

BIMBY, construire dans son jardin



La pression foncière et l'attention accrue aux enjeux de développement durable se sont traduites, dans la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 2000, par l'injonction de refaire « la ville sur la ville » en la densifiant. Mais comment densifier acceptablement dans un pays où le modèle de la maison individuelle attire plus des deux tiers de la population ?

La construction d'habitat collectif en ville s'accompagne, depuis la fin des années 2000, d'une densification douce mais continue des tissus pavillonnaires.

Alors que nombre de PLU(i) s'efforcent de réglementer et/ou d'accompagner ce mouvement, ce « Décryptage » s'intéresse au projet BIMBY – «Build In My Backyard» ou «construire dans mon jardin». Ce dispositif se veut en effet proposer une réponse au défi de la densification pavillonnaire. Sa médiatisation a été telle que le BIMBY en est presque tombé dans le langage courant. Des origines du projet à sa mise en œuvre opérationnelle au sein des documents d'urbanisme, quels sont les fondements et les apports de cette démarche devenue aujourd'hui une marque déposée ?

questions de définitions

BIMBY, qu'est-ce que c'est ?

BIMBY est une marque déposée en 2013 à l'issue d'un projet de recherche. Cette marque a d'abord été déposée par le Centre d'Etudes Techniques de l'Équipement Normandie-Centre (CETE), puis par Benoit Le Foll et David Miet qui la définissent comme une marque collective « open source ».

La marque BIMBY « labellise » des actions, démarches ou initiatives d'accompagnement des collectivités locales qui souhaitent réaliser des opérations de densification pavillonnaire et les inscrire dans leurs documents d'urbanisme.



La densification pavillonnaire passe principalement par la construction d'une seconde maison dans le jardin de particuliers en mobilisant plusieurs solutions : vente d'un terrain nu, vente ou location d'une nouvelle maison occupée par un nouveau propriétaire ou par un locataire, construction d'une nouvelle maison occupée par le propriétaire de la parcelle.

Qu'est-ce qu'une marque « open source » ?

Le terme open source, ou «code source ouvert», s'applique habituellement à des logiciels dont tout le monde peut utiliser librement le code source, y compris pour créer de nouveaux logiciels qui s'inspirent de ce code source.

Pour Benoit Le Foll et David Miet, cela signifie que toute personne physique ou morale peut utiliser cette marque à condition de respecter le « concept BIMBY » : action ou démarche de création de logement sans étalement urbain, à l'initiative de l'habitant, orchestrée par les collectivités locales et sans spéculation foncière.

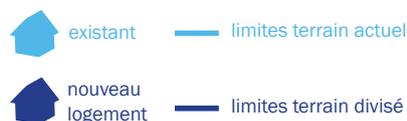
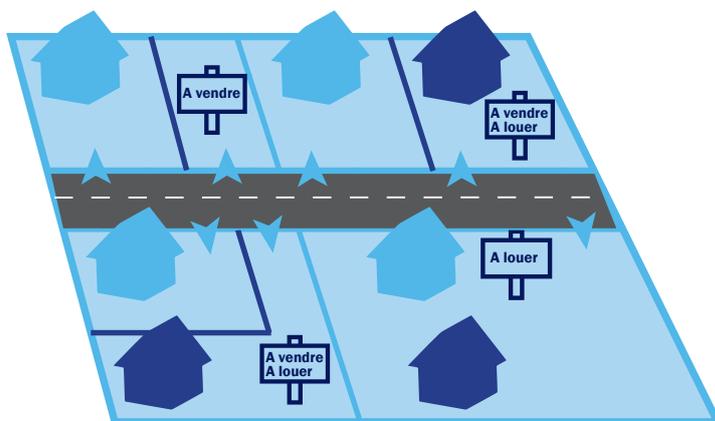


La démarche open source se concrétise via « BIMBY + », une plateforme numérique visant à partager les outils et les retours d'expériences sur les « démarches BIMBY ». Cette plateforme collaborative permet de rentrer en contact avec les différents membres du réseau BIMBY +.

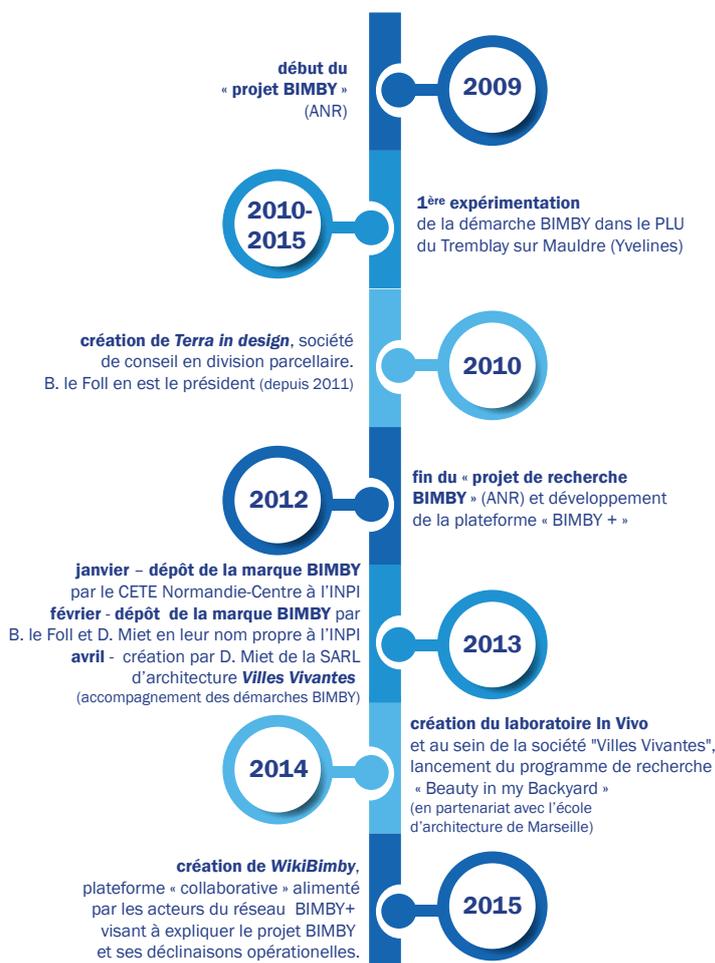
Le BIMBY, ça vient d'où ?

Le « projet BIMBY » est un projet de recherche mené entre 2009 et 2012 et financé par l'Agence Nationale de la Recherche (ANR) dans le cadre de l'appel à projet « villes durables ». Ce projet, piloté par l'Etat via les Centres d'Etudes Techniques de l'Équipement (CETE) Normandie-Centre et Ile de France, a été initié par Benoit le Foll et David Miet, alors ingénieurs architectes au ministère de l'écologie. Il a réuni une dizaine de partenaires publics : intercommunalités ; Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) ; laboratoires de recherche et écoles d'architectures.

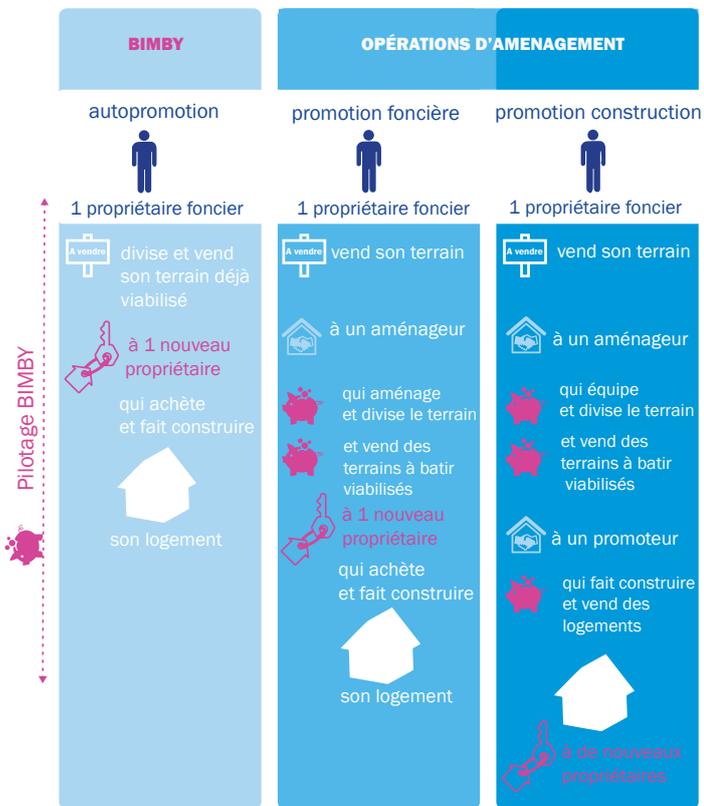
le principe de la densification pavillonnaire



BIMBY : du projet de recherche à aujourd'hui



BIMBY, une filière «courte» d'autopromotion du logement



Qu'est-ce que la « démarche BIMBY » ?

La « démarche BIMBY » qualifie le processus mis en œuvre par une collectivité qui mobilise la « filière BIMBY » dans le cadre de la rédaction ou de la révision de son PLU(i). Cette démarche est généralement mise en œuvre avec l'appui d'un bureau d'étude, en parallèle de l'élaboration ou de la modification du PLU(i).

La « démarche BIMBY » est mise en œuvre en 3 étapes : (A) Une analyse communale comprenant une étude morphologique, immobilière et foncière du territoire, (B) une consultation des propriétaires via des ateliers publics et (C) l'élaboration de scénarii de densification résidentielle.

Qu'est-ce que la « filière BIMBY » ?

La « filière BIMBY » est un processus de production du logement, c'est-à-dire une chaîne d'acteurs qui participent à la construction d'un logement et à son acquisition par un nouveau propriétaire. Au même titre que d'autres modes de production du logement, la « filière BIMBY » fait partie des « filières courtes », qui visent à limiter le nombre de transactions entre un propriétaire foncier et le futur acquéreur d'un logement, par un processus d'autopromotion.

Construire dans son jardin, pour quoi faire ?

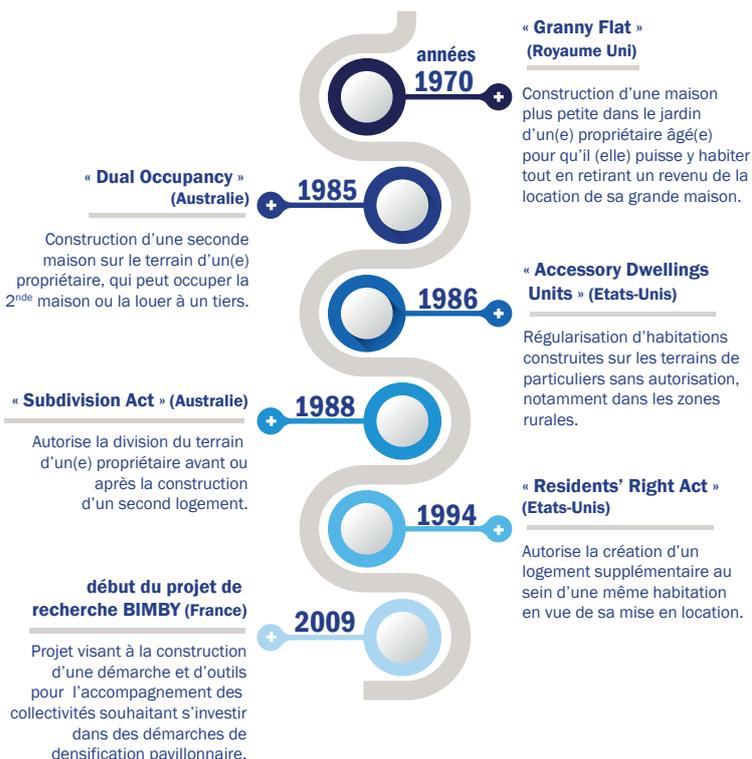
La « démarche BIMBY » entend concilier intérêts collectifs (allier croissance démographique et maîtrise de l'étalement urbain) et individuels (aspiration des ménages pour la maison individuelle, accès à un revenu supplémentaire, évolution des modes de vie...).

Le terme BIMBY a été conçu comme un antonyme de NIMBY (« Not In My Backyard » ou « pas dans mon jardin »), acronyme employé pour désigner les attitudes de défiance ou de refus, par des habitants, vis-à-vis de projets nouveaux se développant à proximité de chez eux.

Construire dans son jardin, c'est nouveau ?

Si la « démarche BIMBY » propose une évolution des pratiques et un accompagnement des collectivités locales pour densifier les quartiers pavillonnaires, son principe de base n'est pas nouveau. Dès les années 1970, au Royaume Uni, le modèle de densification pavillonnaire dit « Granny Flat » (« l'appartement de mamie ») consiste, pour un(e) propriétaire âgé(e), à faire construire sur son terrain une maison plus petite et plus adaptée à ses besoins, avant de mettre en location son habitation principale.

le BIMBY et ses précurseurs



BIMBY, la seule alternative ?



© Atelier International du Grand Paris

La démarche BIMBY, très fortement médiatisée, a largement contribué à introduire le débat sur le potentiel de densification des tissus pavillonnaires (modalités, intérêts, coûts et limites). Mais d'autres modes d'action et d'autres outils permettent d'accompagner les mutations des quartiers pavillonnaires :

1. Le **PLU(i)**, sans ingénierie BIMBY, est un outil qui peut inciter ou contraindre à la densification pavillonnaire. Depuis la loi ALUR de 2014, une analyse des « capacités de densification » est obligatoire et figure au sein du rapport de présentation. Par ailleurs, le règlement écrit régule l'évolution des sols et autorise ou contraint les constructions sur une parcelle ainsi que les accès depuis la voie. Depuis 2013, la surface constructible, l'emprise et le volume d'une construction peuvent être majorés de 30% pour un agrandissement ou la construction d'un second logement. Enfin, les orientations d'aménagements peuvent fixer des objectifs de densification à différentes échelles.
2. le **droit de préemption communal** permet, par le biais des servitudes

(limitations de la propriété privée instaurées par la collectivité dans un but d'utilité publique), de préconiser des typologies d'habitat plus dense et des programmes incluant commerces et bureaux. En contrepartie, le propriétaire du bien peut faire valoir son « droit de délaissement » et obliger la collectivité à acquérir son bien pour ne pas subir les effets d'inconstructibilités liés à ce classement.

3. le **remembrement**, procédure issue du droit des sols agricoles permet, à un ensemble de propriétaires et dans le cadre d'une Association Foncière Urbaine (AFU), de recomposer le parcellaire. Lorsqu'il est accompagné par la collectivité, le remembrement permet de constituer des parcelles de taille compatible avec la construction d'un logement par regroupements de plusieurs petites parcelles. A la différence de la démarche BIMBY ou de la procédure individuelle de division-construction, qui travaillent à l'échelle de chaque unité foncière, cet outil permet de restructurer un îlot dans son ensemble.

pour aller plus loin

Articles

[Charmes Eric [2014], «La transformation des quartiers pavillonnaires en question», La revue foncière, n°2, p. 21-25.]

[Robin Emilien [2013], «L'imposture BIMBY», Criticat, n° 12.]

[Petitet Sylvain [2013], «Densifier l'habitat pavillonnaire : des démarches individuelles aux projets collectifs», Métropolitiques.]

[Gillette Aline [2012], «Bimby, remède miracle pour densifier le pavillonnaire ?», Le Moniteur, n° 5687.]

[CAUE de l'Eure [2009 à 2012], Etudes par expérimentation des outils et méthodes BIMBY pour la construction de stratégies territoriales.]

Documents d'urbanisme

Bilan de concertation du PLU de Tremblay sur Mauldre et rapport du commissaire enquêteur, octobre 2015

Bilan de concertation du PLU de Guérande, novembre 2016

Sites internet

www.bimby.fr

www.vivantes.fr

www.terraindesign.fr

www.wikibimby.fr

Article clés des textes de loi

Article L 123 1-11 du code de l'urbanisme

LOI n° 2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire

à voir et revoir

Ode Pavillonnaire Frédéric Ramade, 2008

Au travers de ce court métrage (50 min), l'auteur revient sur les traces de son enfance passée dans un lotissement près de Tours. Par une approche esthétique de la forme de l'habitat, il met en scène les membres de sa famille et les amène à se questionner sur la genèse de ce pavillon.



addrn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

Rédacteur en chef : Kevin Chesnel

Comité de rédaction : Jessie Dubief, Claude Maillère, Samuel Soriano

Conception graphique : Sandra Biguet

Responsable de publication : Samuel Soriano

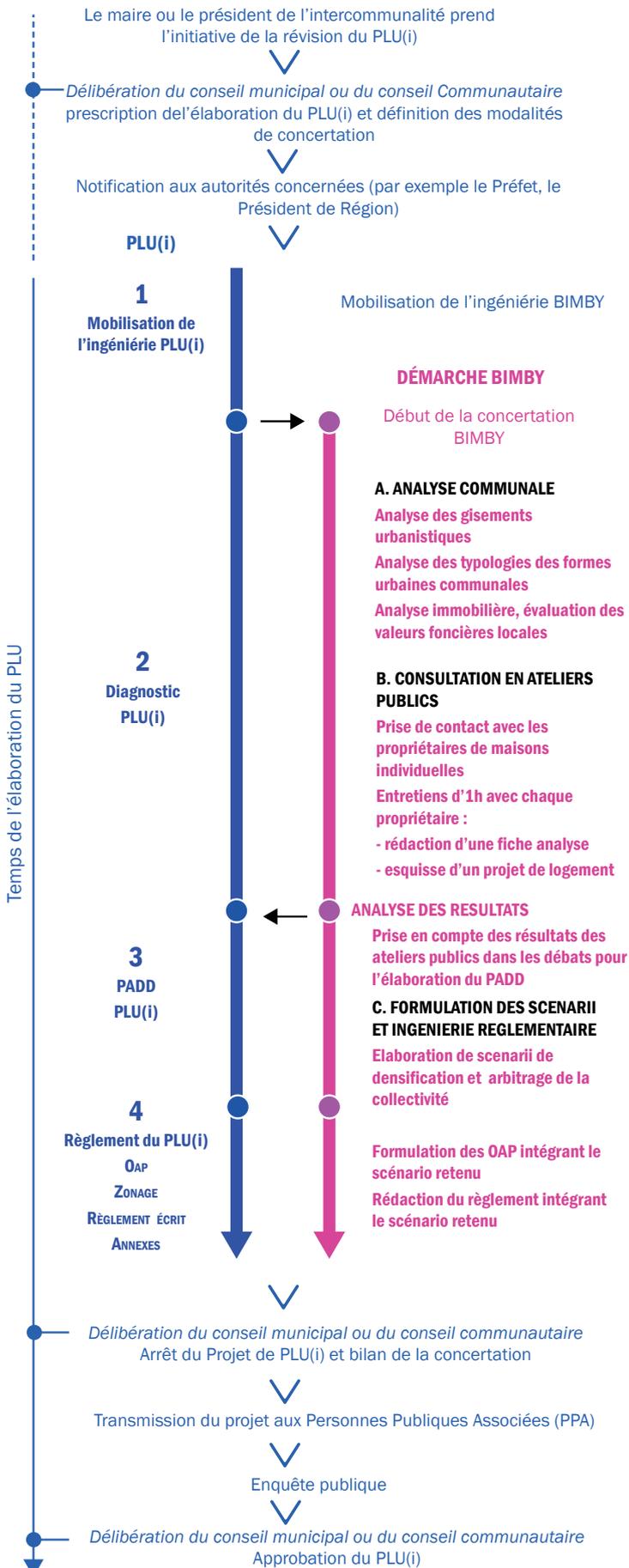
Dépôt légal : 3^{ème} trimestre 2017

Crédit photo : p.1 ©Freepik

ISSN : à déposer

Site internet : www.addrn.fr

MODALITÉS DE MISE EN OEUVRE DE LA DÉMARCHE BIMBY



Comment traduire la « démarche BIMBY » dans un PLU(i) ?

1. Intégrer la démarche dès la mobilisation de l'ingénierie PLU(i)

La démarche doit en premier lieu être intégrée parmi les attentes et objectifs fixés à l'ingénierie mobilisée pour élaborer le PLU(i) au sein d'un cahier des clauses techniques particulières (CCTP).

2. Qualifier le potentiel d'action

Il s'agit de réaliser une analyse communale qui comprend :

- une analyse immobilière qui qualifie et prend en compte l'offre existante en terrains et en logements ;
- une analyse des typologies des formes d'habitat individuel existant sur le territoire ;
- l'identification des parcelles susceptibles d'être divisées et/ou accueillir une nouvelle construction (« gisements urbanistiques »).

Une fois l'analyse communale effectuée, les propriétaires des terrains pouvant faire l'objet d'une division parcellaire et/ou d'une nouvelle construction sont consultés via une série d'entretiens individuels d'une heure au cours desquels ils expriment leurs souhaits et leurs besoins. Chaque propriétaire repart avec une « fiche analyse » et une proposition architecturale. Cette 2^{ème} étape permet de confronter le potentiel théorique de constructibilité à l'intérêt des particuliers pour l'activer.

3. Fixer un objectif dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

A partir de l'analyse des gisements morphologiques et de la consultation des habitants, l'ingénierie mobilisée formule des scenarii qui sont débattus puis arbitrés par la collectivité. La collectivité inscrit dans le PADD les objectifs de densification (nombre et temporalité) qu'elle souhaite réaliser via la « filière BIMBY ».

4. Inscrire le scénario BIMBY dans le règlement du PLU(i)

Par la suite, le scénario BIMBY fait l'objet d'une OAP spécifique qui précise les formes d'habitat souhaitables et non souhaitées et qui en fixe le principe directeur.

Enfin, le règlement écrit du PLU(i) s'adapte au « BIMBY » et délimite des sous-secteurs permettant d'accompagner et de maîtriser la densification pavillonnaire. Pour chaque sous-secteur, toutes les règles de construction et d'aspects extérieurs sont précisées.

questions d'approches

La procédure de division-construction et le BIMBY, c'est pareil ?

La procédure de division construction donne la possibilité aux propriétaires ou investisseurs de diviser un terrain en vue d'y construire un ou plusieurs logement(s) supplémentaire(s). Au-delà de ce type de démarche individuelle, la « démarche BIMBY » propose de fournir un accompagnement de la collectivité et des particuliers pour réaliser ces divisions/constructions. Elle mobilise une ingénierie qui permet de repérer des « gisements », à partir desquels des objectifs de densification pavillonnaire sont formulés et traduits dans le PLU(i). Ce faisant, la « démarche BIMBY » élargit l'échelle de réflexion à la rue, au quartier et à la ville.

Quels sont les « gisements » repérés dans la « démarche BIMBY » ?

Tout au long de la démarche, 5 types de « gisements » sont repérés par le bureau d'études qui met en œuvre la « démarche BIMBY ». Ces gisements constituent des leviers de densification pavillonnaire :

- gisements **urbanistiques** : terrains pouvant faire l'objet d'une division parcellaire ou pouvant accueillir une construction supplémentaire compte tenu de leurs caractéristiques morphologiques et du règlement d'urbanisme (dents creuses, parcelles de grande taille...).
- gisements **d'offre** : les propriétaires qui se saisissent de la démarche pour diviser leur parcelle et/ou construire dessus.
- gisements de **demande** : les habitants potentiellement intéressés par cette nouvelle offre de maisons individuelles.
- gisements **économiques** : les professionnels (urbanistes, architectes, notaires, géomètres) susceptibles de faire partie de la « filière BIMBY ».
- gisements **politiques** : les élus et acteurs institutionnels qui veulent s'engager dans la « démarche BIMBY ».

BIMBY, vers de nouveaux métiers ?

Le « projet BIMBY » identifie de nouveaux métiers issus de la mise en place de la « démarche BIMBY » et du développement de cette filière de construction. Les métiers de « concepteur médiateur » (micro-conception avec les habitants), de « pilote de flux BIMBY » (orientation des politiques urbaines des élus) ou encore « architecte conseil en divisions parcellaires » apparaissent depuis quelques années. Certaines sociétés combinent ces compétences pour offrir une prestation « globale » aux collectivités et aux habitants.

PLU du Tremblay-sur-Mauldre [Yvelines]

1^{ère} expérimentation nationale de la démarche BIMBY

Dates du projet : 2010 à 2015

Maitrise d'ouvrage : Centres d'Études Techniques de l'Équipement (CETE) Ile de France et Normandie-Centre.

Études : CETE Ile de France et Normandie-Centre, bureau d'étude Cittanova.

Consultation :

- 64 entretiens avec des habitants, soit 23% des propriétaires de maisons individuelles de la commune.
- 39 propriétaires ont le projet de construire un 2nd logement sur leur parcelle d'ici 15 ans.

Participants :

- une majorité de personnes âgées.
- 50 % étaient intéressés, 25 % curieux et 25 % sceptiques voire opposés à une densification pavillonnaire.

Orientations et scénario retenu :

- formulation de 6 orientations d'aménagements pour un potentiel de 150 à 200 logements
- 57 à 95 pourront être réalisés par de la densification pavillonnaire suivant une démarche BIMBY
- prévision d'ouvertures à l'urbanisation.

Sources : Bilan de concertation du PLU de Tremblay sur Mauldre et rapport du commissaire enquêteur.



PLU de Guérande [Loire-Atlantique]

Dates du projet : 2013 à 2016

Maitrise d'ouvrage : Mairie de Guérande

Études : bureau d'étude Cittanova, participation du bureau d'étude Ville vivantes.

Consultation :

- 79 entretiens soit 1,2% des propriétaires de la commune
- 58 propriétaires ont le projet de construire un 2nd logement dans les années à venir et les 2/3 souhaitaient le destiner à un tiers.
- plusieurs projets d'extensions, d'activités et d'hébergement touristiques ont émergé de manière localisée dans l'enveloppe urbaine.

Participants : une majorité de retraités souhaitant valoriser leur patrimoine et adapter leur logement à leur mode de vie.

Orientations et scénario retenu : Le scénario retenu vise à favoriser un maximum de divisions parcellaires de manière uniforme sur la commune pour les personnes âgées. Dans le même temps, la proximité des centralités est privilégiée avec des petits terrains propices aux budgets des primo-accédants.

Sources : Bilan de concertation du PLU de Guérande

