

BIMBY, une nouvelle filière de renouvellement urbain

S O M M A I R E

2 Origine et historique de la démarche BIMBY

2 Les principes de la filière BIMBY

- 3 Les motivations des propriétaires
- 4 La démarche BIMBY en résumé

4 Les atouts de la démarche et les interrogations qu'elle suscite

- 4 Les atouts de la démarche
- 5 Les interrogations qu'elle suscite

6 BIMBY et le PLU

Enquête

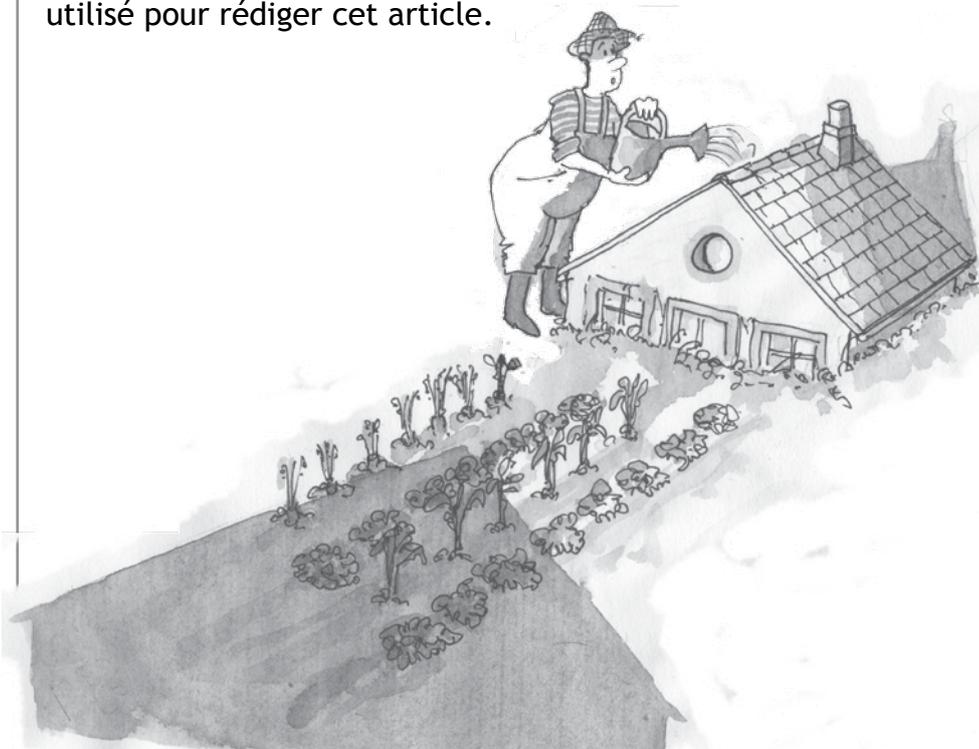
9 Les besoins en formation des candidats aux prochaines élections municipales

L'expérimentation BIMBY est une démarche d'urbanisme encadrée permettant de favoriser la densification de secteurs pavillonnaires, en mobilisant l'initiative privée. Cette démarche d'optimisation foncière constitue aujourd'hui une alternative crédible pour enrayer les processus d'étalement urbain. Elle permettrait également de fluidifier le marché foncier par une diversification de l'offre et de faciliter l'accès à des logements individuels pour de nombreux citoyens qui n'auraient pas nécessairement les moyens d'acquérir une maison traditionnelle de lotissement, ou d'habitat groupé produit par une filière classique.

Tout cela sans nécessiter de lourds et coûteux équipements publics d'infrastructure, puisque la densification s'opérerait au sein de zones urbaines déjà équipées.

Enfin, elle pourrait permettre le développement d'une filière de construction courte et durable puisqu'elle s'appuierait prioritairement sur des artisans locaux.

Nous vous proposons un tour d'horizon de la filière que vous pouvez retrouver sur le site : bimby.fr que nous avons largement utilisé pour rédiger cet article.



Origine et historique de la démarche BIMBY

Le projet BIMBY a été monté en 2009 à l'initiative de Benoit Le Foll et David Miet, ingénieurs-architectes au Ministère de l'Ecologie, dans le but de fédérer et de regrouper les acteurs ayant déjà travaillé, ou prêts à s'engager, sur la question de la densification des tissus pavillonnaires existants.

C'est un programme de recherche financé par l'agence nationale pour la recherche (ANR) et piloté par le CETE.

■ Que signifie BIMBY ?

Le terme BIMBY est l'acronyme des termes « build in my back yard » traduit en français par « construire dans mon jardin ou dans mon arrière cour », par opposition au syndrome de NIMBY (not in my back yard) « pas dans mon jardin », qui illustre (traduit) le refus des citoyens de voir édifier à proximité de chez eux, des infrastructures ou des équipements nuisants.

La filière BIMBY consiste à permettre et à encourager les propriétaires de maisons individuelles à densifier leur parcelle en y autorisant la construction pour d'autres notamment par division, dans le cadre des possibilités offertes par les documents d'urbanisme locaux (PLU ou POS).

Le partenariat s'est construit autour :

- de 2 bureaux d'étude du Réseau Scientifique et Technique du Ministère de l'Ecologie : le CETE Normandie-Centre, pilote du projet, et le CETE Ile-de-France, copilote,
- de 2 laboratoires de recherche universitaire : le LATTs (ENPC) et le RIVES (ENTPE),
- de structures d'enseignement (3 Ecoles d'Architecture) ainsi que de collectivités territoriales (CA de Rouen, de Saint-Quentin-en-Yvelines et CAUE de l'Eure).

Ces 10 partenaires publics ont proposé à l'Agence Nationale de la Recherche un programme de recherche en réponse à l'appel à projet « Villes Durables 2009 ». C'est ainsi que le projet BIMBY a été sélectionné par l'ANR et labellisé par le pôle de compétitivité Advancity. Il représente un investissement d'un budget global de 3,1 millions d'euros sur 3 ans, que s'engagent à réaliser l'ensemble des 10 partenaires qui reçoivent, en contre-partie, une subvention de l'ANR de l'ordre de 800 000 euros.

Les 10 partenaires initiaux du projet sont donc liés les uns aux autres ainsi qu'à l'ANR par le biais d'une convention

de recherche sur 3 ans, qui a débuté en décembre 2009.

Cette convention prévoit en outre l'intervention de prestataires externes pour compléter les compétences réunies en interne par les 10 partenaires initiaux : les partenaires missionnés dans le cadre du projet ANR BIMBY.

Depuis le début des travaux du projet BIMBY, ceux-ci ont suscité un très fort intérêt d'un grand nombre d'institutions et de collectivités territoriales qui ont souhaité, pour certaines, engager immédiatement une diffusion, des études et des expérimentations sur leur territoire.

Il s'agit des partenaires initiateurs de démarches BIMBY parallèles, qui ont su trouver des financements spécifiques afin de développer de telles approches, et qui constituent aujourd'hui la démarche Bimby.

Les principes de la filière BIMBY

En milieu urbain et périurbain, le foncier devient de plus en plus rare et de plus en plus cher. Les enjeux du développement durable qui sont affirmés dans les documents de planification (SCOT...) et dans les documents d'urbanisme (PLU) visent notamment à économiser le foncier agricole et naturel, ce qui va renforcer les enjeux du renouvellement urbain, engendrer la raréfaction du foncier disponible et une nécessaire densification des tissus urbains.

Le projet BIMBY vise la définition, à court terme, d'une nouvelle filière de production de la ville, qui soit capable d'intervenir au sein des tissus pavillonnaires existants, qui représentent la grande majorité des surfaces urbanisées en France.

L'hypothèse centrale du projet BIMBY

■ Le tissu pavillonnaire, un gisement prometteur pour le renouvellement urbain

Selon un sondage IFOP datant de mars 2012, 33 % des propriétaires de maisons individuelles avec jardin sont prêts à étudier l'hypothèse d'une vente d'une partie de leur terrain afin qu'un particulier y fasse construire sa maison.

Il existe aujourd'hui 19 millions de maisons individuelles en France et il s'en construit environ 200 000 supplémentaires chaque année.

Ainsi, si un terrain (supportant une maison individuelle) sur 100 est divisé chaque année pour permettre la production d'un nouveau terrain à bâtir, cela permettrait d'assurer la construction de 190 000 logements annuels soit quasiment l'équivalent de la production annuelle de maisons individuelles, et ce sans étalement urbain.

est la suivante : c'est la capacité des acteurs de l'urbain (habitants, techniciens, élus) à mobiliser le foncier des tissus pavillonnaires existants qui permettra de financer le renouvellement et la densification progressive de ces quartiers.

On observe en effet que dans de nombreux cas, l'intérêt des individus (notamment à diviser un terrain pour mieux valoriser son bien sur le marché immobilier) peut aller dans le sens des intérêts de la collectivité (à proposer une offre diversifiée de logements individuels sur son territoire sans engendrer

d'étalement urbain) :

- si l'on sait encourager, maîtriser et canaliser ces initiatives individuelles par la définition de règles d'urbanisme adéquates et la mise à disposition d'un conseil au particulier en matière d'architecture et d'urbanisme dense.
- si l'on cible les moments où les intérêts individuels et collectifs se rejoignent, notamment au moment des ventes des maisons individuelles ou à l'occasion des événements et des projets de vie des habitants.

Une nouvelle maison construite entre deux maisons, après division de la parcelle de droite, créant un front de rue et préservant l'intimité des maisons voisines.

Dans les quartiers bien situés des agglomérations, la somme de la valeur du terrain créé par division parcellaire et de la maison amputée de ce terrain est supérieure à la valeur de la maison initiale.

L'opération permet à son propriétaire de mieux valoriser son patrimoine et d'en mobiliser tout ou partie afin de financer ses projets.

Les perspectives offertes par une telle filière nous invitent à changer la façon

dont nous envisageons actuellement la croissance des villes. Nos travaux suggèrent en effet :

D'un point de vue économique : qu'il est possible de fabriquer un urbanisme sur mesure et à moindre coût pour la collectivité, sans maîtrise foncière, en permettant à l'ensemble des propriétaires de maisons individuelles de mobiliser une partie de leur patrimoine foncier pour financer la réalisation de leurs projets, notamment en détachant une partie de leur terrain pour la valoriser en tant que nouvelle parcelle constructible.

D'un point de vue environnemental : qu'il est possible de construire, sur ces parcelles produites à l'unité et dans les tissus urbains existants, de la maison individuelle à l'étalement urbain nul tout en maintenant des densités faibles et sans engendrer de pression foncière, ceci dans des quantités qui permettraient de répondre chaque année à une part significative des besoins en logements.

D'un point de vue social : qu'en redonnant à l'habitant un rôle fort de maître d'ouvrage de la production de l'habitat, on donne à la collectivité de

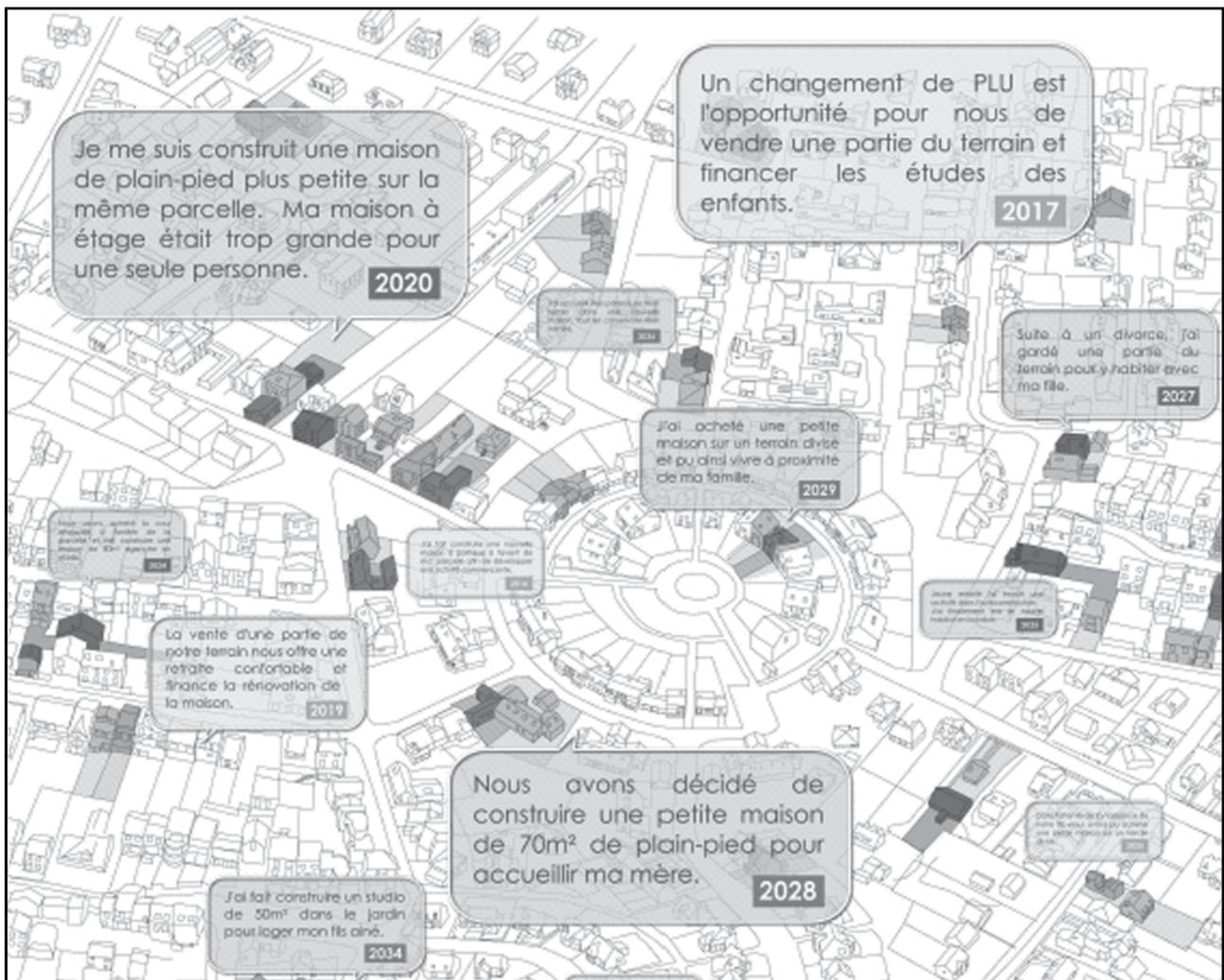
puissants leviers pour porter une politique urbaine ambitieuse, fondée sur la mise en synergie des projets des habitants et des projets de la collectivité, et ceci en faisant appel aux entreprises locales de construction, qui sont les plus économiques et les plus créatrices d'emplois.

■ Les motivations des propriétaires

Les modes de vies des habitants des quartiers pavillonnaires changent. Un certain nombre d'entre-eux seraient prêts à saisir les opportunités qui pourraient leur être données de changer d'habitat sans changer de lieu.

Les motivations des propriétaires susceptibles de diviser leur propriété sont très variées et reflètent les évolutions ordinaires de la vie et les changements de situation liés à l'âge, à la situation familiale, aux ressources mais aussi des projets de vie, immobiliers, des stratégies résidentielles, des envies...

Différentes enquêtes menées dans les régions d'Ile-de-France et de Haute-Normandie, permet d'expliquer, à partir de la synthèse des témoignages recueillis, le « gisement social » de la recherche BIMBY.



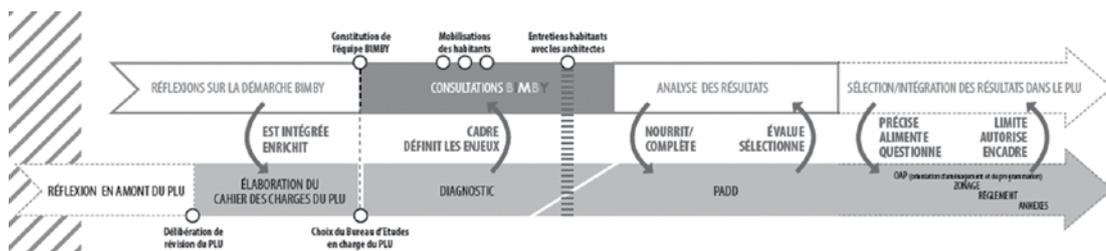
L'accroissement de revenus par la vente d'un bien foncier peut apparaître comme une motivation centrale mais les motivations des propriétaires sont multiples et variées : le vieillissement des propriétaires qui disposent de terrains devenus trop grands et contraignants à entretenir, le besoin de s'assurer de nouveaux revenus pour compléter une retraite insuffisante, la nécessité de loger des parents, l'aspiration à partager son terrain et à loger ses enfants voire ses petits enfants...

■ La démarche BIMBY en résumé

- Elle suppose une information préalable des élus par un organisme de conseil indépendant.
- L'organisme mandaté par la ou les communes intéressée(s) pourra repérer les gisements fonciers susceptibles de densification.
- Une phase de concertation sera lancée auprès des propriétaires potentiellement concernés. Cette concertation s'effectuera sous la forme d'un ou plusieurs entretiens individuels entre

une source d'informations précieuse qui permettra d'appréhender :

- le nombre de propriétaires potentiellement intéressés par une évolution de la constructibilité et une densification de leur propriété.
- La surface potentiellement urbanisable et le nombre théorique de logements susceptibles d'être édifiés sur le secteur concerné.
- A partir de l'ensemble de ces informations, la commune pourra vérifier l'intérêt de lancer une réflexion d'urbanisme sur le(s) secteur(s)



■ Intérêt économique des divisions pour les propriétaires

Dans les aires urbaines soumises à une forte pression foncière, la division d'une propriété bâtie présente un fort intérêt économique pour les propriétaires : la valeur immobilière d'une maison est très peu influencée par la surface du terrain attenant. Lorsque les règles le permettent, le terrain peut être divisé afin de créer une nouvelle parcelle constructible tout en engendrant une plus-value notable sur la valeur de l'ensemble maison sur parcelle diminuée + nouvelle parcelle constructible.

En agglomération, on observe en effet que le prix de vente d'un bien immobilier se calcule par la multiplication d'une surface habitable par un prix au mètre carré, qui dépend essentiellement de la proximité du logement à tous types de services : la surface du terrain sur lequel est bâtie la maison influe finalement peu sur la valeur du mètre carré habitable. Le terrain accompagnant une maison ne représente une valeur réellement significative que dans la mesure où celui-ci permet un droit à construire supplémentaire sur la parcelle en question, autorisé par le document d'urbanisme local et où cette possibilité de construction supplémentaire est réalisable de façon simple.

chaque propriétaire et un ou plusieurs architectes mandatés par la commune. Cet entretien individuel permettra de cerner les attentes et vœux du propriétaire et les possibilités de densification offerte par chaque parcelle sans tenir compte des prescriptions réglementaires du document d'urbanisme applicables au secteur. Il constitue une démarche volontaire cruciale pour la réussite de la démarche. L'ensemble des entretiens constitue

concerné(s) et décider des évolutions à apporter à son document d'urbanisme (voir plus loin BIMBY et le PLU) en vue de permettre la densification de son tissu pavillonnaire.

- Un conseil personnalisé et gratuit (de type CAUE) à destination des propriétaires et des futurs acquéreurs gagnera à être mis en place par la collectivité et pourra participer à la bonne intégration des futures constructions.

Les atouts de la démarche et les interrogations qu'elle suscite

■ Les atouts de la démarche

Plusieurs points positifs sont à mettre au crédit de la démarche. Elle s'appuie sur un potentiel foncier énorme et très largement partagé par des communes urbaines, péri-urbaines et rurales sur l'ensemble de notre territoire.

Elle concerne des acteurs actifs de l'urbanisation qui ne sont pas directement sollicités par les tenants de l'urbanisme opérationnel classique : les petits propriétaires de maisons individuelles.

Elle met en exergue un mouvement et des besoins incontestables et qui vont se développer au cours des prochaines années :

- La raréfaction des terrains constructibles en marge des zones urbaines va s'accroître du fait de la prise de conscience des élus et du renforcement de la protection des espaces naturels et agricoles par les documents de planification et d'urbanisme (Trame verte et bleue, SCOT, PLU pour les plus importants). Ce qui donnera une importance accrue au renouvellement urbain et à la reconquête des tissus urbains et notamment des tissus pavillonnaires aujourd'hui peu investis par la puissance publique.

- Le vieillissement de la population française touche toutes les couches sociales et intéresse en premier lieu les



Par **Christophe Schneider**
Urbaniste Conseiller –
CAUE 38

■ La démarche BIMBY ou comment se développer sans s'étaler !

L'aspiration des français à la maison individuelle, avec un jardin, reste plébiscitée : l'habitat collectif ou intermédiaire ne séduit pas tout un chacun. Cependant, la construction irraisonnée, mal encadrée, produit de l'étalement urbain, banalise nos paysages et déstructure le fonctionnement de nos communes. En effet depuis 40 ans, les espaces agricoles et naturels se réduisent comme peau de chagrin, le trafic automobile (et donc les nuisances) augmente régulièrement, l'impact environnemental et sociétal malheureux de ce mode d'habiter est considérable. En France, l'étalement urbain progresse avec l'artificialisation/l'urbanisation d'une surface équivalente à celle d'un département tous les 7 ans !

A l'heure des questionnements sur la « transition énergétique » on peut se demander si les différentes appétences individuelles ne risquent pas, à terme, de produire des effets catastrophiques et irréversibles pour nos territoires ?

C'est là qu'intervient le BIMBY (Build In My BackYard) ou « la densification douce des quartiers pavillonnaires existants ». Non pas comme une solution unique, transposable, et miraculeuse pour enrayer les phénomènes décrits plus haut. Plutôt comme un outil permettant au propriétaire d'une maison individuelle de vendre une partie de son terrain pour construire (et donc vendre ou louer) une maison supplémentaire sur une parcelle devenu trop grande.

A l'évidence, on comprend que ce phénomène, qui se produit d'ailleurs déjà spontanément là où le foncier est rare et donc cher, permettra à moyen terme de libérer une quantité non négligeable de foncier dans des tissus déjà urbanisés et de « refaire la ville sur la ville » sans consommer des terrains agricoles, plats ou tout simplement vierges d'urbanisation.

Le BIMBY est une méthode « encadrée », permettant de mieux concevoir,

canaliser, quantifier, mesurer ces divisions. Cette démarche expérimentale doit permettre de réconcilier l'intérêt général et les intérêts particuliers. C'est aussi l'opportunité de travailler sur les filières courtes puisque le propriétaire est en lien direct avec un acquéreur potentiel, les promoteurs, agences immobilières et autres intermédiaires sont ainsi écartées du processus, permettant une politique de développement urbain « accessible » au plus grand nombre et favorisant les politiques de logement plus abordable, le maintien des personnes âgées à domicile, ou encore l'amélioration des mixités sociales et générationnelles.

Si la démarche BIMBY ouvre des perspectives certaines en terme de réflexion culturelle, il n'en reste pas moins que cette démarche ne propose pas de méthode « toute faite » ou « prête à l'emploi » et ne peut être appliquée uniformément à l'ensemble des territoires sans tenir compte des particularités et spécificités locales (histoire, géographie, sociologie, contexte politique...).

Par ailleurs, les différentes réglementations locales (PLU SRU/Grenelle, POS, carte communale, RNU...) et normes (articles 6 & 7 ne permettant pas de construire à l'alignement/en limite séparative, article 8 « inutile » en secteur pavillonnaire mais plus pertinent dans l'habitat collectif, article 11 trop copieux ou inadaptés...), sont autant d'obstacles ou de freins potentiels aux divisions foncières et à la création d'une architecture contemporaine, de qualité et nécessairement sur-mesure. Ces « règles génériques » ont engendré de nombreux espaces non bâtis qui peuvent se transformer en micro-terrain à bâtir et représentent un gisement foncier exceptionnel. Enfin, pour prétendre entrer dans la filière BIMBY il faut déjà être « propriétaire » ce qui ne concerne donc (statistiquement et potentiellement) que 50% de nos concitoyens. Cette opportunité est donc réservée à une certaine partie de la population. Ces micro-processus de densification, qui méritent toute notre attention, ne seront donc valables que s'ils viennent compléter d'autres modes de développement urbain plus globaux.

propriétaires de maisons individuelles qui pourront être des acteurs actifs de la démarche, pour de nombreuses raisons (difficultés à entretenir un patrimoine inadapté à l'évolution de leurs besoins, besoin de revenus complémentaires en raison de la modestie de leur retraite...)

- La réponse à un besoin quantitatif en logements que les filières classiques publiques ou privées ne parviennent actuellement pas à satisfaire.

- L'émergence d'une clientèle qui n'est pas satisfaite par les produits immobiliers proposés par la filière classique et qui est demandeuse de logements individualisés présentant des qualités spécifiques à un coût maîtrisé (architecture, générosité de l'espace, confort, isolation...) et implantés sur des petits terrains.

- Le « PLU dans une perspective BIMBY » devient donc un outil à la fois de mobilisation et de maîtrise d'une filière de production de la ville. Plus

qu'un simple document régulant des formes urbaines, c'est un dispositif économique, immobilier, social : en bref un outil de projet urbain au sens fort du terme.

Du point de vue de la collectivité, la filière BIMBY présente les avantages suivants :

- l'absence de portage foncier : elle opère de particulier à particulier, l'intervention d'un marchand de bien ou d'un promoteur n'étant économiquement viable qu'à partir de la création de 4 ou 5 lots. C'est donc la filière la plus « économique » (pas de coûts de portage foncier, de commercialisation, etc.)

- une très bonne acceptabilité sociale par le propriétaire initiateur (récupération d'une part de la richesse foncière créée) ainsi que par le voisinage (densification douce par la maison individuelle), en comparaison de la densification par logements collectifs.

■ Les interrogations qu'elle suscite

BIMBY génère également un certain nombre d'interrogations.

Les élus ruraux qui défendent depuis plusieurs décennies dans leurs documents d'urbanisme, une certaine idée de l'urbanisme pavillonnaire exprimé au travers de leurs documents d'urbanisme par le corpus réglementaire :

- des surfaces minimum de terrain importante (encore aujourd'hui supérieures à 1000 m² dans de nombreux POS toujours applicables),

- une densité faible (des COS inférieurs à 0,20), des maisons détachées les unes des autres, placées au milieu des parcelles et observant des marges de retrait de 3 m minimum par rapport aux limites... Accepteront-ils d'opérer un virage radical dans leur façon d'appréhender l'évolution du tissu pavillonnaire de leur commune ?

Ces élus s'impliqueront-ils de façon volontariste dans une démarche nécessitant une pédagogie structurée et minutieuse pour convaincre de nombreux propriétaires de densifier leurs parcelles de façon harmonieuse ? Comment s'assurer que les propriétaires qui participeront à une concertation donneront suite au projet qu'ils auront pu définir avec un architecte au cours d'entretien(s) ponctuel(s) ? Comment être certain de créer un corpus de règles d'urbanisme favorisant une densification qualitative, alors que 40 ans de règles d'urbanisme ont surtout participé à une banalisation navrante de nos paysages ruraux ? Les tissus pavillonnaires sont souvent caractérisés par l'absence ou la pauvreté de leurs espaces publics et

■ Les freins réglementaires à BIMBY

La densification prônée par la démarche qui s'appuie sur des projets envisagés sur une multitude de parcelles individuelles risque de se heurter aux règlements souvent très contraignants des POS et de certains PLU. Les articles les plus spécifiquement gênants sont ceux concernant :

- l'accès à la parcelle (article 3)
- les prescriptions s'appliquant à l'assainissement individuel (notamment la superficie minimum de terrain requise), en l'absence de réseau public d'assainissement (article 5)

- la superficie minimum de terrain requise dans le POS et dans les PLU de première génération (article 5)

- les distances minimum imposées par rapport aux voiries et aux limites séparatives (articles 6-7 et 8)

- la hauteur de la construction (articles 10)

- la densité (articles 9 et 14).

Tous ces points devront donc être précisément analysés et pris en compte dans le cadre de l'intégration de la démarche BIMBY lors de l'élaboration ou de la révision du PLU.

des problèmes de stationnement sur les voies publiques. Quelles réponses à ces problèmes apportera une densification réalisée sur des parcelles privées ?

BIMBY et le PLU

Pour concrétiser la démarche BIMBY, celle-ci doit être pleinement intégrée dans le PLU comme un élément à part entière du développement de la commune.

A cet effet, elle doit constituer l'un des volets du programme d'aménagement et de développement durable (PADD), être développée comme une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), transcrite dans le règlement d'une zone ou d'un secteur (selon l'importance de la superficie qu'elle concerne, les enjeux qu'elle représente, et ses spécificités réglementaires) et justifiée dans le rapport de présentation.

- **Le PADD (art. L123-1-3 du Code de l'urbanisme)**

Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme...et fixe les objectifs de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. A ces titres, il peut intégrer la densification pavillonnaire comme un des éléments du projet de développement futur de la commune.

- **Les OAP (art. L123-1-4 du Code de l'urbanisme)**

Dans le respect des orientations du

PADD, elles comprennent des dispositions portant sur l'habitat...

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain. La démarche Bimby pourra donc constituer une OAP spécifique. Celle-ci devra préciser les formes urbaines attendues et celles qui ne sont pas souhaitées.

- **Le règlement**

C'est le point le plus sensible de l'intégration de Bimby au PLU car il devra être établi à partir des besoins supposés et formulés par des propriétaires de maisons individuelles. La difficulté principale tient au fait qu'il faudra établir un règlement applicable à l'ensemble d'une zone ou d'un secteur à partir d'une multiplicité de besoins.

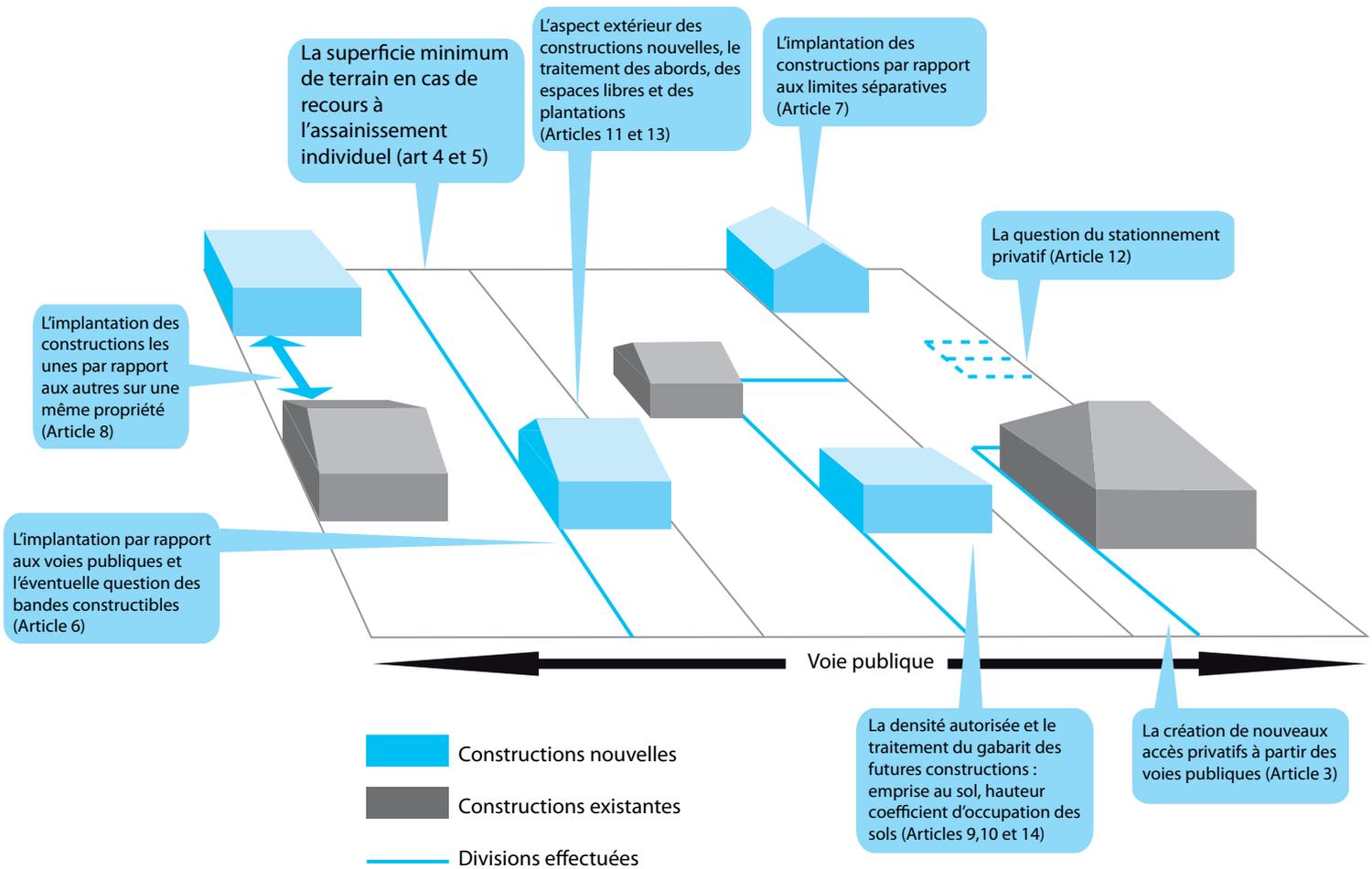
Le règlement devra bien évidemment être cohérent avec l'OAP.

C'est bien la quasi-totalité du règlement qui devra être écrit pour répondre à la spécificité de la densification du tissu pavillonnaire, comme le montre l'exemple page 7. Par ailleurs, la cohérence entre les différents articles devra être particulièrement soignée (exemple : celle entre les articles 9, 10 et 14)

- **Les annexes**

Les élus devront veiller à ce que la capacité des voies et réseaux supporte la densification prévue. Dans le cas où celle-ci justifierait un renforcement des réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité... La commune devra réfléchir à l'instauration d'un système de financement (par exemple taxe d'aménagement à taux majoré) permettant de reporter le coût de ce renforcement sur les propriétaires qui seront bénéficiaires de plus-values immobilières. Il en serait de même si la densification induisait la nécessité de créer de nouvelles places de stationnement sur la voie publique.

BIMBY et le PLU : les points sensibles du règlement



Témoignage



David Miet
architecte urbaniste
- à l'origine de la
démarche BIMBY

• Monsieur Miet, où en est aujourd'hui la démarche BIMBY ?

Depuis la clôture des travaux du projet de recherche BIMBY fin 2012, la démarche BIMBY se développe sur un modèle "open source" : les 1500 membres du réseau BIMBY+ contribuent chacun à leur façon, et sur l'ensemble des territoires de France, à diffuser cette démarche, à l'expérimenter, ou encore à l'organisation de débats et de sessions de formation qui s'adressent tant aux élus qu'aux professionnels. La démarche BIMBY fait aujourd'hui partie des outils urbanistiques, au même titre que la ZAC ou le lotissement. Elle fait partie de cette palette d'outils qui s'offrent aux élus qui cherchent à mieux penser et à mieux définir l'avenir de leurs territoires.

• Pensez-vous que cette démarche initiée en région parisienne puisse être appliquée dans des zones rurales ou péri-urbaines de province ?

La démarche BIMBY a trouvé en 2013 des territoires d'expérimentation qui sont allés largement au-delà de l'Ile-de-France et de la Haute-Normandie, qui étaient ses deux territoires expérimentaux de départ : en Bretagne, en Vendée et en Aquitaine

notamment, la démarche BIMBY est en cours d'expérimentation dans des territoires qui vont de la première couronne de grande villes de province comme Bordeaux, jusque dans des régions plus reculées et moins soumises à la pression foncière comme au Pays de Vitré ou encore dans le Trégor. Autre exemple, en région Midi-Pyrénées, les acteurs locaux envisagent le lancement d'un programme régional fédérateur qui puisse initier et rassembler des initiatives aussi bien urbaines, péri-urbaines que rurales. Au regard de la démarche BIMBY, ces territoires ont tous à apprendre les uns des autres.

• Ne craignez-vous pas que la diffusion de la démarche qui a été initiée dans les communes « témoins » et qui repose sur un fort engagement de la part des élus et d'un travail chirurgical de la part des architectes, ne soit, si elle est généralisée, dévoyée, par le fait que bon nombre de constructions futures édifiées sur des terrains issus de divisions pourraient être réalisées sans architecte du fait de leur superficie souvent inférieure à 170 m² ?

La démarche BIMBY consiste à améliorer des processus existants, à faire intervenir la puissance publique et l'intelligence urbanistique là où elles étaient hier absentes : au niveau de la production de logements en diffus (construction de maisons individuelles à l'unité, à maîtrise

d'ouvrage habitante) qui représentent chaque année plus d'un tiers de la construction de logements en France.

Il est vrai que les architectes sont à l'heure actuelle très peu positionnés sur ce marché de la maison individuelle, dominé par les constructeurs. Néanmoins, construire sur une parcelle déjà bâtie ou issue d'une division parcellaire demande des compétences architecturales plus poussées pour résoudre des questions d'intimité, d'accès, de stationnement, de qualité des jardins ... Les architectes trouveront une place plus naturellement dans ces situations contraintes, au sein des tissus existants, que dans les terrains à bâtir "standards" produits aujourd'hui en extension urbaine. Mais c'est aussi à eux de saisir cette opportunité.

Un travail très fin sur le PLU d'une part, et de médiation et de pédagogie avec la population d'autre part, constituent d'autres outils complémentaires à l'intervention en aval de l'architecte pour amener ces projets vers des notions de qualité et de cohérence urbaine.

Une démarche Bimby ne peut véritablement être conduite sur un territoire sans que l'urbanisme et le politique "reprenne la main" sur le sujet de la division parcellaire. La démarche Bimby, c'est bien le contraire du "laisser faire", mais qui demande aussi une approche positive des projets éventuels des habitants.

• **Quels sont, à votre avis les points sensibles de la démarche ?**

Le point sensible principal réside dans la bonne relation qui doit être nouée entre les propriétaires de maisons individuelles et les porteurs publics d'une démarche de densification ou d'intensification de ces quartiers : si le dialogue n'est pas noué de façon très respectueuse, et modeste, avec les habitants, alors ces derniers réagiront, à juste titre, de façon plutôt énergique ! La plus grande leçon que nous avons apprise au cours des 4 premières années de nos travaux est de ne jamais dessiner quelque chose sur la parcelle d'un propriétaire avant d'en avoir discuté avec lui. Or ceci est très difficile, pour un architecte ou un urbaniste, à qui vous enlevez ainsi son outil principal de travail !

Le deuxième point sensible, qui découle du premier, est de ne pas créer d'espoirs que l'on risque de décevoir. Une fois que l'on a noué un dialogue avec sa population, en organisant des ateliers pour imaginer le futur des quartiers pavillonnaires existants, il convient d'aller jusqu'au bout de la démarche, et notamment jusqu'à la modification des documents d'urbanisme pour que ces derniers soient de bon catalyseurs des projets individuels. Attention donc à ne pas se contenter d'actions de sensibilisation. La démarche BIMBY crée un espoir chez l'habitant qui souhaite adapter son habitat, financer des projets personnels, venir en aide à ses proches. Il ne faut pas le décevoir et se donner les moyens d'aller jusqu'au bout.

• **Cette démarche qui procède d'un urbanisme à la parcelle suppose une réécriture totale du règlement des zones U des documents d'urbanisme concernés (PLU ou POS) constitue une pièce particulièrement sensible, quels conseils donneriez vous aux élus en la matière ?**

La démarche BIMBY nécessite une révision du PLU actuel, surtout dans les territoires où la pression foncière est importante. Inversement, on peut dire qu'une démarche Bimby est une bonne façon pour rentrer "en douceur" dans l'élaboration d'un PLU : elle fournit un outil de concertation très fin, par lequel des architectes travaillent en effet à la parcelle avec chaque habitant qui le souhaite pour l'aider à envisager les futurs possibles de sa parcelle.

Au moment de traduire tout cela dans un projet global de territoire, il faut bien entendu se nourrir de tous ces projets individuels, afin de fabriquer un projet d'intérêt général qui ne soit pas en contradiction avec les projets des habitants, mais qui les prenne comme support et comme base de développement. Le zonage fin et une écriture intelligente des règles, adaptées aux morphologies parcellaires et bâties de chaque territoire, ainsi qu'aux marchés immobiliers locaux, sont les outils qui permettent de traduire cette vision du développement d'une commune en un ensemble de principes clairs et partageables par tous.

C'est un travail important d'ingénierie, de pédagogie et de médiation, qui permet en retour de réaliser des économies sur les routes et les réseaux qui ne seront pas à créer et donc à financer si nous arrivons à produire de nouveaux terrains à bâtir au sein des tissus existants plutôt que dans de nouveaux lotissements. La démarche BIMBY, ce sont des coûts d'étude, d'ingénierie et de médiation qui permettent de réaliser des économies sur les budgets d'investissement et d'entretien des routes, réseaux et espaces publics. Des Conseils Généraux et Régionaux, certaines directions régionales de l'ADEME, certains PNR... commencent à subventionner des "opérations Bimby". Et ce n'est qu'un début.

• **Les espaces publics et les espaces verts, en général émiettés et peu généreux en zone pavillonnaire ne risquent-ils pas d'être les parents pauvres de BIMBY ?**

Le jardin est un espace vivant lorsqu'il est soigné et entretenu. Beaucoup de ménages, qui viennent aux entretiens Bimby, nous expriment la difficulté qu'il peuvent avoir, au bout d'un certain temps, à entretenir un jardin qui est devenu trop grand. En discutant avec nos architectes, on finit par imaginer certes l'installation d'un deuxième ménage sur la parcelle initiale, et donc un logement supplémentaire, mais également la façon dont on peut améliorer le fonctionnement et l'esthétique de la parcelle existante : allées, massifs, plantations et autres dispositifs végétaux ou constructifs sont autant de façon de réaménager et de redessiner son jardin, son intimité, sa composition, en essayant de l'adapter aux nouveaux modes de vie : en 2013, la qualité d'un jardin ne se mesure plus en effet au nombre d'heures qu'il est nécessaire d'y consacrer chaque dimanche pour en tondre la pelouse ...

■ **ÉCONOMISER LE FONCIER : RÉINVITER L'URBANISME COLLECTIVEMENT** - ARIC, Mars/Avril 2013, n° 236, p. 4 - 7 p. - Le foncier est devenu une ressource rare. La pression foncière qui s'est renforcée au cours des dernières années en Bretagne en témoigne. Les élus doivent repenser avec les habitants les façons d'habiter leurs territoires. Présentation des expériences en Bretagne.

■ **CONSTRUIRE DANS MON JARDIN ET RÉSOUDRE LA CRISE DU LOGEMENT** - Métropolitique.eu, 18/03/2013 - 7 p. - La démarche BIMBY préconise une densification progressive des tissus pavillonnaires, fondée sur l'initiative des propriétaires. Ses initiateurs expliquent les ressorts et les intérêts de cette nouvelle «filière de production de la ville», mais aussi les obstacles à sa compréhension et à sa mise en oeuvre.

■ **DENSIFIER L'HABITAT PAVILLONNAIRE** - Etudes foncières, 1/02/2013, n° 161, p. 27 - 5 p. - On l'oublie parfois mais les zones pavillonnaires déjà constituées sont des gisements potentiels de foncier constructible. Cela implique de faire évoluer ces formes urbaines, en les densifiant.

■ **AGIR DANS UN CONTEXTE DE MORCELLEMENT DE LA PROPRIÉTÉ** - Les cahiers de l'IAU, 1/09/2012, n° 163, p. 65 - 2 p. - Les tissus pavillonnaires constituent des espaces de grand morcellement de la propriété qui restent peu investis par la puissance publique. Or, ces tissus représentent d'importantes surfaces urbanisées au foncier sous exploité, du fait des basses densités résidentielles qui y sont pratiquées.

■ **BIMBY : LA MAISON INDIVIDUELLE COMME SOLUTION À L'ÉTALEMENT URBAIN ?** - Bimby.fr, 2012 - 11 p. - Structurer sa parcelle et la diviser pour faire construire une nouvelle habitation dessus, tel est le nouveau concept pour remédier à l'étalement urbain.

■ **BIMBY : PREMIERS RETOURS D'EXPÉRIENCES, UNE DÉMARCHE INNOVANTE DE TRAVAIL AVEC LES HABITANTS** - Bimby.fr, Août 2012 - 24 p. - Cette publication restitue les premiers résultats de deux expé-

riences concrètes, menées dans deux communes pilotes, sur la démarche BIMBY ou comment densifier l'habitat pavillonnaire.

■ **BIMBY : REMÈDE MIRACLE POUR DENSIFIER LE PAVILLONNAIRE ?** - Le moniteur, 29/11/2012 - 2 p. - Piloté par le CETE Normandie Centre et Ile-de-France, le projet de recherche Bimby s'est penché de 2009 à 2012 sur la faible densité des quartiers pavillonnaires. Un des moyens proposés pour y remédier : accélérer la division parcellaire, pour construire plus, tout en respectant la faveur des Français pour la maison individuelle.

■ **LA DENSIFICATION PAVILLONNAIRE, UN MOYEN DE RÉDUIRE L'ÉTALEMENT URBAIN ?** - CERF Rhône Alpes, Avril 2012, p. 2 - 1 p. - Les maires de communes situées à proximité des agglomérations assistent, ces dernières années, à une densification pavillonnaire de certains de leurs quartiers, sous l'effet de divisions parcellaires des propriétés existantes.

■ **URBANISME : VENEZ HABITER DANS MON JARDIN** - Lettre du cadre territorial, 15/10/2012, n° 453, p. 20 - 2 p. - La démarche BIMBY, qui est la nouvelle manière de densifier par la maison individuelle, a de l'avenir. Elle opère contre l'étalement urbain. Présentation.

■ **VOUS AVEZ DIT «BIMBY» ?** - Journal des maires, 1/06/2012, n° 6, p. 44 - 2 p. - Acronyme des termes «Build in my backyard», qui signifie en Français «construire dans mon arrière cour», la démarche BIMBY consiste à encourager les propriétaires de pavillon à construire des logements sur leur parcelle.

... et le site internet dédié à BIMBY :

<http://bimby.fr>



Enquête

Futurs candidats aux élections municipales de 2014, ceci vous intéresse...

Nous préparons actuellement un programme de cycle de formation spécifique puisqu'il comprendra à la fois :

- un cycle pré-électoral ouvert à tous : élus et candidats aux futures élections municipales,
- et un programme de formation traditionnel, destiné aux élus

A ce titre, nous souhaiterions recueillir l'avis de nos lecteurs et plus largement de l'ensemble des élus sur le contenu et les modalités de ce cycle spécifique de formation.

Pour répondre à notre enquête, vous pouvez soit photocopier la page qui suit et nous la retourner :

- Par **courrier**, à l'adresse postale du CIFO DEL - Immeuble Le trident - 34 avenue de l'Europe - 38100 Grenoble
- Par **fax** au numéro suivant : 04 76 22 63 64
- Après l'avoir scannée, par **courrier électronique** à l'adresse suivante : contact@cifodel.fr

...soit, bientôt retrouver et télécharger ce questionnaire sur notre site internet.

1 Voici les **thématiques** que nous envisageons d'aborder au cours des cycles pré-électoral et post-électoral

- Les élections municipales mode d'emploi
- Tout ce qu'il faut savoir sur la fonction d' élu
- Le rôle et les attributions du maire, des adjoints et des conseillers municipaux
- Le fonctionnement du conseil municipal
- Initiation aux finances publiques
- Initiation à l'urbanisme durable : le PLU
- Panorama de l'intercommunalité d'aujourd'hui et de demain
- Les rapports entre l' élu et le citoyen
- La commune et la communication

Avez vous d'autres suggestions de thématiques à proposer ?

.....
.....

2 Afin de limiter les déplacements des candidats et de permettre à ceux qui travaillent de pouvoir participer à ces séances de formation, chaque thématique sera assurée sur un **format de 3 h, en soirée (de 18 h à 21 h) dans 4 à 5 lieux** répartis sur l'ensemble du département.

Cette formule vous semble-t-elle adaptée ou avez vous d'autres suggestions à nous faire ?

- Oui
 Non

Précisez les :

3 Concernant le **calendrier** de ces formations, nous envisageons d'assurer les premières thématiques en fin d'automne (Les élections municipales mode d'emploi), pour terminer le cycle après les élections (mars-avril) pensez vous que ce timing soit le bon ?

- Oui
 Non

Avez vous d'autres suggestions à proposer ?

.....
.....

4 Afin de toucher un maximum de candidats potentiels, avez vous des suggestions à faire en terme de **communication** ?

.....
.....

5 Le **tarif** à la séance (d'une durée d'environ 3 h) pourrait être fixé à 35 €. Ce tarif vous semble-t-il raisonnable ?

- Oui
 Non

Pour le cas où ce tarif vous semble inadapté, quel tarif seriez vous prêt à payer ?

6 Nous envisageons de mettre en place une **formule « package »**, proposant plusieurs formations au choix à un prix global plus intéressant que le tarif à la séance. Cette option vous paraît-elle judicieuse ?

- Oui
 Non

Merci pour votre participation



■ **BIODIVERSITÉ ET BÂTI : COMMENT CONCILIER NATURE ET HABITAT ?** – LPO Isère; CAUE Isère – Grenoble : LPO Isère - 1/09/2012 - Le besoin de nature en ville est devenu une nécessité sociale et une obligation environnementale. Ce guide donne les pistes pour concilier les importants besoins en constructions et la nécessité de conserver un environnement sain et durable. Il est accompagné d'un CD documentaire.



■ **POUR UN URBANISME DE PROJET : DE L'AMÉNAGEMENT AU RENOUVELLEMENT URBAIN** - BELMER, J. - Ellipses - 2011 - 185 p. L'objectif de cet ouvrage est de proposer une utilisation rationnelle des outils dont on dispose aujourd'hui pour mener à bien une mission de rénovation. 38 €.

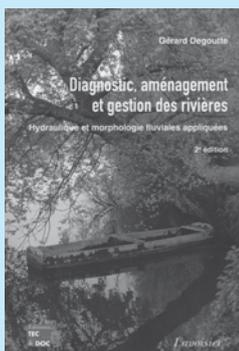


■ **BUDGET DES COMMUNES ET DES EPCI 2013** - R. Brolles, B. Straub – Paris : Berger-Levrault - Février 2013 - 1090 p. Cet ouvrage définit et explique point par point les règles à appliquer, en s'appuyant sur les textes législatifs de référence ainsi que les pièces justificatives que l'ordonnateur doit fournir au comptable. Des annexes sont également présents et servent d'outils de travail. 92 €.

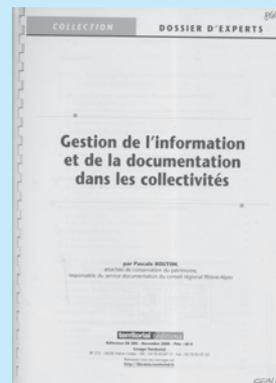


■ **VOCABULAIRE FORESTIER : ÉCOLOGIE, GESTION ET CONSERVATION DES ESPACES BOISÉS** - BASTIEN, Y. ; GAUBERVILLE, C. ; And All. – Paris : CNPF et Office national des Forêts - 2011 - 608 p. Cet ouvrage comporte plus de 4500 termes spécifiques aux espaces boisés. Il nous éclaire sur les notions scientifiques et techniques liés à leur gestion en proposant une définition complète pour chaque terme.

En vente auprès du Centre National de la Propriété Forestière, ou en ligne sur www.foretpriveefrancaise.com, 56 € (+ frais d'envoi).



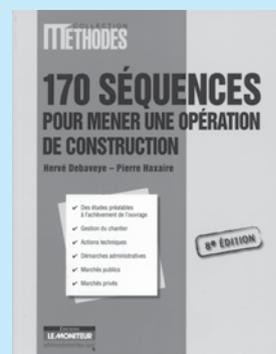
■ **DIAGNOSTIC, AMÉNAGEMENT ET GESTION DES RIVIÈRES** - DEGOUTTE, G – Cachan : Tec et Doc / LAVOISIER - 2012 - 542 p. Cet ouvrage aide à comprendre les principes régissant la morphologie des cours d'eau et leur dynamique pour mieux concevoir des aménagements qui sauront résister aux crues, sans déséquilibrer pour autant les écosystèmes. 95 € En vente dans toutes les librairies spécialisées.



■ **GESTION DE L'INFORMATION ET DE LA DOCUMENTATION DANS LES COLLECTIVITÉS** - BOUTON, Pascale – Voiron : GROUPE TERRITORIAL - Novembre 2008 - 165 p. L'information constitue une matière première essentielle au fonctionnement de tout organisme, dont les collectivités territoriales. Disposer de la bonne information au bon moment est indispensable pour gérer efficacement et dans les règles, afin de se projeter dans l'avenir. 60 €.



■ **LA DÉONTOLOGIE DES CADRES PUBLICS** - SIMON, J; Collectif – Futuroscope : Scéren/CNDP - Août 2012 - 200 p. Ce recueil rappelle l'existence de règles précises figurant dans le statut général et les statuts particuliers des fonctions publiques d'État, territoriales ou hospitalière, mais aussi dans des chartes de déontologie. 9,9 €.



■ **170 SÉQUENCES POUR MENER UNE OPÉRATION DE CONSTRUCTION** - DEBAVEYE, H; HAXAIRE, P - Le moniteur - 2012 - 393 p. Cet ouvrage présente sous forme de fiches les principales étapes d'une opération de construction : études préalables et programmation, conduite de chantier, réception et exploitation de l'ouvrage. 78 €.



■ **MARKETING TERRITORIAL : ENJEUX ET PRATIQUES** - MEYRONIN, B – Paris : Vuibert - Mars 2012 - 226 p. Cet ouvrage propose un tour d'horizon complet sur le sujet du marketing territorial et précise d'où il vient, quels sont ses enjeux et ses principaux leviers ainsi que les bonnes pratiques en la matière. De nombreux exemples et études de cas viennent illustrer le tout. 26 €.

Première rencontre des entreprises, des collectivités et des prestataires du secteur de l'insertion par l'activité économique un partenariat pour le développement solidaire de notre territoire

Le mardi 24 septembre 2013

à la CCI de Grenoble, 1 place André Malraux, De 8h30 à 12h00

- Vous souhaitez bénéficier de nouveaux partenariats économiques et vous inscrire dans une dynamique de développement local et responsable ?
- Vous recherchez une ou des prestation(s) de services dans des domaines variés (bâtiment, paysage, services aux entreprises, sous-traitance industrielle, restauration,..) dans le cadre d'une politique d'achats socialement responsables ?
- Vous avez un besoin de personnel pour un remplacement, un surcroît d'activité ? Vous souhaitez diversifier vos recrutements en faisant appel à de nouvelles compétences ?
- Vous souhaitez accéder à de nouveaux marchés (répondre à des appels d'offres sur des marchés avec clauses sociales) ?

30 prestataires du secteur de l'insertion sont réunis pour vous présenter leurs offres : une occasion unique pour innover à la fois dans vos pratiques d'achats et de recrutement, en permettant à des personnes de progresser dans leur parcours professionnel.

Grenoble Alpes Métropole, la Ville de Grenoble, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Grenoble, la DIRECCTE, les entreprises du secteur de l'Insertion par l'activité économique (IAE) et le Pôle régional de Consommation responsable organisent cette rencontre qui a pour objectif de permettre aux acheteurs publics et privés d'identifier les prestataires du secteur de l'insertion par l'activité économique pouvant répondre à leurs besoins.

8h30 - Accueil : café proposé par un chantier d'insertion, Les jardins du Prado.

9h00 - Discours d'ouverture

Conférence

9h15 - Les clefs pour mieux comprendre les offres du secteur de l'insertion par l'activité économique (cadre juridique, type de structures, poids économique sur le territoire, activités et compétences), avec le témoignage de Pierre Michel Blanco, Qualirec 38 et de Laurent Pinet, Territoires Insertion 38

Tables rondes

9h45 - Retours d'expériences sur les relations entre IAE et acheteurs publics et privés avec le témoignage de Grenoble Alpes Métropole, Véronique Berger (Service collecte) et Qualirec 38, Pierre Michel Blanco.

10h15 - S'engager dans une démarche d'achats socialement responsables avec le témoignage de Didier Coulomb, directeur innovation sociétale pour Schneider Electric et le témoignage d'Agnès Moine pour l'entreprise d'insertion Atelier SIIS.

Espace d'exposition et d'échanges

10h45 - 12h00 - 30 prestataires présents dans les domaines de la restauration, la communication, le textile, le bâtiment, la rénovation et l'entretien des espaces verts.

Contact

frederic.cook@lametro.fr

Périodique édité par le Centre Information-Formation des Elus Locaux de l'Isère

Directeur de la publication : Jean-Pierre CHAMBON

Documentation, rédaction : JP CHAMBON / O MORAND / O QUIN

Maquette, mise en page, illustrations: Olivier QUIN

Secrétariat/Comptabilité : Ahlem ELAFANI

Abonnement pour 6 numéros : Adhérents 47 € (pour abonnements en nombre, nous consulter), non adhérents : 65 € - Au numéro : 13 € (franco).

Tous droits de reproduction réservés.

CIFoDEL - Isère - (Association 1901) - Le Trident, 34 avenue de l'Europe - 38100 Grenoble

Tél : 04 76 09 92 40 Fax : 04 76 22 63 64

Adresse internet : contact@cifodel.fr - Site internet : www.Cifodel.fr

Imprimerie L'ATELIER du GRESIVAUDAN - 55, av. de la Mogne - Z.I du pré Ruffier -

38400 ST MARTIN D'HERES (Isère)

ISSN : 0993-9830