

« Construire sur un terrain déjà bâti » par David MIET

Patrick BALEYDIER, Maire de Mouzillon, Vice-Président en charge du SCoT, et Claude CESBRON, maire de Gorges, Vice-Président du Pays en charge du Plan Climat, introduisent la conférence « Construire sur un terrain déjà bâti », en resituant cette problématique de densification de l'habitat avec les objectifs du SCoT et du Plan Climat du Pays du Vignoble Nantais.

Cette conférence est organisée conjointement par la commission Urbanisme et la commission Développement Durable du Pays du Vignoble Nantais.

David MIET, architecte-urbaniste, gérant du bureau d'études Villes Vivantes, basé à Bordeaux et à Paris.

La conférence a pour but de donner une autre perception de la densification de l'habitat, en mettant en avant une démarche expérimentale appelée BIMBY ("Build In My Back Yard") signifiant « construire dans mon jardin », récemment renommée "Beauty in my Back Yard" : « faire quelque chose de joli dans mon jardin ».

La démarche BIMBY consiste à ce que la collectivité se saisisse de micro-projets de division parcellaire portés individuellement par certains habitants, en l'organisant, l'orchestrant afin de produire du développement urbain.

Construire sur une parcelle déjà bâtie, c'est-à-dire dans le jardin d'une maison déjà existante, **constitue un mode de développement qui ne consomme pas de foncier.**

Le BIMBY c'est :

- un outil supplémentaire de renouvellement urbain, qui se positionne à l'interface des projets urbains initiés par les collectivités et des constructions spontanées des particuliers.
- une manière de rompre avec la vision courante de l'aménagement urbain :
 - o Quand division parcellaire contribue au renouvellement urbain,
 - o Quand intérêts particulier, individuel, familial, patrimonial rejoignent l'intérêt de la collectivité,
 - o Quand maison individuelle ne symbolise plus seulement extension urbaine mais également densification urbaine...

Les bonnes nouvelles

Les habitants sont prêts

La division parcellaire **existe déjà**.

Mais jusqu'à maintenant, elle se fait au coup par coup, de façon plus ou moins qualitative, par certaines personnes qui connaissent la valeur du foncier ou qui se font conseiller.

Elle **n'a pas été prévue et organisée** par la collectivité.

Or, des mutations sociologiques sont en cours et elles n'avaient pas été imaginées, il y a encore quelques années. A l'image du covoiturage qui se développe fortement aujourd'hui, de plus en plus d'habitants seraient prêts à diviser leur terrain. Mais avec un degré d'acceptation différent en fonction des territoires : tout dépend des pressions foncières et financières qui y sont exercées...

Ainsi, le processus BIMBY ne sera valable que :

- s'il est construit dans le temps avec un rythme mesuré et acceptable par la population,
- s'il démontre sa plus-value pour les quartiers.



En France, si **1% par an des propriétaires** de maisons divisaient leur terrain pour la création d'une seconde maison, **l'ensemble de la demande en maison individuelle serait satisfaite.**

Or, selon un sondage, 40% des Français se disent prêts à y réfléchir...

La filière courte est prête

La filière dominante de la construction individuelle en France correspond à la « production en diffus », c'est-à-dire, hors procédure d'aménagement (lotissement, ZAC...).

Pourtant, depuis 40 ans, les pouvoirs publics essaient de lutter contre cette filière de production, car souvent synonyme d'étalement urbain et de consommation foncière.

- Dans ces conditions, pourquoi cette filière perdure-t-elle ?
 - o Parce qu'elle est **économique** pour les habitants.
- Pourquoi est-elle économique ?
 - o Parce que c'est une **filière courte** de production de logements.

En fonction du type de projet, différentes filières de production de logements peuvent intervenir (aménageur, promoteur, bailleur...). Or, plus le projet est complexe, plus les intervenants sont nombreux, plus les coûts structurels se multiplient : frais financiers, marge, frais de commercialisation...

Avec la filière « en diffus », il n'est pas possible de faire plus simple en termes de transmission d'un foncier d'une personne à une autre. Il n'y a pas d'intervention d'opérateurs. Donc, le coût final de la construction peut être moins élevé.

De plus, la filière courte du diffus fait intervenir les petites entreprises locales de la construction, tandis que les grosses opérations d'aménagement font plus appel à des constructeurs nationaux.

En termes de complémentarité de filières, il faut donc des tailles de projet diversifiées pour permettre le travail de tout type d'entreprises.



Toutes les filières de production de logement sont utiles, mais il faut savoir les utiliser pour les vertus qu'elles ont.

La filière en « diffus », qui est également celle du BIMBY, permet de produire du **logement plus abordable** et de faire intervenir les **entreprises locales**.

Le foncier est disponible en abondance

Près de 80% des parcelles correspondent au « terrain de jeu » de la démarche BIMBY (entre 200 m² et 5000 m²).

Le BIMBY permet de créer une diversité d'offre de terrains, avec :

- des biens d'exception pour des personnes aisées. La division parcellaire permet, à partir de très grands terrains bien situés et de qualité, de les diviser pour constituer quelques grands terrains (plus de 1 000 m²). Ce qui n'est plus possible dans les lotissements, du fait des objectifs de densification.
- des terrains plus abordables pour certaines personnes, notamment les primo-accédants, car la division permet de vendre un terrain en-deçà du prix du marché (il peut être donné à un enfant, vendu à un moindre coût à une connaissance...)

Le BIMBY doit plus être un outil pour venir en aide et rendre service aux habitants déjà présents, qu'un outil de création de logements neufs pour accueillir des populations nouvelles.

Le gisement foncier est si grand, qu'il y a des marges de manœuvre pour faire des choix politiques : orienter, interdire, modérer, accélérer la construction... ici ou là.

Si les élus décident de faire du BIMBY un outil d'urbanisme, ils doivent s'interroger sur ce qu'ils veulent sortir : Pour qui ? dans quels quartiers ? Pour quelle forme urbaine ? etc.



Quelle densité atteindra au bout de 10 ans, un quartier avec une densité initiale de 10 logements/ha, avec la réalisation de constructions en Bimby à hauteur de 1%/an*?

Après 10 ans, la densité du quartier sera de 11 logements à l'hectare.

**Ce qui signifie que, sur 100 maisons, il y en a 1 par an qui accueille une 2^{ème} maison « dans son jardin ».*

La sympathie

La gouvernance du foncier est particulière parce qu'il y a deux pouvoirs qui s'exercent :

- Le pouvoir de la propriété privée : l'habitant est propriétaire ; il fait ce qu'il veut, comme il veut, quand il veut ; il a l'entière initiative.
- Le pouvoir du PLU aux mains de la collectivité locale : pouvoir sur ce qu'il est possible de faire ; garde-fou mettant des limites, contraignant le droit de propriété.

Pour leur intérêt respectif, un dialogue « sympathique » doit se nouer entre collectivité et propriétaires.

Quel est l'intérêt du propriétaire de faire du Bimby ?

Exemple d'un lotissement des années 1970, avec des maisons construites sur sous-sol total non enterré, mal isolées, avec une entrée par un escalier-perron et un garage en rez-de-chaussée.

La plupart des habitants ont aujourd'hui entre 70 / 80 ans. Ces maisons ne sont plus adaptées à leur mode de vie. Combien de temps pourront-ils encore y habiter ?

Il serait préférable qu'ils fassent reconstruire une maison de plain-pied, 80 m², bien isolée, organisée par rapport à leur mode de vie d'aujourd'hui.

- Quel est coût d'une construction de 80 m² de plain-pied ?
Environ 160 000 €, sur une base de 2 000 € du m².
- Comment les financer ?
En vendant la 1^{ère} maison, par exemple !
- Combien vaut la maison, si on lui retire la moitié de son jardin ?
A titre d'exemple, la valeur de maison dont le terrain serait diminué passerait d'environ 350 000 à 300 000 euros (cf. ci-contre).
- Résultat : « échange » d'une vieille maison, inadaptée, contre une maison neuve de plain-pied avec, en plus, 140 000 euros de « bénéfices ».



Combien vaut une maison si la moitié de son terrain est divisé ?

- 80 à 90% du prix d'une maison est fixé sur la surface habitable, son état et sa localisation.
- La taille du terrain, la vue, l'esthétique et le cachet de la maison, le voisinage, la proximité d'une rue bruyante etc. sont des critères d'ajustement, qui interviennent seulement à hauteur de 10 à 20 % dans la valeur du bien.

Quel est l'intérêt de la collectivité à s'engager dans une démarche Bimby ?

La collectivité a un intérêt financier de voir la réalisation de constructions en milieu déjà bâti :

- Elle optimise les coûts de fonctionnements sur les quartiers déjà constitués : avec un plus grand nombre d'habitations, le travail d'entretien sera équivalent mais les recettes fiscales seront plus élevées.
- Elle évite de grever son budget de fonctionnement d'une surcharge de 1 000 euros par an, *ad vitam aeternam*, pour chaque nouvelle maison créée en extension urbaine (cf. ci-contre).



1 000 € par an

C'est environ **ce que coûte, à la collectivité, chaque maison** réalisées en extension urbaine : en fonctionnement des réseaux, en entretiens divers, en renouvellement des équipements...

Mais surtout le BIMBY lui permet d'intervenir sur 2 sujets fondamentaux :

- D'un côté, la construction d'un logement neuf dans l'optique d'accueillir un nouveau ménage sur la commune.

- De l'autre, un habitant actuel de la commune qui est en train de résoudre une problématique de vie, ou qui progresse d'une étape dans son parcours résidentiel (vieillesse, handicap, accompagnement de l'enfant qui décohabite, divorce, perte d'emploi...).

Le BIMBY répond donc 2 projets en même temps : à la fois en urbanisme, développement urbain, aménagement du territoire, mais aussi dans les domaines du social ou de la santé.

L'intérêt principal de la collectivité est donc que l'habitant actuel se fasse construire une maison adaptée pour son second projet d'habitat, et que la 1^{ère} maison familiale soit réappropriée, réinvestie, rénovée, réhabilitée par un jeune couple.



Environ **80%** de maisons sont des **maisons familiales** (T5-T6).

Pour autant, les 2/3 de ces maisons ne sont occupées que par 1 ou 2 personnes seulement.

L'équité et la beauté

Plus le BIMBY se multipliera, plus il suscitera des envies... mais aussi des déceptions s'il n'y a pas la possibilité de le mettre en oeuvre.

Des propriétaires vont pouvoir diviser leur terrain, d'autres pas, par exemples dans les centres villes médiévaux très denses, dans des zones inondables, sur des terrains concernés par la présence de réseaux, ou d'arbres protégés et repérés au PLU.... Cela pose alors la question d'équité.

Dans ces situations-là, des solutions peuvent être trouvées pour assouplir certaines règles. Ces assouplissements ne suffiront peut-être pas, mais si l' élu est en mesure de montrer que le PLU a été travaillé dans le sens d'une plus grande équité, le projet sera mieux accepté.

Le règlement doit donc être rédigé pour que cette démarche soit perçue par les habitants comme globalement équitable.

Par ailleurs, seule la collectivité peut défendre les intérêts collectifs de l'urbanisme.

Elle ne doit pas seulement ouvrir des possibilités de constructibilités dans son PLU ; elle doit veiller à ce que les nouvelles constructions produisent de la qualité, qu'elles contribuent au dynamisme, au perfectionnement et à l'embellissement d'un quartier.

Par ailleurs, ces évolutions doivent être réfléchies dans le temps, selon le niveau d'acceptabilité de la population.

Les habitants adhéreront à ce mode d'urbanisation, si la démonstration est faite que cela peut produire de belles choses et de façon progressive.

La mise en pratique

Renouer le contact avec l'habitant

Il s'agit de proposer aux habitants une heure gratuite d'architecte pour réfléchir au devenir de leur parcelle, sans tenir compte du règlement du PLU, puisque celui-ci doit être redéfini :

- Localisation et délimitation de la parcelle, puis dessin 3D de la maison actuelle sur le terrain.
- Discussion ouverte sur le projet ; retranscription en plans ; accompagnement du cheminement de la réflexion par l'architecte qui apporte ensuite conseils et suggestions.

L'architecte va permettre à l'habitant de prendre conscience des possibilités de son terrain.

Lors de ces entretiens, sont bien entendu abordées les questions architecturales (gestion des vis-à-vis par exemple), mais aussi des questions juridiques, des montages financiers... Ce sont des conseils qui sont très appréciés par les habitants, qui ne voient plus le PLU comme un outil de contrainte, mais aussi comme un outil qui peut rendre service.

Définir un projet / un message autour du Bimby

Dès que la collectivité s'engage dans la démarche, elle doit afficher un discours, une image, un objectif : venir en aide à telle type de personne, rationaliser le foncier, optimiser les équipements, faire des économies sur les coûts de fonctionnement...

Il s'agit de défendre une vision positive de ce que cela va créer et surtout de ne pas raisonner en termes de densité minimum à atteindre pour un quartier, mais en termes de progression.

Retranscrire les règles dans le PLU

Les communes sous-estiment souvent les enjeux économiques d'un PLU.

Si on veut que le PLU devienne l'outil permettant la construction de maisons bien placées, bien implantées, correspondant à la typologie souhaitée, les collectivités doivent prévoir un véritable temps de rédaction du règlement. Il s'agit d'une étape essentielle du PLU.

Le PLU est un vrai outil pour permettre de faire du renouvellement urbain et de la densification, mais il faut les heures suffisantes de compétence pour qu'il fonctionne, et donc, un investissement financier plus important.

Animer

Une fois le PLU configuré, la collectivité doit organiser des missions de suivi, d'animation.

Elle doit rester en veille sur l'applicabilité des règles du PLU et ses conséquences sur la constructibilité.

En restant en contact avec la population, elle doit aussi permettre les évolutions du règlement dans le temps, notamment par le biais de Modification de PLU.



Les 3 règles essentielles pour une collectivité qui s'engage dans une démarche BIMBY :

Ne pas dessiner sur la parcelle d'un particulier, sans lui en avoir parlé auparavant.

Ne jamais débattre d'une façon collective de l'avenir d'une parcelle individuelle.

S'appuyer sur son rôle légitime de rédacteur de PLU pour inviter les habitants à faire remonter leurs projets individuels.

