



MINISTÈRES
TRANSITION ÉCOLOGIQUE
AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
TRANSPORTS
VILLE ET LOGEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

BIEN LOTIS ! ACCOMPAGNER LA MUTATION DES QUARTIERS PAVILLONNAIRES

Programme national d'expérimentation

Mardi 19 mai 2026



Ordre du jour (14h-15h30)

Contexte du programme d'expérimentation – feuille de route sur la mutation des quartiers pavillonnaires

Présentation du programme d'expérimentation Bien Lotis :

- Objectifs du programme, accompagnements et valorisations
- Déroulé et organisation du programme
- Candidatures au programme Bien Lotis

Temps de questions/réponses

Grands repères et principes structurants qui entourent la notion de participation citoyenne



La maison individuelle en chiffres

54,4%

du parc immobilier

*sur 38,4 millions de logements en
France hors Mayotte au 1^{er} janvier 2025
(INSEE)*

35%

de la production de
logements

*Autorisations de produire des
logements individuels ou individuels
groupés entre oct. 2024 et oct. 2025
(Service des Données et Etudes Statistiques)*

80%

des Français
considèrent que c'est
le logement idéal

Baromètre FFC-IPSOS 2025



Arnaud Bouissou
Runan
La Caravane des ruralités - Terra

La feuille de route « Mutations Pavillonnaires » de la DGALN

Axe 1 : se doter d'une vision partagée

1. Réaliser un état des lieux national des tissus pavillonnaires fragilisés
2. Elaborer un outil pour accompagner les élus dans le diagnostic de leurs quartiers pavillonnaires
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

Axe 2 : valoriser les représentations

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
5. Valoriser un répertoire de projets exemplaires de logements individuels denses : maisons mitoyennes, individuel superposé, logements intermédiaires, villas urbaines durables, etc., en construction neuve (en premier abord) ou, plus rare, en restructuration/extension (dans un deuxième temps)

Axe 3 : adapter la réglementation

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

Axe 4 : passer à l'échelle et à l'opérationnel

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
- 10. Développer un programme national d'expérimentation de transformation opérationnelle de quartiers pavillonnaires**
11. Rechercher, en lien avec les filières professionnelles, les modèles économiques de la transformation des quartiers pavillonnaires.
12. Fédérer les acteurs des mutations pavillonnaires et animer la mise en œuvre de la feuille de route



MINISTÈRES
TRANSITION ÉCOLOGIQUE
AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
TRANSPORTS
VILLE ET LOGEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

LE PROGRAMME D'EXPÉRIMENTATION « BIEN LOTIS ! »

BIEN LOTIS !
Accompagner la mutation des
quartiers pavillonnaires



Les trois objectifs du programme *Bien Lotis* !



1/ Accompagner les élus et habitants dans la mutation de leur tissu pavillonnaire à l'échelle du quartier, en s'appuyant notamment sur les outils de la démarche ÉcoQuartier.

2/ Expérimenter des modèles juridiques, économiques, techniques et participatifs de mutations, crédibles et reproductibles

3/ Partager les ressources, mutualiser les expériences et documenter les mutations et diffusion des bonnes pratiques aux plans local/national

Les trois objectifs du programme *Bien Lotis* !



1/ Accompagner les élus et habitants dans la mutation de leur tissu pavillonnaire à l'échelle du quartier et dans une approche intégrée

- **dépasser l'échelle de l'initiative individuelle pour travailler à l'échelle du quartier :**
 - Continuités écologiques, franges urbaines/agricoles, reconnexion au vivant
 - Cheminements doux et qualité espaces publics
 - Qualités architecturales, paysagères et urbaines des mutations
 - Diversification de l'offre d'habitat et de logements (éventuelle densification), intensification des usages, rénovation énergétique
 - Pratiques innovantes et collectives en matière de mutualisation des espaces/objets, circuits courts
- **Planifier et mettre en œuvre des projets urbains partagés et contextualisés (guide de l'aménagement durable)**

Les trois objectifs du programme *Bien Lotis* !



2/ Expérimenter des modèles juridiques, économiques, techniques et participatifs de mutations, crédibles et reproductibles

- **Tester la mobilisation de dispositifs et outils innovants**, par ex. :
 - traductions réglementaires de la loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement (dérogations aux règles prévoyant la création de places de stationnement, dispositif d'« opération de transformation urbaine », etc.)
- **Associer étroitement les habitants aux projets de mutations**, dans lesquels les questions d'intimité, de qualité du cadre de vie, de mutualisation et d'appropriation des espaces extérieurs sont centrales.

Les trois objectifs du programme *Bien Lotis* !



3/ Partager les ressources, mutualiser les expériences et documenter les mutations et diffusion des bonnes pratiques aux plans local/national

- **Capitalisation continue** prenant appui sur les sites accompagnés dans une perspective de répliquabilité aux échelles locale/nationale
- **Mobilisation d'une approche scientifique pluridisciplinaire** pour éclairer les transformations
- **Valorisation de l'investissement des collectivités** engagées dans le programme d'expérimentation

Accompagner une diversité de territoires pavillonnaires



Quartier à Aulnay-sous-Bois,
Tremblay-en-France, Google
Maps.



Quartier pavillonnaire
à Touvre (17), Thierry
Degain / Terra



Zone pavillonnaire à
Prueillé, Arnaud
Bouissou / Terra



Au-delà de l'habitat, des enjeux à échelle du quartier



IGN 2018



Pavillon type loi Loucheur, Arcueil (92)
© François Dugery / Institut Paris Region



Saint-Omer, IGN 2018



Rue Gambetta, Saint-Omer (59), St Lucie Marais (59), Institut Paris Region



En matière d'habitat, des enjeux patrimoniaux, de lutte contre l'habitat dégradé et la précarité énergétique, de densification

Source : Arnaud Bouissou / Terra



Entre artificialisation et terres agricoles, Lauzerville depuis la mairie d'Auzielle

Source : Arnaud Bouissou / Terra



Biodiversité et jardins privés, quartier d'Hellio-Bily à Saint-Brieuc

Source : Les chantiers Leroy Merlin, n°50, 2022

Mobilité et accès aux services, quartier d'Hellio-Bily à Saint-Brieuc

Source : Les chantiers Leroy Merlin, n°50, 2022



© L'INSTITUT PARIS REGION 2022
Source : Credit Paris Region
Infographie réalisée à partir des données macroéconomiques, statistiques, électorales, etc.

Organisation et déroulé

du programme d'expérimentation
« *Bien Lotis !* »



Crédit Sophie
Ricard

Partenaires engagés dans le programme



L'accompagnement des sites au sein du programme d'expérimentation

Accompagnement collectif via le laboratoire d'incubation nationale et son expertise dédiée

+

Accompagnement local et sur mesure des sites retenus

→

Capitalisation et diffusion des bonnes pratiques

- Groupes de travail thématiques animés par des experts nationaux (foncier, paysage et biodiversité, juridique, planification et réglementation, participation citoyenne, démarche EcoQuartier, etc.)
- Rencontres physiques (deux par an) afin que les territoires partagent leurs expériences dans l'avancement de leurs projets

Objectifs : lever les freins économiques, techniques et juridiques et partager les outils méthodologiques et solutions opérationnelles.

Atelier des Territoires format Flash pour l'ensemble des collectivités lauréates.

Mobilisation des partenaires locaux
 (CAUE, Agences d'Urbanisme, Cerema, Agences Régionales de la Biodiversité, PNR, ANCT, etc.)

Mobilisation des habitants

préfigure

préfigure

+ Mise à disposition d'**expertises** juridiques, économiques et techniques complémentaires en fonction des besoins (en s'appuyant sur les partenaires locaux)

+ Possibilité si besoin de mettre en place l'un des **dispositifs participatifs suivants** : Résidences d'architectes/d'étudiants en architecture, urbanisme ou design (Ecole Nationale Supérieure d'Architecture /Ecole des Arts Décoratifs) ; Résidences déployées via les Maisons de l'Architecture ; Permanences d'architectes/équipes pluridisciplinaires

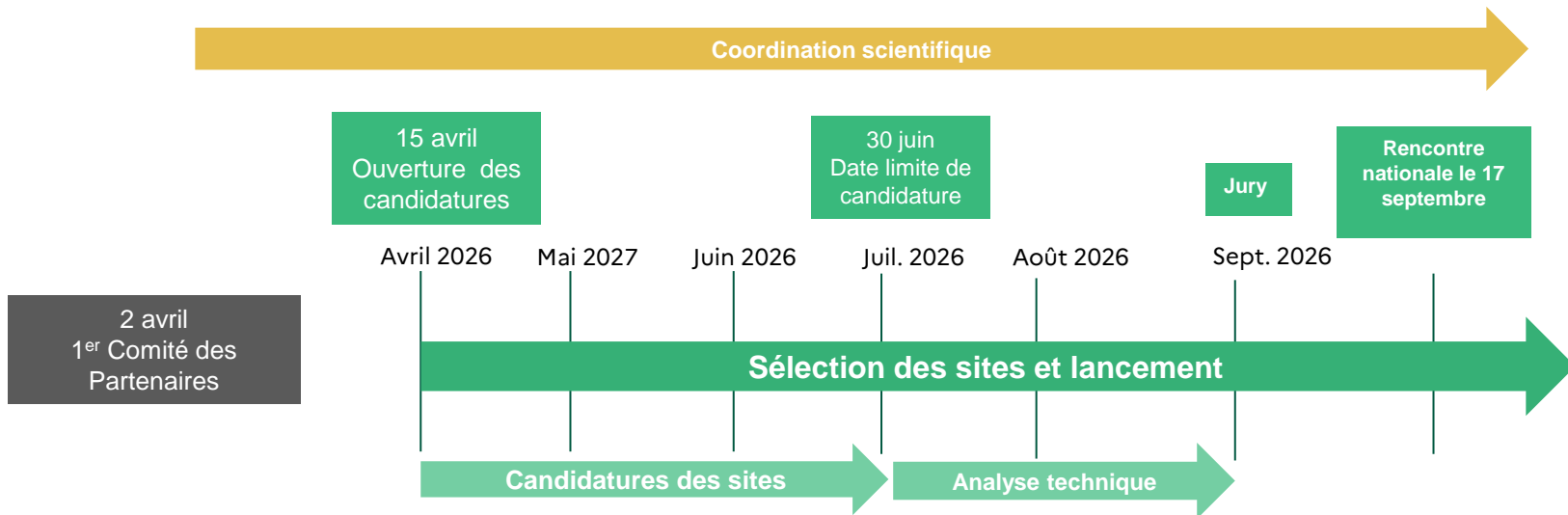
Objectif 1/ aboutir à une consultation de maîtrise d'œuvre urbaine/ architecturale

Objectif 2/ initier la co-conception des projets avec les habitants. Un accompagnement sera également mis en place pour installer dans le temps long une démarche de participation habitante.

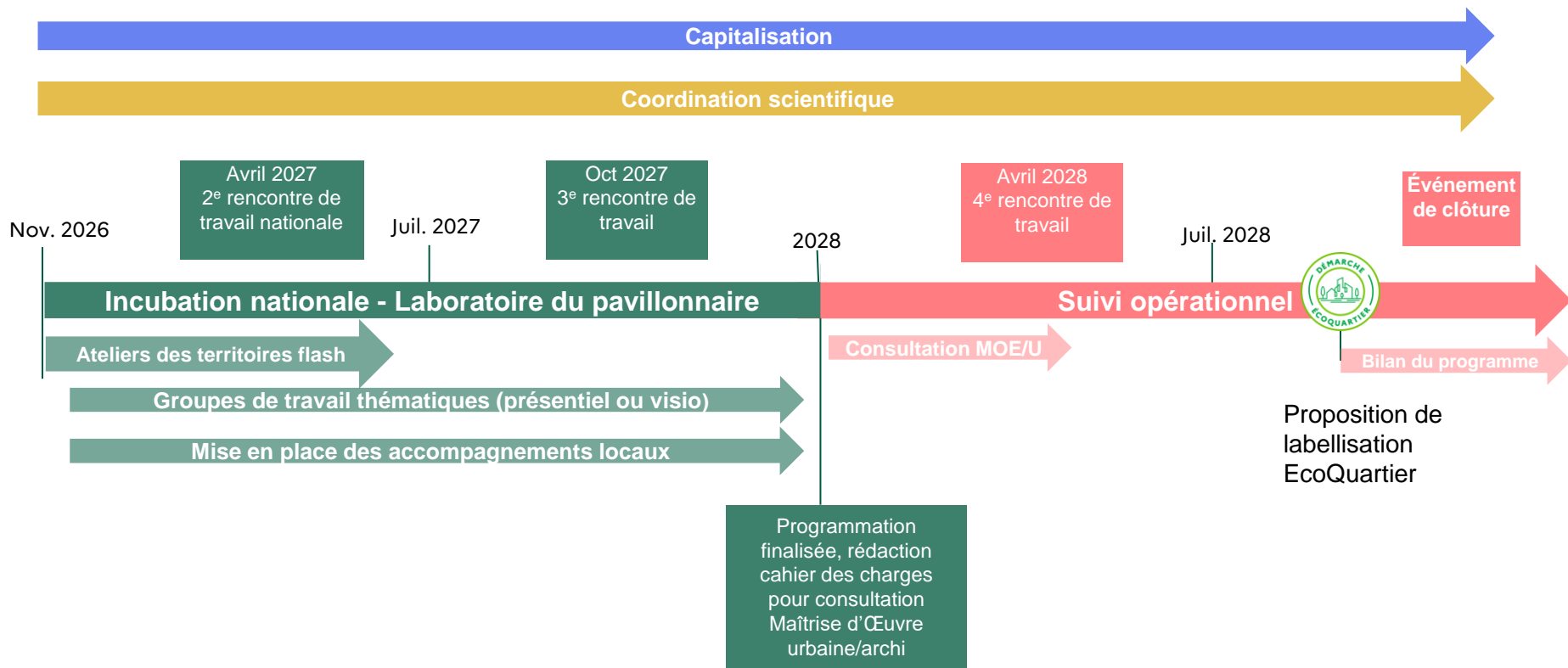
- **Capitalisation** à toutes les étapes
- Valorisation de l'investissement des collectivités engagées dans le programme d'expérimentation.
- Eclairage par la **recherche**

Objectif : diffuser les actions entreprises, dans une perspective de répliquabilité des mutations à plus grande échelle

Calendrier prévisionnel du programme d'expérimentation



Calendrier prévisionnel du programme d'expérimentation



L'Atelier Flash, 1^{ère} étape d'un accompagnement local sur mesure

Les principes de la démarche de l'Atelier des Territoires



Les objectifs :

- Faire émerger une **stratégie territoriale**, partagée et innovante
- Co-construire un **projet de territoire** adapté aux ressources propres



Les acteurs clés, au cœur de l'équipe-projet :

- La ou les collectivités du territoire engagée(s)
- Les services déconcentrés, adoptant une posture de partenaire facilitateur
- L'équipe pluridisciplinaire conduite par un(e) urbaniste / architecte

La méthode : immersion, concertation, coproduction



- Construire un diagnostic partagé des caractéristiques et dynamiques territoriales
- Mettre en débat et valiser ensemble des orientations de projet
- Co-concevoir une feuille de route partagée
- Utiliser la représentation spatiale et graphique comme outil de pédagogie et de dialogue



Atelier Flash à l'Isle-en-Dodon (31)

L'Atelier Flash, 1^{ère} étape d'un accompagnement local sur mesure

Les grandes étapes de l'Atelier Flash

Lancement

Attribution de l'équipe

Cadrage de la phase d'appropriation

Phase d'appropriation

Analyse documentaire et entretiens

Cadrage de la phase d'animation (dont identification des participants)

Phase d'animation *in situ* (2 à 3 jours)

Partage du diagnostic et identification des enjeux

Scénarisation et définition de la stratégie

Approfondissement des orientations et définition des actions

Production en chambre et restitution



Les livrables

Documents stratégiques :

Feuille de route, esquisse de plan-guide

Documents opérationnels :

Cahier des charges, charte, éléments de communication

Documents de capitalisation :

Fiche synthétique



L'accompagnement

5 équipes pluridisciplinaires

Les mandataires architectes et urbanistes : Ville Ouverte, Particules, Urbastudio x Nommos, Atelier de l'Ourcq, Meat

Financement de l'accompagnement d'environ de 20-30k€ par Atelier – 100% pris en charge par la DGALN*

**sauf frais logistiques et de restauration des participants à l'atelier, à la charge de la commune*

A qui s'adresse le programme Bien Lotis !

Éligibilité périmètre

Échelle du quartier

Urbain, périurbain, rural

quartiers pavillonnaires caractérisés par une dominante d'habitat individuel en continuité bâtie (les périmètres en multisites ne sont pas éligibles).

Éligibilité enjeux

Sites soulevant plusieurs enjeux : usages, biodiversité, qualité paysagère dans les espaces publics, mobilités d'équipements et de biens communs et pas uniquement la transformation ou la densification du parc privé

Territoires caractérisés par l'existence de vulnérabilités (d'ordre écologique, socio-économique et/ou socio-démographique)

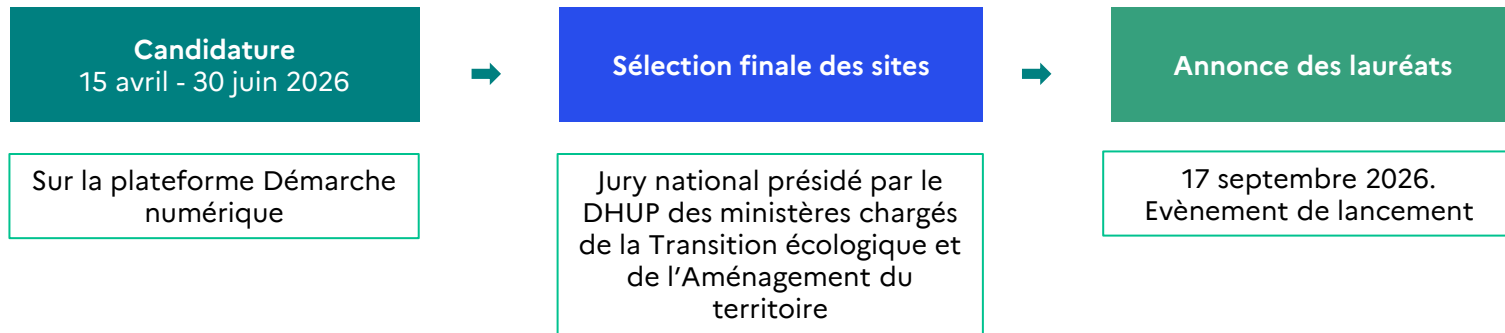
Éligibilité équipe

Porté par commune + EPCI/
communes situées en France hexagonale et en Corse

équipe projet :
élus + les services techniques de la collectivité ou des collectivités + acteurs de l'ingénierie + représentation habitante
par exemple
Sociétés publiques locales, aménageurs, EPA, CAUE, agences d'urbanisme, Etablissement publics Fonciers nationaux/ locaux, parcs naturels régionaux, et tout collectif local pertinent (collectif d'habitants, associations,...).

Comment candidater au programme Bien Lotis ?

- Les collectivités intéressées doivent se rapprocher de la DDT(M) de leur département pour échanger sur la maturité de leur candidature
- Les collectivités déposent leur candidature sur la plateforme numérique Démarche Numérique



A vos **questions** !

Et la dimension « participation » dans le programme Bien Lotis ?

Indispensable dans le
conduite de projet

Critère d'éligibilité

Accompagnée

. Conformément au Guide du développement durable, **la participation des habitants est indispensable à la qualité et la durabilité de tout projet**

La participation est considérée comme constitutive de la conduite de projet

. De ce fait, la place réservée à la participation dans les candidatures fera donc partie de l'évaluation de la qualité de celle-ci

. Elle ne doit cependant pas être un critère discriminant, aussi est-il proposé :
>> Un accompagnement dans la phase de dépôt des candidatures
>> Un accompagnement dans la conduite de l'expérimentation

Quelques repères structurants sur la participation

Une valeur de niveau constitutionnel

- . Article 7 de la Charte de l'environnement, ayant valeur constitutionnelle :
« *Toute personne a le droit, dans les conditions et les limites définies par la loi, d'accéder aux informations relatives à l'environnement détenues par les autorités publiques et de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement.* »
- . En plus du socle juridique sur la participation, le ministère a élaboré de manière participative et concertée une Charte de la participation du public, qui est un peu un vade-mecum pour mettre en œuvre des dispositifs participatifs

La Charte de la participation du public

Une culture qui se développe fortement dans les collectivités locales

- . Des services et équipes dédiées se développent dans les collectivités
- . Elections municipales 2026 : doublement par rapport à 2020 des listes participatives ayant remporté les élections (159)

Un écosystème autour de la participation

- . Rencontres de la participation du public (10 éditions, plus de 1000 participants : élus, techniciens, associations)
- . Prix de la participation du public (10 éditions)

Quelques principes structurants sur la participation

. La participation en aménagement a pour objectif d'éclairer décideurs et techniciens par l'expertise d'usage des citoyens.

>> Ce n'est ni de la communication, ni du sondage

>> On est pas là pour échanger des opinions, mais des arguments

. La participation ne s'improvise pas : on parle désormais d'ingénierie de la participation...

...mais par ailleurs il s'agit plus de sincérité et d'établissement de la confiance que de savoir-faire.

. Il n'existe pas de dispositif-type : **chaque dispositif est au service de vos objectifs et moyens pour la participation**

. **Mieux vaut un dispositif « modeste » mais bien mené, qu'un dispositif très élaboré qui nous dépasse**

. Dire ce que l'on fait, faire ce que l'on dit

. Associer les citoyens le plus en amont possible, dès les phases de diagnostic(s)

. Faire confiance à l'expertise d'usage

. Sans reddition des comptes, ce n'est pas de la participation

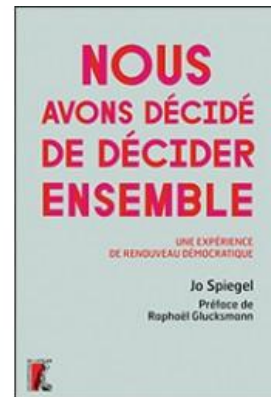
Vous accompagner dans l'élaboration de votre dispositif participatif

- . Il s'agit d'une expérimentation : droit à l'erreur
- . Celle-ci donne une grande place à l'accompagnement, y compris en participation
- . L'expérimentation s'inscrit dans un timing serré là où la participation nécessite du temps : principe de pragmatisme (mais qui ne lâche rien sur la qualité)



. Accompagnement possible dès la phase de dépôt de candidature, et pendant la phase d'expérimentation

. Pour ceux qui doutent encore, je vous recommande le livre d'un ancien élu : Jo Spiegel, maire de Kingersheim de 1989 à 2020



Suites et informations pratiques

Dates à retenir :

- **15 avril** : début du dépôt des candidatures
- **19 mai** : webinaire aux collectivités
- **30 juin** : clôture des candidatures
- **17 septembre** : journée dédiée, annonce des lauréats

Contacts :

- Pour l'équipe-programme : Colin Cauchois (colin.cauchois@developpement-durable.gouv.fr)
- Boîte mail générique : pavillonnaire@developpement-durable.gouv.fr



Echanges