobile. Le projet vise à mobiliser les habitants du quartier autour de l'amélioration du cadre de vie, de l'expérimentation de nouvelles formes de densification qualitatives et de la structuration des réseaux de mobilités, voiries et trames vertes.

#Axes de travail : participation citoyenne, mobilités, biodiversité, réseaux, habitat







QUARTIER DES CORNOUILLERS

Pomponne

Seine-et-Marne (77)



Le site du projet

- Située dans la communauté d'agglomération Marne et Gondoire, à l'est de Paris et en bordure de la Marne

- **Contexte :** En périphérie nord de la commune de Pomponne

Données clés :

Nombre d'habitants de la commune : 4 200

Équipe-projet : Commune de Pomponne

Enjeux de l'expérimentation

Le quartier des Cornouillers est un lotissement historique de la commune qui se caractérise par sa singularité morphologique. L'expérimentation vise à élaborer une stratégie de mutation progressive conciliant habitat et parcours résidentiels, mobilités, espaces publics et mutualisation des services.

#Axes de travail : habitat, mobilités, cadre de vie, services







QUARTIER DU CHARLAIX

Meylan

Isère (38)



Le site du projet

- Au sein de la Métropole Grenoble-Alpes, immédiatement au nord-est de Grenoble
- **Contexte :** Périphérie métropolitaine dans un tissu urbain dense

Données clés :

Nombre d'habitants de la commune : 18 770

Taille du quartier : 638 logements (dont 110 logements sociaux)

Équipe-projet : Grenoble-Alpes Métropole, Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble, Parc Naturel Régional de Chartreuse, Association des Habitants de Charlaix Maupertuis

Enjeux de l'expérimentation

Le quartier du Charlaix, constitué de lotissements de maisons individuelles, est exposé aux risques naturels (glissements de terrain, crues de torrents, risque inondation) et fragilisé par des divisions parcellaires non maîtrisées. La collectivité souhaite travailler avec les habitants sur la préservation de la biodiversité, sur une approche coordonnée de densification ainsi que sur la résilience du site face aux risques climatiques.

#Axes de travail : adaptation, risques, biodiversité, participation citoyenne, cadre de vie









Hartmann / La Houssière

Saint-Etienne-du-Rouvray

Seine-Maritime (76)



Le site du projet

- Deuxième commune de la Métropole Rouen Normandie, au sud de Rouen
- **Contexte :** Quartier d'entrée de ville

Données clés :

Nombre d'habitants de la commune : 29 518

Taille du quartier : 3430 habitants

Équipe-projet : Ville de Saint-Étienne-du-Rouvray, Métropole Rouen Normandie, Foyer Stéphanais (bailleur social), Centre social de La Houssière

Enjeux de l'expérimentation

Le quartier Hartmann/La Houssière est un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville, relativement enclavé, qui connaît une précarité sociale et énergétique importante. L'expérimentation vise à accompagner l'amélioration du cadre de vie au sein du quartier, en s'appuyant sur ses qualités paysagères et en travaillant sur la requalification des espaces publics ainsi que l'adaptation du bâti aux enjeux démographiques et climatiques.

#Axes de travail : cadre de vie, paysage, espaces publics, adaptation du bâti

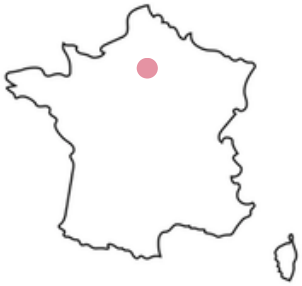






LE HAMEAU

EPT Grand Paris Grand Est / Clichy-sous-Bois Seine Saint Denis (93)



Le site du projet

- Située à une quinzaine de km à l'est du centre de Paris
- **Contexte :** Périphérie nord de la commune

Données clés :

Nombre d'habitants de la commune : 29 354

Taille du quartier : 288 logements

Équipe-projet : Commune de Clichy-sous-Bois, EPT Grand Paris Grand Est

Enjeux de l'expérimentation

Le quartier du Hameau, composé de trois copropriétés, un bailleur social, une SCI et des espaces communs gérés par une ASL, soulève des enjeux variés : qualité du cadre de vie et des espaces communs dégradés, obstruction des circulations, vieillissement de la population, précarité énergétique et dégradation progressive du bâti. L'expérimentation porte sur l'amélioration du cadre de vie via la participation active des habitants, l'adaptation énergétique du bâti face au changement climatique et la gestion pérenne des espaces privés collectifs.

#Axes de travail : espaces publics, participation citoyenne, adaptation








ZONE
30



Le programme d'expérimentation « Bien Lotis ! » fait partie intégrante de la feuille de route pour les mutations du pavillonnaire

Retrouvez toutes les actions de la feuille de route portée par la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) du ministère, par exemple en matière de valorisation de la représentation des tissus pavillonnaires, d'adaptation de la réglementation et de passage à l'opérationnel, au sein du document dédié :





Des questions complémentaires ?

Contactez directement l'équipe du programme :
pavillonnaire@developpement-durable.gouv.fr



GOUVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité