Une deuxième maison dans nos jardins ?

Donnons un avenir à nos quartiers pavillonnaires, une nouvelle vie à nos centre-bourgs

Les secrets de la démarche BIMBY

révélés lors de la conférence du 12 mai 2016 en Vignoble Nantais

Une co-édition SCoT Pays du Vignoble Nantais - Laboratoire In Vivo - juin 2016

Sommaire

01 | Introduction **p.5**
Patrick BALEYDIER, Maire de Mouzillon, Vice-Président en charge du SCoT p.5
Claude CESBRON, maire de Gorges, Vice-Président du Pays en charge du Plan Climat p.7

02 | BIMBY : construire sur un terrain déjà bâti **p.9**
David MIET, architecte et urbaniste, gérant du bureau d'études Villes Vivantes p.9

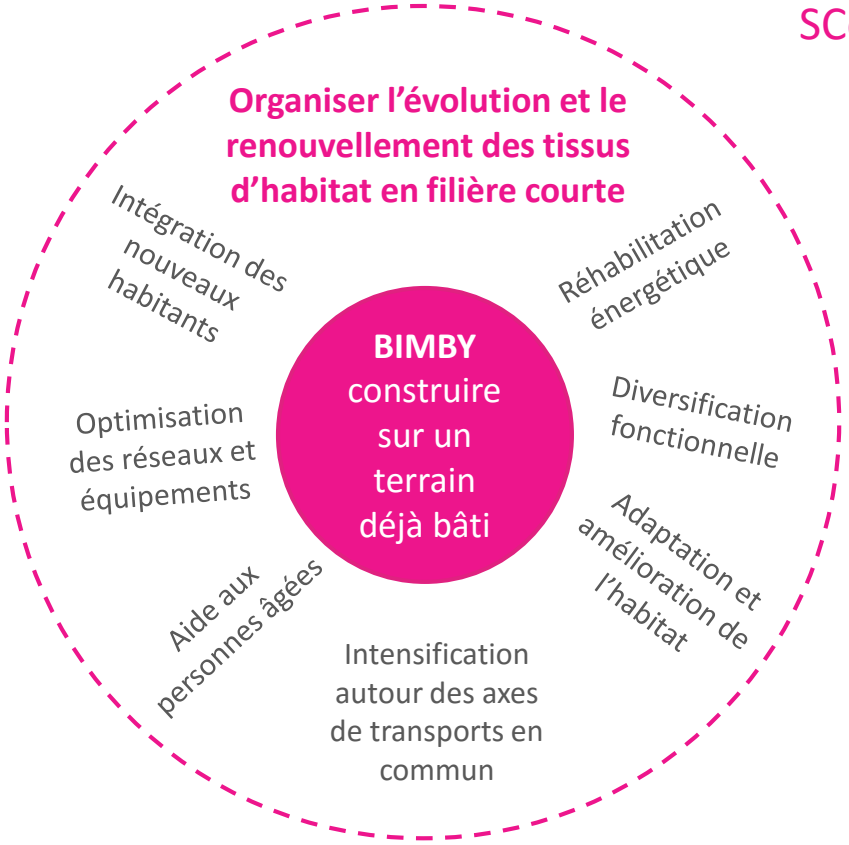
03 | Trois bonnes nouvelles **p.17**
Les habitants sont prêts ! p.17
La filière courte est prête ! p.21
Le foncier est disponible en abondance ! p.29

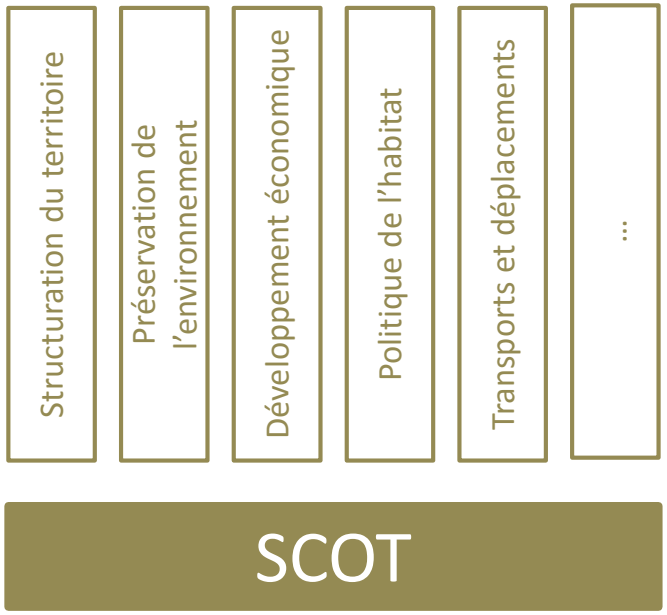
04 | Trois clés pour réussir **p.37**
Sympathie (& PLU) p.37
Équité (& économie) p.51
Beauté (& liberté) p.53

05 | Conclusion **p.55**

06 | Échanges avec la salle **p.57**

Un **moyen** de mettre en œuvre les objectifs du SCoT





01 | Introduction de la conférence

Patrick BALEYDIER, Maire de Mouzillon, Vice-Président en charge du SCoT

Patrick BALEYDIER, maire de Mouzillon, Vice-Président en charge du SCoT, introduit la conférence. Il précise que celle-ci était initialement dédiée aux élus et aux techniciens urbanistes du territoire. Cependant, après avoir constaté l'intérêt porté par certains partenaires et intervenants à ce sujet, le public invité a été élargi aux notaires, architectes, maitres d'œuvre et géomètres du territoire.

Monsieur le maire remercie par la suite les participants de s'être déplacés en nombre. Pour rappel, cette conférence s'inscrit dans le cadre des orientations du SCoT en termes de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels, d'optimisation du tissu bâti existant… Le SCoT définit notamment deux objectifs :

- La réalisation de 25 à 40 % de la production de logements au sein des enveloppes urbaines,
- Une densité moyenne de 14 à 27 logements à l'hectare pour les projets en extension urbaine, selon les communes.

Les outils privilégiés pour parvenir à la densification sont le repérage des dents creuses pour utiliser des espaces non bâtis, la division parcellaire, l'aménagement des cœurs d'ilots ou encore la surélévation. Le SCoT a permis un travail de préparation intéressant en termes d'harmonisation, de définition de zones les plus attractives pour la population sans toutefois délaisser les communes un peu plus éloignées des centralités. Ces points sont essentiels car **chaque commune possède son propre cadre de vie, sa culture et son activité associative.** Des règles sont donc définies au niveau du SCoT et des outils sont proposés afin de faciliter leur application.

Enfin dans un contexte de fusion de communautés de communes, la question du PLU-I se pose, ainsi que celle de la maîtrise de l'urbanisme par les maires.

Objectifs de la journée : comprendre quelles sont les clés pour mobiliser intelligemment le potentiel de densification des espaces bâtis, par un travail de co-construction du projet urbain avec les habitants de notre territoire.

Plan Climat du Pays du Vignoble Nantais

Orientations

Orientation 1 :
Organiser durablement l'avenir du territoire

Orientation 2 :
Développer des politiques et projets d'aménagements urbains durables

Orientation 3 :
Orienter les déplacements et les transports vers l'éco-mobilité

Orientation 4 :
Optimiser les performances énergétiques des bâtiments existants

Orientation 5 :
Engager une dynamique de développement local responsable et solidaire

Orientation 6 :
Mobiliser et animer les acteurs du territoire

Orientation 7 :
S'adapter au changement climatique et renforcer les solidarités

Plan d'actions

Action 1 :

Maîtriser l'urbanisation du territoire et favoriser l'évolution des formes urbaines

Action 3 :

Accompagner la révision des PLU pour favoriser la réhabilitation et la construction de bâtiments à haute qualité environnementale et énergétiquement performants

Action 4 :

Lutter contre la réduction des surfaces agricoles et naturelles

Action 28 :

Mobiliser et former les élus du Comité syndical, les membres des Commissions du Pays du Vignoble Nantais et les cadres dirigeants des collectivités

Claude CESBRON, maire de Gorges, Vice-Président du Pays en charge du Plan Climat

Claude CESBRON indique que la conférence est organisée conjointement par la commission Urbanisme et la commission Développement Durable du Pays du Vignoble nantais.

Il présente ensuite le Plan Climat du Pays. Validé en mars 2013, il est issu d'une démarche volontaire en matière de développement durable. Il est constitué de 33 actions organisées en 7 orientations. Certaines croisent celles du SCoT, dont la commission Développement Durable a contribué au travail d'élaboration. Les actions communes du Plan Climat et du SCoT sont les actions 1, 3, 4 et 28 (voir ci-contre).

Concernant l'action de « mobilisation et la formation », elle concerne les élus du Comité syndical, les membres des Commissions du Pays, les cadres des collectivités et bien sûr les personnes ressources, les différents intervenants de l'aménagement ainsi que les services d'urbanisme des collectivités.

Un travail conjoint doit être conduit, et des positions unanimes adoptées, notamment face à des décideurs ou promoteurs qui voudraient passer outre le projet politique.

Le BIMBY n'est pas une invention venue d'Outre-Manche, mais bien une création française ! C'est au départ un projet de recherche multi-partenarial.

Une multitude d'acteurs de l'aménagement du territoire (des bureaux d'études, des SCoT, des personnes qui travaillent sur les PLU) s'approprient et expérimentent aujourd'hui **cette démarche portée et partagée selon un modèle « open source ».** Elle consiste, à partir de la pratique très commune de « division parcellaire », à réaliser un outil d'urbanisme un peu différent de toutes les images que véhicule aujourd'hui le mot « densification ».

Martillac (33) Photo Denis CARAIRE

02 | BIMBY : construire sur un terrain déjà bâti

David MIET, architecte et urbaniste, gérant du bureau d'études Villes Vivantes

Le bureau d'études Villes Vivantes est basé à Bordeaux et Paris, mais notre équipe travaille un peu partout en France (particulièrement dans l'Ouest) auprès des collectivités pour accompagner leur politique de densification.

Le mot « **DENSIFICATION »** sera « le gros mot du jour ». En effet, voilà un mot qui n'est pas spécialement sympathique ! Il ressemble à une sorte de « résignation ». On le prononce l'échine un peu courbée, sans franchise, sous la contrainte.

C'est pourquoi nous avons préféré remplacer ce mot par un terme plus positif, « BIMBY », qui signifie « *Build In My Back Yard* » : construire dans mon jardin. Et nous l'avons récemment renommé **« Beauty In My Back Yard » : « faire quelque chose de joli dans mon jardin. »**

En résumant le cadre conceptuel de l'aménagement du territoire d'un point de vue technique, on a aujourd'hui :

- D'un côté, **« l'étalement urbain »**, qui consiste à construire des logements pour accueillir de nouvelles populations, et qui consomme de la terre agricole, naturelle ou forestière…

- De l'autre côté, il y a ce que l'on peut appeler **« le renouvellement urbain »**, avec :

- **Les projets urbains initiés par la collectivité**

Ils peuvent se faire avec une maîtrise d'ouvrage ou une impulsion communale ou intercommunale, en lien par exemple avec un établissement public foncier, une ZAC, une ZAC multi-site ou un projet d'urbanisme négocié. Ce sont des projets de densification relativement longs et importants, qui aboutissent, en général, à une forme urbaine et architecturale en rupture avec ce qui existait avant. **Ce sont des projets qui peuvent faire peur, qui demandent beaucoup de travail, et qui ressemblent, d'une certaine façon, aux opérations en extension urbaine, car ils répondent à une logique d'aménagement urbain « d'ensemble », de taille relativement importante.**

- **Les constructions spontanées en diffus**

Il s'agit des maisons bâties sur un terrain hors de toute opération d'aménagement. Elles contribuent en majorité à l'étalement urbain en France (cf. page 21), mais elles produisent aussi une partie du renouvellement urbain, via notamment les divisions parcellaires. **Ces divisions parcellaires interviennent à l'initiative du particulier - en respectant bien sûr les règlements des Plans Locaux d'Urbanisme. Pour autant ces projets n'ont été ni planifiés, ni anticipés, ni saisis comme un objet d'intérêt pour en faire un outil de politique publique.**

Constructions « spontanées »

Urbanisation en « diffus », avec ou sans divisions foncières, sur parcelles déjà bâties ou non

- **immeubles et maisons groupées**
- **maisons** (autopromotion)

BIMBY : projet urbain en filière courte

Projets à l'initiative des habitants, orchestrés par la collectivité, sur parcelles déjà bâties

- **maisons** (autopromotion)

Projet urbain initié par la collectivité

Avec opérations d'aménagement

- **maisons**
- **maisons groupées et immeubles collectifs**

> La démarche BIMBY propose un outil supplémentaire de renouvellement urbain. Elle consiste à **se saisir des micro-projets portés par les habitants de division parcellaire ou de construction d'une seconde maison sur une parcelle déjà bâtie, et d'en faire un nouvel outil.** Un outil à disposition des élus, des maires, de la puissance publique et des SCoT, afin de compléter la palette dont nous disposons pour produire du développement urbain.

Très souvent, et particulièrement dans le registre du développement durable, on a pris l'habitude d'exprimer nos ambitions en matière de construction sur un territoire par des mots négatifs : on veut « lutter contre » la consommation foncière, « économiser », « limiter », « conserver », « stopper », « taxer » etc.

Cela correspond à une certaine façon de concevoir le développement durable, qui consisterait à distiller auprès de tous, y compris aux habitants, une prise de conscience morale et globale des grands enjeux planétaires.

Par cette prise de conscience et par un grand nombre d'injonctions, comme « réduire les émissions des gaz à effet de serre », on souhaiterait que les habitants consentent à des efforts, qu'ils renoncent à leurs modes de vie, voire leur culture, ou qu'ils les modifient ! Le développement durable finit par être moralisateur et pas tout à fait annonciateur de quelque chose de réjouissant et positif.

On le porte parce que l'on est convaincu par le diagnostic posé et les solutions vers lesquelles il faut aller. Mais chacun ressent bien que, lorsqu'on le présente à la population, on n'est pas certain d'être sur le « bon registre », la « bonne tonalité » qui permette d'engager une discussion sympathique et productive.Très souvent, l'intérêt général porté par des projets d'équipement rentre en contradiction avec l'intérêt des particuliers.

Je vais vous montrer aujourd'hui que **dans le cas de la division parcellaire, et donc de la densification par les particuliers de leur parcelle, les intérêts particulier, individuel, familial, patrimonial pourraient rejoindre l'intérêt de la collectivité**, puisqu'elle recherche aussi des solutions de densification.

Ce décalage produit très souvent un syndrome que les sociologues appellent le **NIMBY** (« Not In My Back Yard ») : « Tout sauf dans mon jardin ». « Je suis favorable à la station de bus, mais pas devant chez moi, car cela fera du bruit. Je suis favorable à l'éolienne et à la station d'épuration, mais un peu plus loin, etc. »

**La collectivité fait ses grands projets et ses grandes opérations qui sont plus ou moins bien perçues et reçues.
Les particuliers font leur petit projet avec l'agent immobilier, le notaire, le géomètre et l'architecte.
Pour le moment, chacun fait de son côté, sans que ces « deux mondes » ne se rejoignent.**

Le BIMBY contribue à ce que la « densification » ne se résume pas aux grandes opérations, mais qu'elle rime aussi avec une pluralité de petits projets, dans un processus où la collectivité est chef d'orchestre et où les habitants sont maîtres d'ouvrage des projets.

L'aménagement du territoire ne repose pas uniquement sur la puissance publique. Aujourd'hui, et c'est une bonne nouvelle, un certain nombre d'éléments de contexte convergent en faveur de l'existence et de la mise en place du BIMBY. Des éléments de contexte qui n'étaient pas forcément valables et aussi prégnants il y a 10 ans.

La densification restera encore quelque temps synonyme d'opérations importantes, mais peut-être pas uniquement. Les choses sont en train de changer, car les habitants, mais également les acteurs de la filière courte, sont prêts, d'autant plus que le gisement foncier est abondant. Je vous montrerai que nous avons devant nous plusieurs dizaines d'années de fonciers mobilisables par densification douce, dans le cadre de démarches BIMBY, qui pourront être activés progressivement, dans le temps.

Mais le contexte ne fait pas tout, je vous proposerai également de porter une attention toute particulière à 3 clés de réussite, issues de nos retours d'expériences, et surtout de nos échecs !

Avant toute chose, **il y a peut-être une idée par laquelle nous devrions commencer, une autre bonne nouvelle, qui intéresse plus particulièrement les habitants. Peut-être pourrons-nous dans les mois qui viennent rendre compatible « maison individuelle » et « densification ».**

Depuis un certain temps, le modèle de la maison individuelle est remis en cause afin de réduire l'étalement urbain. Parallèlement, depuis 40 ans, un cadre conceptuel national essaie de proposer aux Français une alternative : logement collectif avec terrasse et espaces extérieurs, habitat individuel groupé avec maisons accolées ou superposées, espaces extérieurs privatifs, et entrées individualisées.

Mais globalement, la passion des Français pour l'habitat individuel n'a pas diminué. Dans le Vignoble Nantais, comme dans d'autres territoires, la maison individuelle est un incontournable, une référence, dans l'esprit des habitants. Sondages après sondages, lorsque vous interrogez les Français sur leur type d'habitat désiré, ils répondent « maison individuelle ». Même si certains architectes diront que la question est mal posée, ou que les habitants méconnaissent d'autres formes d'habitat qui ressemblent à la maison individuelle sans en être, cette tendance demeure.

Peut-être que cela changera, mais dans le fond, c'est sûrement une bonne nouvelle de se dire en 2016 que densification et maisons individuelles ne sont pas incompatibles.

La maison individuelle ne pose pas véritablement de problème en soi - hormis de savoir si elle favorise ou pas l'individualisme, et l'un des principaux mérites de la démarche BIMBY est de rompre avec l'idée que maison individuelle est forcément égale à étalement urbain.

En effet, **on peut la bâtir dans un lotissement réalisé dans un champ, mais on peut aussi la construire sur une parcelle déjà bâtie, c'est-à-dire dans le jardin d'une maison déjà existante.** Dans ce cas, la parcelle est déjà viabilisée, déjà desservie, déjà dans une zone U du PLU. Elle constitue alors un mode de développement qui ne consomme pas de foncier.

C'est une première bonne nouvelle, au moins pour les habitants. Car les habitants s'inquiètent de savoir si leurs enfants ou leurs petits-enfants pourront habiter ou rêver d'un habitat de ce type, ou bien s'ils devront progressivement se résigner.

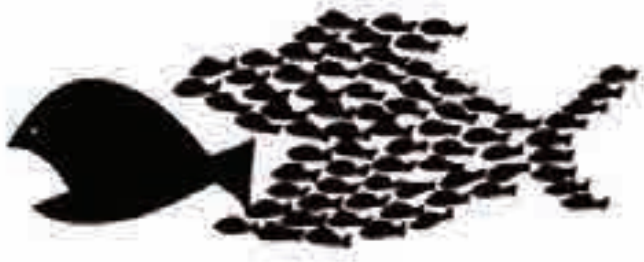
80%

Comme partout ailleurs, on observe que **80%** des habitants des territoires métropolitains ou d'Île-de-France plébiscitent ce type d'habitat. Mais sur ces territoires, une très faible proportion peut en bénéficier.

Dans le monde marin, les gros poissons mangent les petits poissons, c'est ainsi que l'écosystème fonctionne…

Il en va de même pour l'aménagement du territoire. Quand les choses sont difficiles, et qu'il faut faire du renouvellement urbain, on pense tout de suite à la grande opération, portée sur un ou deux mandats, pour pouvoir résoudre les problèmes. La démarche BIMBY montre qu'en complément, **une somme de petits projets peut permettre des résultats équivalents à ceux d'un grand.**

Une division parcellaire, prise de façon isolée est perçue, au mieux, comme quelque chose de discret, qui ne se voit pas, ou, au pire, comme créant des nuisances de voisinage, des problèmes de branchement. Mais si on met tous les cas bout à bout, cela peut constituer une masse relativement importante et former quelque chose d'intéressant.



Saussines (34) Photo Denis CARAIRE

03 | Trois bonnes nouvelles !

David MIET, architecte et urbaniste, gérant du bureau d'études Villes Vivantes

Les habitants sont prêts

J'ai trois bonnes nouvelles à vous annoncer. La première, c'est que les habitants sont prêts. Cela se voit par exemple dans le domaine du covoiturage, avec le phénomène « Bla Bla Car ».

Personne n'aurait imaginé il y a 5 ans un essor aussi massif, malgré toutes les injonctions du développement durable. Très bientôt, l'étalement urbain sera résumé de la même façon. **On dit aujourd'hui « Il faut réduire l'étalement urbain… » comme on disait hier « Il faut faire du covoiturage… »**. Le train étant devenu trop cher, les gens sont prêts à accueillir des passagers dans leurs voitures pour 5 Euros. Les générations ont évolué, et la perception a changé. La division parcellaire est un concept similaire. Le covoiturage, ce sont des personnes qui vont d'un point A à un point B en prenant ensemble le même véhicule.

Un BIMBY, c'est la construction d'une deuxième maison sur un même terrain. Il y avait tout d'abord une famille, puis une deuxième famille émet l'hypothèse d'y habiter également.

Les « pionniers » n'ont pas attendu le covoiturage organisé pour covoiturer. Il y a des aires de covoiturage anarchiques improvisées qui s'installent, par exemple, sur les parkings des grandes surfaces.

Aujourd'hui, la division parcellaire est également principalement réalisée par des « pionniers » comme des architectes ou des personnes qui se sont fait conseiller par leur agent immobilier. On appelle cela les « early adopters » c'est à dire ceux qui vont s'engager en premier dans une innovation dès qu'elle se présente. Ils savent qu'un terrain à bâtir vaut, en fonction des territoires, 80, 100, 150 000 Euros... La plupart des habitants ne le savent pas encore, mais ils commencent à le découvrir ! Les données sur les marchés fonciers et immobiliers sont en train de devenir de plus en plus publiques et transparentes.

Dans le Vignoble Nantais, la situation est assez contrastée, avec des communes très proches de la métropole nantaise qui voient se multiplier les divisions, car les pressions sont fortes, le foncier cher, et des communes plus éloignées, plus rurales, où cela se remarque moins.

Ce qui se passe avec le covoiturage est-il possible au sein des quartiers pavillonnaires ? Les gens peuvent-ils apprendre et décider de cohabiter avec des voisins dont la maison est issue de la division de leur propre terrain ?

Dans un sondage téléphonique commandé en 2014 à l'occasion des élections municipales par le site « seloger.com » et réalisé par l'IFOP, deux solutions un peu innovantes de densification sont présentées.

On demande aux Français :

- D'une part, s'ils y croient et s'ils pensent que c'est une bonne solution ;
- D'autre part, s'ils sont prêts à le faire.

La première solution est la surélévation (passage d'un immeuble de 3 étages à 4 étages, par exemple), donc sans utilisation de nouveau foncier. 60% des Français considèrent que c'est une solution efficace, et 50% des propriétaires sont prêts à y réfléchir.

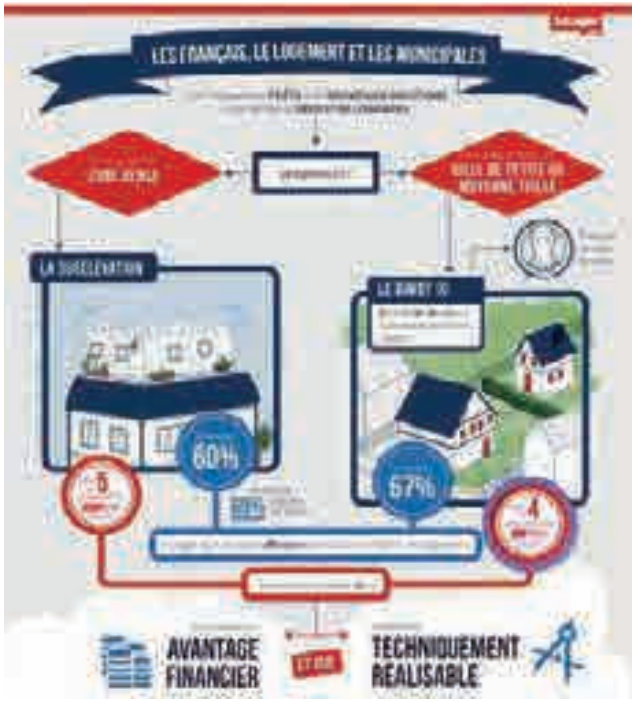
La seconde solution est le BIMBY. 67% des Français considèrent que c'est une solution crédible et intéressante. Ils sont 40 % à se dire prêts à réfléchir si un particulier leur fait une offre pour acheter une partie de leur terrain et y bâtir une maison. Moins de la moitié des personnes sont prêtes. Cela ne semble pas beaucoup, mais…

En France, 18,5 millions de maisons individuelles ont déjà été bâties. C'est notre stock. Environ 200 000 nouvelles maisons sont construites par an (un petit peu moins ces dernières années : entre 150 000 et 200 000, 100 700 ces douze derniers mois), ce qui représente moins de 1% du stock. Schématiquement, en France, pour 100 maisons existantes, on en construit 1 neuve chaque année.

Si on émet l'hypothèse un peu folle que chaque maison initialement prévue en étalement urbain soit finalement construite sur un terrain déjà bâti, il suffirait en 2016 que seulement 1% des propriétaires décident de prendre un « covoitureur » au fond de leur jardin, pour que cela fonctionne !

Or, quand les Français sont interrogés, ils disent à 40% être prêts à y réfléchir… Et nous n'avons besoin que de 1% qui concrétisent cette réflexion. Donc, même si cela ne se voit pas encore forcément, les habitants sont prêts.

Mais si le principe de construire une deuxième maison dans un jardin peut paraître simple, la réalité est complexe. Les gens ne vendent pas ou n'achètent pas un terrain comme une paire de chaussures, sans compter les difficultés du PLU, des servitudes… Pour autant, ces difficultés peuvent être surmontées puisque la division parcellaire existe déjà spontanément.



Sondage IFOP - seloger.com - Mars 2014

Voici deux exemples pris au Pays Basque :

Le premier, à Anglet, est plutôt « poussé » :

Le propriétaire de la maison à l'arrière du terrain a détaché deux mini-lots à l'avant. En plan, cela peut faire peur… Mais depuis la rue, ce n'est pas si mal ! Lorsqu'on connaît le marché immobilier du Pays basque (prix plus élevés que ceux de la métropole nantaise), les nouveaux propriétaires de ces petits terrains peuvent être heureux de cette solution.

Second exemple, toujours à Anglet :

Dans ce cas, **l'architecte est venu placer la maison sur un côté et au fond afin de dégager un petit jardin à l'avant.** On voit sur la photo le chantier se finir. Cela se produit donc déjà, car certains PLU offrent des possibilités aux personnes pionnières.

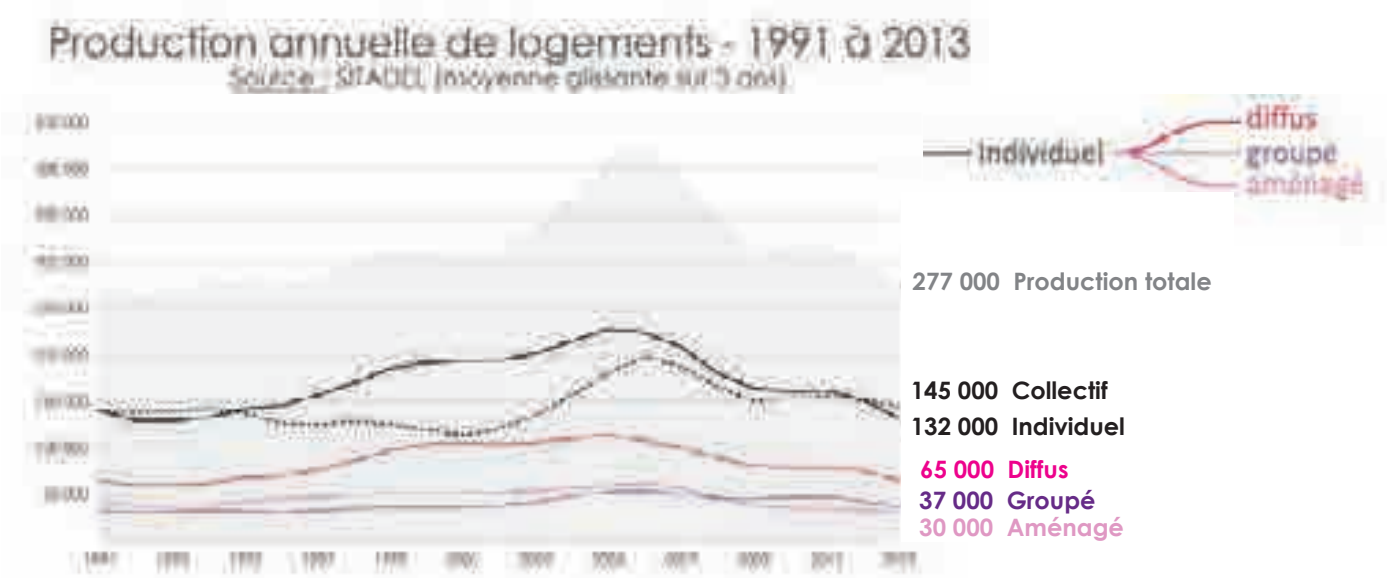
34

La filière courte est prête

En 2014 (dernière année pour laquelle nous disposons de statistiques complètes), 370 000 équivalents logements ont été produits. L'individuel pur (hors lotissement) représente près de 30% de la production de logements en France contre 12% pour l'individuel groupé.

Ces 12 derniers mois, 100 700 maisons individuelles ont été produites en France. Dans notre imaginaire, l'essentiel des maisons se font en lotissement. Elles sont plus visibles car simultanées et regroupées. Mais les statistiques nous montrent que pour une maison bâtie en lotissement, on en produit presque trois « en diffus ». On les remarque moins parce qu'elles sont construites de façon diffuse, une par une. Cela reste le mode dominant de production de logements individuels en France alors que depuis 40 ans les pouvoirs publics essaient de lutter contre cette filière. Auparavant, on appelait cela « la lutte contre le mitage ». On voulait éviter la dispersion des hameaux et l'installation de gens qui réclamaient ensuite les services ou les réseaux.

La filière du diffus n'a donc jamais été « l'amie » des politiques publiques, du maire ou encore de l'aménageur. Malgré cela, elle perdure. Pourtant, elle n'a jamais été favorisée, ni par les SCoT, ni par les PLU. Elle est rendue possible uniquement parce que les réglementations n'empêchent pas tout. Si cette filière reste dominante avec près d'un tiers des maisons produites, c'est parce qu'elle a une vertu intrinsèque : elle est économique. La filière du diffus correspond à la filière courte de production de logements. **C'est une « filière courte » non pas en fonction de la provenance des matériaux, mais une « filière courte » sur le foncier. Le terrain passe, en quelque sorte, directement du producteur au consommateur,** du propriétaire actuel au futur usager du terrain qui va faire bâtir sa maison.



Voici une expérimentation faite à Rennes dans un secteur de la ZAC de Chantepie.

L'idée était de viser la cohérence architecturale et urbaine, en appliquant la même densité et les mêmes contraintes de mitoyenneté, à deux filières différentes :

- En bas, le lot est vendu à un promoteur qui construit les maisons et les revend.
- En haut, les lots découpés sont vendus à des habitants, qui font construire leur maison.

La différence porte sur le fait que :

- En bas, il y a un architecte et un maître d'ouvrage.
- En haut, il y a autant de maîtres d'ouvrage et d'architectes/maîtres d'œuvre que de parcelles.

Pour financer l'achat du foncier brut, les équipements comme la voirie, les lampadaires et les trottoirs, l'aménageur vend de la charge foncière.

C'est-à-dire que les lots sont vendus en fonction du nombre de m² potentiellement constructibles. Dans un souci d'équité, l'aménageur a vendu au même prix du m² les lots du haut et ceux du bas, chaque lot contribuant de manière équivalente aux équipements de la ZAC. *In fine*, le coût de sortie du logement est 1700 € / m² pour les maisons individuelles en lot libre et 2 500 € / m² pour les lots du promoteur.

Soit une différence de 800 € par m² construit, donc 80 000 € de différence sur un projet de 100 m² et 100 000 € pour un logement de 120 m². Cette différence s'explique uniquement par une différence structurelle entre les deux filières de production.

Comment raisonne le promoteur ?

Il compte un peu « à l'envers »:

Le projet se situe à 5 minutes du périphérique de Rennes. A cet endroit-là, et à cette époque, les ménages étaient prêts à payer 2 500 € le m² habitable.

Lorsque le promoteur retranche sa marge et tous ses coûts (ses frais de commercialisation - c'est-à-dire environ 5% du prix du vente - les normes supplémentaires par exemple de sécurité pour les collectifs, les frais d'architecte, les frais de bureaux d'études, les frais de construction), il obtient le montant de la charge foncière qu'il est capable de payer tout en conservant un prix de sortie conforme au marché. Ici, ce montant est de 300 € du m², soit 30 000 € pour un logement de 100 m². Ainsi, à chaque fois que le promoteur produit un logement de 100 m² habitable, il paie 30 000 euros à l'aménageur.

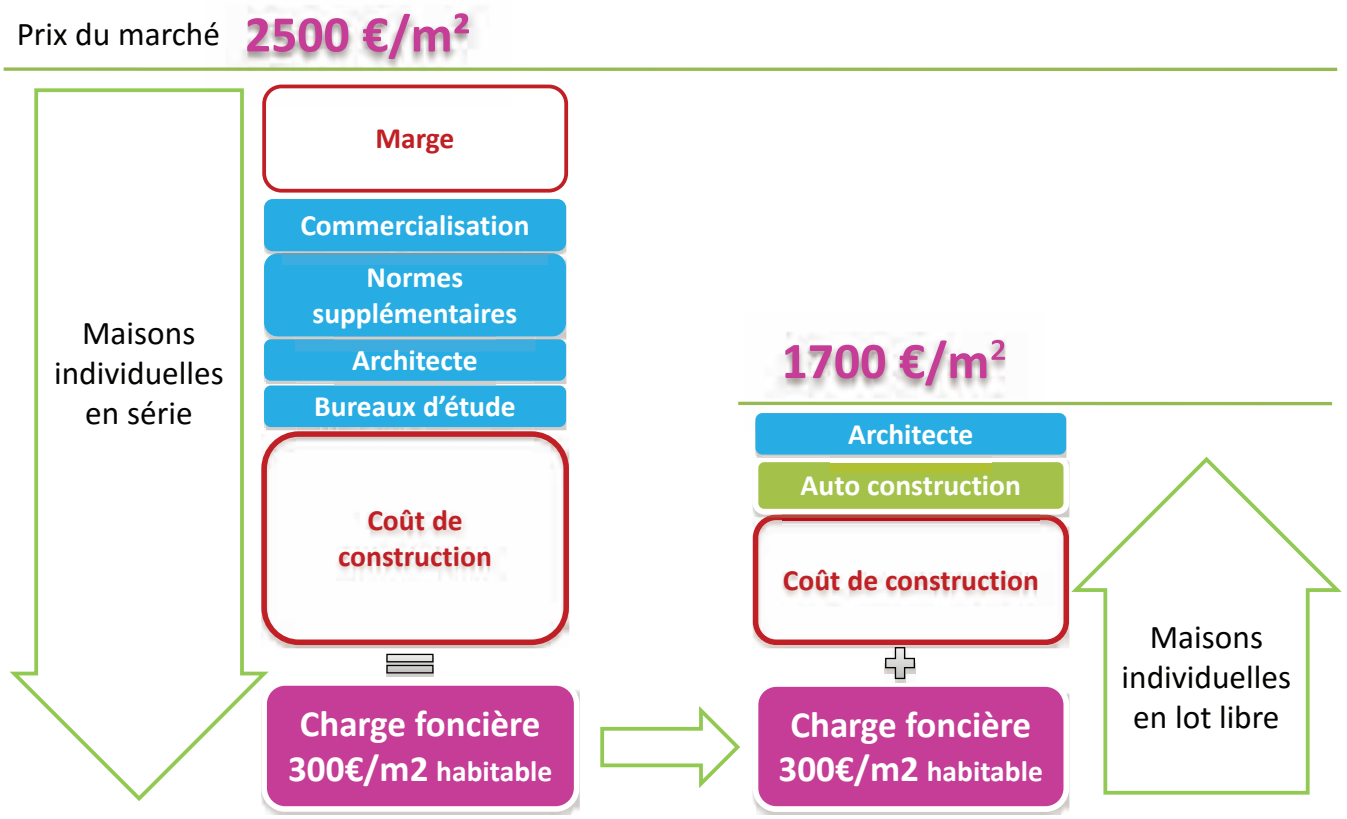
Dans l'autre cas, le lot est vendu directement à un particulier, qui rajoute les coûts de construction, un peu d'auto construction et des frais d'architecte (du fait d'un cahier des charges compliqué et d'une maison en mitoyenneté qui nécessite du savoir-faire de la part du constructeur).

La différence entre les bilans des 2 filières porte donc sur :

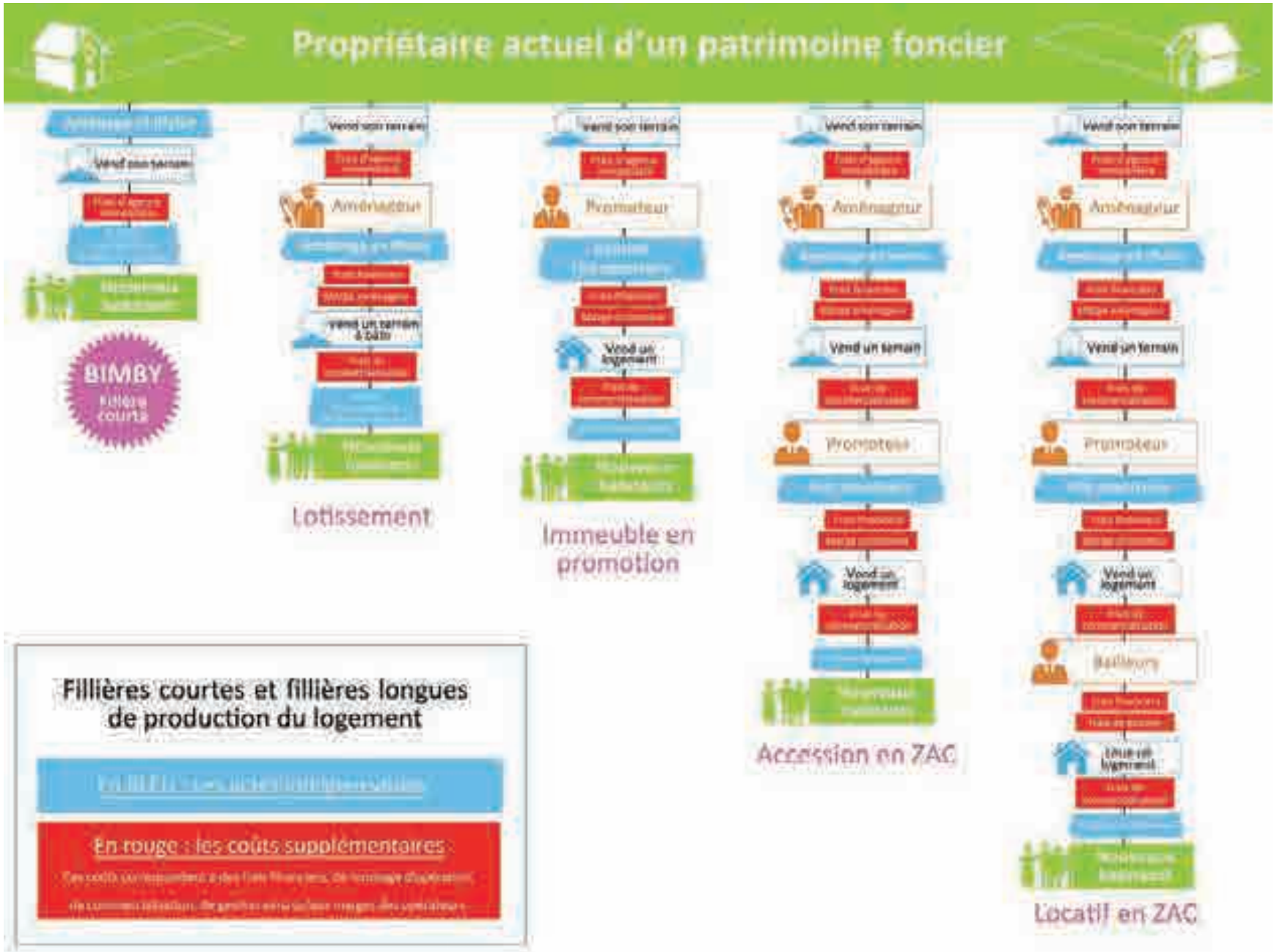
- La marge du promoteur (correspondant aux risques pris, au travail de maîtrise d'ouvrage fait)
- Les frais de commercialisation
- Les frais de construction. En coût de construction pur, un immeuble revient plus cher à construire qu'une maison : fondations plus profondes, chantier plus complexe, grues, engins, ouvriers plus qualifiés. Le chantier, sur mesure, est plus technique.

Les constructeurs, maîtres d'œuvre et architectes qui construisent des maisons à l'unité ne sont pas les mêmes que ceux capables de construire 40 voire 300 logements.

Les « petits constructeurs locaux » travaillent entre 20 à 40 km à la ronde. Ce sont des entreprises de 5 à 10 personnes, réalisant 20 / 30 maisons à l'année (pour les plus actifs). Les constructeurs nationaux appartiennent à une toute autre échelle d'activité. Il y a donc « 2 mondes » différents de la construction.
Le graphique ci-contre représente d'une autre façon le fonctionnement des différentes filières. Il figure en haut en vert le propriétaire actuel



L'économie de la filière libre : différence entre le « compte à rebours » du promoteur et le bilan du ménage bâtisseur (auto-promotion), dans une situation où la charge foncière est vendue 300 Euros / m²


Propriétaire actuel d'un patrimoine foncier
BIMBY
Lotissement
Immeuble en promotion
Accession en ZAC
Locatif en ZAC
Fillières courtes et fillières longues de production du logement
En rouge : les coûts supplémentaires

du terrain, puis les différentes étapes à engager jusqu'à la construction et l'occupation par le nouvel habitant, pour chacune des filières.

Le premier cas à gauche montre la filière « diffus », qui est également celle du BIMBY.

Le propriétaire actuel d'un terrain bâti l'aménage et le divise. Il fait venir un géomètre pour le bornage. Cela lui coûte environ 2 000 Euros. Il vend son terrain à une autre personne, ce qui engendre des droits de mutation et, éventuellement, des frais d'agence immobilière.

Le nouveau propriétaire fait construire, puis occupe le nouveau logement. Il n'est pas possible de faire plus simple en termes de transmission d'un foncier d'une personne à une autre, c'est la filière la plus courte.

Le second cas implique le recours à un aménageur

A partir d'une surface d'un hectare environ, un terrain commence à intéresser un aménageur. L'aménageur achète le terrain et fait un emprunt à la banque, pour pouvoir financer l'achat du foncier brut, puis la création de la voirie par exemple, ce qui engendre des frais financiers. Il va ensuite revendre des terrains en intégrant sa marge et les frais de commercialisation à un propriétaire qui achète, fait construire, puis vit dans le logement. En comparaison avec le premier cas, de nouveaux frais de commercialisation, des frais de portage foncier et une marge d'aménageur, correspondant à la conduite de l'ensemble de l'opération, se sont ajoutés.

Le troisième cas correspond au recours à un promoteur

Le promoteur interviendra, par exemple sur 1 hectare très bien placé, dans un marché où il peut se positionner pour construire et vendre ses logements. Par rapport à l'aménageur, le promoteur doit acheter puis viabiliser le terrain, construire les logements puis les vendre. L'emprunt est donc plus important, et le risque également.

Le quatrième et le cinquième cas présentent des opérations plus complexes, comme dans une ZAC

L'aménageur achète le terrain. Il emprunte, ce qui engendre des frais financiers. Il va revendre les terrains en intégrant sa marge et les frais de commercialisation à un promoteur, qui va faire construire les maisons puis les vendre à un nouveau propriétaire. Cela engendre de nouveaux des frais financiers, des frais de commercialisation, une marge. En général (cf. cas 5) environ 30% des constructions sont dédiées à du logement social, et donc vendues à des bailleurs sociaux, et les 70% restant sont vendus à des investisseurs en produit de défiscalisation (loi «Pinel» par exemple).

Toutes les cases rouges du schéma ne correspondent pas à du temps architectural pour la conception, ni à des tuiles, ou à des trottoirs, mais à du montage d'opération, totalement légitime, mais sans plus-value matérielle.

Pour expliquer simplement la différence entre le 1er cas et le 5ème cas :

- D'un côté, 100 logements sont construits un par un ;
- De l'autre, 100 logements sont construits en une fois.

L'exercice n'est pas du tout le même. On peut comparer cela à un repas de mariage. Faire déjeuner les convives coûte extrêmement cher : environ 100 Euros par personne. Or la qualité du repas de mariage sera d'un niveau équivalent à un repas dans une brasserie d'environ 20 Euros. Pourquoi cette différence de prix ? Qu'est-ce

qui justifie un coût multiplié par cinq ? Parce que l'exercice de faire manger 100 personnes qui viennent les unes après les autres dans une brasserie entre 12 et 14h, et l'exercice de faire manger 100 personnes en même temps, avec les plats servis au même moment sont radicalement différents. Le fait de devoir synchroniser tout le monde nécessite de multiplier le nombre de serveurs, de prévoir des plats qui se réchauffent...

Quelques valeurs à titre d'exemples relevées dans le secteur de Bordeaux :

À Bordeaux, les promoteurs ont signé une charte du logement abordable pour un prix de sortie des produits à 2500 Euros/m². Ils ont signé… Mais n'y croient pas pour autant. En effet, les promoteurs ne peuvent pas sortir de logement à moins de 2500 Euros/m². Avec les frais de construction (de l'ordre de 1 000 ou 1 500 Euros / m²) et tous les autres coûts (frais financiers, de commercialisation, marge…), on dépasse déjà les 2 500 Euros/m²… sans compter le prix du terrain.

À Bègles, commune limitrophe de Bordeaux desservie par le tramway, les terrains issus de la division parcellaire pratiquée par les habitants se vendent 120 000 Euros pour une surface de 200 m². En y ajoutant 100 m² de construction à prix modéré (de l'ordre de 1 500 Euros du m²) on obtient un prix total de 270 0000 Euros (120 000 + 150 000) soit 2 700 Euros/m². Le prix de l'accession immobilière en appartement à Bordeaux ou Bègles est compris entre 4 000 et 5 000 Euros du m². Ce qui fait une énorme différence entre ce produit et la construction en division parcellaire.

Autre exemple, un peu extrême pour la démonstration : à Montreuil, à l'est de Paris, des terrains de 100 m², à 5 minutes à pied du Métro, se vendent 200 000 euros.

Que peut-on faire sur 100 m² de terrain? Maintien d'un patio de 50 m² pour le parking… Et 40 m² habitables par niveau sur 3 niveaux (R+2), soit 120 m² habitables. Avec un coût de terrain de 200 000 Euros et 2 000 Euros/m² pour la construction, l'ensemble revient à 440 000 Euros. Or, un logement de cette surface à cet endroit vaut un million d'Euros. La filière du diffus reste extrêmement forte, car les gens n'ont pas des budgets illimités. Ils font construire eux-mêmes (auto promotion individuelle), parce que cela leur coûte moins cher. Pour faire construire, il faut du temps, du travail, il y a des risques (malfaçons…).

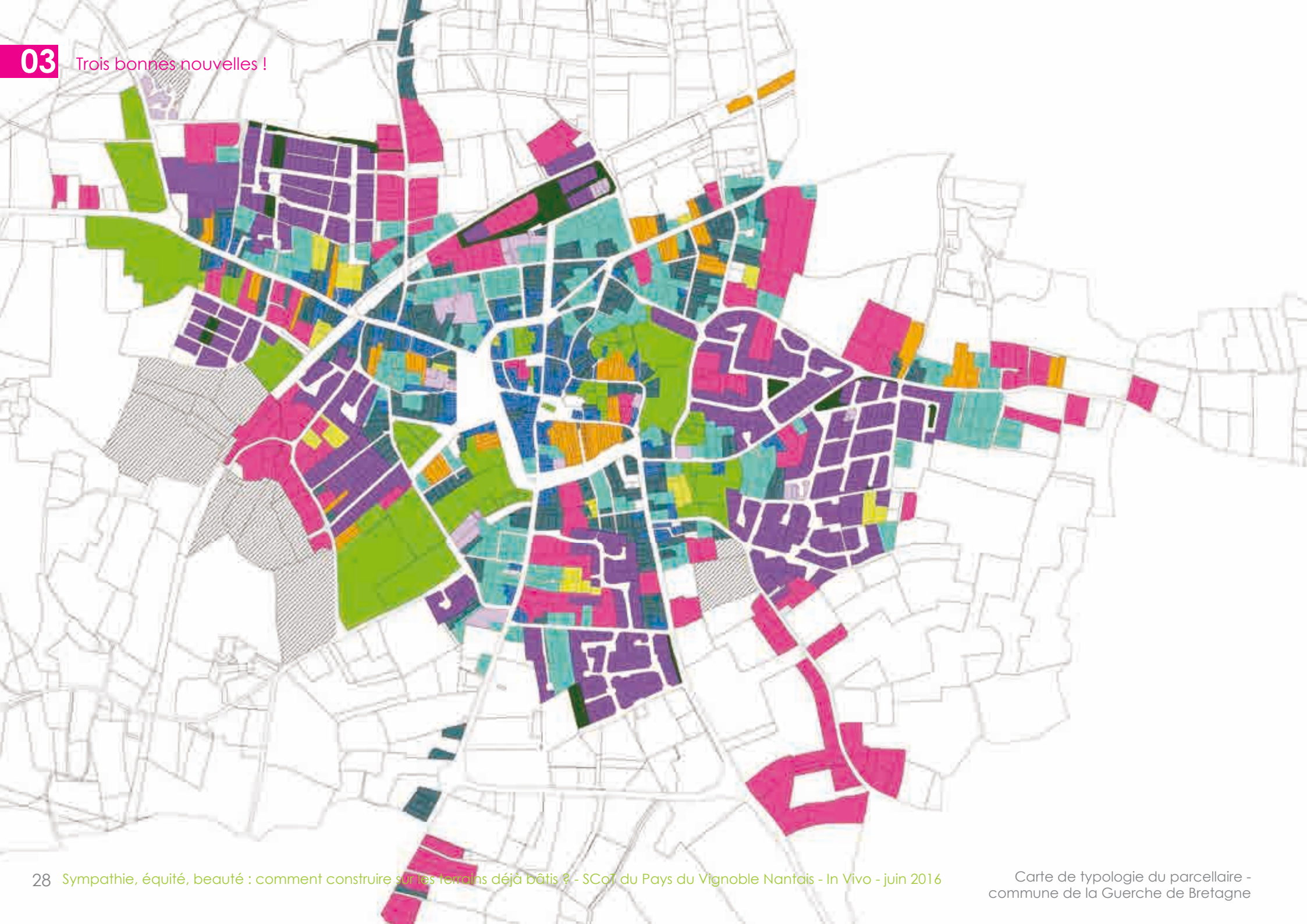
Alors pourquoi vouloir bâtir ? Les ménages aux revenus normaux ou modestes ont plus de temps et d'énergie que d'argent… Cela leur permet donc d'accéder à des projets qu'ils n'auraient pu avoir dans d'autres circonstances.

Dans le Vignoble Nantais, cette question commence à émerger, y compris pour le maintien des enfants dans le territoire alors que les évolutions du marché immobilier auraient tendance à les éloigner. La filière courte est présente. Elle ne fait pas automatiquement de bonnes choses, mais elle mérite d'être prise en considération. Et surtout, elle est animée par des entreprises de construction locales.

A Bordeaux, les architectes et maîtres d'œuvre regrettent qu'il n'y ait pas d'entreprises bordelaises travaillant dans les grandes opérations d'aménagement. Malheureusement, ces entreprises sont toutes parisiennes. En revanche, aux alentours de Bordeaux, pour une construction sur un terrain de 120 m², ce sont bien les entreprises locales qui interviennent.

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

Martillac (33) Photo Denis CARAIRE



Carte de typologie du parcellaire - commune de la Guerche de Bretagne

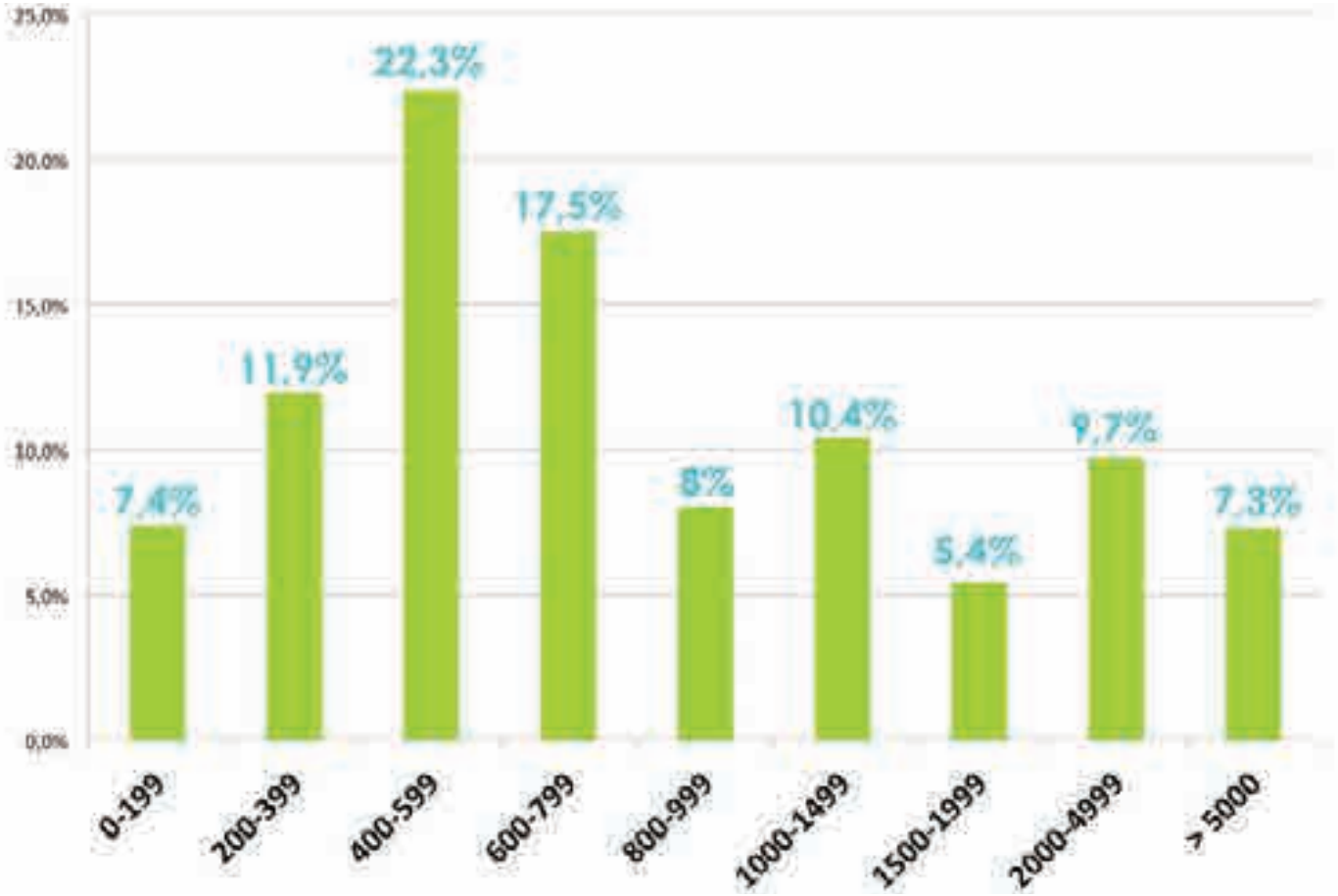
Le foncier est disponible en abondance

« À la Guerche de Bretagne, en Pays de Vitré, nous avons identifié toutes les parcelles construites selon les typologies de logements et les caractéristiques morphologiques du bâti. On peut constater ci-contre, la diversité de l'offre.

Une personne qui souhaite faire bâtir son logement au fond d'un jardin – pour rappel, 40 % des Français y sont favorables – pourrait, théoriquement, faire du porte-à-porte, et, 4 fois sur 10, ne serait pas rejetée.

L'habitant peut donc choisir la localisation et le cadre de vie dans lequel il souhaite vivre, par exemple l'hyper-centre, avec le charme du bourg ancien… Ou plus à l'extérieur, avec une parcelle plus grande ?

Distribution des tailles de parcelles dans le territoire du Pays de Vitré



Au Pays de Vitré, nous avons classé et compté les parcelles bâties selon leur taille. 7,4% des parcelles font moins de 200 m². Ce chiffre correspond à un habitant sur dix de la commune, ce qui est loin d'être anecdotique.

Les 7,5% de parcelles de plus de 5000 m² sont les plus susceptibles d'accueillir des opérations d'aménagement.

Entre les deux (entre 200 m² et 5000 m²), il y a tout le stock courant. C'est le terrain d'action de la démarche BIMBY.

Les collectivités qui s'engagent dans la démarche BIMBY le font également pour la diversité sociale.

Prenons l'exemple de Challans : 20 000 habitants, 2ème ville de Vendée. Une démarche BIMBY a été engagée, car les élus ont considéré que l'outil de division parcellaire venait compléter le lotissement dans deux situations :

Sur des biens d'exception : certains exercent leur métier à Challans mais préfèrent habiter Nantes. Par exemple les médecins n'achèteront pas un terrain de 800 m² en lotissement. Or les élus souhaitent accueillir toute la diversité sociale dans leur commune, y compris des professions

libérales avec des capacités d'achat plus importantes. La commune, dispose de quelques terrains de 3 000 / 4 000 m², dans des parties boisées. Dans cette situation, un lot de 1 500 m², un autre de 2 000 m², peuvent séduire ce public. Ce type de parcelle ne sera jamais proposé en lotissement, car le SCoT y prescrit des minimums de 16 à 20 logements/hectare. Mais si la parcelle fait 3 000 m² et qu'elle est déjà bâtie, on peut la diviser comme on l'entend.

De l'autre côté du spectre, il y a des personnes (primo-accédants notamment) qui ne peuvent pas investir 40 000 euros pour un terrain. Avec un budget médian d'achat de l'ordre de 150 000 à 180 000 euros, il reste autour de 120 000 euros pour construire, soit environ 80 m², ce qui peut correspondre à une maison avec deux chambres. Avec la division parcellaire, les élus de Challans pourront produire quelques terrains plus petits, mais aussi, des terrains qui ne seront pas nécessairement vendus au prix du marché.

En effet, entre un aménageur et un particulier qui vend un terrain, la différence porte sur le « bilan d'opération » : l'aménageur est obligé de vendre son terrain au prix du marché, sinon, il ne fait pas de marge et n'en vit pas.

Un particulier qui a fait construire sa maison il y a 40 ans, sans penser, à l'époque, qu'il diviserait son terrain, peut le vendre aujourd'hui 5 000, 10 000, 20 000, 100 000 euros… Le produit de la cession reste un « bonus », mis à part l'éventuelle perte de valeur de la maison actuelle si on la sépare d'une partie du terrain.

Mais si l'opération est destinée à un enfant, le terrain peut être donné. Si elle est destinée à l'ami d'un enfant, qui a peu de moyens, que le vendeur connaît bien, et avec qui il se verrait bien voisin, il peut vendre son terrain moins cher.

Les propriétaires ne sont pas « condamnés » à vendre cher leur terrain.

Quand on observe les bases de données des ventes des notaires pour les terrains en diffus, les prix de vente sont beaucoup moins homogènes qu'en lotissement : il y a du très cher, sur des terrains d'exception avec de beaux arbres etc., et du vraiment pas cher, soit un grand éventail de prix, qui reflète la diversité du budget des ménages.

En reprenant la notion de rythme de 1% par an sur un foncier disponible en abondance, différentes choses peuvent être faites dans le temps. Il faut, en revanche, que les élus et urbanistes s'interrogent sur ce dont ils ont besoin et ce qu'ils veulent faire avec cet outil.

On observe des évolutions spontanées. Mais si on décide d'en faire un outil d'urbanisme, il faut alors s'interroger sur ce que l'on veut en sortir, pour qui et dans quel quartier.

Le gisement foncier potentiel sur parcelles déjà bâties est très grand (en moyenne 80 % de la surface urbanisée des communes). **Des marges de manœuvre sont possibles et des choix politiques sont à faire. On peut orienter, on peut ici interdire, on peut ici favoriser, on peut ici modérer, on peut ici accélérer.**

Imaginons un quartier des années 1970 - 1980 avec, en moyenne, des parcelles de 800 m², et 200 m² d'espace public, de trottoirs et de voiries par lot. La densité est de 10 logements à l'hectare. Dans ce quartier, avec une densification progressive, douce, à 1% par an en BIMBY (c'est-à-dire que tous les ans, pour 100 maisons, il y en une qui accueille une 2ème maison dans son jardin) **en 10 ans, on arrive à une densité de 11 logements à l'hectare.**

Lorsque les projets sont en extension urbaine, il est important d'avoir un objectif de densité, parce qu'il faut veiller à préserver les surfaces agricoles ou naturelles. En revanche, dans une situation où l'on est en train de reconstruire sur un terrain déjà assaini, où la voirie et les réseaux sont déjà présents, il ne faut pas forcément atteindre les 17 logements par hectare.

Dans tous les cas, les équipements collectifs devront être entretenus, alors autant faire plus dense pour que cela soit plus profitable. En revanche, **on n'est pas obligé de densifier trois fois plus, car il y a la question du voisinage, de l'acceptabilité, et peut-être aussi, du charme consistant à faire les choses petit-à-petit.**

Si votre voisin a un terrain de 5000 m² et qu'il le divise en 20 lots, plutôt que 6 lots, cela change tout (nombre de voisins, de voitures…).

Remarque de la salle :
« L'habitant est prêt… le propriétaire est prêt, oui. Mais le voisin, lui ? »

Durant le projet de recherche sur le BIMBY réalisé entre 2009-2012, une sociologue a travaillé près d'Angers pour interroger les habitants qui faisaient des divisions mais aussi leurs voisins.

On est en droit de se demander si la société n'est pas de plus en plus individualiste… **Mais il existe un effet un peu inattendu de « l'individualisme ». Lorsque l'on demande aux gens ce qu'ils pensent d'un projet de division parcellaire chez leur voisin, ils répondent qu'ils n'aimeraient pas que leur voisin ait quelque chose à dire sur ce qu'ils peuvent faire ou pas dans leur propre parcelle.** Donc, eux-mêmes, en retour préfèrent s'abstenir d'émettre une opinion sur ce que le voisin peut faire dans sa parcelle…

Remarque de la salle :
« Pourquoi y a-t-il un PLU ? Pourquoi on ne laisse pas les choses se faire naturellement ? »

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) fixe des restrictions à la liberté de tous, d'abord pour des questions d'intérêt général et d'équipements, mais aussi parce que le PLU est l'outil principal de défense des voisins : il détermine, par exemple, si vous avez le droit de coller une construction en limite de propriété.

Les habitants sont prêts mais différemment en fonction des territoires :

A Montreuil, une commune limitrophe de Paris où l'on peut se rendre en métro, on fait des terrains de 100 m², à Bègles, des terrains de 200 m², en Île de France à 20 minutes de Paris, des terrains de 200 m², à 40 minutes de Paris, des terrains de 600 m², à une heure de Paris, des terrains de 800 / 1000 m²…

C'est là où le politique, au sens fort du terme, prend toute sa place. Qui peut estimer, en 2016, ce qui est acceptable dans tel quartier ? Ce qui n'est pas encore acceptable ?

Contrairement à d'autres filières de production, le processus **BIMBY n'oblige pas à faire tout en même temps, d'un seul coup. C'est un processus valable si on construit son acceptabilité dans le temps. Si on fait valider chaque étape par le voisinage, si chaque étape démontre que ce n'est pas du bétonnage et des nuisances que l'on va apporter, mais un peu de vie…**

Si nous prenons les bourgs de nos villages, non seulement ils sont denses, mais surtout, ils sont charmants. Aujourd'hui, personne n'aurait l'idée de les raser pour en faire des quartiers moins denses. Pourquoi sont-ils charmants ? Parce qu'on a réussi à faire de belles choses, bien organisées et de qualité. **Ces quartiers n'auraient peut-être pas perduré s'ils n'avaient pas pu évoluer au fil du temps** et les bâtisses n'auraient pas été entretenues.

Il y a aussi des gens qui préfèrent habiter en lotissement : il faut de tout dans une commune. Dans l'acceptabilité, il y a le sens politique de la chose : d'où on vient et où est-ce que l'on va ? Or, les communes ne doivent pas aller trop vite.

Centre bourg
Saussines (34)
Photo Denis
CARAIRE

Prenons l'exemple d'une petite commune près de Toulouse, dans un quartier très aisé, avec des terrains entre 4 000 et 8 000 m², à 15 minutes de la place du Capitole. La loi ALUR a supprimé le minimum parcellaire ou encore le COS. Dans cette commune, on travaille donc sur un outil pour contenir la densification. Avec actuellement 360 maisons et un besoin de 15 logements par an à construire, il faut aussi trouver des solutions pour éviter qu'un promoteur puisse implanter un immeuble sur chaque parcelle.

Tous les SCoT prescrivent des objectifs de densité en matière d'habitat. Nous travaillons donc avec la Fédération Nationale des SCoT, pour passer le message suivant :

- Il est intéressant de fixer une densité minimum pour les terrains « vierges ».
- **Mais pour les quartiers déjà bâtis, il ne faut pas raisonner en termes de densité minimum, mais en termes de progression… et ne pas aller trop vite** (sauf en cas d'enjeux spécifiques comme par exemple la proximité d'une station de métro).

C'est une question d'évolutivité : cela ne fonctionnera que si l'on construit l'acceptabilité dans le temps.

Et l'acceptabilité évolue également avec le temps : ce qui est acceptable en 2016 est différent de ce qui sera acceptable en 2020.

C'est la différence entre Bla Bla Car et le BIMBY : Bla Bla Car est une affaire privée : les gens dans leur voiture ne dérangent pas les gens dans la voiture d'à côté. Pour le BIMBY : il y a un aspect politique de la chose, afin qu'il soit perçu positivement dans la vie du quartier.

Tout le monde pensait que les lotissements resteraient tels qu'ils avaient été construits au départ. On ne s'était pas imaginé que cela ferait comme dans les bourgs c'est à dire qu'après une première « couche » d'urbanisation, il y en aurait d'autres qui viendraient. Or, les besoins sociaux réels montrent que c'est bien ce qui va se passer.

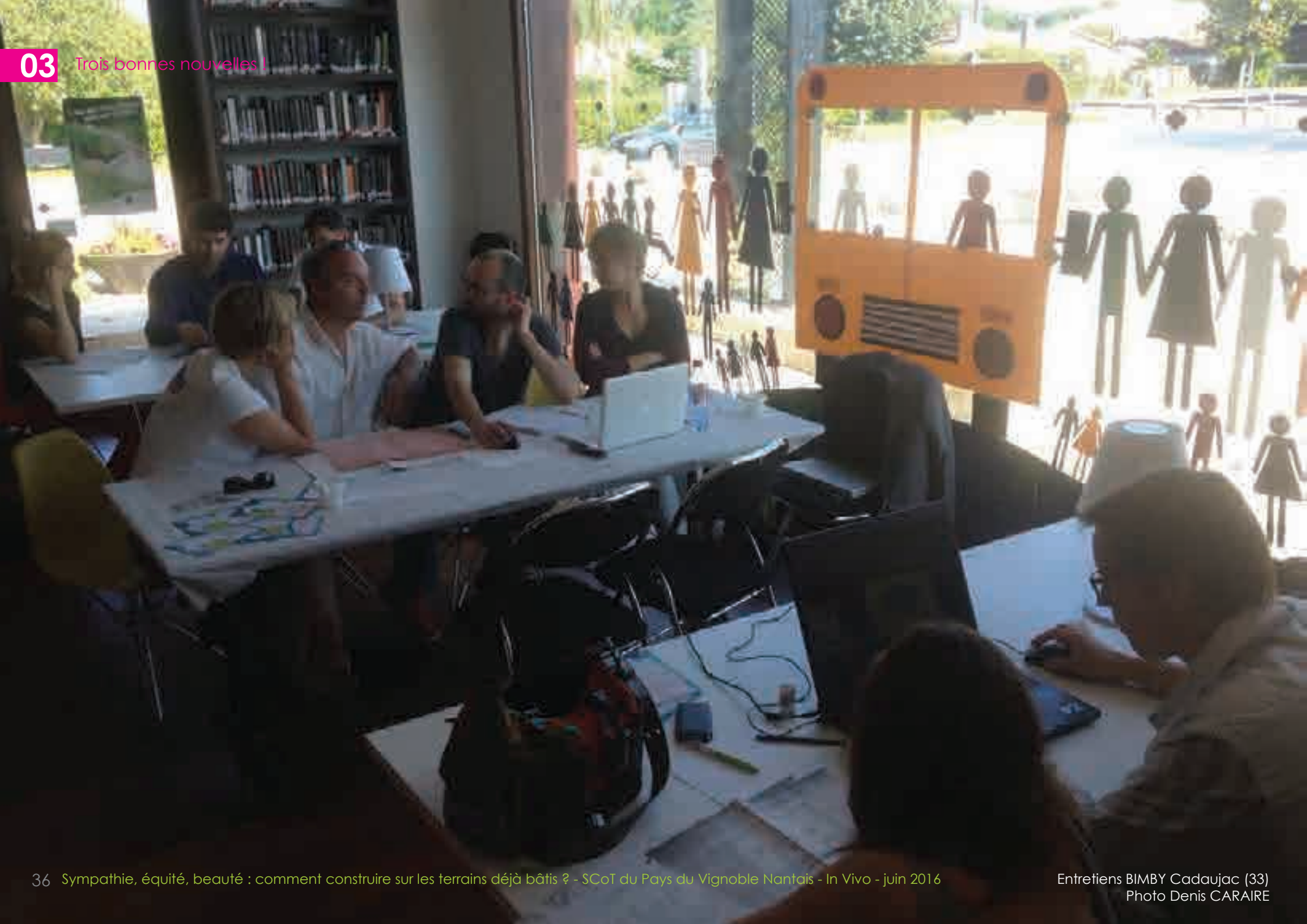
Finalement, le BIMBY est moins intéressant comme outil pour créer des logements neufs et accueillir des populations nouvelles. C'est plus un outil pour venir en aide et rendre service à des habitants qui sont déjà là et dont les habitations actuelles ne conviennent plus. Ils sont majoritaires, et c'est ce qui va rendre faisable la démarche.

Si la démarche ne consistait qu'à accueillir des habitants nouveaux, ce serait délicat. Car du point de vue de la puissance publique, les principales personnes qui devraient habiter les nouvelles maisons issues du BIMBY devraient être les habitants actuels.

Remarque de la salle :
« Dans l'accueil de nouvelles populations, les collectivités doivent aussi veiller à l'animation du centre-bourg, aux infrastructures, aux lieux de rencontre, aux commerces de proximité. Ça va ensemble.»

Réponse : Absolument. Le BIMBY est un outil de construction de logement. Ce n'est pas une politique en soi. Il faut l'intégrer à une politique d'ensemble plus large.

Entretiens BIMBY Cadaujac (33)
Photo Denis CARAIRE



Entretiens BIMBY Cadaujac (33)
Photo Denis CARAIRE

04 | Trois clés pour réussir

David MIET, architecte et urbaniste, gérant du bureau d'études Villes Vivantes

Sympathie (& PLU)

« Le foncier qui nous intéresse est un foncier privé, on est « chez les gens ». On va parler du devenir possible de parcelles déjà bâties. Il est nécessaire de faire attention à un certain nombre de choses, car **nous autres, élus, urbanistes, aménageurs du territoire, ne sommes pas naturellement légitimes pour réfléchir au devenir des parcelles privées.** Nous le sommes un peu parce que nous élaborons les documents d'urbanisme comme le PLU . Cependant, dans le fond, il y a une incompréhension possible entre le discours, la vision que nous allons porter sur cette question-là, et les propriétaires concernés.

Il va falloir être extrêmement vigilants, car sauf dans des cas particuliers de cœurs d'ilot avec un gros potentiel, la collectivité n'achètera pas le foncier. Il n'y aura pas d'opérateur public. Il n'y aura pas de maîtrise totale. Un dialogue doit donc s'établir. **Soit ce dialogue est formel, et cela va devenir difficile, car on touche au foncier, à l'argent, au droit ; ce n'est pas la voie qui fonctionne. Soit on construit un dialogue plus « sympathique ».**

La première commune à avoir expérimenté le BIMBY en France est Tremblay-sur-Mauldre, dans les Yvelines, en Vallée de Chevreuse :

- 1 000 habitants,
- Un bourg en arc de cercle autour du château ;
- Tout autour, l'urbanisation pavillonnaire des 40 dernières années ;

Le maire a fait ses calculs : il doit construire 70 logements en 10 ans. Jusqu'ici, il avait un minimum parcellaire de 1000 m². Sur cette base, il lui faudrait 7 hectares auxquels se rajoutent les voiries et les espaces publics, soit 8,4 hectares. Ci-dessous, la simulation de l'espace nécessaire.

En photo ci-dessous, le dernier lotissement en date. **Ce type de développement assure une certaine paix sociale : cela répond un peu au NIMBY, parce que les nouveaux habitants ne sont pas trop proches des anciens**, le lotissement est un peu à l'écart du bourg. Cela répond aux aspirations à la maison individuelle et il n'y a pas d'investissement au départ pour la commune.

En revanche, pour le maire, c'est un peu trop cher. Il demande des lots de 800 m² mais se rend compte que cela ne fait pas baisser les prix pour autant.

Quant aux services de l'Etat, le Parc naturel de la Vallée de Chevreuse, la Région, ils expliquent au maire qu'il devra réduire la surface liée à l'urbanisation et que, bientôt, il ne pourra plus faire ce type de projet.

Une alternative consisterait à faire plus dense, avec des opérations plus importantes. Ce type d'habitat individuel groupé, avec 300 m² par terrain, ne consomme plus que trois hectares. Mais il est très difficile pour la commune de proposer des projets qui ressembleraient à ceux réalisés dans la ville nouvelle voisine de St-Quentin-en-Yvelines (cf. photo ci-dessus).

Une autre hypothèse, le BIMBY, part de la question suivante : « Peut-on imaginer de réaliser 70 nouvelles maisons… dans les jardins des habitants actuels ? » Lorsqu'on présente cette hypothèse à un élu, il pense que cela n'a pas de sens. Les habitants actuels ont justement choisi la commune pour avoir des grands terrains. Ils n'auront donc aucune envie d'accueillir une seconde construction, bâtie par des inconnus, au fond de leur jardin!

Et, fondamentalement, l'élu a raison : la plupart des habitants de cette commune préféreront garder un grand terrain plutôt de voir s'y installer un nouveau voisin.

Pour autant, avec actuellement 350 maisons environ, il suffirait de trouver chaque année 2% de propriétaires de terrain consentants pour produire en 10 ans les 70 logements programmés. **Il n'y a absolument pas besoin que tous les habitants de Tremblay-sur-Mauldre se réveillent en sursaut en proclamant : « pour lutter contre l'étalement urbain, nous allons diviser notre terrain ».** Il suffit simplement de quelques cas particuliers… Quelqu'un qui veut aider un enfant, ou quelqu'un qui veut financer des travaux dans sa maison.

On a pris l'habitude, sur le sujet de l'aménagement du territoire, de raisonner par la majorité. Pour le BIMBY, **il ne faut pas que tout le monde adhère à l'idée, mais plutôt mettre à profit des cas particuliers** qui pourraient contribuer à créer du terrain à bâtir. Le but n'est pas « d'évangéliser » et

d'expliquer à toute la population que maintenant, il va falloir faire des efforts et se serrer dans les jardins. En revanche, dans le cas où il y aurait des personnes à qui cela puisse rendre service, autant le faire intelligemment, pour que cela produise quelque chose de bien.

70 nouvelles maisons dans les jardins Tremblay-sur-Mauldre

Prenons l'exemple de ce lotissement au sud du bourg, réalisé dans les années 70 par accession sociale à la propriété sur des terrains de 800 m², avec des maisons construites sur le côté de la parcelle. C'est la configuration idéale, et le cas le plus simple pour la division parcellaire : une maison de chaque côté avec accès indépendant pour chacune. D'un simple regard, un architecte considèrera qu'il reste des possibilités de construction sur ce quartier. Il s'agit de maisons construites dans les années 1960-1970, avec un étage d'habitation sur sous-sol total non enterré (comme on en rencontre partout en France). L'entrée se fait par un escalier extérieur et, au rez-de-chaussée, on trouve une buanderie et un garage.

Les habitants qui ont fait bâtir dans les années 70 ont aujourd'hui entre 70 et 80 ans. **Cela fait au moins 15 ans que leurs enfants sont partis de la maison. Ces maisons sont très mal isolées, mais leurs habitants continuent de chauffer les chambres. On comprend aussi que ces maisons sont de moins en moins adaptées au mode de vie et aux capacités de leurs habitants. Jusqu'à quand ces personnes vont-elles pouvoir vivre dans leur maison dans de bonnes conditions ?**

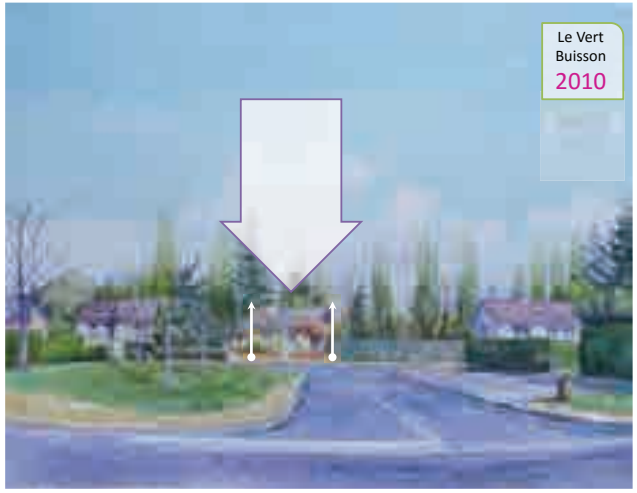
La question du vieillissement n'est jamais abordée de bon cœur. Le maire pense à une résidence pour personnes âgées en centre-ville, mais c'est un projet long à mettre en œuvre. Et malgré leurs difficultés, des personnes qui ont toujours vécu en maison individuelle accepteront-elles d'y déménager ? **Quant à loger dans la famille, cela pose une autre question : aujourd'hui, qui est prêt à accepter chez soi au quotidien un parent âgé ?**

Lotissement le Vert Buisson Tremblay-sur-Mauldre

Face à ces questions délicates, c'est souvent un incident qui précipite les choses : **glissade, chute dans l'escalier, rupture du col du fémur, placement de Mamie en maison de retraite et vente de la maison pour payer les frais...** A 2 500 / 3 000 Euros par mois la maison de retraite, le choc économique s'ajoute au bouleversement du déménagement.

Au lieu de cela, **si on construisait une maison de plain-pied, bien isolée, conçue pour la vie d'aujourd'hui (qui n'a rien à voir avec celle d'avant, quand on était en activité professionnelle avec des enfants) d'une surface de 80 m², bien organisée, avec une belle pièce de vie centrale, une grande baie vitrée sur un jardin plus petit, un poêle à bois, et un peu d'espace pour recevoir les petits-enfants quand ils viennent…**

L'architecte sait organiser les espaces pour les familles avec enfants, mais il ou elle sait également le faire pour d'autres périodes de la vie. Construire 80 m² de plain-pied, un peu plus haut de gamme que pour un primo-accédant, cela coûte environ 2000 Euros du m², soit 160 000 Euros. Comment les financer ? En vendant la première maison ? Mais combien vaudra la première maison, si je lui retire la



moitié de son jardin ? Cette maison en l'état, c'est-à-dire avec des travaux à prévoir, avec ses 800 m² de terrain, dans la vallée de Chevreuse, vaut 350 000 euros. Pour évaluer le prix de la maison avec un terrain moitié moins grand, il faut regarder les autres offres, dans la même commune ou des communes comparables, avec la même surface habitable, mais avec un jardin plus petit. On observe que le prix est quasiment le même. Car près de 90% du prix dépendent de la surface habitable, l'état de la maison et la situation. Il reste 10 à 20 % de la valeur du bien reliés à la taille du terrain, la vue, l'esthétique, le cachet de la maison, le voisinage, la proximité avec une rue bruyante etc… Ces éléments sont des critères d'ajustement de la valeur du bien. Donc, cette maison, en étant pessimiste, ne

Résultat : **on échange la vieille maison, inadaptée, dans laquelle on n'est pas certain de pouvoir vivre jusqu'à la fin de ses jours, contre une maison neuve de plain-pied et adaptée et un chèque de 140 000 Euros, dans un quartier ou l'on a ses habitudes.**

On peut donc retourner favorablement une situation très délicate qui concerne tous les habitants de ce lotissement, grâce à une solution dans leur jardin. Mais le plus souvent, ils n'en ont pas eu l'idée, ou alors, le PLU ne le permet pas.

Parfois ces habitants souhaitent rester dans leur maison actuelle, et n'ont pas forcément envie de la voir habitée par des tiers. Ils peuvent alors mettre en vente une partie du terrain et profiter de 140 000 Euros (prix de vente d'un terrain à bâtir au Tremblay-sur-Mauldre) pour faire les aménagements nécessaires dans leur maison : aménagement du rez-de-chaussée par exemple, pour pouvoir y vivre plus confortablement.

Il y a donc des intérêts objectifs, patrimoniaux, financiers, de confort de vie, à densifier une parcelle, qui peuvent motiver certaines personnes

à le faire. **Ces intérêts particuliers peuvent-ils converger avec celui de la collectivité ?** Chaque année l'entretien des voiries et du mobilier urbain, le balayage, la tonte de l'herbe, le changement des ampoules des lampadaires, le curage des fossés, l'entretien des réseaux souterrains, coûtent de l'argent. La collectivité essaie d'équilibrer ces coûts de fonctionnement par les taxes locales (foncière, d'habitation). Dans notre hypothèse, pour le même travail des services, on va rajouter 2 maisons dans le lotissement qui en comptait 30 initialement. On crée donc deux foyers fiscaux supplémentaires.

En théorie, cette densification est plutôt intéressante pour les finances publiques et pour le budget de fonctionnement de la commune.

Combien coûte une maison chaque année à une commune, pour sa desserte en réseaux, pour les trottoirs, l'éclairage, l'entretien ? Dans les territoires où cet exercice d'analyse a été effectué, le coût est environ 1 000 Euros par maison par an. Si les 2 nouvelles maisons que nous venons d'évoquer ne sont pas construites en tissu déjà bâti, mais dans un nouveau lotissement à l'extérieur du bourg, cela signifie une surcharge de 2 000 Euros par an pour la collectivité, sans limitation de durée…

Pour le cas de Tremblay, si les 70 logements programmés étaient réalisés en extension urbaine, ils pèseraient à hauteur de 70 000 Euros par an en plus sur le budget de fonctionnement de la collectivité, tous postes confondus.

On comprend donc que l'intérêt des particuliers peut facilement rejoindre ici celui de la collectivité. En 2009 s'est tenue une conférence au Tremblay-sur-Mauldre, pour débattre de ce sujet avec les maires des communes voisines, les bureaux d'étude qui élaboraient les PLU, la DDT, le Parc Naturel de la Vallée de Chevreuse, et des chercheurs. Suite à la conférence, un journaliste, enthousiaste, publia dans le journal local un article intitulé « Le BIMBY, nouveau mode d'urbanisation participatif avec les habitants, pour de la densification douce… » avec des images du quartier figurant les nouvelles maisons.

Deux jours plus tard, le maire recevait copie d'une pétition signée par tous les habitants du village et adressée au préfet sur le thème « Non au BIMBY ! ». Pourquoi cette réaction ? Tout simplement parce que les propriétaires des maisons représentées sur des aquarelles dans le journal ont reconnu leur maison, mais ne savaient pas qui avait construit à côté, qui habitait dans la maison projetée, et si eux-mêmes avaient le

droit de rester dans leur maison actuelle. Ils ont pensé qu'ils allaient se faire exproprier.

D'où l'importance du terme « sympathie ». L'urbanisme porte depuis des années cette image de violence et de puissance expropriatrice. Les habitants raisonnent toujours comme s'ils risquaient l'expropriation, même si, aujourd'hui, élus et urbanistes savent bien que cela n'est pas si simple que cela.

Voici donc une première règle essentielle : ne pas dessiner sur la parcelle de quelqu'un sans lui en avoir parlé auparavant. Cela apparaît évident… avec le recul.

Les habitants ont été invités par la suite pour une présentation en détail de la démarche BIMBY. « Grâce » au premier échec de communication il y a eu une vraie mobilisation… Mais la réunion publique d'explication a constitué un second échec, lui aussi prévisible si l'on y réfléchit après coup. En effet, quand bien même une personne pourrait être intéressée, comment peut-elle s'exprimer sereinement sur l'avenir de sa parcelle individuelle dans le cadre d'une réunion collective ?

D'où une seconde règle essentielle : « Ne jamais débattre d'une façon collective de l'avenir d'une parcelle individuelle ». On ne peut pas livrer à tout le monde un projet intime. Dans ces deux expériences, la configuration était mauvaise : urbanistes et élus n'avaient pas la légitimité à faire ce qu'ils étaient en train de faire.

La gouvernance du foncier est très spéciale, parce qu'il y a deux pouvoirs qui s'exercent sur une parcelle. Le premier, c'est la propriété privée. L'habitant est propriétaire, il fait ce qu'il veut, comme il veut, quand il veut. Il dispose de l'entière initiative. Le second, c'est la règle, le PLU. La détermination de ce qui est possible de faire, et le garde-fou plaçant des limites, contraignant le droit de propriété. Les élus ont la légitimité et même la responsabilité de faire le PLU. Lorsque l'on a intégré cette double gouvernance, on peut commencer à dialoguer « normalement ».

Au motif de la révision de son PLU, le maire a donc invité tous les propriétaires de la commune qui le souhaitaient à venir bénéficier d'une heure gratuite avec un architecte pour réfléchir au devenir de leur propre parcelle.

Voici le protocole mis en place à cette occasion. Le dialogue entre habitants et architecte s'instaure sans raisonner directement sur le règlement. En effet, le POS/PLU est obsolète, il va bientôt changer et les règles futures sont encore inconnues. Il faut expliquer que la démarche est engagée dans le but d'établir de meilleures règles, que l'on va raisonner dans l'idéal du projet pour les propriétaires, pour les voisins, pour la commune en essayant de travailler le plus intelligemment possible.

Lors des premières minutes du rendez-vous, les propriétaires donnent leur adresse. L'architecte médiateur localise leur terrain sur Google Map (une première pour beaucoup d'habitants participants), puis on redessine la parcelle et la maison existante.

Il n'y a pas de questionnaire type architecte/propriétaire. La discussion s'établit pendant que l'architecte dessine la maison. Les habitants s'approprient petit à petit le croquis et commencent à évoquer les inconvénients du terrain (problèmes de voisinage, stationnement…). Alors qu'ils observent l'évolution du croquis, les propriétaires ont souvent de nouvelles idées dont ils sont parfois les premiers surpris. L'architecte veille en permanence à ne pas proposer à la place de l'habitant mais à l'accompagner dans sa réflexion.

Le message était le suivant : « Les élus ont la responsabilité de faire un PLU, déterminer les zones non constructibles et constructibles, avec des règles à respecter (hauteur maxi, distance par rapport à la rue et voisins, …). Comme ils ne peuvent pas deviner à l'avance les projets des habitants sur leur parcelle, ils préfèrent les consulter avant de rédiger les règles ».

Grâce à cette démarche, une légitimité s'est reconstruite.

Voici une illustration de ce dialogue à partir d'un cas concret.

Préoccupé par les difficultés de stationnement dans sa rue, un couple d'habitants nous fait dessiner un garage devant la maison. **Enhardi par la première modélisation, il imagine de prolonger cette construction par un logement indépendant qui permettrait d'accueillir temporairement sa fille, qui cherche une solution de logement provisoire à son retour des Etats Unis** où elle a achevé ses études mais sans parvenir à trouver un emploi.

L'architecte recherche avec les habitants des exemples similaires dans le quartier, et introduit des principes de qualité afin d'arriver à une certaine harmonie de la rue : par exemple, intégrer un petit recul de la maison avec création d'un jardinet.

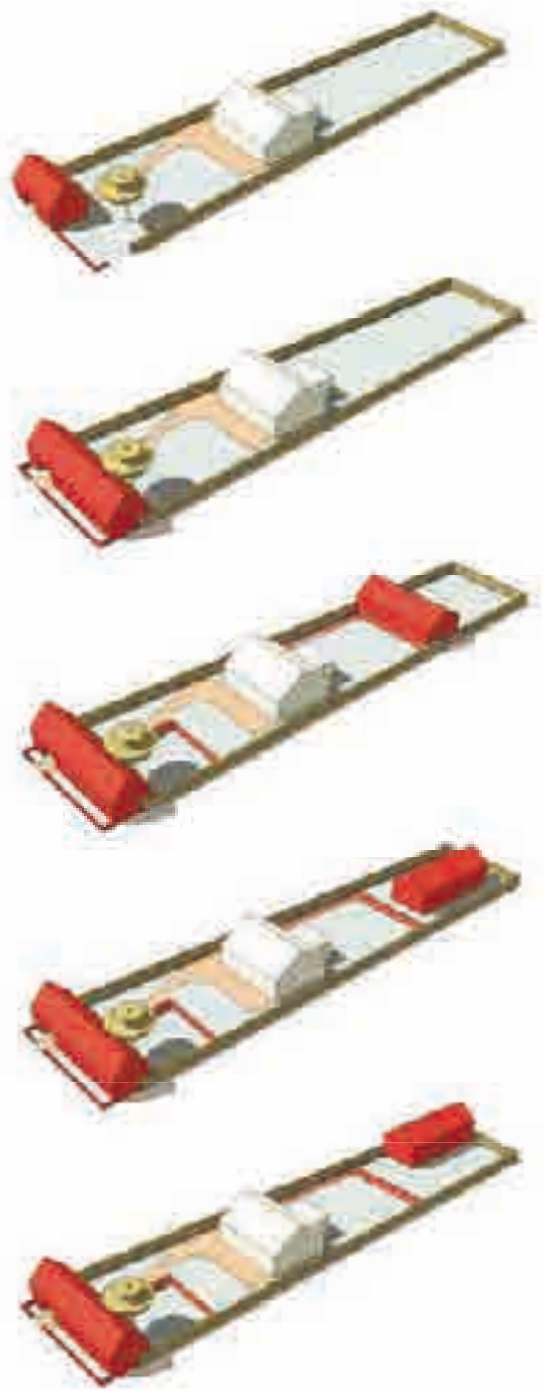
L'accueil d'un enfant ayant vocation à être transitoire, le couple réfléchit avec l'architecte pour créer des conditions qui permettraient par la suite la mise en location du nouveau logement : création d'un porche, cour de stationnement et terrain qui permettent de faire une séparation avec la maison actuelle. La réflexion avance avec des propositions de plans plus harmonieux.

Enfin les questions d'argent sont abordées. Les attitudes peuvent se révéler très différentes sur ce sujet. **Certains ont absolument besoin de vérifier la faisabilité financière du projet pour pouvoir l'envisager, d'autres acceptent d'imaginer, de rêver et abordent les questions d'argent après.** Il y a aussi ceux qui se projettent dès l'entretien sur la valeur de la maison, la moins-value en divisant le terrain, la valeur du terrain…

Dans notre exemple, c'est Madame qui entre le plus rapidement sur le terrain financier, et qui propose la création d'une autre maison, en fond de parcelle (soit un produit de deux fois 150 000 Euros si les deux parcelles sont détachées et vendues). Mais avec la nouvelle maison au milieu du terrain à l'arrière, cela va créer un problème de vis-à-vis avec la maison existante.

L'architecte déplace et fait tourner la maquette de la nouvelle maison. Avec ce type de terrain de départ, l'implantation du modèle en milieu de parcelle ne résiste pas à 10 minutes de discussion et de mise en situation : les propriétaires constatent très vite que le jardin qui serait attribué à la nouvelle maison présente peu d'intérêt. On propose alors de « pousser » la nouvelle maison sur un côté. Le choix du côté concerné répond à des préoccupations… de voisinage. Le couple nous explique que le voisin en mitoyenneté duquel ils implantent la nouvelle maison sera moins « pinailleur » que celui situé de l'autre côté. D'ailleurs, ils estiment qu'il pourrait bien être intéressé par une opération similaire… **Et voilà qu'émerge la suggestion d'une allée commune pour desservir les deux nouvelles maisons à l'arrière.**

L'entretien débouche sur l'implantation de deux nouvelles constructions sur une même parcelle, alors qu'au début de l'entretien, nous étions dans le traitement d'un simple problème de garage. **Lors du rendez-vous l'habitant pense, et l'architecte l'accompagne dans sa réflexion. Il va lui dévoiler les possibilités de son terrain, lui permettre d'ouvrir un œil différent sur son patrimoine.**



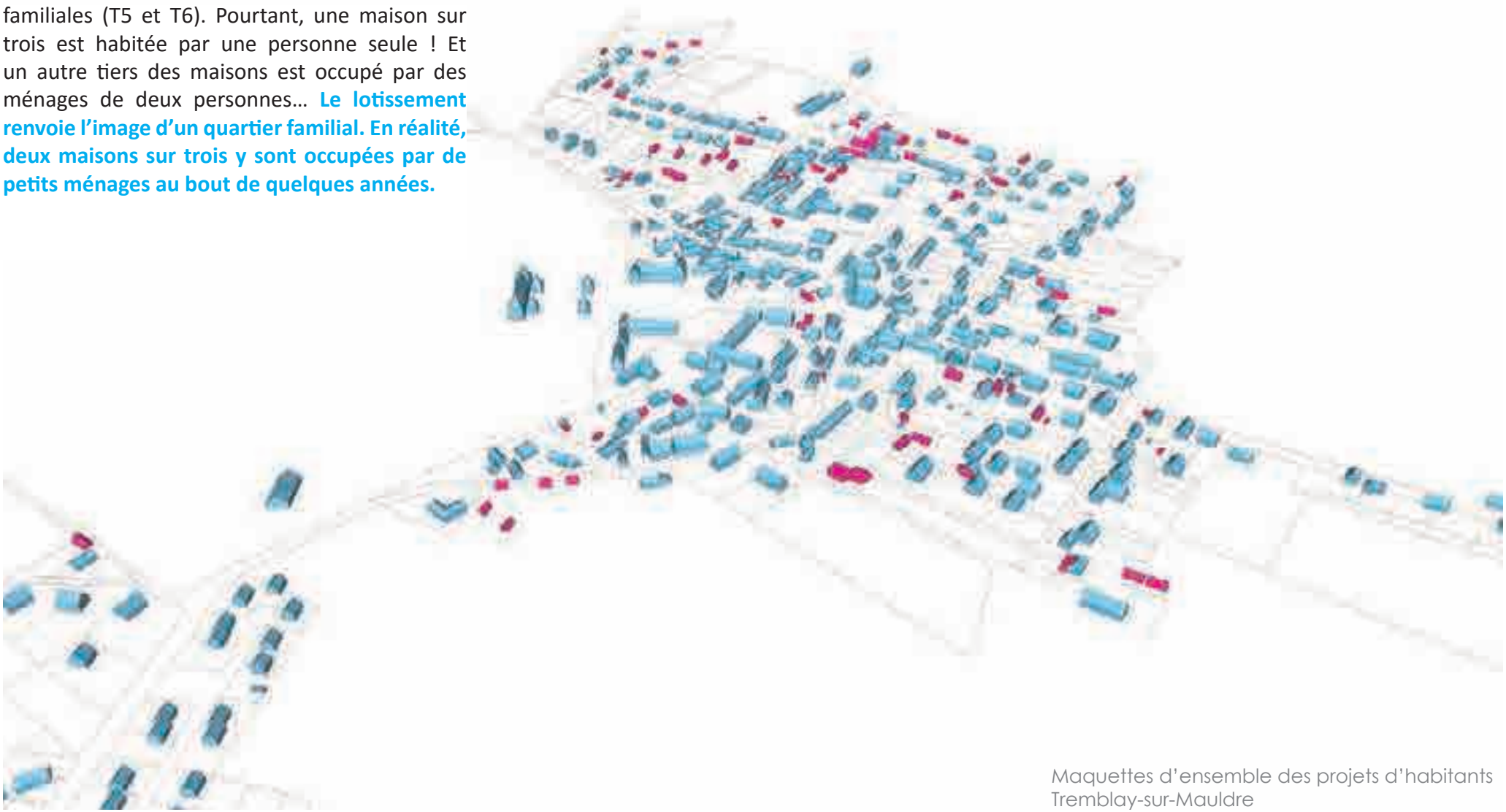
A Tremblay-sur-Mauldre, 70 ménages ont ainsi été reçus, avec 90 projets de logements dessinés. Dans 6 cas sur 10, les propriétaires sont repartis avec un projet de logement sur leur parcelle.

Alors qu'au cours de ces 24 derniers mois plus de 2000 entretiens du même type ont été mené un peu partout en France, le résultat est toujours le même : 60% des participants repartent avec un projet de construction, les autres avec un projet d'extension ou sans projet, mais toujours avec de nouveaux éléments de réflexion. Bien sûr, il ne s'agit nullement d'un échantillon représentatif de la population, car seules les personnes intéressées sont venues. Il faut donc en tirer des enseignements plus qualitatifs que quantitatifs : Qui sont ces personnes ? Quelle est leur situation ?

On l'a compris, pour la collectivité, il est particulièrement intéressant que des propriétaires puissent diviser leur terrain pour y bâtir un logement adapté à leurs vieux jours, ou pour financer une autre solution. Le cheminement de la réflexion doit créer les conditions de l'éclosion de cette idée chez les propriétaires.

Dans une commune donnée, les maisons sont le plus souvent (à 80% environ) des habitations

familiales (T5 et T6). Pourtant, une maison sur trois est habitée par une personne seule ! Et un autre tiers des maisons est occupé par des ménages de deux personnes… **Le lotissement renvoie l'image d'un quartier familial. En réalité, deux maisons sur trois y sont occupées par de petits ménages au bout de quelques années.**



Maquettes d'ensemble des projets d'habitants
Tremblay-sur-Mauldre

L'offre de maisons familiales est donc fortement surdimensionnée par rapport à la structure démographique de nos communes, parce que traditionnellement, le moment du choix et de la capacité des ménages à faire bâtir interviennent lorsque la taille de la famille est la plus élevée (configuration « parents + enfants »).

Mais sur la durée d'une vie, cette configuration n'occupe pas la majorité du temps. Pour bénéficier d'un confort d'habiter tout au long de la vie, **nous devrions disposer d'un parc de logements plus diversifié, plus adapté, avec notamment de petits logements individuels de qualité différents de l'appartement de début de parcours résidentiel.**

Si on fait une analogie avec un autre produit de masse, l'automobile, **c'est comme si tous les constructeurs automobiles n'avaient construit ces 40 dernières années que des monospaces.** Il est grand temps de produire d'autres types de maisons. La collectivité peut souhaiter que la division parcellaire profite à un jeune couple qui fera construire une maison familiale, mais la diversification et l'adaptation de l'offre de logements interviendront plutôt si c'est l'habitant actuel qui se fait construire une maison différente, dans le cadre d'un second projet d'habitat pour une étape de vie « post familiale ». **La première maison familiale peut être réappropriée, réinvestie, réhabilitée par un jeune couple, qui en aura l'énergie et le temps.** Toutefois cette combinaison n'apparaît pas spontanément et initialement dans les raisonnements des propriétaires.

Une partie du travail de nos architectes consiste donc à créer les conditions d'un passage de l'idée initiale de la vente d'un terrain pour un tiers à l'idée de faire construire une nouvelle maison pour soi-même. Dans cette seconde configuration, on se rapproche plus de l'intérêt général, puisque **sont créés dans la foulée un logement familial en réinvestissement et un nouveau logement plus petit qui complète l'offre habitat de la commune.**

Entretiens BIMBY Bouloc (31) Photo Denis CARAIRE

Souvent, le désir initial des participants aux entretiens porte sur une extension de 40 m². Ils ne se sentent pas à l'étroit, mais les 150 m² de leur maison actuelle ne sont plus adaptés à ce dont ils ont besoin maintenant. Ils veulent une grande et belle pièce de vie, ouverte sur le jardin. En 20-25 minutes, nous dessinons bien entendu cette extension dont ils rêvent. Le plan est sauvegardé, puis l'architecte suggère l'éventualité d'une autre solution.

Il évoque l'exemple d'autres habitants qui, dans une situation quasi-similaire (projet initial d'extension de maison), se sont rendus compte qu'il était préférable de faire construire une nouvelle maison et laisser la première à d'autres. **C'est subtil, mais les bons architectes médiateurs savent installer ce dialogue avec naturel.**

Dans les Mauges, en Maine-et-Loire, il est devenu fréquent de réaliser une maison pour ses vieux jours, dans son propre jardin, sans l'habiter tout de suite. En anticipation de la retraite, les ménages construisent une maison de plain-pied, bien organisée, qu'ils mettent en location. Ces propriétaires, qui ont fini de payer leur première maison, utilisent le foncier « gratuit » pour en faire construire une seconde, avec un triple bénéfice. A la fin, du processus, il y aura la valeur

de deux maisons pour eux ou leurs héritiers. Au début, les loyers couvrent les remboursements de la seconde maison, voire plus, puisqu'il n'y a pas eu de frais de terrain. Et à la fin de la période de location, le ménage peut emménager dans un petit logement confortable tout en se solvabilisant le cas échéant par la vente de la maison initiale.

On doit aussi prendre en compte les situations de divorce. **En France, un couple marié sur deux divorce. Le « pic » des divorces intervient après 7 ans de mariage. En général, à cette étape, la maison n'est pas encore payée, et cela produit… deux candidats au logement social.**

A Tremblay-sur-Mauldre, une maman a eu l'idée suivante : diviser son terrain et y faire construire une maison plus petite avec sa part du produit de la vente de la maison du couple. Sa fille garde ainsi ses amis, son école... ce qui sera moins perturbant pour elle qu'un déménagement dans un autre quartier ou une autre commune.

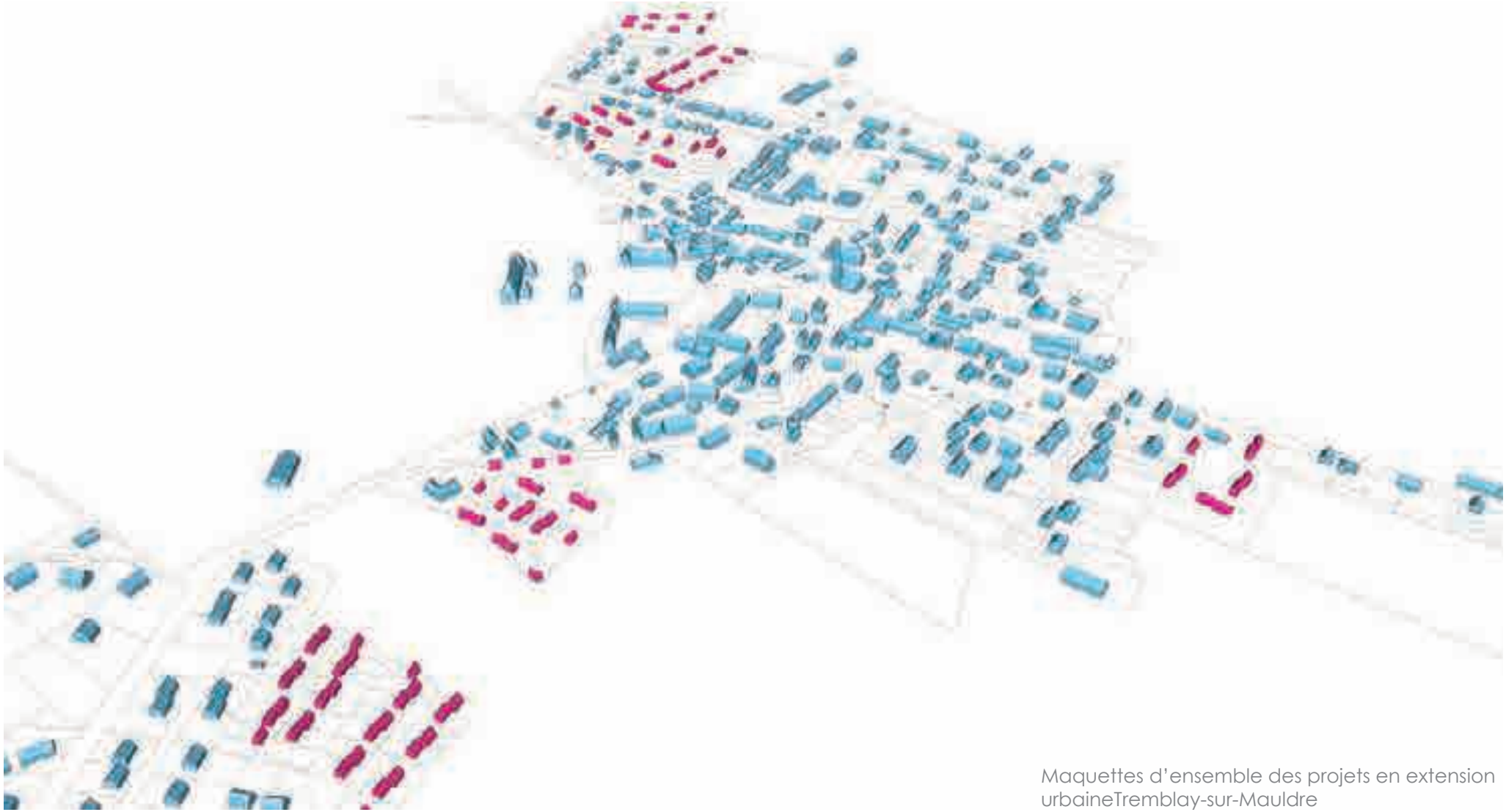
Ainsi, alors que les intentions initiales des personnes concernant leur habitat sont relativement classiques, la diversité de leurs parcours de vie et de leurs situations peut nourrir une variété de projets immobiliers basés sur leur patrimoine actuel. Nous aurions pu évoquer ceux qui veulent ou doivent contribuer aux études de leurs enfants ou les aider financièrement à s'installer, ceux qui recherchent un investissement locatif et qui décident de le faire sur leur propre parcelle, ou encore ceux qui souhaitent accueillir un parent âgé auprès d'eux… Mais dans un logement indépendant. D'autres encore sont frappés des difficultés d'emploi. Quand on est licencié, il n'est pas rare que la maison doive être vendue, les remboursements ne pouvant plus être honorés. Le BIMBY permet de gagner 2 à 4 ans en vendant un bout de terrain, le temps peut-être, de retrouver une situation.

Quand les personnes viennent en rendez-vous, elles ne prennent pas de décision. **Les projets que nous évoquons ici impliquent de lourdes décisions patrimoniales, sur lesquelles nous sommes incapables d'influer. La plus-value apportée repose sur une l'intelligence de l'espace, sur la multiplication des scénarios, pour qu'à la fin, la décision qu'elles prendront corresponde à leurs besoins réels.**

Dans une commune donnée, lorsque l'on fait la somme de toutes ces situations, la matérialisation des projets particuliers aboutit à une série d'éléments rouges (page 45) représentant ici 90 projets de logements. Leur impact physique et économique est à comparer avec celui de 90 logements qui utiliseraient du foncier agricole en limite d'urbanisation (page 48).

Si on compare les deux logiques, **on a d'un côté, de l'étalement urbain, avec la création de voiries nouvelles, un rallongement du circuit de la collecte des déchets et donc un impact très net sur le budget de fonctionnement de la commune, alors que de l'autre côté, on optimise le foncier et les équipements existants.** Il existe une autre différence fondamentale. D'un côté, on construit de grands logements neufs pour accueillir de nouveaux ménages. De l'autre, un habitant actuel de la commune est en train de résoudre une difficulté de vie, ou progresse d'une étape dans son parcours résidentiel, tout en offrant dans certains cas une solution d'accueil pour des tiers.

Nous sommes donc ici dans le champ de l'urbanisme, du développement urbain, de l'aménagement du territoire et des équipements, mais aussi dans le champ social ou même celui de la santé. Le maintien à domicile des personnes âgées, l'aide à l'adaptation de leur logement, la lutte contre leur fragilisation sociale, préoccupent légitimement les collectivités.



Maquettes d'ensemble des projets en extension urbaineTremblay-sur-Mauldre

Dans ce domaine, la seule solution massive financièrement viable pour la France est le maintien à domicile dans de bonnes conditions des personnes les plus âgées, puisque les collectivités ne pourront pas financer un nombre suffisant de maisons de retraite et parce que beaucoup de personnes n'ont pas la capacité à assumer cette charge. Les gens qui viennent aux entretiens ne sont pas ceux qui viennent de faire bâtir. Âgés de 50 et 80 ans, ils sont la plupart du temps dans leur deuxième période de projet d'habitat. Leur vie a évolué mais pas leur maison familiale qui était adaptée au début de leur parcours résidentiel.

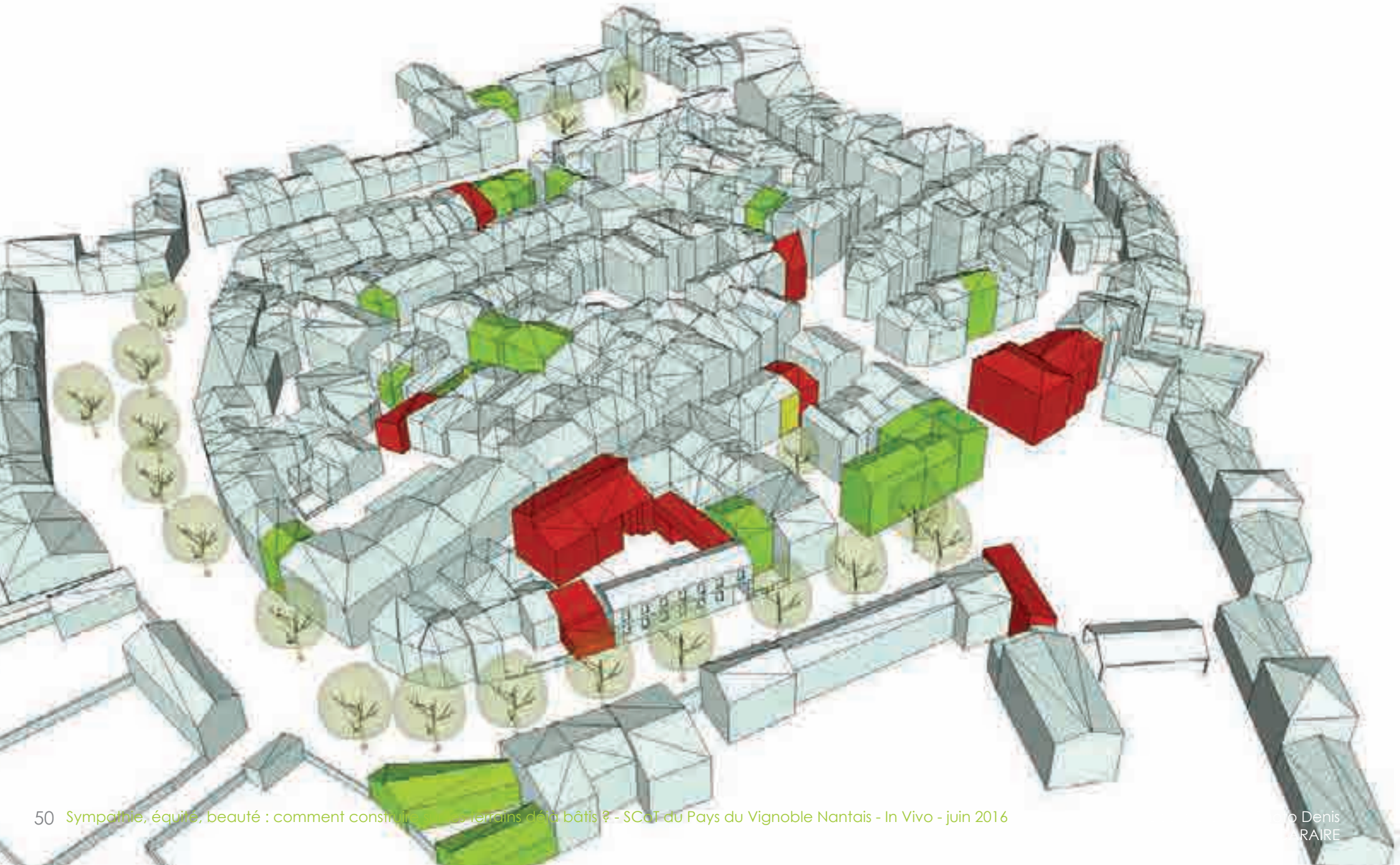
Au-delà de cette question de l'accompagnement des parcours de vie, **il s'agit de réfléchir au lien à créer entre la population qui arrive, et celle qui est déjà présente.** Pour la vie de la commune, « parquer » les nouveaux habitants dans un quartier neuf en périphérie, ou faire en sorte que chaque nouvel arrivant soit accueilli dans le jardin d'un habitant actuel représente une différence majeure.

Il est vrai qu'aujourd'hui, les divisions parcellaires n'ont pas été prévues par les Plans Locaux d'Urbanisme. On n'y a pas travaillé, on n'a pas anticipé. Pour l'instant, cela se fait donc spontanément sans la collectivité, et le résultat n'est pas toujours satisfaisant. Quoi qu'il en soit, **un habitant qui détache un morceau de sa parcelle pour le vendre à un nouvel habitant, ce sont deux personnes qui font le choix de devenir voisins.** Ce n'est pas du tout la même chose d'habiter le lot 17 d'un lotissement et de se retrouver, par hasard, voisin avec les propriétaires des lots 16 et 18, que de rencontrer un propriétaire, acheter un bout de son jardin, et devenir son futur voisin.

Depuis quelque temps, nous demandons aux personnes qui viennent aux rencontres comment elles choisiraient le futur acquéreur de leur parcelle divisée, s'il y avait plusieurs intéressés. **Le choix se fait, pour moitié, en fonction de la meilleure valorisation financière du terrain, et pour moitié, en fonction du voisin « idéal ».** A ceci près que plus le vendeur monte le prix de son terrain, moins il a de candidats.

Après le choix du futur acquéreur, il faut discuter sur les modalités d'implantation de la future construction, avec la définition de servitudes *non aedificandi*, de hauteur, de vue. Les servitudes de droit de privé sont rarement connues par les habitants. Il faut donc en faire la pédagogie. Ces servitudes peuvent conduire à négocier le prix, puisqu'on applique des contraintes à l'acquéreur. Ensuite il faut passer chez le notaire pour signer l'acte de vente mais aussi, valider une configuration et des servitudes qui vont encadrer ce qui constitue de fait un « engagement à être voisins ». Dans le cas où cela ne se passerait pas bien, acquéreur et vendeur seront seuls responsables de la décision qu'ils auront prise. Les entretiens permettent d'aborder les questions architecturales (le vis-à-vis par exemple) avec des solutions spatiales aux problèmes, mais aussi les questions juridiques, les montages financiers. Par exemple, pour des personnes âgées, faute de prêt relais accordé par la banque, il faut peut-être anticiper l'héritage avec les enfants, envisager une SCI familiale, etc. Cela arrive assez peu que les habitants puissent bénéficier de ce type de conseils (avec souvent une orientation vers le notaire, le banquier…). **Les grandes fortunes ont des gestionnaires de patrimoine. Mais la plupart des gens ne disposent pas de ce type de service tout en ayant intérêt, à leur niveau à construire une stratégie patrimoniale efficace.**

Cette approche « sympathique », au sens étymologique, permet de passer de l'idée de la densification à celle d'un urbanisme qui rend service, ce qui est extrêmement bien perçu par les habitants.



Equité (& économie)

« En fonction du cadre imparti par la collectivité, des propriétaires vont pouvoir diviser leur terrain, d'autres pas. Cela pose alors la question de l'équité.

Plutôt que la taille ou la localisation de leur terrain (dans le bourg ou l'extérieur), **c'est la situation de vie qui déclenche la venue d'habitants aux entretiens.** Dans une population donnée, la plupart des gens ne feront pas de division parcellaire. Ce sont des cas particuliers qui amènent certains habitants à devenir porteurs de projet, pour régler une difficulté de vie. En conséquence, et sans doute de façon contre intuitive, **il ne s'agit pas d'identifier des secteurs qui seraient propices au BIMBY (grands terrains, possibilités d'accès), mais plutôt de s'interroger sur ce point : « Quelles sont les personnes qui ont la nécessité le faire ? ».** Techniquement, le BIMBY peut se réaliser un peu partout, ce qui peut permettre une meilleure répartition, plus diffuse et plus discrète. Cependant, se pose la question des gens qui ne pourront, malgré tout, pas le faire. Par exemple dans des centres villes médiévaux très denses (ci-contre Courpière en Auvergne), les gens n'arrivent pas à vendre leur 200 m² sans terrain, sans jardin. Dans ces cas-là, on peut imaginer de déconstruire, de créer des terrasses... On va passer de 200 m² habitables à 120 m² avec espace extérieur, pour adapter les biens aux besoins des gens. Mais il y a aussi des cas où le processus est réellement rendu impossible, par l'interdiction du PLU, pour des questions d'inondabilité, de réseaux…

Courpières (63) - Atelier La motrice - Hugo Receveur

Voici un autre exemple. Il s'agit d'un quartier pavillonnaire de Montfermeil construit au cœur d'anciennes forêts avec de vieux chênes qui font le cachet du quartier et qu'on ne souhaite pas voir disparaître au profit du BIMBY. Ces arbres sont protégés et repérés au PLU. **Tout le monde profite de ces arbres, mais la présence de troncs sur certaines parcelles « pénalise » les propriétaires concernés en grevant leurs possibilités de projet. La situation est donc inéquitable.** Or, si l'urbanisme devient un service, il ne doit pas privilégier certains plutôt que d'autres.

Dans notre exemple, des solutions ont donc été imaginées pour compenser les effets de la protection des arbres dans les parcelles concernées, qui bénéficient de l'assouplissement de certaines règles.

À l'article 6 du règlement de PLU, qui définit la distance d'implantation des constructions par rapport à la rue on a ainsi autorisé une implantation à 2 mètres pour toutes les parcelles soumises à cette protection, au lieu de 5 mètres dans les autres situations. À l'article 7, qui définit la distance par rapport aux limites du terrain voisin, on a également assoupli la règle.

Il est possible que ces assouplissements ne suffisent pas pour permettre aux propriétaires concernés de développer des projets. Mais le maire manifeste sa conscience du problème et son attention à l'équité en proposant des règles plus souples. L'intention était là, mais chaque cas est particulier. Si l'élu peut montrer que le PLU a été travaillé dans le sens d'une plus grande équité, ce sera mieux perçu. Car la diffusion du BIMBY créera des possibilités, des envies mais aussi des déceptions quand il n'y a pas capacité à le réaliser. **Il faut travailler le règlement pour que la démarche soit perçue par les habitants, les voisins, comme globalement équitable.**

Beauté (& liberté)

« En dehors des propriétaires concernés par les projets, l'adhésion globale de la population à ce mode d'urbanisation ne sera possible que s'il est fait la démonstration que cela produit des choses belles. **Densifier, est-ce bétonner, enlaidir, créer des nuisances, défigurer un quartier ? Ou plutôt améliorer, perfectionner, faire vivre, embellir le quartier ?**

L'image ci-contre nous offre une première vision très décourageante, avec des parcelles en drapeau (lot à l'arrière desservi par une allée sur le côté), une multiplication anarchique des dessertes, la création d'un « urbanisme de second rang », une perte d'identité des villages, des problèmes de voisinage, une saturation des réseaux et des espaces de stationnement.

Le second exemple (ci-contre) nous montre une opération plus respectueuse du paysage et de l'architecture, qui a permis de produire du terrain à bâtir abordable pour les jeunes, ou le maintien à domicile des personnes âgées, tout en améliorant les performances énergétiques des bâtiments. La perspective est très différente. Alors que dans les 2 cas, il y a les mêmes intervenants (élu, urbaniste, constructeur, géomètre, agent immobilier, notaire, habitant, instructeur des permis, architecte, services de la ville), pourquoi la perception des deux projets est-elle si différente ?

Le BIMBY implique de travailler pour obtenir de la qualité. **Si les règlements d'urbanisme sont simplement ouverts et permettent que tout se réalise, il y a des chances pour que le résultat ne soit pas qualitatif.** Il n'y a que la collectivité qui puisse défendre les intérêts de l'urbanisme. Car chacun, individuellement, peut souhaiter optimiser sa parcelle, sans prise en compte du voisin ou de la rue.

Les constructions « à l'arrière » ne sont pas mauvaises par nature. On en trouvera la preuve, dans certains villages à l'identité patrimoniale et architecturale forte, comme à la Flotte dans l'île de Ré, ou encore à Louhans, à Lyons-la-Forêt où il y a des constructions à l'arrière, en cœur d'ilot et dans le tissu ancien.

Ce sont des sites extrêmement réputés pour leur cohérence architecturale et urbaine. Il y a une sorte d'harmonie qui s'en dégage. Pour autant, il y a des constructions à l'avant et l'arrière. Mais cela ne s'est pas fait n'importe comment.

La densification est intervenue de façon progressive, avec du savoir-faire constructif, de l'intelligence spatiale, architecturale, et des servitudes qui ont défini qui peut passer et où, qui peut stationner et où…

Au fil du temps, cela peut donc produire des choses belles.

05 | Conclusion

David MIET, architecte et urbaniste, gérant du bureau d'études Villes Vivantes

En conclusion, le fruit de notre expérience est le suivant :

Il ne faut pas s'engager dans cette démarche si on ne peut pas nouer un dialogue sympathique avec les habitants. Les habitants sont chez eux. La collectivité n'est pas naturellement légitime pour intervenir.

Cette démarche ne fonctionnera pas non plus si l'on n'est pas capable de construire une vision dans laquelle tout le monde puisse se retrouver, ceux qui le feront, ceux qui ne le feront pas, ceux qui peuvent le faire confortablement, et ceux qui y seront contraints.

Enfin, cela ne marchera toujours pas si on ne défend pas une vision positive de ce que cela va créer. C'est-à-dire **ni densification, ni bétonnage, mais une évolution progressive du quartier, pour lui donner un avenir, lui permettre de se développer un petit peu, à son rythme, pour accueillir quelques constructions nouvelles, se rafraichir, se perfectionner** (ravalements de façades, travaux sur la voirie etc.).

Photo : Communauté de Communes de la Vallée de Clisson – Francis Leroy

Photo : Communauté de Communes
de la Vallée de Clisson Francis Leroy

06 | Echanges avec la salle

David MIET, architecte-urbaniste, gérant du bureau d'études Villes Vivantes

Question dans la salle :
Quel est le recul d'expérience sur la mise en œuvre de la démarche ? Quels sont les problèmes rencontrés ?

David MIET :
Le travail consiste à ce que la collectivité (re)devienne le chef d'orchestre. L'outil principal est le PLU et la concertation. **Dans les 2 cas, ce qui est essentiel est le rapport à l'habitant. La collectivité doit toujours être l'interlocuteur direct avec l'habitant, ne pas avoir d'intermédiaire.**

Aujourd'hui, la division parcellaire se fait sans la collectivité mais avec les agents immobiliers, les maîtres d'œuvre. Il y a une plus grande confiance en ces personnes. Elles sont mieux perçues pour mener ce type de projet que la collectivité. La première chose à faire est de reprendre contact avec la population.

Dans les communes où l'on travaille, tout le monde est invité. Même si une petite partie des gens se déplace (5-10 %), tout le monde sait désormais que cette question est prise en main par la collectivité, et pas seulement de façon coercitive (règles du PLU), mais aussi de façon positive.

Le PLU est un très bon prétexte. En revanche, le temps de l'urbanisme n'est pas du tout le temps des projets des habitants. Pour la commune du Tremblay-sur-Mauldre, les entretiens ont eu lieu il y a 6 ans, mais le PLU n'est toujours pas sorti, et en 6 ans, certains ont abandonné leur projet.
Le PLU est la pièce maîtresse, il faut le rédiger comme un logiciel, mettre les règles qui génèrent les formes qui sont souhaitables maintenant et empêcher les projets qui ne sont pas souhaitables aujourd'hui.

Un PLU décide de tout. La collectivité a tout pouvoir sur les possibilités de constructibilité ; alors autant en faire un outil pour créer une harmonie. Si ce PLU(I) n'est pas bien configuré, rien ne peut être fait.

Une fois le PLU configuré, tout se joue dans le rapport humain, positif et de service, que l'on peut nouer avec la population. La collectivité doit redevenir l'interlocuteur, l'accompagnant bienveillant principal des habitants. La collectivité doit organiser des missions de suivi, animation, comme dans les OPAH.

Comme dans les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, des équipes sont mises à disposition des habitants, et elles vont les aider à cheminer, à regarder les questions financières, les questions de servitude. Il s'agit en quelque sorte d'un travail d'assistance à maîtrise d'ouvrage, pour ensuite, accompagner dans le choix du maître d'œuvre, du géomètre ou du notaire, puis passer la main à tous les opérationnels locaux. On se rend compte que les habitants ont besoin d'une assistance pour monter ce projet complexe. En même temps, accompagner les habitants dans la maturation de leur projet permet à la collectivité d'orienter ces projets particuliers dans le bon sens, et au-delà des règles. **La collectivité a, en effet, tout intérêt à ce que ces projets aillent dans le sens de son projet urbain.**

Question dans la salle :
A partir du moment où une commune constate qu'il y a beaucoup d'initiatives privées, et qu'elle veut reprendre la main. Doit-elle se déclarer comme s'engageant dans une démarche BIMBY, par exemple dans la préparation « philosophique » du PLU ?

David MIET :
Pour ce qui se fait de façon spontanée, il n'y a pas de problème : les gens feront en fonction des règles inscrites au PLU et ils viendront rarement vous le reprocher. Mais à partir du moment où la collectivité s'engage dans la démarche BIMBY et que cela devient un outil de politique foncière, il faut bâtir un projet, un discours. Pour exemple, dans la commune de Lanvallay, près de Dinan, on a étudié le gisement foncier de la commune et la taille des parcelles.

On a construit des scénarios architecturaux, puis on a établi une sorte de stratégie avec la définition de ce qui est possible de faire en fonction de l'identité de chaque quartier et en fonction d'un objectif quantitatif, établi à 19 par an. Les élus s'interrogeaient sur l'intérêt d'afficher ce chiffre, dans la mesure où il y a des incertitudes. On leur a conseillé de l'afficher, pour avoir un discours compréhensible : 19 par an soit un lotissement de 19 lots par an, or tout le monde comprend pourquoi il faut faire des lotissements : dynamique du territoire, utilisation des équipements notamment les écoles. Si c'est en diffus, non organisé, ces projets sont perçus comme de l'opportunité. **Dès que la collectivité s'engage dans la démarche, il faut afficher un discours, une image, un objectif et dire pourquoi c'est fait :** par exemple venir en aide à tel type de personne, rationaliser le foncier, optimiser les équipements, faire des économies sur les coûts de fonctionnement.

Il n'y a pas de demi-mesure. Soit il n'y a pas d'implication, et les opérations se font de façon anarchique. Soit la collectivité s'implique, et dans ce cas, elle développe un discours, une présentation, un objectif, une vision sinon, cela vous sera reproché.

Question dans la salle :
Pour revenir sur les 2 exemples, l'un avec une division en drapeau, l'autre avec une intégration plus harmonieuse de la construction : est-ce possible que les règles des PLU aillent vers du plus qualitatif ? Car concrètement, le vendeur qui quitte sa maison souhaite aller très vite et en tirer un maximum. Il ne va pas forcément se préoccuper de l'environnement, de l'aspect visuel. Est-ce qu'on peut lui imposer ce traitement plus qualitatif ?

David MIET :

En fait, il y a 2 réponses. Oui, on peut tout imposer dans le PLU, du moment où on ne bloque pas toutes les constructibilités. Les services de l'État vont regarder si vous avez un règlement qui permet le renouvellement et la densification. Mais, ils n'imposent pas la manière de le faire. En revanche, vous pouvez bloquer telle urbanisation et permettre telle autre urbanisation, en défendant, justifiant ces choix. Pour le cas que vous venez de citer, c'est-à-dire la majeure partie des cas des divisions spontanées, les gens quittent la commune. Ils vont faire estimer leur bien chez l'agent immobilier et c'est à cette occasion que celui-ci leur soumet l'idée du détachement parcellaire. Le premier défaut des divisions spontanées est qu'elles sont réalisées par des gens qui partent et détachent un terrain sur les conseils de l'agent immobilier. Lorsque la division est faite par des habitants qui restent sur le terrain, la recherche qualitative est importante pour ne pas dénaturer le cadre de

vie, et en plus, ils connaissent parfaitement les lieux (ombres portées…).

Le deuxième défaut est que le règlement n'a pas été rédigé pour les calibrer. Toutes les parcelles sont différentes. Seul un vrai travail d'ingénierie réglementaire permet d'affiner les règles du PLU, pour qu'il devienne un logiciel produisant ce que l'on souhaite et pas ce que l'on ne souhaite pas. Si la collectivité prend la main là-dessus, on mettra fin au « gisement filon », pour des gens qui quittent la commune. **On va l'élargir à ceux pour qui ce sera vraiment plus intéressant, c'est-à-dire les habitants qui resteront sur la commune. Cela produira des projets plus vertueux.**

Question dans la salle :
Concrètement comment permettre la réalisation de projets vertueux de division parcellaire dans le PLU ? Est-ce qu'on peut lui imposer ce traitement plus qualitatif ?

David MIET :
Si vous interrogez un avocat, il vous répondra qu'on peut tout faire dans le PLU tant que cela est justifié et argumenté.

Remarque dans la salle :
Justement. Souvent c'est mal justifié, pas argumenté dans le PADD etc...

David MIET :
Effectivement, c'est plus ou moins bien fait par les bureaux d'études travaillant sur les PLU. C'est le fond du problème. En droit, si vous voulez être bien défendu, vous faites appel à un bon avocat, que vous paierez en conséquence, et il vous fera un bon dossier de défense. Combien dépense en moyenne une collectivité pour la réalisation d'un PLU ?

En reprenant l'exemple de Tremblay-sur-Mauldre, au regard des études démographiques, le PLU sera écrit pour permettre 70 logements à bâtir, d'une valeur moyenne des terrains de 200 000 Euros. Donc formellement, le PLU est un outil qui va créer 70 x 200 000 Euros, c'est-à-dire 14 millions d'euros de richesse foncière, qu'il va ventiler et organiser sur tous les terrains. Les habitants vont y faire construire pour un coût total d'environ 400 à 500 000 Euros. Donc dans les 10 ans qui viennent, il y a en tout 35 millions d'Euros investis par les nouveaux habitants.
De quel outil dispose la puissance publique pour que ces 35 millions d'Euros aillent dans le bon sens, pour qu'ils créent de la qualité urbaine, de la plus-value au quartier, pour que ce soit une réponse au projet urbain porté par la ville ? C'est avant tout le PLU. **Le PLU de Tremblay-sur-Mauldre vaut 30 000 Euros d'honoraires d'urbanistes sur une mission de 4 à 6 ans. Or, le rapport entre 30 000 euros d'honoraires pour 35 millions d'investissement est de 1 pour 1000. Plus on va faire du renouvellement urbain, plus on va se rendre compte que le PLU est un vrai outil.** Mais il faut les heures suffisantes de compétence pour qu'il fonctionne.

Pour cela, il faut en mesurer l'enjeu. Si vous considérez que le PLU est un document obligatoire pour mettre des gardes fous, 30 000 Euros, ce n'est pas si mal. Si vous considérez que le PLU est l'outil qui fera en sorte que les 70 maisons qui vont se construire dans les 10 ans soient bien placées, bien implantées, correspondent à la typologie dont vous avez besoin, peut-être que cela vaut le coût d'investir un peu plus sur sa réalisation. Pour rappel, si les 70 maisons sont réalisées en extension urbaine, cela coûtera chaque année à la commune 70 000 Euros en plus d'entretien de voirie. **On ne mesure pas assez les enjeux et on n'a pas suffisamment pris conscience de ce qu'était un PLU en termes de création de richesse foncière.**

Question dans la salle :
Dans la production de logements neufs, vous n'avez pas parlé de l'obligation pour certaines communes d'atteindre un objectif de logement social au titre de la loi SRU.

David MIET :
Effectivement. A chaque fois qu'une construction est réaliséee par division parcellaire, elle ne compte pas dans les objectifs de logements sociaux au titre de la loi SRU, même si son prix de sortie peut être intéressant. Car en France, **les logements sociaux ont été un peu « privatisés » par la promotion immobilière.** Cela va même diluer le pourcentage à réaliser et donc, il faudra faire plus de logements sociaux dans d'autres opérations.

3 solutions peuvent être imaginées :

- Baisser le seuil minimal à partir duquel vous imposez la réalisation du logement social, par exemple « à partir de 4 logements, réaliser 30 % de logements sociaux ». Les bailleurs n'ont pas intérêt à dire qu'ils sont capables de le faire, sinon les micro opérations pourraient être privilégiées plutôt que la concentration de logement social dans de grosses opérations. Cependant, si un bailleur a déjà un parc assez important dans la commune, il est en mesure de réaliser des micro-projets.

- Augmenter la part du logement social pour qu'il fasse part égale avec les autres produits (notamment de défiscalisation) voire supérieure (50/50 ou 60/40…). Ce qui pose la question de la mixité et de la concentration de « population pauvre » avec une proportion à 60/40. **Mais en réalité, 70% de la population sont éligibles au logement social.**

Intervention dans la salle :
Mais il faut que l'opération reste viable quand même

David MIET :
Une servitude de mixité sociale de 70 % de logements sociaux fait baisser la valeur du terrain.

Intervention dans la salle :
Cela pose un problème d'équité. Ce propriétaire sera soumis à la servitude de 70% de logements sociaux ; le propriétaire d'à côté, qui fera du BIMBY, pourra librement valoriser son foncier.

David MIET :
Le propriétaire qui est en mesure de faire un immeuble sur son terrain n'est pas à plaindre...

Intervention dans la salle :
Au m², si !

David MIET :
Oui, mais l'équité se calcule-t-elle au m² ou par individu ? On peut souhaiter que tout le monde puisse bénéficier d'un peu de constructibilité. Le propriétaire soumis à cette servitude de 70% de logement social doit prendre conscience que la valeur de son terrain a baissé et qu'il doit le vendre au juste prix au promoteur. C'est intéressant d'inverser les proportions car ce n'est pas le même opérateur qui va construire. A 30/70, un promoteur privé construit les logements et en revend 30% à un bailleur. A 70/30, un bailleur social va construire et complètera son bilan avec de l'accession. **Dans les secteurs non éligibles au Pinel, une troisième solution réside dans la possibilité pour les particuliers de faire du logement social conventionné sur 15 ans grâce au prêt locatif social.** Ils s'engagent à louer avec des loyers plafonds moins élevés qu'au prix du marché (Les PLS conventionnés rentrent dans le calcul du taux de logement social SRU), mais ils bénéficient d'une TVA réduite à 5,5% et une exonération de taxe foncière pendant 15 ans.

Question dans la salle :
Vous avez évoqué une expérience en Maine-et-Loire : pouvez-vous nous en parler et nous préciser où exactement ?

David MIET :
Dans les Mauges (Le canton de St Florent le Viel, Moine et Sèvre, Montrevault Communauté) des démarches BIMBY ont été greffées au PLU-I, car ils se sont rendus compte que **le PLU-I créait une distance entre l'urbanisme et l'habitant. Grâce aux ateliers BIMBY, on est revenu créer du contact, de la proximité avec la population.**

Le Pays des Mauges est le territoire où il y a la plus grande densité de démarche BIMBY en France. Cela pourrait être intéressant d'avoir des retours d'expériences des élus des Mauges qui ont porté cette expérience. Mais la difficulté est qu'avec le PLU-I et les fusions de communes, ils n'ont plus vraiment le temps de faire autre chose.

Du coup, ils ne prennent pas vraiment le temps de faire du suivi animation. Ils ont créé l'impulsion, ils vont pouvoir intégrer cette démarche à leur PLU-I, mais maintenant, il faut attendre la validation du PLU-I pour pouvoir passer à la suite.

Question dans la salle :
J'ai été intéressé parce que vous nous avez présenté. Je partage à environ 99% ce que vous avez dit. Je vous remercie d'ailleurs d'avoir enfoncé quelques a priori, sur ces divisions parcellaires : le « vilain propriétaire » qui divise son territoire pour le seul intérêt financier (ou le « vilain géomètre », pourquoi pas), alors qu'il y a aussi les aspects sociaux et patrimoniaux qui rentrent en compte. Par contre, je suis circonspect par rapport à ce qui se passe dans les villages (zones Nh), où ce principe de BIMBY pourrait couler de source (renouvellement des générations dans des villages qui commencent à vieillir), mais où il ne pourra pas s'appliquer du fait de la loi ALUR et des STECAL (Secteurs de Taille de Capacité d'Accueil Limitée). Cette situation est très fréquente dans le Vignoble.

David MIET :
C'est une énorme question. Je pense que la loi ALUR a fait les choses un peu rapidement, notamment sur les questions des hameaux. A mon avis, dans les années qui viennent, on reviendra dessus car cette question a été traitée de façon un peu simpliste au départ. **Lorsqu'on fait nos entretiens, on invite les propriétaires de terrain déjà bâtis. Il y a beaucoup de gens des hameaux qui se déplacent, car il y a de nombreux besoins. Et ce n'est pas en figeant tout que l'on résoudra cette question, notamment socialement.**

Certes, d'un point de vue urbanistique, cela permet de ne pas devoir augmenter les réseaux. Si on raisonne d'un point de vue économique, une nouvelle construction coûte environ 1000 euros par an à la collectivité. Mais dans les hameaux, ça lui coûte 3 à 5 fois plus cher.

Intervention dans la salle :
Souvent, il y a eu raccordement aux eaux usées avec pompes de refoulement, avec un nouveau poste transformateur EDF…

David MIET :
Pour une collectivité, la densification doit rendre de plus en plus viable et rentable les mêmes réseaux et équipements pour plus de personnes, pour avoir en quelques sorte plus de recettes. **Lorsque « on fige un hameau », on fait le constat qu'il n'est pas rentable, qu'il coûte cher, mais il doit rester tel quel.**

Dans un PLU, il y a 3 sujets à traiter : les extensions proches du bourg, l'intensification du bourg, et les hameaux. Je pense que le vrai débat est surtout entre lotissements et hameaux. Le lotissement a fait ses preuves, et il a encore de beaux jours devant lui. Mais à terme, d'un point de vue économique, il ne sera plus viable. Il ne sera pas possible, pendant encore 50 ans, de faire autant de lotissements que précédemment, parce que les budgets de fonctionnement vont exploser.

On crée dans les lotissements des voiries nouvelles, alors que dans les hameaux on ne peut pas entretenir les voiries existantes qui n'ont pas de trottoirs. Schématiquement, la loi ALUR dit qu'à partir du moment où on ne peut pas aller à pied à la boulangerie du bourg, la constructibilité des hameaux doit être figée.

La question des hameaux devra donc être reposée, et pas seulement d'un point de vue environnemental, mais aussi d'un point de vue économique, de gestion de patrimoine, d'équilibre financier. **Peut-être y aura-t-il des hameaux qu'il faudra « fermer ». D'autres devront rester « ouverts », auquel cas il faudra leur laisser la capacité d'évoluer et de se densifier.**

wikibimby.fr

lab-invivo.fr

vignoble-nantais.eu

« Nous avons décidé d'organiser une conférence BIMBY à l'occasion de la mise en oeuvre de notre SCOT, après avoir constaté l'intérêt porté par certains partenaires et intervenants à ce sujet. »

Patrick BALEYDIER, Maire de Mouzillon, Vice-Président en charge du SCoT

« BIMBY, pour « Build In My Back Yard » ou « Construire dans son jardin », ce n'est ni de la densification, ni du bétonnage, mais une évolution progressive de chaque quartier, pour lui donner un avenir, lui permettre de se développer un petit peu, à son rythme, pour accueillir quelques constructions nouvelles, se rafraichir, se perfectionner… »

David Miet, architecte et urbaniste, gérant du bureau d'études Villes Vivantes

Co-édition SCoT Pays du Vignoble Nantais - Laboratoire In Vivo
Conférence : David MIET, architecte et urbaniste - Villes Vivantes
Prise de notes : Anne ROUILLÉ, chargée de mission SCoT - Pays du Vignoble Nantais
Réécriture : Denis CARAIRE, urbaniste OPQU - Villes Vivantes
Maquette, graphisme : Chloé MICHEL, urbaniste - Villes Vivantes

Photo : Communauté de Communes de la Vallée de Clisson – Francis Leroy