

Premiers retours d'expériences

une démarche innovante de travail avec les habitants



La démarche BIMBY («Build in My Back Yard») vise à la définition, à court terme, d'une nouvelle filière de production de logements, capable d'intervenir au sein des tissus pavillonnaires existants, qui représentent la grande majorité des surfaces urbanisées en France et certainement en Europe.

Cette publication exceptionnelle marque le début d'itinérance de l'exposition « BIMBY : Build in my Back Yard » au sein du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, et au delà.

Les deux dispositifs de communication - exposition et journal - s'accompagnent et se complètent pour diffuser la démarche BIMBY. Ils restituent les premiers résultats de deux expérimentations concrètes menées en partenariat avec deux communes pilotes : Les Essarts-le-Roi et le Tremblay sur Mauldre.

Les planches de l'exposition sont retranscrites ici dans leur intégralité, auxquelles s'ajoutent une série d'articles. Parmi ces textes, on retrouve d'une part, des extraits de presse locale - comme témoins du processus en cours - et d'autre part, des réflexions plus générales sur la démarche Bimby et ses objectifs.

Pour connaître le lieu d'exposition ou pour toute information, contacter : secretariat@pnr-chevreuse.org
plus d'infos sur :
www.bimby.fr
www.parc-naturel-chevreuse.fr/ rubrique « Habitat Energie »

Le Parc et ses principaux financeurs

BIMBY / structures pilotes et financeur

Communes pilotes partenaires



Les Essarts-le-Roi

« A travers la démarche BIMBY, le Parc a trouvé une nouvelle manière de répondre à ses ambitions en termes d'urbanisme durable.

La question de la maîtrise de l'étalement urbain et de la diversification de l'offre de logements est au cœur de la nouvelle charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Subissant fortement la pression de l'agglomération parisienne, le territoire du Parc doit expérimenter des solutions adaptées et innovantes pour préserver ses paysages et ses patrimoines remarquables, tout en répondant à des besoins en termes de logements, d'activités, d'équipements. La démarche BIMBY peut devenir l'une de ces solutions, c'est pour cela que nous nous sommes engagés dans ce projet expérimental aux côtés du CETE et des communes du Tremblay-sur-Mauldre et des Essarts-le-Roi qui viennent d'intégrer le Parc. Elle nous intéresse particulièrement parce qu'elle aborde la densification des tissus pavillonnaires par une entrée inédite, celle des habitants, et qu'elle propose d'inventer avec eux un projet pour ces espaces répondant à la fois à leurs attentes et à l'intérêt général. Cette construction participative du territoire correspond à l'esprit d'un Parc naturel régional qui privilégie les solutions partagées.»

Yves Vandewalle, Président du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse

« La démarche BIMBY m'a d'abord permis d'aborder mon territoire différemment.

Jusqu'à maintenant, développement rimait avec extension. La question était donc de savoir quelles seraient les extensions les «moins pires» pour créer des logements. Avec cette démarche, je me suis rendu compte que les tissus pavillonnaires sont en fait un gisement foncier exceptionnel quand on cherche à l'utiliser.

Il y a eu bien sûr des inquiétudes au début, mais il s'avère que nous ne nous étions pas donné les moyens d'expliquer la démarche aux habitants. Une fois que les habitants ont compris qu'elle ne visait pas à les contraindre mais à leur offrir des opportunités, un véritable enthousiasme est né. Bimby repose sur l'initiative volontaire des habitants, dans un cadre défini et maîtrisé par la commune. Tout le monde pourra donc y trouver son intérêt.

On a d'abord proposé une réunion publique de présentation de la démarche. Mais l'essentiel, c'est que l'on a invité chaque habitant à venir rencontrer un architecte pendant une heure pour discuter de l'avenir de sa parcelle. Cette démarche a permis aux habitants d'exprimer leurs besoins. Et c'est en m'appuyant sur ces besoins que je vais pouvoir justifier la politique que je souhaite mettre en place.

Joseph Le Foll, Maire du Tremblay sur Mauldre

« Le foncier se fait rare, et les Français continuent d'aspirer à vivre en maison individuelle. N'est-ce pas notre métier d'architectes et d'urbanistes que d'essayer de répondre au mieux à leurs aspirations ?

Et n'est-ce pas en répondant à ces aspirations que nous trouverons les solutions pour bâtir une Ville Durable ?

Le projet BIMBY propose des pistes pour élaborer un urbanisme à enveloppe constante, sans maîtrise foncière, qui opère en renouvellement urbain strict, c'est-à-dire sur des terrains qui sont déjà bâtis, au sein des quartiers pavillonnaires existants.

En interrogeant les habitants de deux communes des Yvelines, qui s'apprêtaient à modifier leurs règles d'urbanisme, nous nous sommes aperçus qu'une grande partie d'entre eux a des projets, des aspirations, des souhaits de transformation de son habitat : les propriétaires de maisons individuelles peuvent libérer de nombreux terrains à bâtir dans des territoires stratégiques pour les communes, si l'on décide de faire l'urbanisme avec eux. »

David Miet, co-pilote du projet de recherche BIMBY - CETE IdF

« Avec BIMBY, on recrée un chaînon manquant dans les parcours résidentiels des habitants.

Dans le cadre de l'élaboration de notre Plan Local d'Urbanisme, nous réfléchissons à plusieurs pistes pour créer les logements dont nous avons besoin, en évitant le plus possible de s'étendre sur les espaces agricoles et naturels, en cohérence avec notre engagement récent dans le Parc. Aujourd'hui notre commune compte beaucoup de maisons individuelles et quelques immeubles collectifs. Nous devons réfléchir à diversifier notre offre de logements pour mieux répondre à la demande. Les consultations BIMBY avec les habitants ont révélé qu'en favorisant une division parcellaire de qualité, on permettrait la création de petits terrains à bâtir ou de petites maisons en location, pouvant être réalisées dans un tissu urbain déjà équipé et desservi par une gare. Cette offre, aujourd'hui limitée sur la commune, permettrait à de jeunes ménages qui ne le peuvent pas actuellement de venir s'installer aux Essarts.

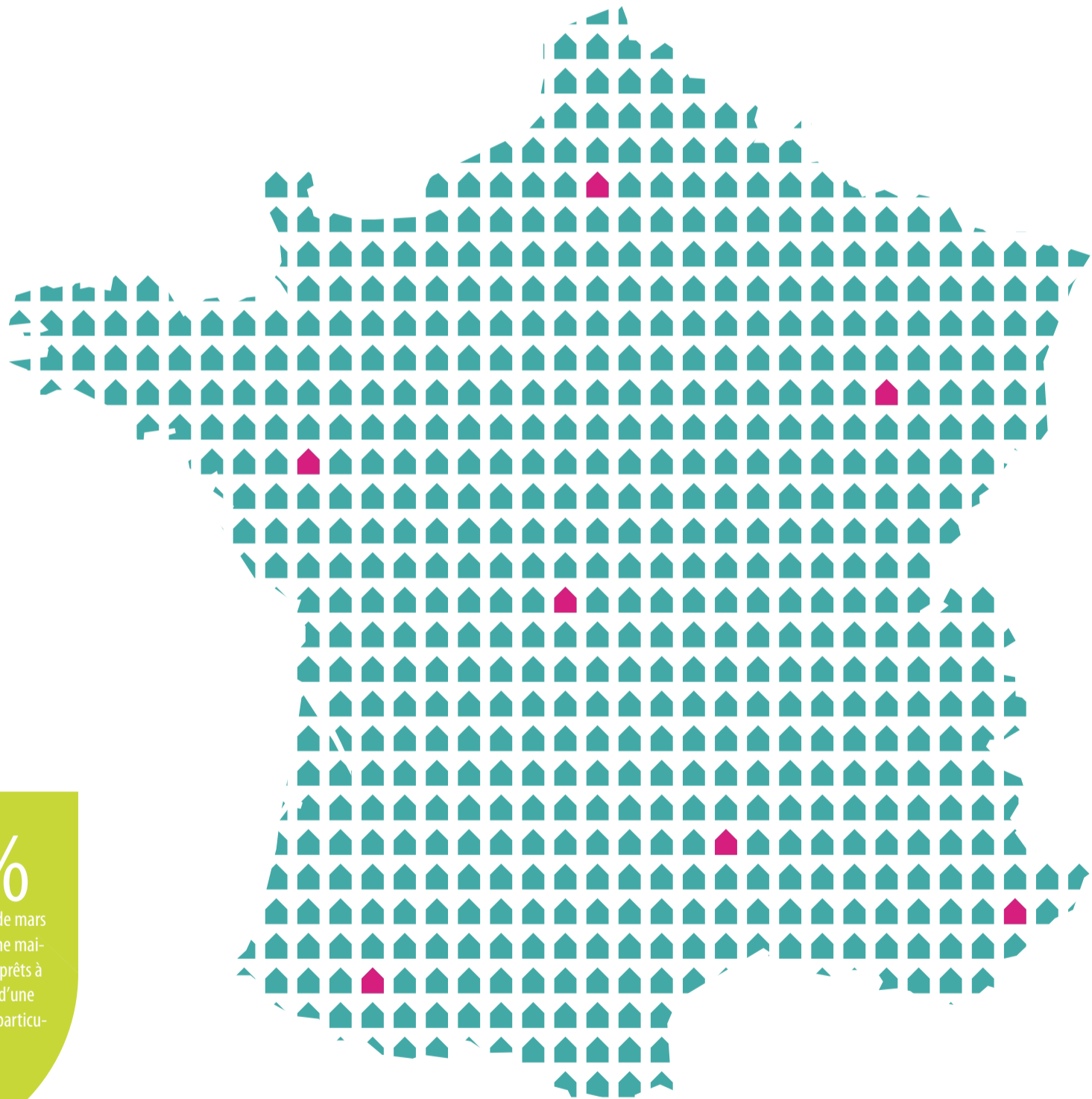
Un autre aspect positif, ce sont les consultations qui permettent d'associer étroitement et de manière constructive des habitants à la réflexion sur le Plan Local d'Urbanisme, en les amenant à s'interroger sur la manière dont leurs projets personnels peuvent répondre aux ambitions et aux besoins de la commune et du territoire. »

Jacques Bouchet, Maire des Essarts-le-Roi

« La maison individuelle : ... solution à l'étalement urbain ? »

1 %

Si 1 propriétaire sur 100 décide chaque année de céder une partie de son terrain, ce sont 190 000 logements annuels qui peuvent voir le jour sans aucun étalement urbain.



33 %

Selon un sondage IFOP du mois de mars 2012, 33% des propriétaires d'une maison individuelle 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.

Un scénario de la filière BIMBY consiste en la construction d'une nouvelle maison individuelle sur un terrain déjà bâti, dans le cadre des possibilités définies par les documents d'urbanisme locaux.

Il existe aujourd'hui 19 millions de maisons individuelles en France, quand on en construit quelques 200 000 chaque année.

Ainsi, si 1 maison sur 100 est divisée chaque année pour produire un terrain à bâtir supplémentaire, il devient possible d'assurer une production équivalente à l'ensemble de la production annuelle de maisons individuelles sans engendrer aucun étalement urbain.

Si 2 maisons sur 100 sont divisées chaque année pour produire autant de terrains à bâtir supplémentaires, la filière BIMBY est alors capable de libérer suffisamment de foncier pour enrayer la pénurie de logements (estimée entre 100 000 et 150 000 logements chaque année), dont la cause principale réside dans la pénurie de foncier à bâtir dans les territoires recherchés.

EDITO	- 3 -
AVANT-PROPOS	- 4 -
SOMMAIRE	- 5 -
INTRODUCTION	- 6 / 7 -

« Une nouvelle filière du renouvellement urbain : initiée par les habitants, maîtrisée par la commune »

REVUE DE PRESSE LOCALE	- 8 / 9 -
------------------------	-----------

« Expérimentation Bimby aux Essarts-le-Roi : ils ont testé l'urbanisme participatif »

« PLU et projet BIMBY : Le Tremblay sur Mauldre, village pilote »

EXPOSITION

PARTIE 1 / DES COLLECTIVITÉS IMPLIQUÉES DANS LE PROJET BIMBY	- 10 -
--	--------

PARC NATUREL RÉGIONAL de la Haute Vallée de Chevreuse

« Une autre vie s'invente dans les quartiers pavillonnaires du Parc »

LES ESSARTS-LE-ROI

« Les tissus pavillonnaires ressource foncière pour demain »

LE TREMBLAY SUR MAULDRE

PARTIE 2 / ENTRETIEN BIMBY AVEC UN ARCHITECTE	- 14 -
---	--------

CONNAITRE ET FAIRE ÉMERGER LES PROJETS

« C'est vrai chérie, et si on construisait dans le jardin ? »

COMPRENDRE LES BESOINS D'ÉVOLUTION

« Et si on concevait des règles d'urbanisme en phase avec les projets de vie des habitants ? »

IMAGINER UNE SOLUTION ADAPTÉE

« Beau jardin ou grand terrain ? »

PARTIE 3 / BIMBY ET LA CONCEPTION DES STRATÉGIES URBAINES	- 18 -
---	--------

CE QUE BIMBY APPORTE AU PROJET COMMUNAL / point de vue de l' élu

« Ces consultations ont eu un succès fou, les gens attendent l'étape suivante »

CE QUE BIMBY APPORTE AU PLU / point de vue de l'architecte-urbaniste

« Nouer un dialogue avec les habitants afin d'éclairer les décisions des élus »

EN SAVOIR PLUS

« Faire émerger la ville durable des tissus pavillonnaires existants »

« Une nouvelle filière du renouvellement urbain... initiée par les habitants, maîtrisée par la commune »

Article de David Miet et Benoît Le Foll / www.bimby.fr / 04 janvier 2011

Le projet de recherche BIMBY («Build in My Back Yard») vise à la définition, à court terme, d'une nouvelle filière de production de la ville, qui soit capable d'intervenir là où les filières «classiques» sont incapables d'intervenir: au sein des tissus pavillonnaires existants, qui représentent la grande majorité des surfaces urbanisées en France et certainement en Europe.

Sélectionné en 2009 par l'Agence Nationale de la Recherche dans le cadre de son appel à projets «Villes Durables» le projet BIMBY, d'un budget global de 3,1 millions d'euros sur 3 ans, rassemble 10 partenaires publics : les Communautés d'Agglomération de Rouen et de Saint-Quentin-en-Yvelines, le CAUE de l'Eure, les Écoles Nationales Supérieures d'Architecture de Paris Belleville, Rouen et Marseille, le LATTIS (ENPC) et le RIVES (ENTPE), ainsi que deux bureaux d'études du Réseau Scientifique et Technique du MEEDDTL : le CETE Normandie Centre (pilote du projet) et le CETE Ile-de-France (co-pilote).

L'hypothèse centrale du projet BIMBY 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).

Ces intérêts sont amenés à se rejoindre :

> 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.

Dans les quartiers bien situés des agglomérations, la somme de la valeur d'un 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. Elle permet à la commune de créer un terrain à bâtir dans un quartier déjà desservi et équipé.

Ce sont ainsi des dizaines de milliers de terrains à bâtir qui pourraient ainsi être libérés chaque année dans les tissus pavillonnaires construits ces dernières décennies, sans engendrer aucun étalement urbain et à un coût minime pour la collectivité.

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 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.

Après 2 ans de travaux, les premiers résultats sont :

> L'observation de processus de densification des tissus pavillonnaires qui se sont déjà déroulés, soit comme simple adaptation des habitants aux règles d'urbanisme en vigueur soit comme volonté politique et technique de favoriser ce genre de processus : là où les facteurs sont favorables (pression foncière, règles d'urbanisme lâches, vieillissement de la population d'un quartier), ces processus sont déjà possibles mais ils n'ont pas encore été exploités comme outils de politique urbaine.

> La définition d'un ensemble d'outils élémentaires (architecturaux, urbanistiques, de droit de l'urbanisme, de droit privé, de gouvernance locale) permettant à la fois de favoriser et de maîtriser ce type de processus, afin d'en faire un véritable outil de développement urbain.

> L'expérimentation de tels processus comme véritables outils de politique urbaine : dans le cadre du projet BIMBY, un certain nombre de communes ont entrepris de faire du modèle BIMBY un instrument pour leur politique de développement.

> L'expression du vif intérêt d'un très grand nombre d'élus, d'institutions et de services d'urbanisme des collectivités et de l'Etat : Communes et Communautés d'Agglomération, agences d'urbanisme et CAUE, établissements publics fonciers, services déconcentrés de l'Etat (DDE, DDEA, DDT et DRE), parcs naturels régionaux, etc.

Cet intérêt nous a amené à créer la démarche Bimby, qui rassemble les contributions de l'ensemble des partenaires ayant initié des démarches parallèles au projet de recherche, sur leur territoire ou dans leur champ d'action spécifique.

Expérimentation Bimby aux Essarts-le-Roi : Ils ont testé l'urbanisme participatif



Article de Laurence Budry / L'Echo Républicain / 24 novembre 2011

Dans le cadre de l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme de la ville, des Essartois ont pu présenter leurs projets à des architectes

Partir des projets de construction, en évaluer l'intérêt pour la commune, et s'ils sont pertinents, les intégrer dans le futur plan local d'urbanisme (PLU). C'est sur cette idée expérimentale d'urbanisme participatif que la commune des Essarts-le-Roi a donné la parole à ses habitants, vendredi et samedi. « L'accueil a été extraordinaire et on a pu voir toutes les possibilités que l'on a avec notre terrain. Trois architectes ont répondu à nos questions, en tenant compte de nos besoins », ont apprécié Denise et Roger Karrer.

BIMBY

Après une bonne heure, c'est avec un grand sourire et de nouvelles idées plein la tête que le couple est sorti de son rendez-vous. « C'est une première expérience que nous avons mise en place sur l'initiative du Parc naturel régional (N.D.L.R. : PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse et de la mairie des Essarts, avec le centre d'études techniques de l'équipe de recherche BIMBY », a expliqué Catherine Charpentier, responsable du service urbanisme de la commune.

Abréviation tirée de l'expression anglaise « Build in my backyard », (« construire dans mon arrière-cour »), BIMBY est un projet de recherche « qui vise à la définition à court terme d'une nouvelle filière de construction de la ville, en intervenant au sein des tissus pavillonnaires existants », a indiqué David Miet, chef de l'unité innovation conception et stratégie urbaine au sein de la DRIEA -

CETE (direction régionale interdépartementale de l'Équipement et de l'aménagement - centre d'études techniques de l'Équipement) Ile-de-France.

« Certains propriétaires ont, par exemple, besoin ou envie de détacher un bout de leur terrain pour faire construire une autre maison pour leurs enfants, leurs parents ou pour eux-mêmes. En partant de leur projet, nous leur donnons la possibilité d'expérimenter une nouvelle façon d'échanger des idées autour de l'urbanisme. »

« Nouer un dialogue »

Après le Tremblay-sur-Mauldre en décembre 2010, les Essarts-le-Roi sont la deuxième commune à tenter cette expérience. « Depuis le 5 novembre, la commune appartient au PNR. Et nous sommes en pleine élaboration de notre plan local d'urbanisme », a rappelé Catherine Charpentier. La démarche est en parfaite adéquation avec ce nouveau cadre. « Un des principes du PNR est de ne pas construire sur des nouveaux terrains, de préserver l'espace naturel. BIMBY correspond tout à fait à l'esprit du parc. De plus, c'est un moyen original et assez exceptionnel, afin d'élaborer un outil qui permettra d'éclairer les décisions des élus », a précisé Julien Delile, chargé d'études en urbanisme pour le PNR.

Certains habitants peinent à comprendre qu'il s'agit d'une expérience d'urbanisme participatif. « Mais dès qu'on leur explique, ils sont généralement très enthousiastes », a noté Clément Lannoy, l'un des architectes mobilisés.

Jean-François et son épouse ne savaient pas trop à quoi s'attendre, mais sont sortis ravis de leur entrevue. « Avec l'agrandissement de la famille, nous avons besoin de plus de place. Nous avons pu visualiser

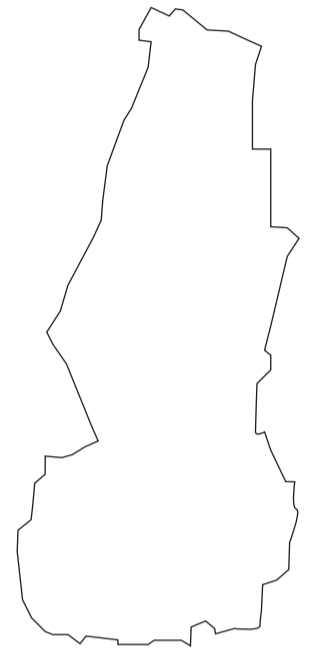
et nous rendre véritablement compte des possibilités qui s'offrent à nous. Nous ne pensions pas en avoir autant ! », a avoué l'Essartois.

En attendant le bilan de cette expérience, Catherine Charpentier espère qu'elle aura permis de « donner un équilibre général, une synergie, en faisant comprendre aux habitants l'intérêt d'un document d'urbanisme et qu'ils n'aient pas l'impression que de le subir. »

Des habitants ont pu présenter leurs projets à des architectes

PLU et projet BIMBY : Le Tremblay sur Mauldre village pilote

Article de Jean-Louis Descombes / Gazette du Tremblay sur Mauldre / janvier 2011



Le projet BIMBY : un outil supplémentaire dans l'élaboration du PLU

Le Tremblay-sur-Mauldre, territoire d'observation

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, Le Tremblay-sur-Mauldre a été choisi pour participer à une expérimentation relative à la densification des tissus pavillonnaires dans le cadre du projet de recherche BIMBY piloté par Benoît LE FOLL et David MIET. Cette démarche s'inscrit dans les objectifs du Grenelle de l'environnement. La DDT 78 finance cette étude qui est réalisée par le CETE (Centre d'Études Techniques de l'Équipement) Ile de France. Dans l'étude qui a été menée, c'est la résidence du Vert Buisson qui a été prise comme exemple pour faire une simulation, au même titre qu'aurait pu l'être un autre quartier.

L'intensification pavillonnaire comme mode de développement urbain

Le projet BIMBY part du constat suivant : depuis de nombreuses années, le développement du Tremblay, comme celui de nombreux villages, s'est fait en construisant sur des parcelles disponibles soit à l'intérieur du village, soit prises sur le domaine agricole. Mais aujourd'hui, ces possibilités s'épuisent.

D'autre part le vieillissement de la population, le maintien des personnes âgées à domicile – qui peuvent être amenées à faire des extensions – le coût d'entretien des maisons et jardins, la décohabitation des ménages et une prise de conscience du développement durable entraînent à réfléchir à des solutions nouvelles.

C'est ainsi qu'est né le projet BIMBY, qui propose ce nouveau mode de développement urbain basé sur l'intensification pavillonnaire, initié par l'habitant et maîtrisé par la commune.

Une expérimentation concertée et novatrice

Le volontariat à la base du projet

Concrètement, on constate, au Tremblay ou ailleurs, que de nombreux espaces sont laissés libres entre les maisons, qu'elles soient implantées sur des lotissements ou sur des terrains isolés, souvent relativement grands. D'un autre côté, certains propriétaires peuvent être amenés à réfléchir à l'évolution de leur patrimoine, soit pour se constituer un petit capital en revendant une partie de leur terrain ou parce qu'il coûte trop cher d'entretien.

D'autres, par exemple, jugeant leur maison trop grande et inadaptée lorsqu'ils vieillissent (plusieurs niveaux) peuvent souhaiter utiliser une partie de leur terrain pour construire une extension ou une habitation plus adaptée et revendre leur maison ou en faire profiter leurs enfants. Ce ne sont que quelques exemples. Ils démontrent qu'il s'agit là de nouvelles opportunités qui n'étaient pas forcément possibles avec le POS. C'est une opportunité, pas une obligation, une façon de réfléchir individuellement à l'avenir de sa propriété.

Une démarche innovante et très inhabituelle

Mais comment saisir cette opportunité, comment envisager l'évolution possible du bâti sur sa parcelle sans une aide extérieure ? C'est sur ce point que le projet BIMBY est innovant en proposant une démarche de concertation des habitants totalement inhabituelle.

Elle consiste à les recevoir individuellement pour réaliser avec eux une maquette numérique de ce que pourrait être leur parcelle dans l'avenir. À la suite de ces rencontres, les souhaits exprimés seront pris en considération dans l'élaboration du PLU pour entrer dans un cadre plus collectif.

D'une évolution individuelle... à une évolution par quartiers

Ces rencontres permettront de faire de premières préconisations. Une des possibilités d'aménagement d'une petite bande de terrain aux élus et, à l'aide de photomontages, d'explicitier leurs orientations et les marges de manœuvre qu'ils souhaitent encore affiner avec les habitants, au cours de réunions de quartiers (Le Tremblay sera découpée en 4 quartiers). La concertation est en effet à la base du projet BIMBY qui n'est qu'un outil supplémentaire pour l'élaboration du PLU.



Le village du Tremblay-sur-Mauldre vu d'avion

DES COLLECTIVITÉS IMPLIQUÉES DANS LE PROJET BIMBY

Plusieurs collectivités se sont impliquées dans le développement de la démarche Bimby sur leur territoire. Leur implication dans le projet marque un temps fort, un moment charnière de leur évolution, coïncidant avec le lancement de l'élaboration du PLU pour les communes des Essarts-le-Roi et du Tremblay sur Mauldre.

Les situations respectives de ces dernières -commune périurbaine de 6000 habitants et village rural de 1000 habitants- ont permis d'expérimenter la démarche Bimby dans des contextes contrastés et des tissus pavillonnaires de natures variées : centre bourgs, lotissements anciens et récents, pavillonnaires diffus, etc.

Cette démarche innovante s'inscrit également pleinement dans la mise en oeuvre de la nouvelle Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

DES COLLECTIVITÉS IMPLIQUÉES DANS LE PROJET BIMBY PARC NATUREL RÉGIONAL de la Haute Vallée de Chevreuse

Territoire protégé et habité aux portes de l'agglomération parisienne, le Parc existe depuis 1985. Depuis 2011, il regroupe 51 communes, les communautés de communes et d'agglomérations concernées, les Conseils Généraux 78 et 91, et le Conseil Régional d'Ile-de-France autour d'un projet de territoire signé pour 12 ans, la Charte.

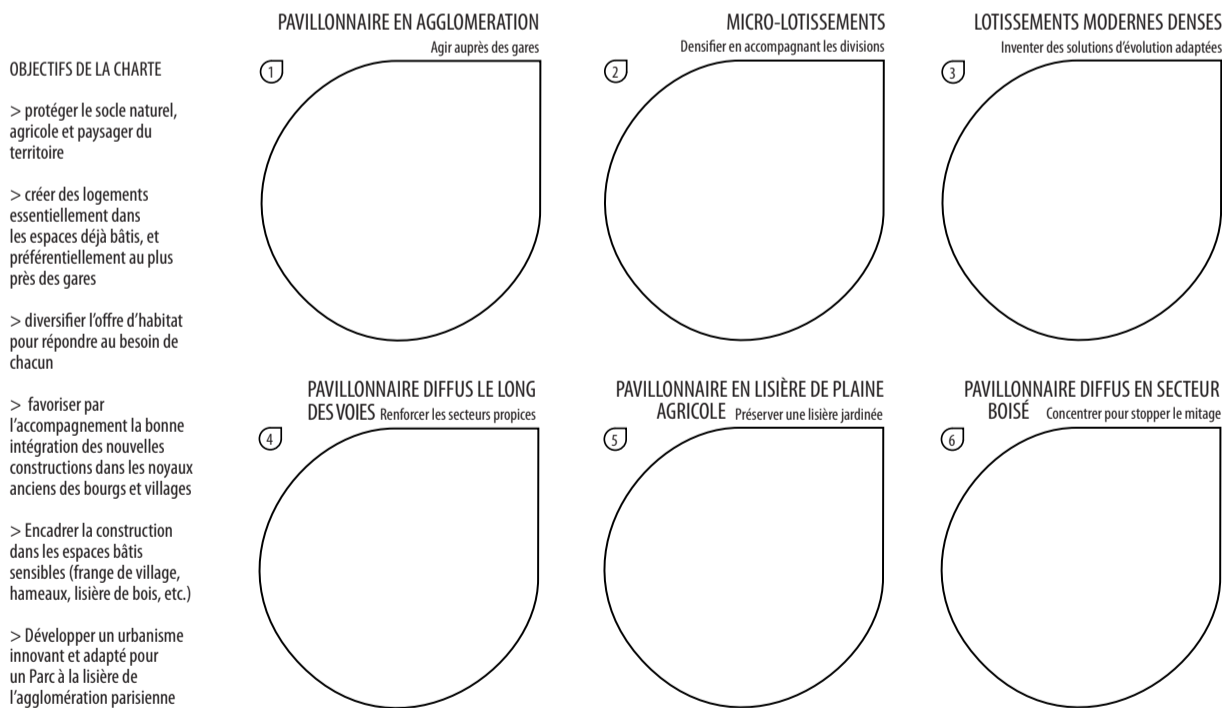
Dans le cadre de ses missions d'expérimentation et d'accompagnement des communes, l'équipe du Parc s'est intéressée à la démarche BIMBY à partir de l'expérience du Tremblay-sur-Mauldre, qui a depuis rejoint le Parc.

Il a ensuite participé au montage et au financement de l'expérience aux Essarts-le-Roi et cherche aujourd'hui à diffuser cette démarche auprès des autres communes de son territoire.



« Une autre vie s'invente dans les quartiers pavillonnaires du Parc »

LA DÉMARCHE BIMBY, UN MOYEN DE METTRE EN OEUVRE LA CHARTE DANS LES TISSUS PAVILLONNAIRES DU PARC



« La démarche BIMBY est pour le Parc un outil original et innovant pour mettre en œuvre la nouvelle charte. Nos objectifs se rejoignent sur l'idée de **créer du logement sans consommer de nouveaux espaces naturels et agricoles**. L'implication inédite des habitants que permettent les entretiens avec un architecte fait elle-aussi écho aux valeurs du Parc. Pour cela, le Parc a souhaité s'impliquer activement aux côtés des communes dans la démarche BIMBY, depuis sa mise en place jusqu'à sa traduction dans le Plan Local d'Urbanisme et, au-delà, jusqu'au suivi des futurs « projets BIMBY ».

Il s'agit d'aller ensemble, vers un **urbanisme**
* **participatif,**
* **endogène,**
* **durable**

Mme Stéphanie MEURGER, Présidente de la Commission Architecture Urbanisme et Paysage du Parc.



DES COLLECTIVITÉS IMPLIQUÉES DANS LE PROJET BIMBY LES ESSARTS-LE-ROI

Commune périurbaine à 40 kilomètres de Paris, présentant la première coupure agricole depuis la tour Eiffel, la commune des Essarts-le-Roi est récemment entrée dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Actuellement en cours d'élaboration de son PLU, à laquelle elle a associé une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU), la commune s'est impliquée dans le projet BIMBY suite à une présentation de la démarche au Tremblay-sur-Mauldre. Elle a ensuite monté sa propre expérimentation, en partenariat avec le Parc.

PARIS à 40 min

● LEVIS-SAINT-NOM



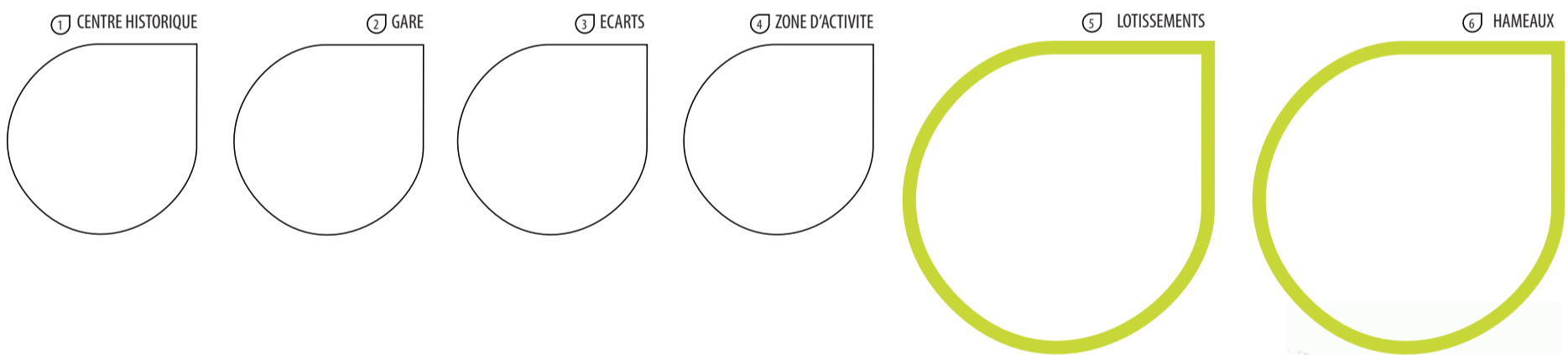
« La démarche BIMBY est pour nous une piste pour **créer des logements**, et notamment les petits logements dont nous manquons, dans les quartiers déjà bâtis, là où les réseaux et équipements existent, près de la gare et des écoles. C'est aussi une manière d'**associer les habitants à la réflexion** nécessaire sur la densification, de construire ce projet avec eux, en se basant sur leurs exemples concrets plutôt que sur un potentiel théorique. »

M. Jacques BOUCHET, maire des Essarts-le-Roi

6 200 habitants = 2 400 foyers

1 900 maisons
Près de 80% de la population de la commune habite une maison individuelle.
20% en habitat collectif

« Les tissus pavillonnaires : ressource foncière pour demain »



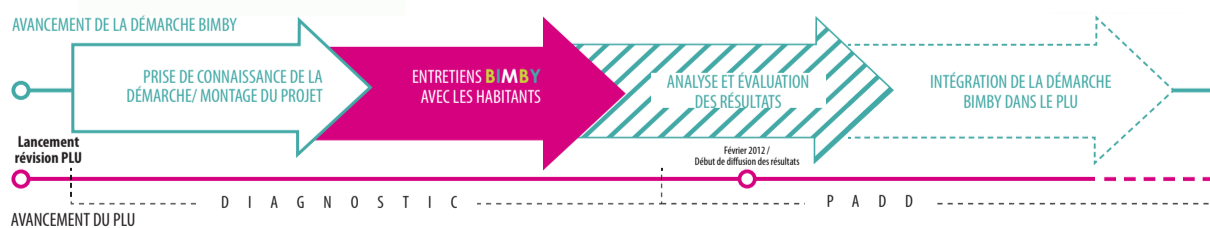
ENTRETIENS BIMBY

71 entretiens = 77 projets fiches

4% des propriétaires ont participé aux entretiens

■ secteur à dominante de maisons individuelles
■ secteur à dominante de logements collectifs
■ secteur autre

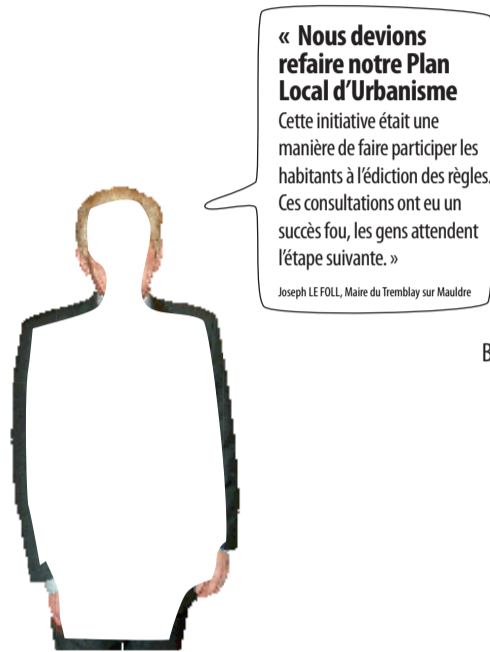
1 ENTRETIEN avec le propriétaire d'une parcelle déjà bâtie



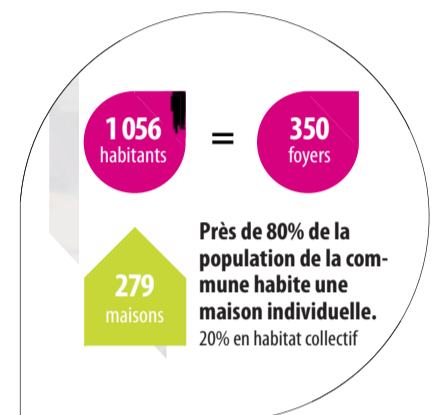
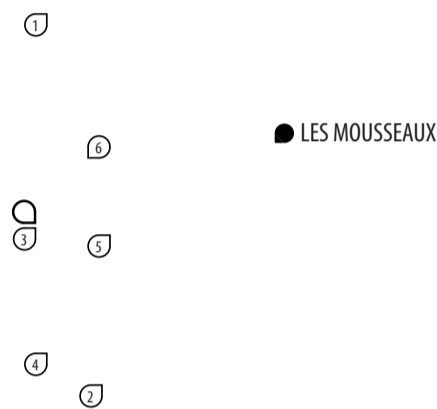
DES COLLECTIVITÉS IMPLIQUÉES DANS LE PROJET BIMBY LE TREMBLAY SUR MAULDRE

Commune rurale des Yvelines, qui se développe autour de son bourg et de son château, en frange de la forêt de Rambouillet et s'ouvrant sur la plaine de Jours, mais également aux portes de Saint-Quentin-en-Yvelines, le Tremblay-sur-Mauldre a été la première commune à expérimenter la démarche Bimby, en y associant les habitants.

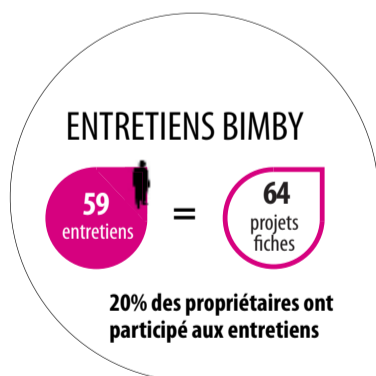
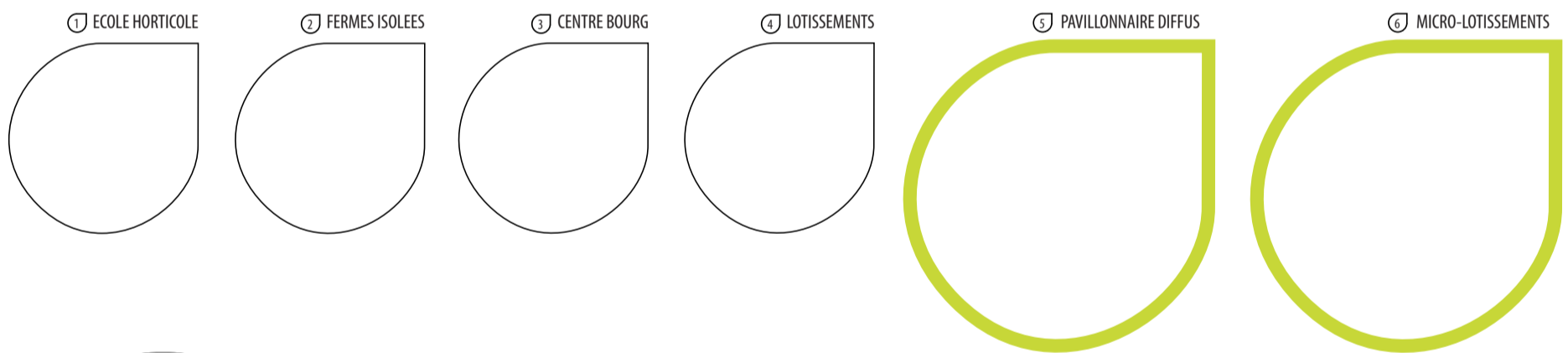
Avec l'intention forte de se développer par des modes alternatifs à l'urbanisme « de ville nouvelle », elle a décidé, en amont du lancement de la révision de son POS en PLU, d'interroger les projets et les aspirations de ses habitants, en partenariat avec le projet Bimby.



BAZOCHES / GUYONNE



« La maison individuelle : une réponse inattendue à la pénurie de logement »



ENTRETIENS BIMBY AVEC UN ARCHITECTE

La démarche BIMBY repose sur une synergie entre les initiatives individuelles et la stratégie de développement de la commune.

Un dispositif original de consultation a donc été imaginé pour connaître la volonté et les projets des habitants propriétaires d'une maison individuelle : quelles possibilités et quels souhaits d'évolution de leur propriété, et ainsi quel potentiel de production de nouveaux logements ? Concrétisée sous la forme d'entretiens d'une heure avec un architecte, ces échanges sont une source d'informations précieuses qui permettent de découvrir toute la variété des situations de vie et des aspirations des habitants ...

ENTRETIEN BIMBY AVEC UN ARCHITECTE / CONNAÎTRE ET FAIRE ÉMERGER LES PROJETS

Les entretiens avec les habitants sont le **cœur de la démarche BIMBY**. Prévenues par une communication appropriée, les personnes intéressées s'inscrivent pour un **rendez-vous individuel et gratuit avec un architecte** financé par la collectivité et/ou ses partenaires. Pendant 1 heure, la personne échange avec l'architecte sur les possibilités qu'offre sa parcelle. **Progressivement, les souhaits et projets émergent** et l'architecte les modélise en temps réel. On s'abstrait pour un temps des règles d'urbanisme tout en visant un projet qualitatif et adapté. L'architecte se positionne comme conseiller et médiateur. Il reçoit et transcrit sous forme d'une fiche chaque projet exprimé par un foyer.

RÉSULTATS DES ENTRETIENS BIMBY

ENTRETIENS BIMBY

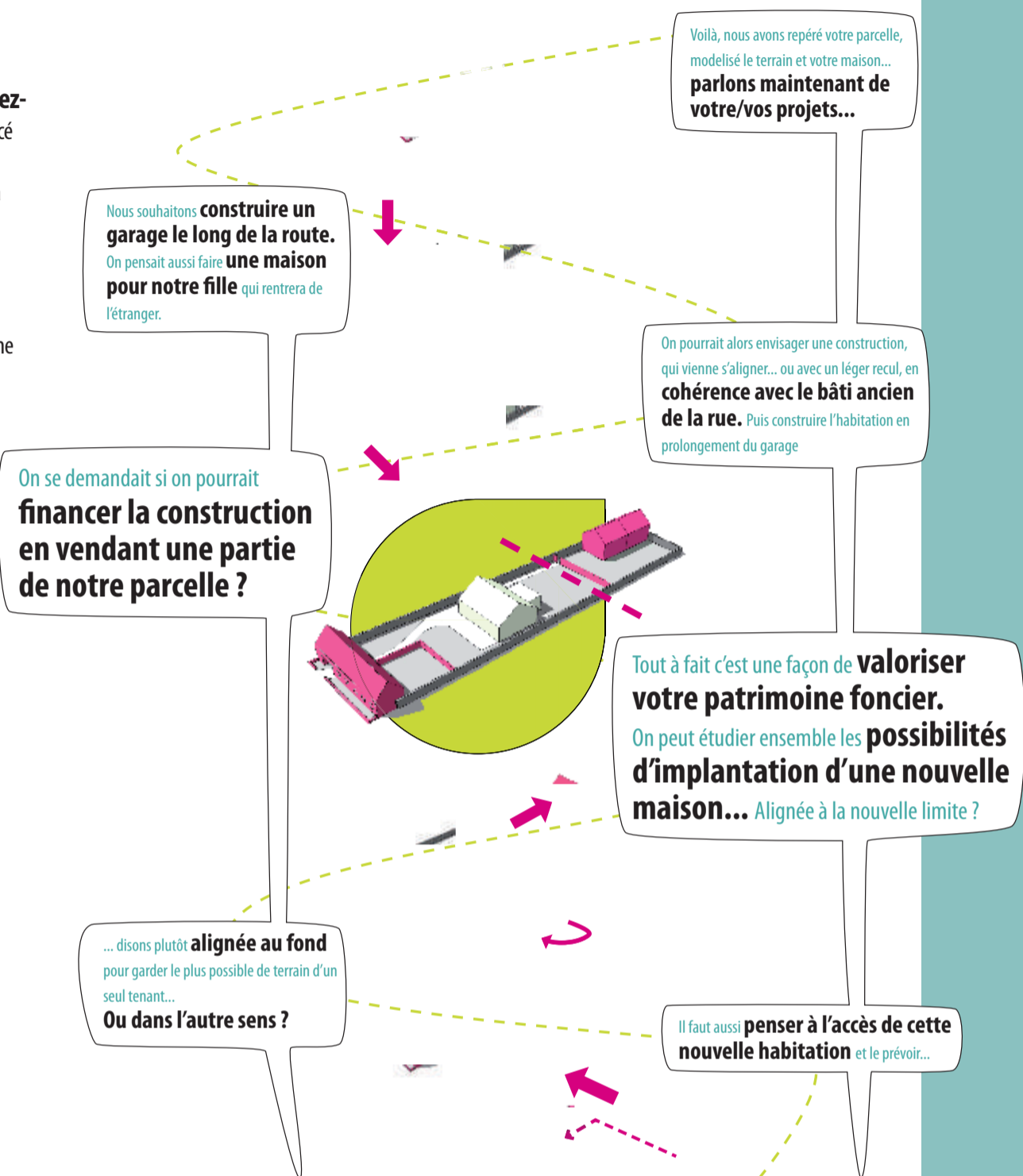
130 entretiens réalisés dans 2 communes

60% des foyers reçus ont projeté **1 ou plusieurs logements** sur leur parcelle.

100% ... de **sourire et satisfaction** à l'issue des entretiens

1/5 est un projet de **parents pour leur(s) enfant(s)**

1/6 est un projet de **personnes âgées** pour un logement adapté à leur besoins futurs



« C'est vrai Chéri ! et si on construisait dans le jardin ? »

1 ARCHITECTE
1 HABITANT
1 ORDINATEUR

1 HEURE
D'ENTRETIEN



NOM et ADRESSE	
Raison(s) de venir ?	
Vue aérienne ▶	
LE PROJET	
MODELISATION 3D	
SCENARIOS DE VIE & QUESTIONS SOULEVEES	

135 fiches projet

71 fiches projet aux Essarts-le-Roi
64 fiches projet au Tremblay sur Mauldre

ENTRETIEN BIMBY AVEC UN ARCHITECTE / COMPRENDRE LES BESOINS D'ÉVOLUTIONS

Chéri(e) je repensais à l'entretien d'hier avec l'architecte, ça change tout cette **possibilité de détacher ce petit terrain**. C'est vrai que...

Si **on vend la maison et le terrain séparément**, on aurait plus de moyens pour notre nouvelle maison...

... En plus cela ferait **des biens plus accessibles**, c'est ce qu'il manquait la 1ère fois que l'on a acheté.

On pourrait y construire **une petite maison pour ta mère**, chacun aurait son autonomie mais nous serions tout près en cas de besoin...

... Oui je crois qu'un **2-3 pièces ici en ville, avec un petit jardin** facile à entretenir, cela lui irait bien

Comme on se sépare, ma part de la vente de la maison me permettrait de **construire une autre maison** plus petite sur le terrain.

Ok, avec le reste je prends un **appartement dans le centre-ville**. Comme ça, **on reste tous les deux dans la commune**. C'est mieux pour les enfants.

On pourrait faire ces **deux petits appartements et les louer**, avec les stationnements sur le côté...

...j'ai entendu qu'il y avait **une forte demande** de petits logements, et l'exposition sur le PLU le confirmait.

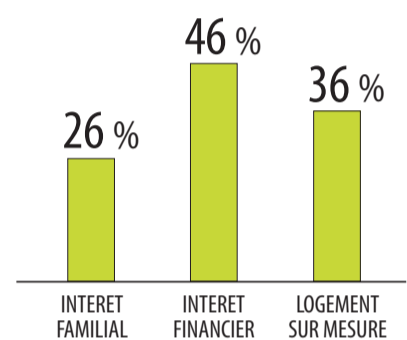
Avec le bébé qui arrive, vendre ce terrain permettrait de **financer notre projet d'extension**...

...oui, j'aimais bien la solution qu'on a dessinée ensemble avec l'architecte, lors de l'entretien Bimby.

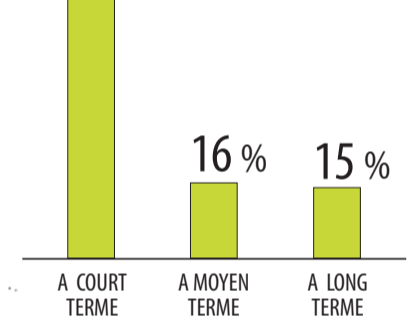
Et si c'était des jumeaux...?

Les entretiens BIMBY révèlent **une formidable diversité de situations de vie chez les habitants des quartiers pavillonnaires**. Pour beaucoup, la maison qu'ils ont acquise il y a un certain nombre d'années, ne répond plus tout à fait à leurs aspirations. Avec un **Plan Local d'Urbanisme qui ménage des marges de manœuvre pour l'évolution du bâti et du parcellaire**, on donne des possibilités nouvelles aux habitants actuels et on diversifie dans le même temps le parc de logements pour de futurs arrivants...

MOTIVATIONS GUIDANT LES PROJETS



POUR QUAND les projets sont-ils envisagés ?



RÉSULTATS DES ENTRETIENS BIMBY

« Et si on concevait des règles d'urbanisme en phase avec les projets de vie des habitants ? »

ENTRETIEN BIMBY AVEC UN ARCHITECTE / IMAGINER UNE SOLUTION ADAPTÉE

Alors vous êtes allés à l'entretien BIMBY à la mairie ?

Oui, on a découvert sur notre parcelle des possibilités que l'on n'imaginait pas !

L'architecte nous a montré comment on pouvait construire une autre maison. On pourrait détacher ce bout de terrain et financer notre projet d'agrandissement.

Et apparemment ce genre de petit terrain est très demandé.

Attendez, attendez ! ... mais vous allez perdre en surface de jardin !

On en aura juste un peu moins... Franchement, entre un grand terrain difficile à entretenir et un petit jardin mieux structuré le choix est vite fait.

Mes parents pensent faire la même chose; ils vont se reconstruire une maison plus adaptée à leur âge, largement financée par la vente de la maison et de l'autre lot qu'ils créent.

Mais notre terrain est trop petit, une nouvelle maison ne rentrerait pas.

Mais si ! Parce qu'elle peut être plus petite que la vôtre.

Oui, sur une parcelle de lotissement un peu comme la vôtre, le propriétaire et l'architecte ont dessiné un petit logement très sympa pour la location.

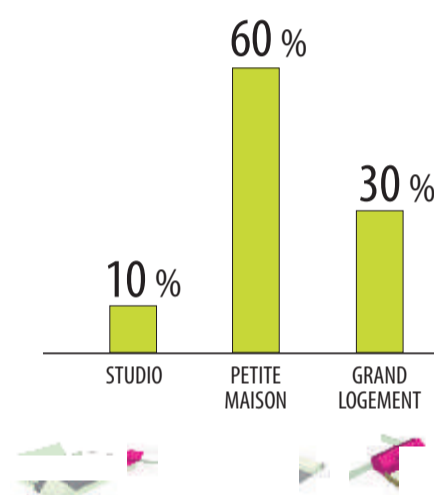
C'est vrai après tout... On se disait l'autre jour qu'on ne se sert plus beaucoup de l'étage depuis que les enfants sont partis...

Peut-être devriez-vous aller en parler à ces entretiens BIMBY.

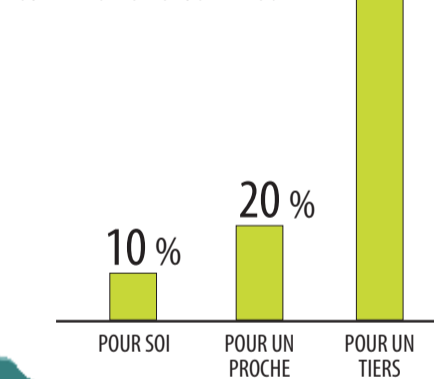
Lors des consultations BIMBY sur les deux communes, on a pu observer l'importance du bouche-à-oreille pour la diffusion de la démarche, beaucoup de gens s'inscrivant le second week-end sur les conseils de voisins déjà venus. Ainsi, au fil des entretiens, des échanges entre habitants et des restitutions, il s'amorce un débat et une réflexion collective sur la commune, son évolution, ses formes urbaines, ses jardins, son offre de logements... Ces thèmes classiques du PLU sont partagés avec la population sur un mode plus constructif, l'intérêt individuel trouvant par la démarche BIMBY un meilleur écho dans le projet collectif.

VERS UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

TAILLE DES LOGEMENTS PROJÉTÉS



POUR QUI SONT IMAGINÉS LES LOGEMENTS ?



RÉSULTATS DES ENTRETIENS BIMBY

« Beau jardin ou grand terrain ? »

BIMBY ET LA CONCEPTION DES STRATÉGIES URBAINES

Suite à la phase de consultation, la démarche Bimby engage un travail d'analyse des propositions individuelles et les place en regard d'un projet collectif.

Il s'agit, à partir des projets d'habitants, d'enrichir la démarche d'élaboration des documents d'urbanisme afin de servir un projet communal cohérent.

De nouveaux rôles émergent au sein de cette filière courte de production de logement :

- > l'habitant «maître d'ouvrage»,
- > l'architecte médiateur,
- > l' élu porteur d'un projet d'ensemble et durable et garant d'une réglementation adaptée aux besoins de ses habitants actuels et futurs.

LE POINT DE VUE DES ELUS

CE QUE BIMBY APPORTE AU PROJET COMMUNAL

M. Le Maire, votre commune a participé à l'expérience BIMBY. Comment vos habitants ont-ils accueilli cette expérience ?

Très favorablement. Beaucoup se sont déplacés, notamment des personnes que l'on n'a pas l'habitude de voir dans les réunions publiques : de jeunes couples, des familles avec enfants, des anciens de la commune comme des nouveaux arrivants ; les profils sont très contrastés, bien plus que ce que l'on aurait pu imaginer.

J'ai été agréablement surpris de voir que plus de la moitié ont finalement fait dessiner à l'architecte 1 voire 2 logements supplémentaires sur leur parcelle. Rares sont les foyers à être repartis sans projet.

En tant que consultation, c'est très efficace, on apprend beaucoup sur les attentes de la population, leurs difficultés, leurs retours sur les documents d'urbanisme. Certains sont aussi venus exprimer leur opposition à la démarche. L'architecte écoute avec neutralité leur point de vue, amorçant un échange paisible, aboutissant même parfois à des propositions de compromis.

Oui, c'est l'occasion de préciser un projet, lui donner forme, ou le faire naître. C'est aussi un moment de pédagogie sur le projet communal et, plus largement, sur les enjeux actuels de l'urbanisme et du développement durable.

Les gens apprécient ce dialogue avec un architecte ?

« Ces consultations ont eu un succès fou ... les gens attendent l'étape suivante »

Joseph Le Foll, Maire du Tremblay-sur-Mauldre / in art. La maison individuelle, une réponse inattendue à la pénurie de logement, Les Echos du 20/10/2011

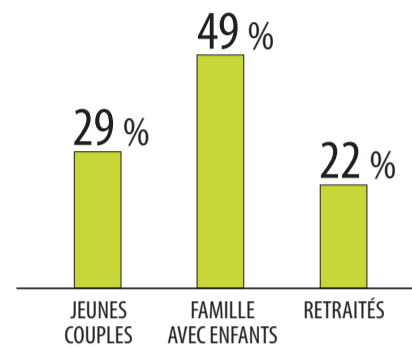
Considérez-vous que les projets individuels et le projet communal tendent à se rejoindre ?

C'est à travers l'élaboration du PLU que nous répondrons à cette question. Ce que l'on peut déjà dire, c'est qu'avec les entretiens, les habitants comprennent que la commune a besoin de nouveaux logements diversifiés, et qu'ils peuvent trouver un intérêt à accueillir ces logements sur leur parcelle, sans remettre en cause les qualités de leur cadre de vie, auxquelles ils sont très attachés.

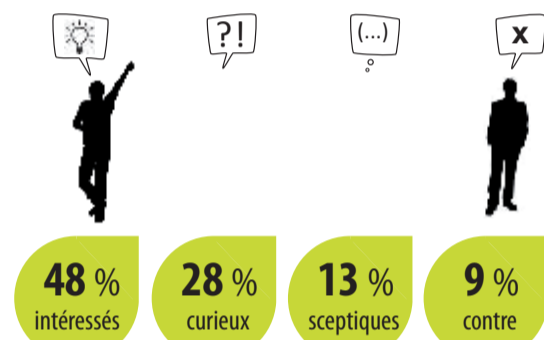
Ces résultats sont donc pour vous très encourageants...



QUI PARTICIPE AUX ENTRETIENS BIMBY ?



ETAT D'ESPRIT INITIAL DES PARTICIPANTS AUX ENTRETIENS

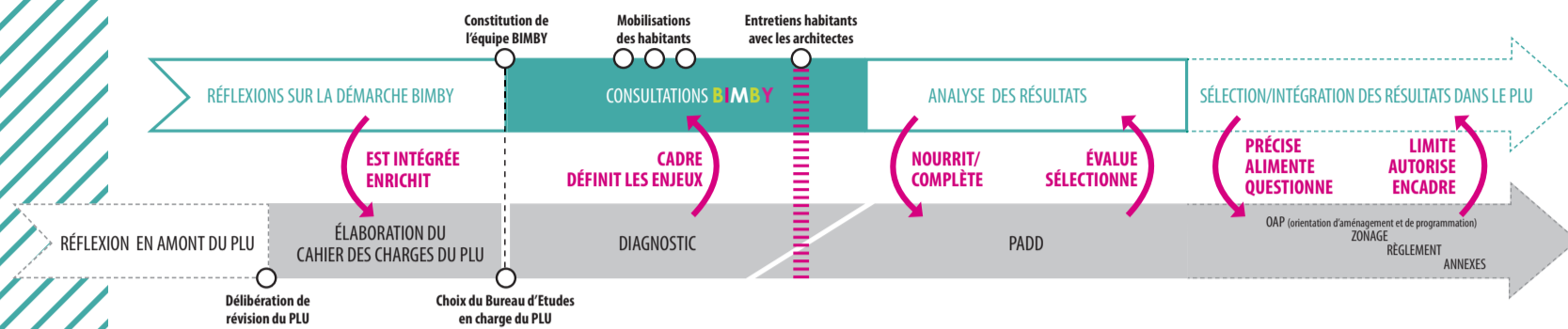


RÉSULTATS DES ENTRETIENS BIMBY



LE POINT DE VUE DE L'ARCHITECTE-URBANISTE

CE QUE BIMBY APORTE AU PLU



Le projet BIMBY initie un **nouveau mode d'élaboration des documents d'urbanisme**, fondé sur l'initiative habitante et le gisement foncier que recèlent les tissus pavillonnaires. Pour le PLU, la démarche BIMBY est simplement **une forme de concertation**. Elle peut au choix être prévue dès le départ ou venir en complément.

BIMBY ne rallonge pas le PLU. Les consultations d'habitants s'effectuent simultanément avec l'élaboration du diagnostic et du PADD. La démarche apporte **une matière conséquente pour réfléchir au PLU** : chaque entretien révèle des enjeux de projets, soulève des problèmes du règlement, pointe des éléments à préserver, etc.

La réponse en termes de logements est aussi significative. Au Tremblay-sur-Mauldre, la réalisation des projets exprimés par les 20% des propriétaires reçus en entretien **couvrirait presque l'ensemble des besoins en logements de la commune pour 10 ans.** Et, ce entièrement sur des parcelles déjà bâties.

Chaque nouvelle maison correspond donc à un **scénario de vie spécifique**. Implantation, vis-à-vis, stationnement, ensoleillement, etc., toutes ces questions ont été abordées par l'habitant et l'architecte. Ainsi se déterminent **des projets «sur mesure»**.

UN SCÉNARIO POSSIBLE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN
Issu des entretiens réalisés avec les habitants du Tremblay-sur-Mauldre

59
entretiens

...ont abouti à...

79
logements
BIMBY*

* sont considérés comme "BIMBY" dans les résultats d'entretiens les logements compris dans les espaces urbanisés, sur une parcelle déjà bâtie, au sein d'un projet existant de 1 à 4 logements.



diversification de l'offre de logements



0 à 10 ans
projet étalé dans le temps

« nouer un dialogue avec les habitants ... afin d'éclairer les décisions des élus »

Les résultats montrent des nouvelles constructions venant **renforcer l'armature urbaine actuelle sans la bouleverser**. Les qualités et l'ambiance du bourg se prolongent au sein des tissus pavillonnaires, de façon **diffuse, discrète et pertinente à chaque fois**.

Voilà, il ne reste plus qu'à trouver les moyens de **traduire ce que l'on veut de tout ça dans le PLU**, ...J'ai déjà plein d'idées!



Les quartiers pavillonnaires construits ces dernières décennies recèlent un potentiel foncier d'une formidable ampleur, qui demeure quasiment inexploité à l'heure actuelle

Construits à des époques où nos villes étaient bien moins étendues qu'elles ne le sont devenues aujourd'hui, les quartiers pavillonnaires du 20^e siècle s'étendent sur des surfaces immenses[1], peu denses et surtout très bien placées, bien mieux situées que la plupart des terrains aujourd'hui ouverts à l'urbanisation[2]. Ces tissus périurbains ont pris le temps de s'équiper, de développer des services et d'être reliés aux centres urbains par des lignes de transport en commun : ils offrent une accessibilité et une qualité de vie certaines, si bien que la plupart de leurs habitants, à l'origine modestes acquéreurs d'un pavillon de banlieue, se trouvent aujourd'hui propriétaires d'un bien auquel le marché foncier attribue une forte valeur. (Fig.1)

chique[5]. Il est avant tout révélateur d'une propension de la ville à évoluer morphologiquement et fonctionnellement au fur et à mesure que la valeur et la qualité des lieux augmentent. Mais le marché foncier et les configurations lâches de l'urbanisme pavillonnaires ne sont pas les seuls moteurs du changement.

Les modes de vie des habitants des quartiers pavillonnaires évoluent, si bien que beaucoup d'entre eux seraient prêts à saisir les opportunités qui pourraient leur être données

Dans les faits, les besoins et les moyens des personnes habitant ces tissus évoluent : recompositions familiales, départ des enfants, évolutions professionnelles, retraite... autant d'évènements qui changent la donne, qui impliquent une réorganisation des modes de vie et qui conduisent certains à rechercher une nouvelle organisation de leur habitat.

Combien de parents ne décident-ils pas, par exemple, de construire une extension de leur maison au moment où les enfants partent, parce que leur façon d'habiter a évolué, parce que leur situation financière s'est améliorée mais aussi parce que transformer sa maison constitue l'une des activités les plus plaisantes en même temps qu'elle est porteuse de sens ?

La récurrence de telles situations indique qu'une part importante des maisons actuelles sont inadaptées aux besoins et aux aspirations de leurs habitants et que l'importance de cette inadaptation peut les pousser à investir dans la transformation ou l'extension de leur logement. Elle montre également que le nombre d'habitants à l'hectare baisse, et que corrélativement, la surface habitée par chaque personne augmente[6] tandis qu'une partie de celle-ci ne sert pas : chambres d'enfants partis faire leurs études, étages inaccessibles aux personnes âgées... ces espaces délaissés peuvent même être vécus comme un poids : de grands volumes à chauffer, de grands jardins à entretenir...

En approfondissant un peu plus l'analyse, on comprend que les modes de vie se sont urbanisés, que la population française vieillit, que les souvenirs de la vie à la campagne s'estompent peu à peu de la mémoire collective, si bien que beaucoup n'aspirent plus à posséder d'immenses terrains et sont prêts à vivre dans des surfaces plus modestes si elles leur permettent d'accéder à plus de services.

Malgré toute cette conjonction de facteurs favorables, tant urbanistiques, économiques que sociologiques, force est de constater que les tissus pavillonnaires n'ont pas évolué, qu'ils restent figés pendant que la vie de leurs habitants se transforme et que le marché foncier intensifie sa pression.

Ainsi, beaucoup se trouvent contraints, à un moment de leur vie, de quitter les quartiers à l'intérieur desquels ils ont construit leur vie sociale : les personnes âgées, qui ne peuvent plus vivre dans de grandes maisons, mais aussi les jeunes adultes, qui n'ont pas encore les moyens de s'offrir une maison dans les quartiers qui les ont vus grandir, les divorcés, qui se voient dans l'obligation de rechercher deux appartements pour remplacer la maison qu'ils ne peuvent plus continuer à payer...

Ils sont encore plus nombreux, comme le suggèrent les prix élevés du foncier, à se trouver dans l'obligation d'aller vivre quelques kilomètres plus loin quand habiter ces quartiers leur aurait parfaitement convenu.

« Faire émerger la Ville Durable des tissus pavillonnaires existants »

Article de David Miet et Benoît Le Foll / www.bimby.fr / 12 février 2011

Texte réalisé au terme des premiers mois du projet de recherche BIMBY, synthétisant l'état des réflexions d'alors et les pistes de recherche pour la suite, en partie explorées depuis.

En réponse aux aspirations d'une population souvent issue de milieux ruraux, les quartiers pavillonnaires ont été conçus dans l'optique d'offrir de vastes espaces à leurs habitants, adoptant le plus souvent des règles de coefficient d'occupation des sols, de mitoyenneté et de prospect qui en font aujourd'hui un vaste gisement de « micro dents creuses »[3] potentielles. Peu denses, leurs maisons sont détachées les unes des autres, très souvent placées en milieu de parcelle, respectant la règle des 3m (au minimum) par rapport aux limites séparatives : la plupart du temps, des divisions ou des recompositions pourraient être envisagées, qui pourraient libérer des surfaces et conduire à la création de nouvelles parcelles constructibles. (Fig.2)

BIMBY

Dans les aires urbaines soumises à une forte pression foncière, cette hypothèse présente un intérêt économique significatif pour les propriétaires actuels : la valeur immobilière d'une maison est très peu influencée par la surface du terrain l'accompagnant. Lorsque les règles le permettent, le terrain peut donc 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)[4]. (Fig.3)

Il n'est d'ailleurs pas rare que cet état des choses ait déjà conduit certains propriétaires à diviser leurs parcelles pour construire une nouvelle maison, là où les règles d'urbanisme et les configurations des lieux le permettaient aisément. La division parcellaire est un phénomène bien connu de certains élus communaux, moins des urbanistes, qui pose problème quand il s'opère de façon anar-

Fig. 1

Fig. 2

Fig. 3



Fig. 4

Projections des besoins en logements

En millier de logements par an)	2005 / 2010	2010 / 2020
Résidences principales	343	314
Dont vieillissement	158	129
migrations	75	75
effets sociologiques	110*	110*
Résidences secondaires	65	65
Logements vacants	45	45
Destinations	45	45
Besoin global	498	469

* Dont 85 000 du fait des nouveaux compartements familiaux, 5 000 du fait du maintien à domicile de personnes âgées plus nombreuses.
Source : Crédit Foncier/INSEE/INSEE/INSEE

Fig. 1. L'exemple de l'Agglomération de Reims : la grande majorité des surfaces habitées sont constituées de tissus pavillonnaires (en bleu).

Fig. 2. Les espaces laissés libres entre les maisons des lotissements des dernières décennies peuvent offrir de nombreuses possibilités de densification à l'échelle de la parcelle.

Fig. 3. Une nouvelle maison entre deux maisons, créant un front de rue et préservant l'intimité des parcelles existantes. Dans des tissus bien situés en agglomération, 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.

Fig. 4. Les projections de besoins en logements (estimés à 500 000 unités alors qu'on en a construit 369 000 en 2008 et 435 000 en 2007) montrent bien que l'essentiel des besoins résultent du vieillissement de la population et de la transformation des comportements familiaux ; extrait du livre Blanc du SNAL.

Peut-on mener une politique de développement urbain qui exploiterait les ressources des quartiers pavillonnaires existants dans le but de permettre à leurs habitants actuels d'y évoluer à leur aise, mais aussi à d'autres ménages d'y accéder plus aisément ?

On peut regretter que les outils actuels de l'urbanisme opérationnel (lotissements, ZAC...) ne sachent pas transformer, faire évoluer ces tissus. Ceci tient à une raison essentielle : ces terrains appartiennent à une multitude de propriétaires de petites parcelles qu'il est tout bonnement impensable d'exproprier. Bien que les outils de l'urbanisme opérationnel visent une meilleure maîtrise du foncier par la puissance publique, la complexité et la fine granularité des quartiers pavillonnaires excluent ces territoires de leur champ d'action.

Quant aux outils de cohérence territoriale, de planification et de régulation (SCOT, PLU, PDU, PLH...) ils semblent ne pas avoir eu, pour l'instant, la capacité d'enrayer seuls le phénomène d'étalement urbain, et ceci malgré les objectifs et les outils de renouvellement mis en place par la loi SRU.

Ces tissus sont-ils pour autant condamnés à rester figés ? Les villes n'ont-elles pas de tout temps appartenu à de nombreux propriétaires et n'ont-elles pas eu évolué pour autant ?

Prenons un peu de recul : en 2005, sur 375 000 logements construits en France, 220 000 sont des maisons individuelles. Qui les génère ? Les opérateurs des ZAC et des lotissements, certes, mais de façon plus significative, les particuliers eux-mêmes par division parcellaire, en dehors de toute procédure d'aménagement, qui se révèlent être finalement les acteurs majeurs du domaine (115 000 maisons sur les 220 000, comme le montrent les courbes présentées ci-après : Fig. 5)

A côté des filières organisées de l'individuel groupé et du lotissement, dont les échelles d'intervention sont bien trop amples pour pouvoir opérer dans les micro-espaces disponibles au sein des quartiers pavillonnaires existants, une filière massive mais peu contrôlée continue de se développer, qui opère à la parcelle, de particulier à particulier et sur tout le territoire mais que les urbanistes et les élus ont l'habitude de considérer sous son aspect négatif (mitage, étalement...) : celle de la division parcellaire, qui crée des parcelles constructibles vendues à l'unité pour l'usage

propre de l'acheteur, encadrées plus ou moins heureusement par les règles d'urbanisme locales en vigueur et mobilisant les acteurs locaux de la construction.

Le fait que cette « filière libre » opère à un niveau de granularité extrêmement fin, tant du côté maîtrise d'ouvrage (particuliers) que du côté maîtrise d'œuvre (entreprises locales), en fait le candidat le plus sérieux pour mener une action au sein de tissus déjà habités et disposant d'une multitude de micro-espaces potentiellement densifiables.

La question peut donc être reformulée de la façon suivante : comment donner aux collectivités les outils qui leur permettront de mobiliser et de canaliser chaque filon local de cette « filière libre » afin d'investir le champ du renouvellement des tissus pavillonnaires existants ?

Nous pouvons dégager 3 axes pour construire un dispositif opérationnel visant le renouvellement des tissus pavillonnaires existants :

- i. *Un axe générateur*, visant à mobiliser l'économie avantageuse de la « filière libre » de la construction de maisons individuelles pour opérer dans la myriade de « micro dents creuses » potentielles des tissus pavillonnaires.
- ii. *Un axe régulateur*, visant la mobilisation de compétences architecturales, urbanistiques et juridiques afin de mettre en place des règles qui permettent d'inciter à la division parcellaire dans les tissus pavillonnaires existants, de la maîtriser et de l'orienter vers des formes souhaitables de développement de ces quartiers.
- iii. *Un axe systémique*, qui permet de mettre en relation de synergie l'ensemble des micro-transformations des tissus existants afin de coordonner, d'appuyer et de viabiliser des actions de plus grandes ampleurs à l'échelle des quartiers.

Fig. 5. L'état des lieux des filières de la production de logement : La « filière libre », qui opère « hors procédure », c'est-à-dire par simple division parcellaire, se révèle être en fait la source majeure de la production de logements individuels en France ces dernières années. C'est elle qui est la plus décrite par les professionnels de l'urbanisme et de l'aménagement, puisqu'on l'accuse d'être responsable de l'urbanisation diffuse et du mitage des territoires naturels et agricoles. Cependant, une analyse montre qu'elle est loin d'être intrinsèquement incompatible avec des objectifs de renouvellement de la ville sur elle-même.

Fig. 6 / 7. Entre les quatre modes opératoires, on voit immédiatement que la division successorale de droit commun, qui ne subit quasiment aucun frais, a un rendement extrêmement croissant pour le vendeur de terrain. A partir d'une division en trois lots, le propriétaire vendeur peut exiger un prix tel qu'aucune offre d'opération globale ne soit concurrentielle en lotissement, groupé ou collectif. [...] Ces dernières années, en France, deux tiers des maisons individuelles se sont réalisées ainsi en diffus, en dehors de toute procédure d'aménagement »[7].

> L'axe générateur : mobiliser l'économie avantageuse de la filière libre de la construction de maisons individuelles pour opérer au sein des tissus pavillonnaires existants

Un exemple : lors de la création ex nihilo d'une ZAC en périphérie de Rennes, l'opérateur décide de réserver une partie du projet urbain à la création de petites parcelles de 300m² en lot libre, à côté des grands lots de maisons groupées, collées et superposées, confiés à de célèbres architectes et urbanistes. La SEM porteuse de ce projet calcule le prix de vente du foncier au promoteur, de telle sorte que celui-ci puisse vendre les logements au prix du marché tout en imputant les coûts de tous les acteurs impliqués. Elle décide d'appliquer par ailleurs la même charge foncière aux parcelles en lot libre vendues à des particuliers, par soucis d'équité... A la sortie, les logements construits par le promoteur reviennent près de 800 € plus cher par m² que ceux construits par les particuliers. Naturellement, les demandes pour les lots libres affluent, créant des listes d'attente interminables. Et les heureux élus construisent... et finissent par revendre très rapidement, réalisant des plus values hors du commun. (Fig. 6 et 7)

Pour quelles raisons les maisons produites à l'unité par des particuliers coûtent-elles beaucoup moins cher, en définitive, que les logements produits en masse ?

Premièrement, les opérations groupées sont soumises à des procédures et des règlements (normes incendies, accessibilité, ...) impliquant de nombreux acteurs supplémentaires.

Deuxièmement, l'ensemble de ces acteurs réalise des marges significatives sur le produit finalement livré. Troisièmement, les particuliers qui font construire peuvent prendre goût à réaliser une partie des travaux de finition eux-mêmes ce qui leur permet de personnaliser leur habitat (le problème de l'appropriation des logements est ainsi directement résolu, ...) tout en réalisant des économies majeures sur des postes qui sont relativement importants dans l'économie générale de la construction (30€/m² pour la peinture par exemple).

Pourquoi la collectivité ne fait-elle pas tout faire en parcelles libres, puisque ceci lui permettrait d'imputer une charge foncière plus élevée sur ses opérations, ouvrant ainsi des possibilités de financement d'équipements et de services plus conséquents ?

Fig. 5

Fig. 6

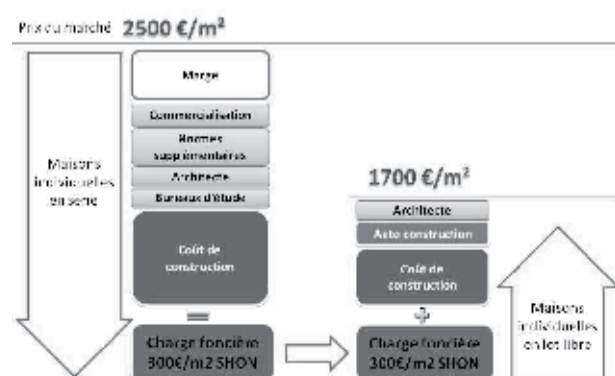
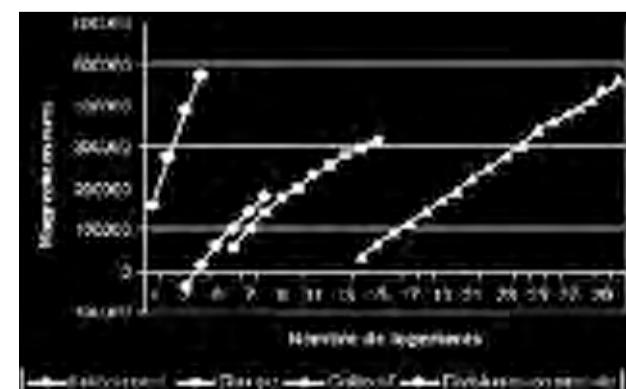


Fig. 7



Parce qu'elle n'a ni l'habitude ni les moyens d'interagir régulièrement avec un grand nombre de particuliers, et qu'il lui semble plus simple, avec les moyens dont elle dispose, de confier cette mission à un opérateur d'ensemble, garant d'une certaine forme de cohérence architecturale et urbaine. Les urbanistes en charge de la ZAC citée plus haut se sont ainsi retrouvés à expliquer à chacun des acheteurs des lots libres le choix des principes d'implantation adoptés, un certain nombre de notions d'architecture et d'urbanisme, ce qui relève d'un travail différent, qui prend du temps mais qui ouvre finalement sur des perspectives originales quant à la façon de créer la qualité urbaine et architecturale d'un quartier.

L'enjeu est donc le suivant : comment s'appuyer sur l'économie intrinsèquement avantageuse de la « filière libre » pour financer, du côté des collectivités, une capacité à travailler avec les particuliers afin que leurs constructions aillent bien dans le sens de l'intérêt public, c'est-à-dire d'un développement urbain cohérent, harmonieux et en accord avec le projet politique d'une commune ou d'une communauté de communes ?

Une partie de la réponse tient dans la configuration même de cette « filière libre » : celle-ci opère déjà, mais avec plus de parcimonie, dans des tissus pavillonnaires déjà urbanisés, et ceci avec les mêmes performances économiques.

La deuxième partie de la réponse tient dans le second axe que nous proposons pour construire une politique de renouvellement urbain des quartiers pavillonnaires.

> L'axe régulateur : croiser les possibilités offertes par les outils urbanistiques, réglementaires et juridiques pour favoriser, accompagner et maîtriser la division parcellaire

Les limites rencontrées aujourd'hui par les collectivités ne relèvent pas tant d'un défaut intrinsèque des outils de planification et de régulation actuellement en vigueur que de la capacité des acteurs qui les élaborent à en faire un usage précis, intelligent et maîtrisé. Les missions consacrées à l'élaboration de ces documents sont relativement modestes, les connaissances et les méthodes qui permettraient d'en faire un usage raisonné relativement limitées, si bien que les documents de planification locale sont élaborés avec un niveau de détail et d'ambition qui est loin d'être à la hauteur des enjeux (notamment fonciers) directement concernés.

La manipulation d'un jeu de règles définies par la négative, comme elles s'expriment dans les articles d'un PLU par exemple, rend très difficile la visualisation, tant pour les élus que pour les urbanistes qui les élaborent, des formes concrètes qui pourraient émerger de tel ou tel jeu de contraintes. C'est ainsi que les règles sont, dans la pratique, élaborées quasiment indépendamment les unes des autres et qu'il est assez difficile de s'en servir pour concrétiser les orientations stratégiques exprimées dans le PADD.

En mobilisant des compétences architecturales, urbanistiques, juridiques pour exploiter toutes les possibilités offertes par les outils en vigueur, comme la possibilité de procéder à des découpages des zones d'un PLU avec une plus grande finesse ou encore celle de recourir à diverses taxes pour tirer profit des valeurs foncières créées par l'augmentation de la constructibilité des terrains[8], on peut envisager l'émergence d'un nouveau produit de grande valeur : la « micro-parcelle à bâtir », issue d'une division ou d'un remembrement parcellaire local effectué dans les règles et conformément à des conceptions urbaines intelligemment traitées dans les documents d'urbanisme.

Le droit privé pourra être utilement sollicité en complément de ce travail plus fin réalisé au niveau des règles d'urbanisme : les annexes aux actes de vente notariaux sont des instruments couramment employés par les habitants, au moment de diviser leur terrain ou de créer une co-propriété, pour définir de façon précise les formes d'habitation correspondant à leurs attentes.

Ces outils ont l'avantage d'introduire un niveau de gouvernance, de négociation et de production de la ville qui permet aux habitants d'exercer une influence directe sur la configuration de leur cadre de vie : pouvoir exiger que la maison construite sur la parcelle du bout de terrain que l'on vient de vendre ne fera pas trop d'ombre à celle que l'on habite, imposer qu'elle vienne en continuité avec la première, qu'elle n'engendre pas de vis-à-vis gênants...

En envisageant les règles non seulement sous leurs aspects contraignants, mais également sous leurs aspects politiques, qui permettent aux individus comme aux collectivités de déterminer localement la façon dont ils souhaitent vivre ensemble, on offre un contrepoids solide à l'urbanisme « planificateur » : en terme de cohérence tout d'abord, qui ne résulte plus d'une approche d'initié ou de l'application d'un label générique, mais d'un système de négociation à plusieurs ; en terme d'implication des habitants ensuite, dont on ne se contente plus de prendre le pouls à l'occasion d'une concertation, et dont on ne redoute plus l'opposition puisqu'ils sont potentiellement partie prenante de la définition des règles s'appliquant à leur cadre de vie.

> L'axe systémique : canaliser ces processus de mutation des tissus pavillonnaires dans les secteurs stratégiques des communes afin d'accompagner des projets de plus grande envergure et d'en décupler les effets

Les micro-processus de transformation des tissus pavillonnaires qui viennent d'être décrits peuvent être favorisés, organisés et canalisés dans les secteurs les plus stratégiques des communes : ils constituent alors un mode de développement urbain à part entière, qui pourra s'interfacer avec d'autres types d'intervention, notamment les projets urbains plus lourds qui fonctionnent plus par « à coups » : programmes de logements collectifs, requalification d'espaces publics, développement des systèmes de mobilités douces, renforcement de centralités existantes...

Une politique de renouvellement des tissus pavillonnaires peut donc être conçue comme une préparation, un accompagnement parallèle ou un complément a posteriori à une opération de plus grande envergure. Elle permettra d'opérer au-delà des périmètres d'action directe des ZAC et des lotissements, de façon diffuse certes, mais de façon massive et dans l'ensemble des tissus existants.

[1] Selon l'Ordre des Architectes, 97% du foncier dédié chaque année au logement est alloué à la maison individuelle.
[2] Ceux-ci se trouvent, par nécessité, au-delà des fronts urbains actuels, c'est-à-dire en situation d'étalement urbain.
[3] Une dent creuse désigne une parcelle de terrain non construite dans un tissu déjà urbanisé.
[4] 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 les types de service : 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 (1) celui-ci permet un droit à construire supplémentaire sur la parcelle en question, autorisé par le document d'urbanisme local et où (2) cette possibilité de construction supplémentaire est réalisable de façon simple.
[5] Bien que, comme nous le verrons par la suite, il soit possible pour la collectivité d'en faire un usage intéressant.
[6] Les urbanistes ont l'habitude de mesurer les densités urbaines en nombre de logements à l'hectare. Ces mesures sont relativement transparentes vis-à-vis des évolutions sociologiques. Ne faudrait-il pas considérer le nombre d'habitants à l'hectare comme un meilleur indice de l'intensité de la vie urbaine ?
[7] « Le marché favorise-t-il la densification ? Peut-il produire de l'habitat alternatif à la maison individuelle ? » Jean-Charles Castel, CERTU, septembre 2005.
[8] A titre indicatif, les lois Grenelle 1 et 2, ainsi que la loi du plan de relance de février 2009, comportent de nombreuses mesures visant à assouplir un ensemble de règles d'urbanisme contraignant généralement les processus que nous décrivons ici.

JOURNAL ET EXPOSITION BIMBY

Président du Parc : Yves Vandewalle
Directeur du CETE ILE-DE-FRANCE : Emmanuel Neuville
Directeur de publication : Anne Le Lagadec, Directrice du Parc

Rédaction et conception :
David Miet, Astrid Tanguy, CETE IdF
Julien Delile, Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse
Nolwenn Marchand, Clément Lannoy, Vincent Gabriel - architectes

Suivi de réalisation, relecture :
Parc naturel régional : Virginie le Vot, Fabien Paquier, Jennifer Bureau
Commune des Essarts-le-Roi : Jacques Bouchet (Maire), Hervé Allein, Catherine Charpentier, Dominique Pingault
Commune du Tremblay sur Mauldre : Joseph le Foll (Maire), Jean-Louis Descombes, Christine Parcouët, Blandine Baron

Conception et réalisation graphique :
Nolwenn Marchand

Impression : août 2012
Imprimerie Champagnac
10 000 exemplaires

Le Parc et ses principaux financeurs



BIMBY / financeur et structures pilotes

Communes pilotes partenaires

Les Essarts-le-Roi