



**GOVERNEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# BIEN LOTIS !

Accompagner la mutation des  
quartiers pavillonnaires

Programme national d'expérimentation

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.

Pour ce faire, les ministères chargés de l'Aménagement du territoire, de la Ville et du Logement et de la Transition écologique lancent **un programme national d'expérimentation pour accompagner des collectivités locales et leurs habitants dans la transformation opérationnelle de quartiers pavillonnaires existants.**

Le programme constitue l'une des 13 actions retenues dans **la feuille de route** dont s'est dotée la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) afin de mettre en valeur les quartiers pavillonnaires et accompagner leur mutation. Ce programme **s'appuie par ailleurs sur les outils éprouvés de la démarche EcoQuartier**, en

particulier son **guide méthodologique**, qui intègre l'ensemble des enjeux de l'aménagement durable au sein d'une approche globale qui favorise la participation citoyenne. Les territoires de l'expérimentation sont invités dans ce cadre à rejoindre la démarche EcoQuartier.

Les collectivités sélectionnées dans le cadre du programme d'expérimentation bénéficieront d'**un accompagnement collectif et sur mesure afin de les aider à structurer leur projet de mutation de quartier pavillonnaire**, dans une approche intégrée. Ce travail aboutira à une consultation de maîtrise d'œuvre (urbaine) permettant de lancer les phases opérationnelles des projets.

# • Objectifs

Pour poursuivre ses objectifs, le programme national d'expérimentation s'articule autour de **quatre objectifs** imbriqués :

A partir de 12 projets expérimentaux portés par les collectivités territoriales, le programme 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.

L'incubation des projets permettra de formaliser la commande en accompagnant les collectivités dans la maturation de leur projet de transformation de tissu pavillonnaire, en articulation forte avec les attentes et projets des habitants.

L'expérimentation permettra d'accompagner les porteurs de projet dans la mise en œuvre d'un projet d'aménagement durable, global et intégrateur, permettant de satisfaire des intérêts collectifs, tels que la qualité paysagère et architecturale, la production de logements, l'accessibilité et la convivialité des espaces publics, la sobriété foncière, les mobilités actives, l'amélioration de la biodiversité ou encore l'adaptation aux effets du dérèglement climatique.

Les sites pilotes retenus contribueront à la capitalisation du programme auprès des acteurs de la fabrique de la ville et des territoires, des collectivités locales et du grand public, dans une perspective de répliquabilité.



## **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 la démarche EcoQuartier.



## **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.



## **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.



## **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.

# • Les axes d'expérimentation

**L'expérimentation vise à travailler de façon globale et transversale sur la mutation d'un tissu pavillonnaire à l'échelle d'un quartier**, dépassant les réflexions qui se limitent à l'échelle de la parcelle.

Dans ce cadre, la démarche s'attachera à trouver des réponses aux enjeux propres à chaque quartier pavillonnaire sélectionné. Si le besoin est identifié, le développement d'une offre de logements diversifiés sera encouragé par une analyse sur le bâti ou le foncier existant, tout en conciliant densité et qualité de vie. Seront également abordés les enjeux liés à l'intensification des usages, la diversification des fonctions, la requalification de l'espace public et le paysage, la gestion du stationnement, les continuités écologiques et les potentiels d'amélioration de la biodiversité dans les jardins et en dehors, ou encore l'équilibre économique et le portage d'une opération de transformation à l'échelle d'un quartier et dans le temps long.

Le projet d'expérimentation visera particulièrement à :

- **Co-construire un projet répondant aux attentes et besoins des habitants du quartier** au quotidien, pour fédérer l'ensemble des parties prenantes autour de projets communs ;

- **Favoriser des pratiques innovantes et collectives** en matière de mutualisation des espaces, des services et équipements (véhicules et stationnements, services, ateliers de réparation, jardins vivriers), d'autonomie énergétique, de gestion des eaux pluviales et de circuits courts.

Un accompagnement pourra être mis en place pour associer de manière étroite les habitants au projet de mutation de leur quartier (formation ou diagnostic associant les habitants, mise en place de jurys citoyens, résidences ou permanences architecturales).

# • À qui s'adresse l'expérimentation ?

Le programme s'adresse **aux collectivités locales, (communes avec ou sans leur EPCI) situées en France hexagonale et en Corse\***, et **désireuses d'entreprendre la transformation d'un quartier pavillonnaire selon une approche globale.**

Les périmètres éligibles sont les quartiers pavillonnaires caractérisés par une dominante d'habitat individuel en continuité bâtie (les périmètres multisites ne sont pas éligibles). Ils devront porter sur une échelle urbaine qui garantisse une démarche d'ensemble (quartier). Cette échelle a pour but d'aborder les enjeux d'usages, de qualité paysagère dans les espaces publics mais aussi de mobilités d'équipements et de biens communs, et pas uniquement la transformation ou la densification du parc privé.

**Les quartiers sélectionnés dans le cadre de cette expérimentation représenteront des territoires pluriels** permettant leur comparaison et la transversalité entre les porteurs de projet : les quartiers

pavillonnaires en cours de densification ou sous pression foncière, les quartiers pavillonnaires situés en milieu péricentral et périurbain, ou encore les quartiers pavillonnaires isolés situés en milieu rural, par exemple. Ces territoires seront caractérisés par l'existence de **vulnérabilités** (d'ordre écologique, socio-économiques, démographiques).

**Les candidats proposeront une équipe de projet**, constituée en amont avec les élus, les services techniques de la collectivité ou des collectivités associées, les acteurs de l'ingénierie mobilisés à leurs côtés (par exemple société publique locale, aménageurs, établissements publics d'aménagement, agences d'urbanisme, établissements publics fonciers (locaux), parcs naturels, etc. ), et tout collectif local (collectif d'habitants\*, associations, acteurs de la recherche, etc.).

\* Au regard des contraintes d'organisation logistique et pratique inhérentes aux accompagnements collectifs (rencontres entre lauréats en présentiel) et personnalisés, le programme ne sera pas ouvert aux collectivités situées dans les territoires ultramarins

\* Si un collectif habitant n'est pas constitué *ad initio*, il devra l'être dans le cadre de la sélection des candidatures

# • Quels accompagnements des équipes lauréates ?

Les collectivités et leurs équipes-projets bénéficient de l'accès à plusieurs accompagnements.



## Un laboratoire national d'incubation consacré au pavillonnaire

Les collectivités lauréates seront accompagnées collectivement au travers d'un "laboratoire du pavillonnaire national" jouant le rôle d'incubateur, favorisant échanges, inspirations et accompagnements transversaux jusqu'à la mise en œuvre de leurs projets. Des membres des équipes-projets lauréates participeront à des groupes de travail thématiques animés à distance par des experts et acteurs de la recherche (stratégie foncière adaptée, biodiversité, architecture et paysage, réglementation, participation citoyenne, démarche EcoQuartier, etc.) pour partager freins et solutions de la phase amont jusqu'à la mise en œuvre opérationnelle du projet. Deux rencontres nationales seront organisées chaque année en présentiel avec l'ensemble des lauréats.



## Un accompagnement local pour opérationnaliser les mutations

Les sites accompagnés bénéficieront du déploiement d'un **Atelier des Territoires** en format flash, dispositif piloté par la DHUP 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, préconisations techniques, etc. Un appui spécifique sera apporté pour expérimenter les traductions de dispositifs juridiques nouveaux (gestion des places de stationnement, dispositif d'opérations de transformation urbaine, modalités d'intervention sur du foncier privé, montages publics-privés, etc.). Ces accompagnements permettront d'aboutir à la préparation d'un marché public de consultation en vue de permettre à la collectivité de sélectionner une maîtrise d'œuvre pour assurer la mise en œuvre opérationnelle des projets.



## 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 sera 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 (formations, préconisations méthodologiques et feuille de route).

# • Capitalisation, valorisation des projets et coordination scientifique

Les collectivités lauréates contribueront à la capitalisation du programme pour identifier les leviers de répliquabilité et essayer auprès de l'ensemble des collectivités souhaitant s'engager dans la transformation de quartiers pavillonnaires sur leur territoire.

Une première phase de capitalisation s'achèvera au moment de la sélection de la maîtrise d'œuvre (urbaine) pour analyser toute la matière et sujets soulevés durant les phases amont des projets. Une seconde étape consistera à revenir sur les freins et solutions de la phase de mise en œuvre opérationnelle.

Un travail de valorisation des projets sera également mené pour rendre visible les lauréats et les actions entreprises dans la perspective de la diffusion de bonnes pratiques aux plans local comme national.

Une équipe de chercheurs pluridisciplinaire est mobilisée tout au long du programme pour conforter les dispositifs et apporter un éclairage scientifique aux travaux du programme d'expérimentation.

## • Comment répondre ?

Les candidatures à ce programme d'expérimentation sont portées par des collectivités locales (commune avec ou sans leur EPCI) de tous contextes territoriaux (urbain, péri-urbain, rural) dont un quartier est caractérisé par une dominante d'habitat individuel.

Dans leur candidature, il est proposé que les collectivités rappellent la vision stratégique portée pour la mutation de leur quartier pavillonnaire, dressent un état des lieux des freins à lever dans leur quartier, et identifient les enjeux liés à sa mutation et son expérimentation à venir. Elles présenteront l'équipe constituant un groupement candidat en capacité de s'investir dans la mutation du quartier pavillonnaire identifié et présenteront la façon dont cette équipe compte s'organiser tout au long du programme. Le périmètre exact et la nature du site sont laissés à l'appréciation de la collectivité et devront être justifiés.

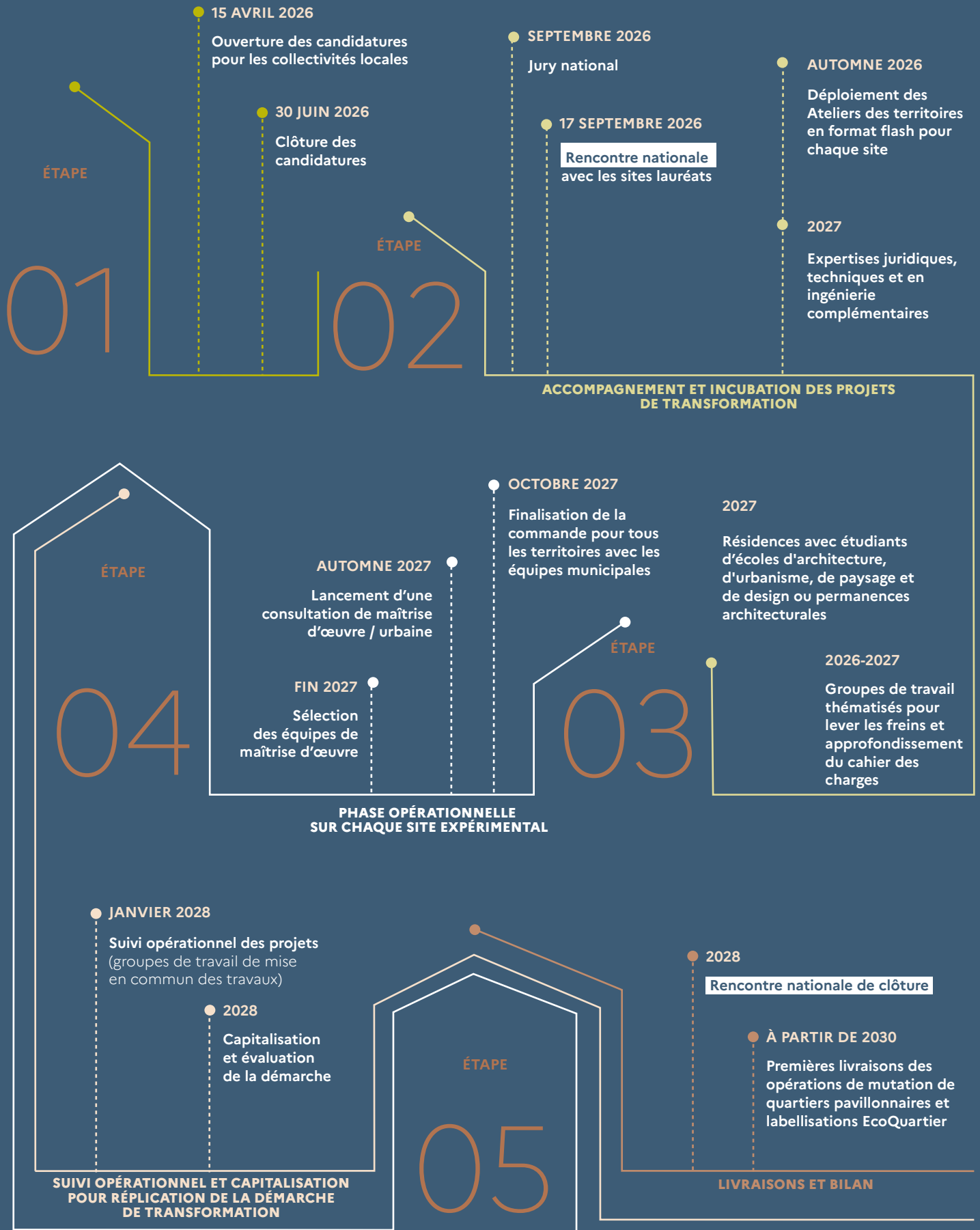
Les collectivités territoriales bénéficient d'un référent situé dans la DDT(M) de leur département pour les accompagner dans la formalisation de leurs candidatures.

Ces candidatures devront être déposées par les collectivités à partir du 15 avril et jusqu'au 30 juin 2026 sur la plateforme Démarche Numérique. Le formulaire en ligne est accessible au lien suivant (<https://demarche.numerique.gouv.fr/commencer/programme-d-experimentation-bien-lotis-accompagner>).

Toutes les informations relatives au programme, ainsi qu'une foire aux questions (FAQ) sont également accessibles sur la page dédiée du portail de l'Aménagement durable du ministère (<https://amenagement-durable.ecologie.gouv.fr/experimentation-bien-lotis>).

La sélection finale des sites d'expérimentation sera assurée par un jury national présidé par le Directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages des ministères chargés de la Transition écologique, de l'Aménagement du territoire et de la Ville et du Logement.

# • Calendrier





## GOVERNEMENT

Liberté  
Égalité  
Fraternité

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

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 réglementaire et des paysages de la DHUP.

### CONTACT

[pavillonnaire@developpement-durable.gouv.fr](mailto:pavillonnaire@developpement-durable.gouv.fr)

