



La démarche BIMBY

27 novembre 2015

David Miet // david.miet@vivantes.fr

architecte-urbaniste gérant de Villes Vivantes // www.vivantes.fr

chercheur, directeur du laboratoire In Vivo // www.lab-invivo.fr

animateur du réseau BIMBY+ // www.wikibimby.fr

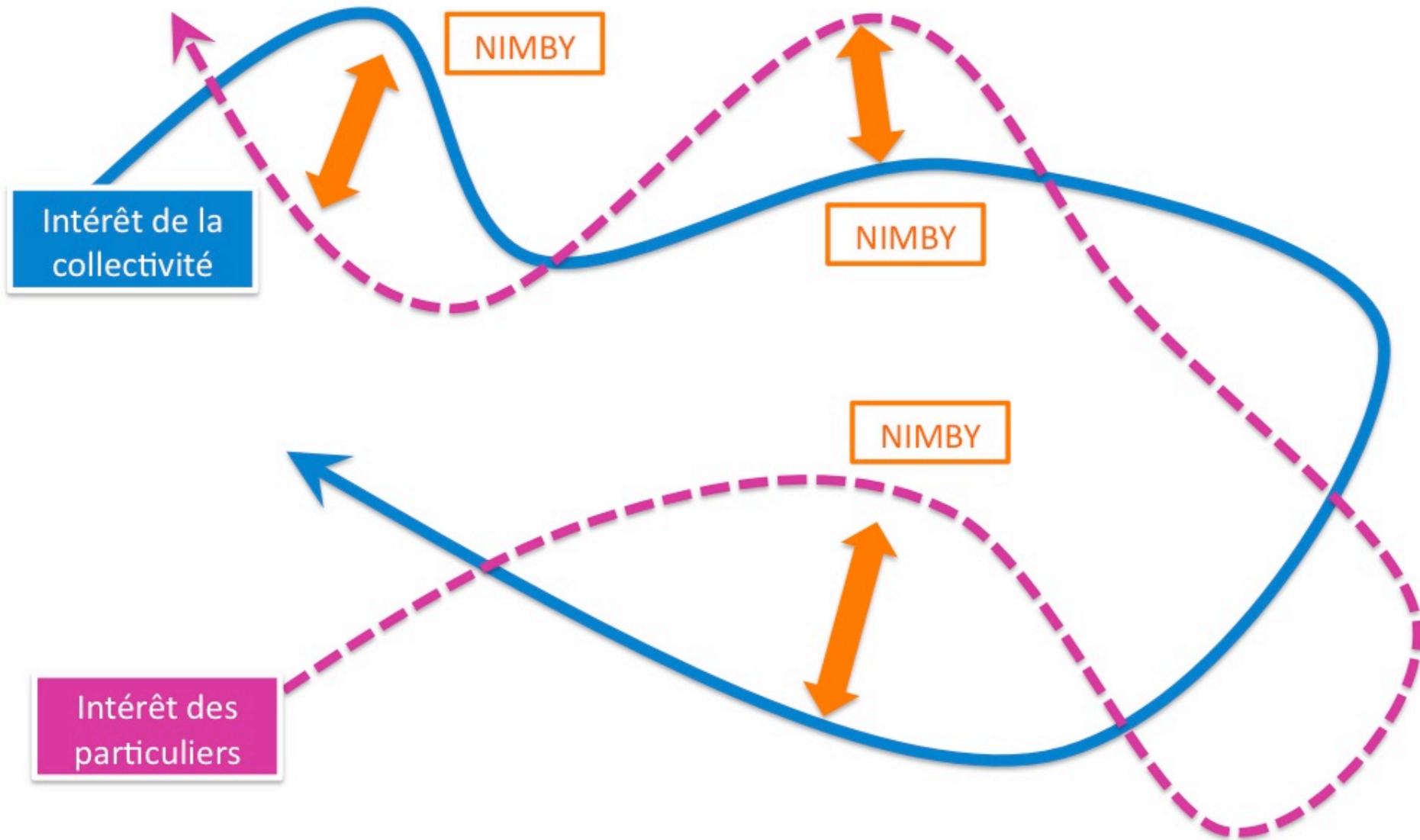


Du Syndrome NIMBY à la stratégie BIMBY

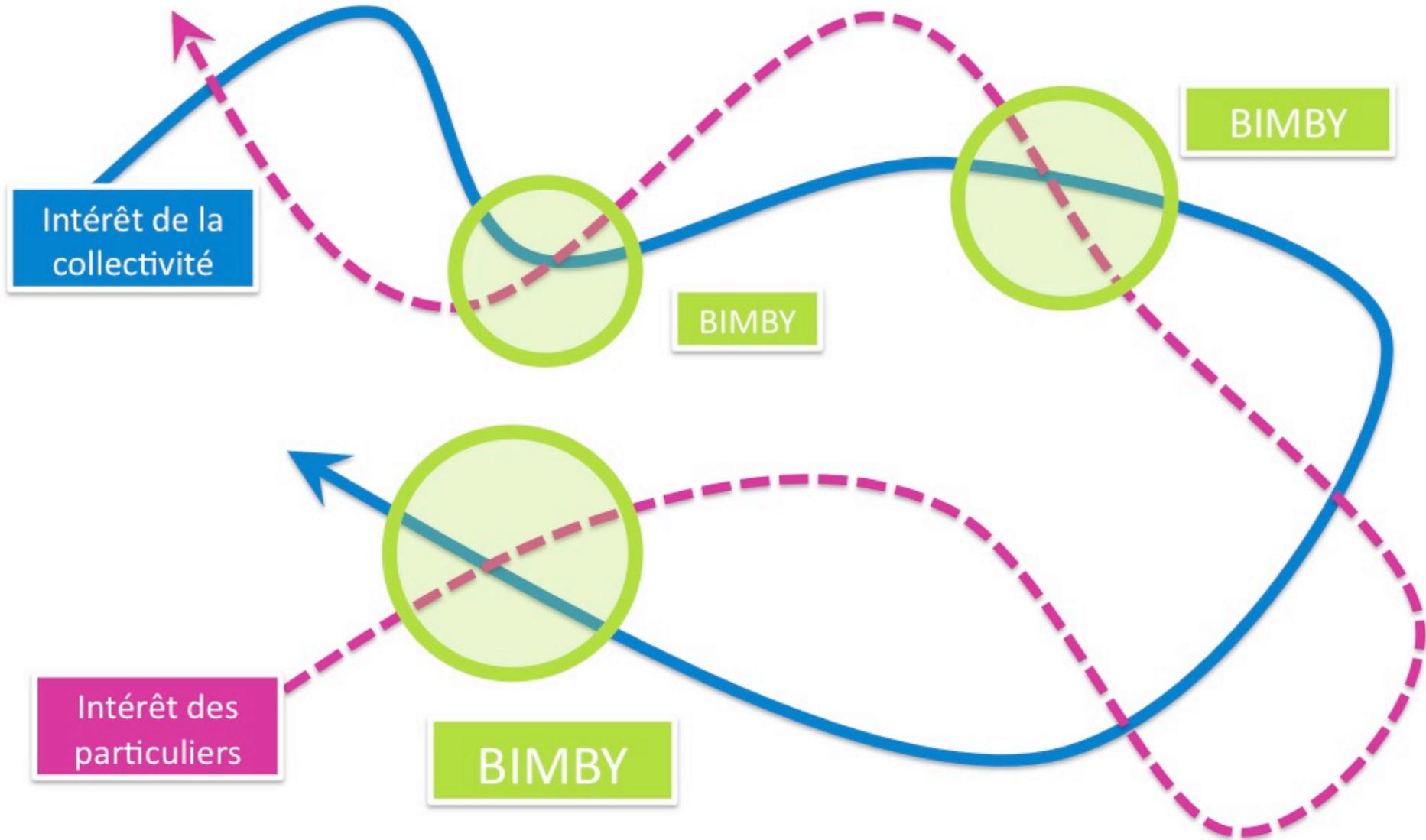
Intérêt de la
collectivité

A thick blue line starts at the top left, curves upwards and to the right, then downwards and to the right, then upwards and to the right, and finally downwards and to the right, ending in an arrowhead pointing left. The line is smooth and continuous, suggesting a flow or a path.

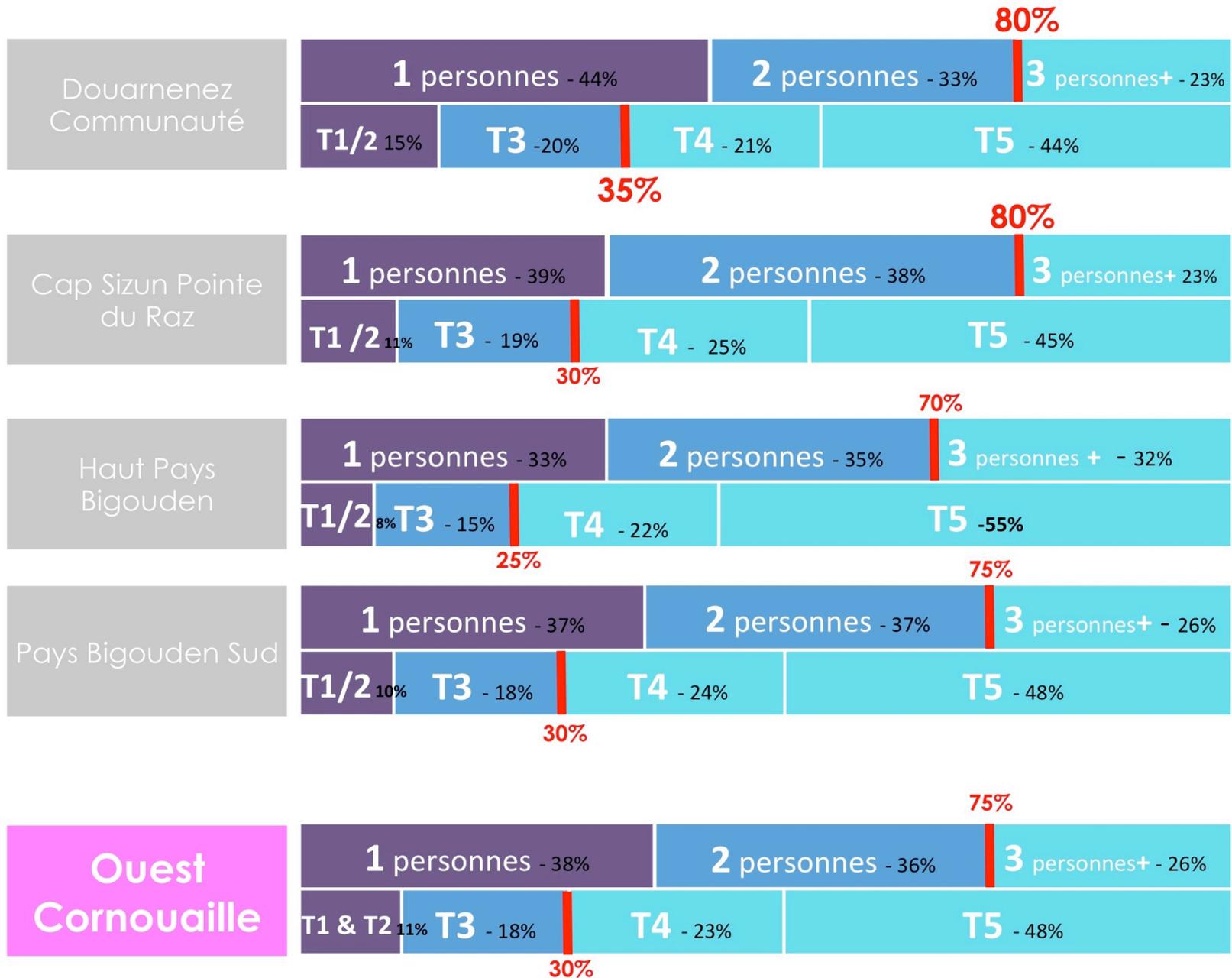
Du Syndrome NIMBY à la stratégie BIMBY



Du Syndrome NIMBY à la stratégie BIMBY



TAILLE DES MÉNAGES ET TAILLES DE LOGEMENTS







lotissement
70 logements
à 1000 m²
=
8,4 ha



lotissement
70 logements
à 1000 m²
=
8,4 ha





éco-quartier
70 logements
à 300 m²
=
3 ha







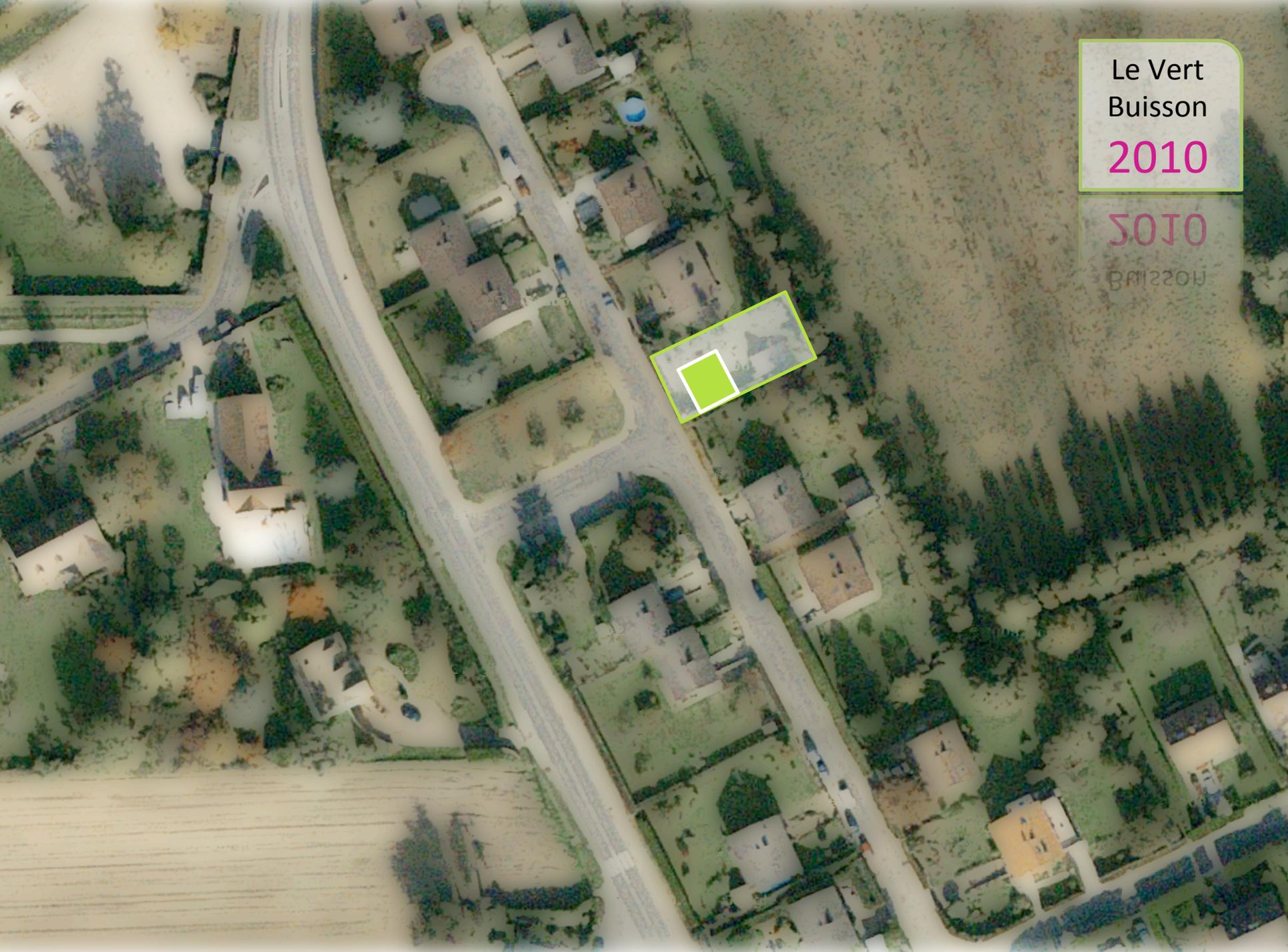


Le Vert
Buisson

2010

2010

BUISSON



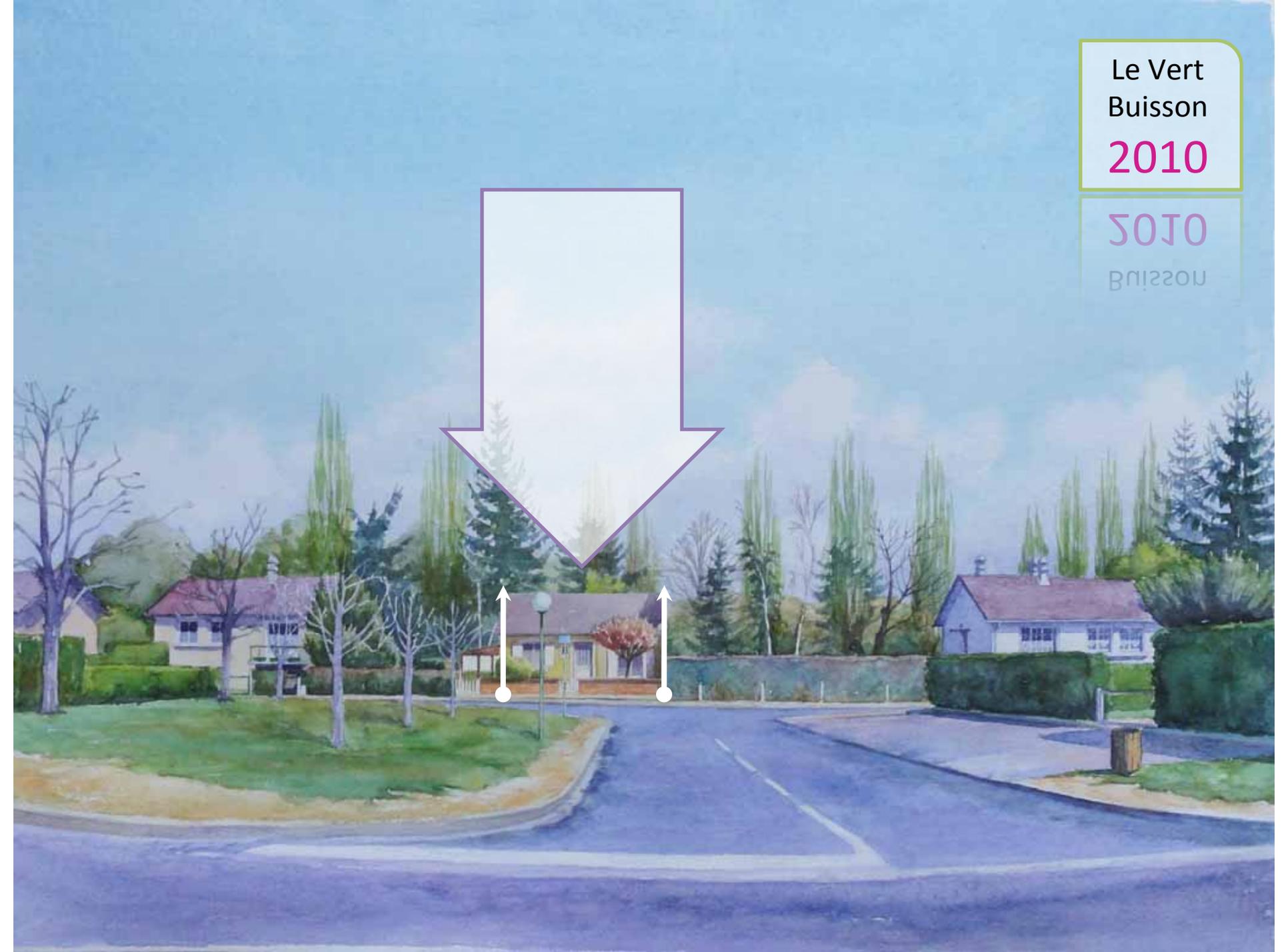
Le Vert
Buisson
2010

2010
Buisson



Le Vert
Buisson
2010

5010
Buisson

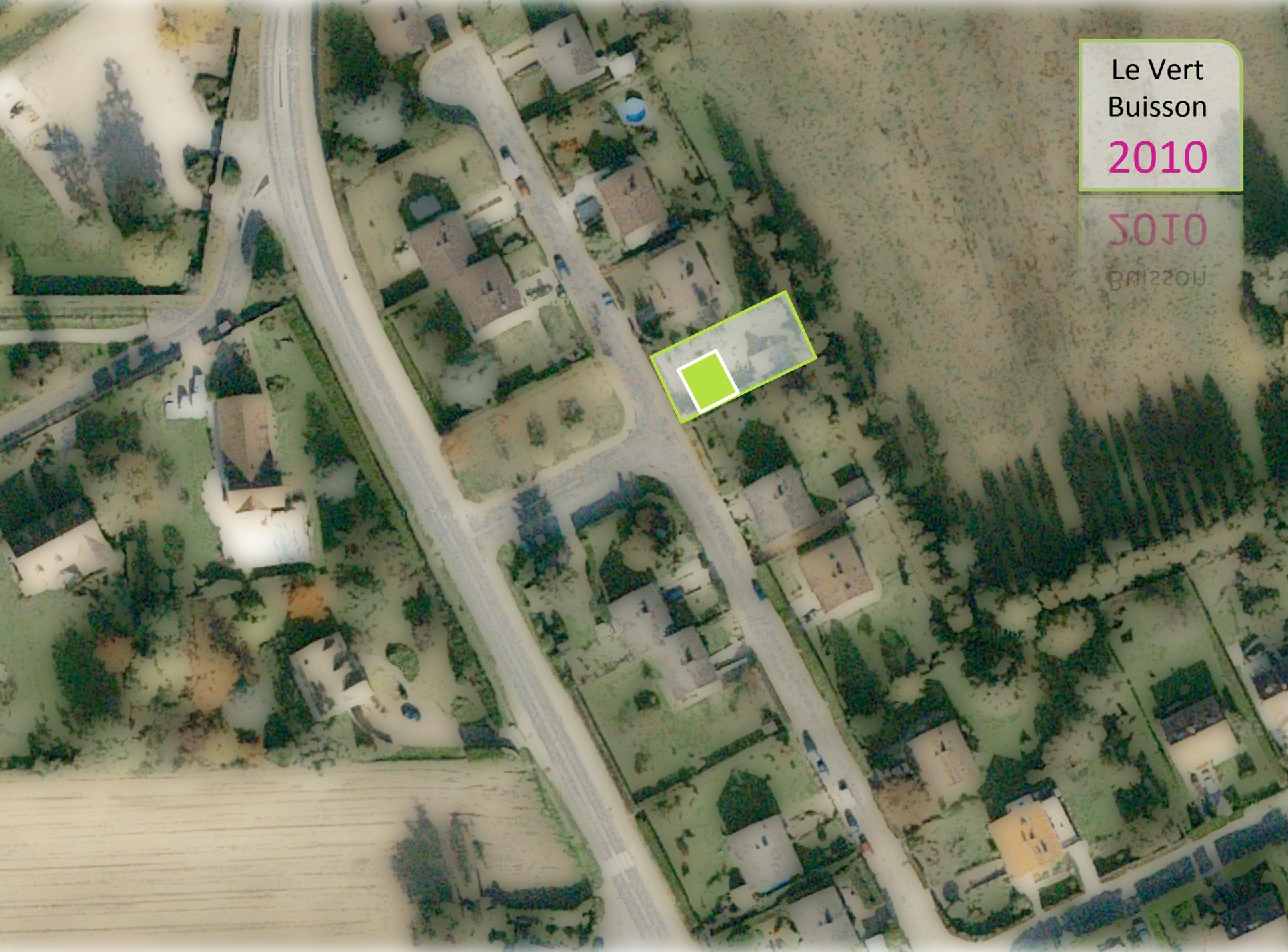


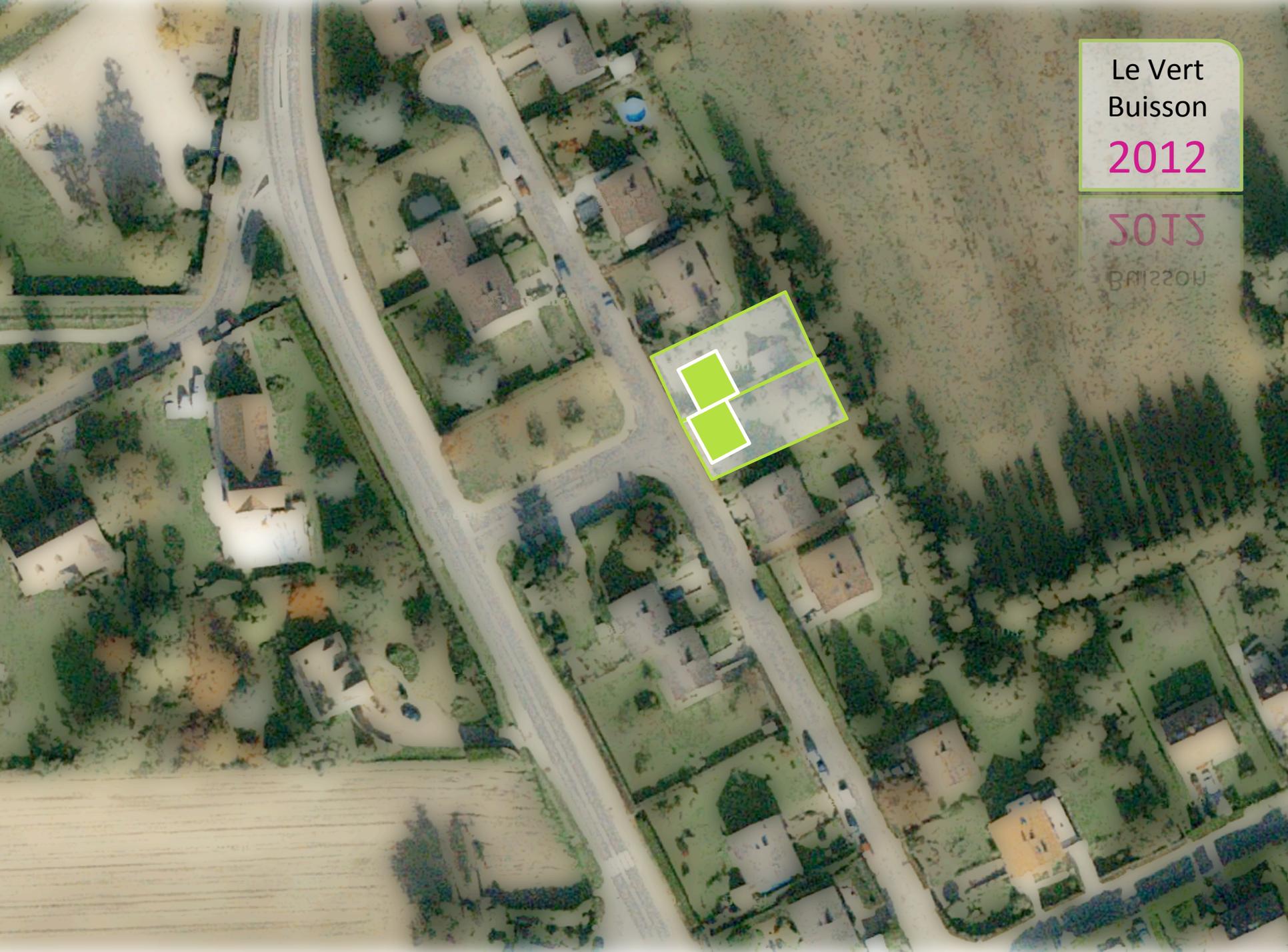
Le Vert
Buisson

2010

2010

BUISSON



An aerial photograph of a residential neighborhood. A road runs diagonally from the top left towards the bottom right. Several houses with brown roofs and green lawns are visible. A specific area, consisting of two adjacent rectangular plots, is highlighted with a bright green border and a white outline. The surrounding area includes more houses, trees, and a large open field in the bottom left corner.

Le Vert
Buisson

2012

5015

BUISSON

Le Vert
Buisson
2012

5015
BUISSON



Le Vert
Buisson
2012

5015
BUISSON



Le Vert
Buisson
2012

5015
BUISSON



Propriétaires à VAYRES ...

...vous souhaitez connaître les possibilités d'évolution de votre parcelle ?

Profitez d'une heure gratuite avec un architecte pour réfléchir à vos projets

Je
m'inscris

auprès de la mairie
05 57 55 25 55

> Un architecte est mis gratuitement à votre disposition pour vous aider à envisager l'avenir de votre parcelle.

Dans le cadre de la révision du
Plan Local d'Urbanisme de votre commune ...



3 jours de 9A00 à 19A00

Vendredi 14 juin 2013

Samedi 15 juin 2013

Dimanche 16 juin 2013

RDV à la mairie
en salle du conseil

Le règlement du PLU change, c'est peut-être une opportunité pour envisager des projets !

Projets :

- Valoriser au mieux mon patrimoine.
- Agrandir en faisant une extension.
- Donner une part de mon terrain à mes enfants pour qu'ils puissent y construire leur maison.
- Construire une petite maison pour accueillir un parent dépendant
- Préparer ma maison à mes vieux jours
- Vendre une partie de ma parcelle pour financer un projet
- Construire un logement sur ma parcelle pour le mettre en location
- ...



Je
m'inscris

auprès de la mairie
05 57 55 25 55

Inscriptions



Entretiens



Entretiens



Localisation de leur(s) parcelle(s)



ETAPES

D é l i m i t a t i o n



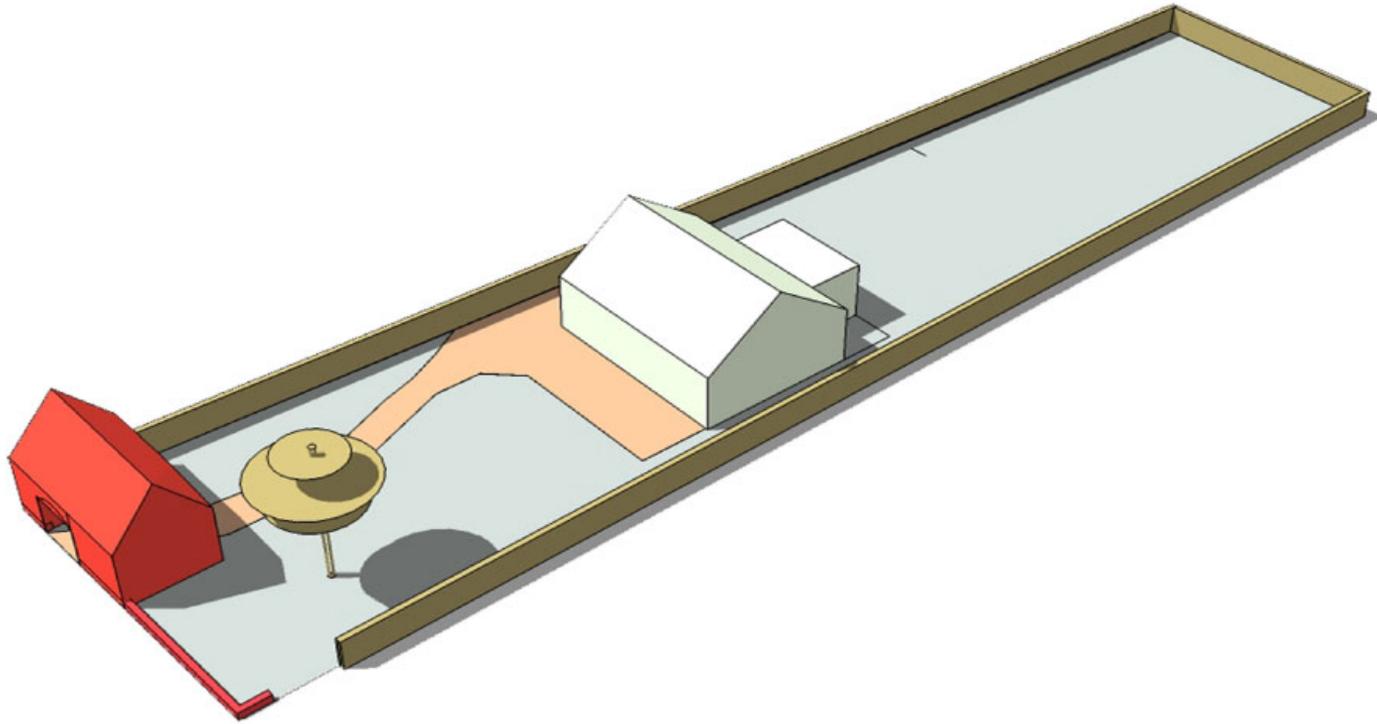
E T A P E S

Montage du bâti existant



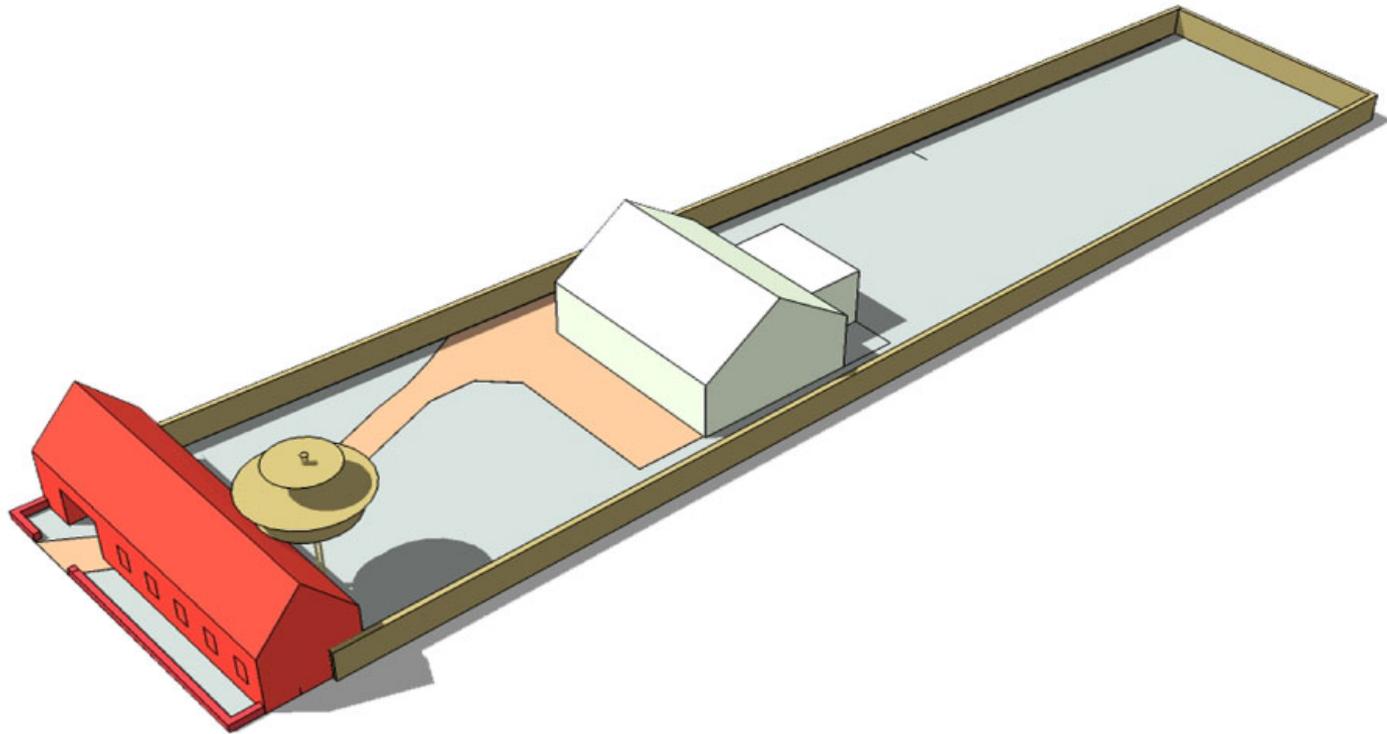
ETAPES

Evolution du projet au fil de l'entretien



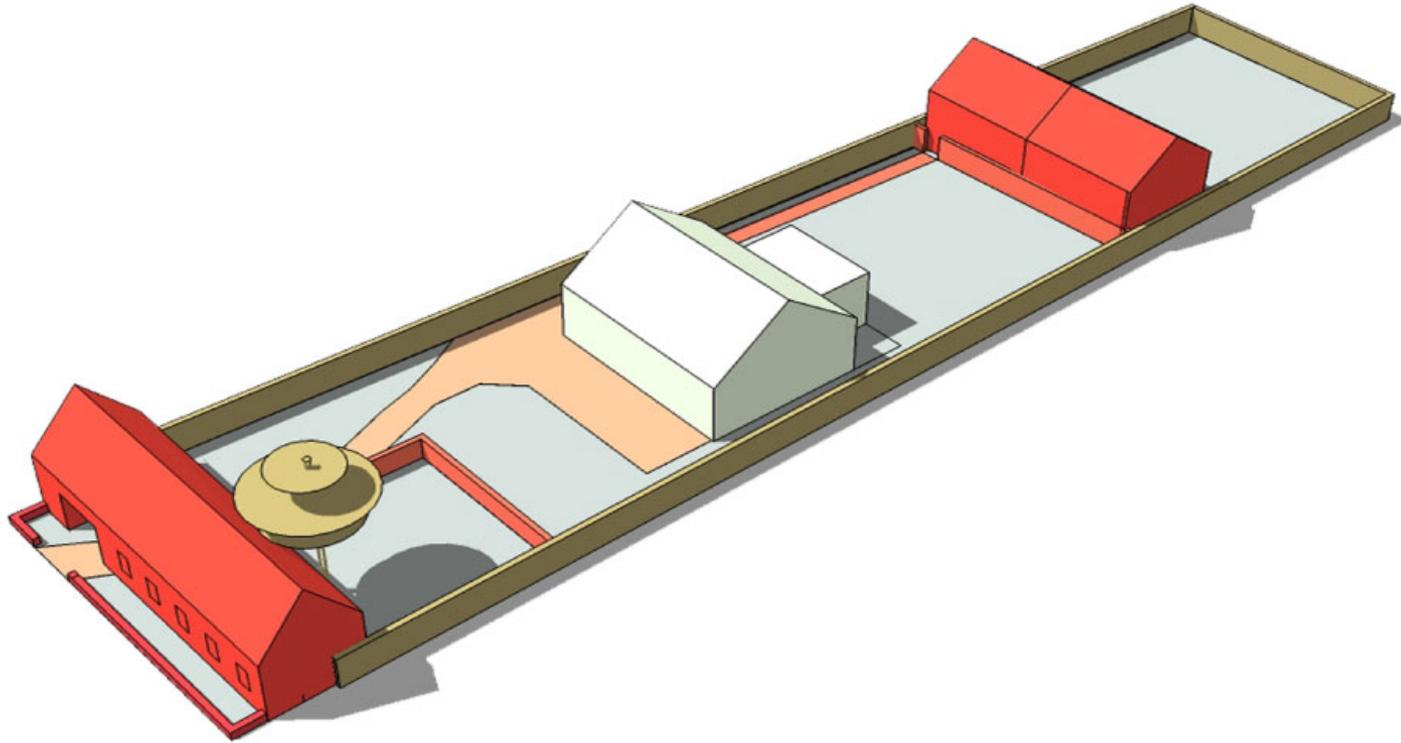
ETAPES

Evolution du projet au fil de l'entretien



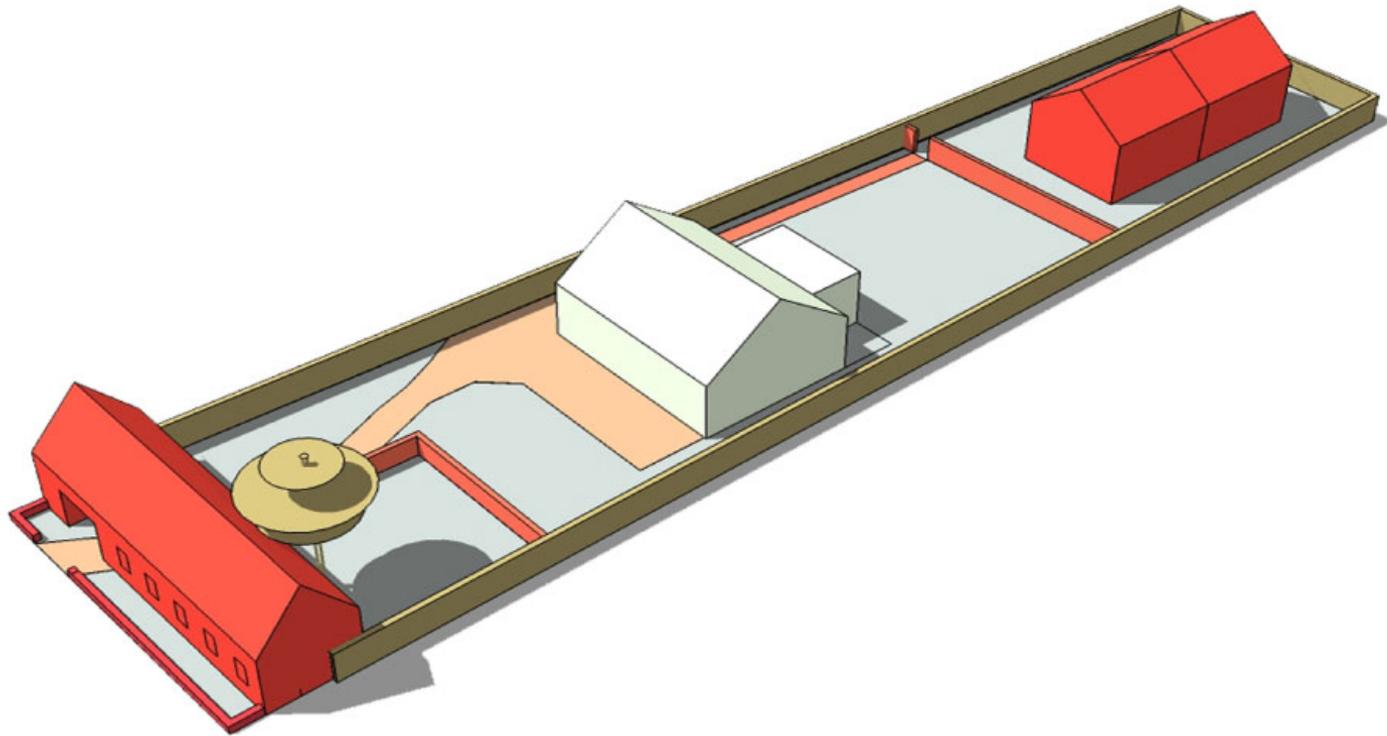
ETAPES

Evolution du projet au fil de l'entretien



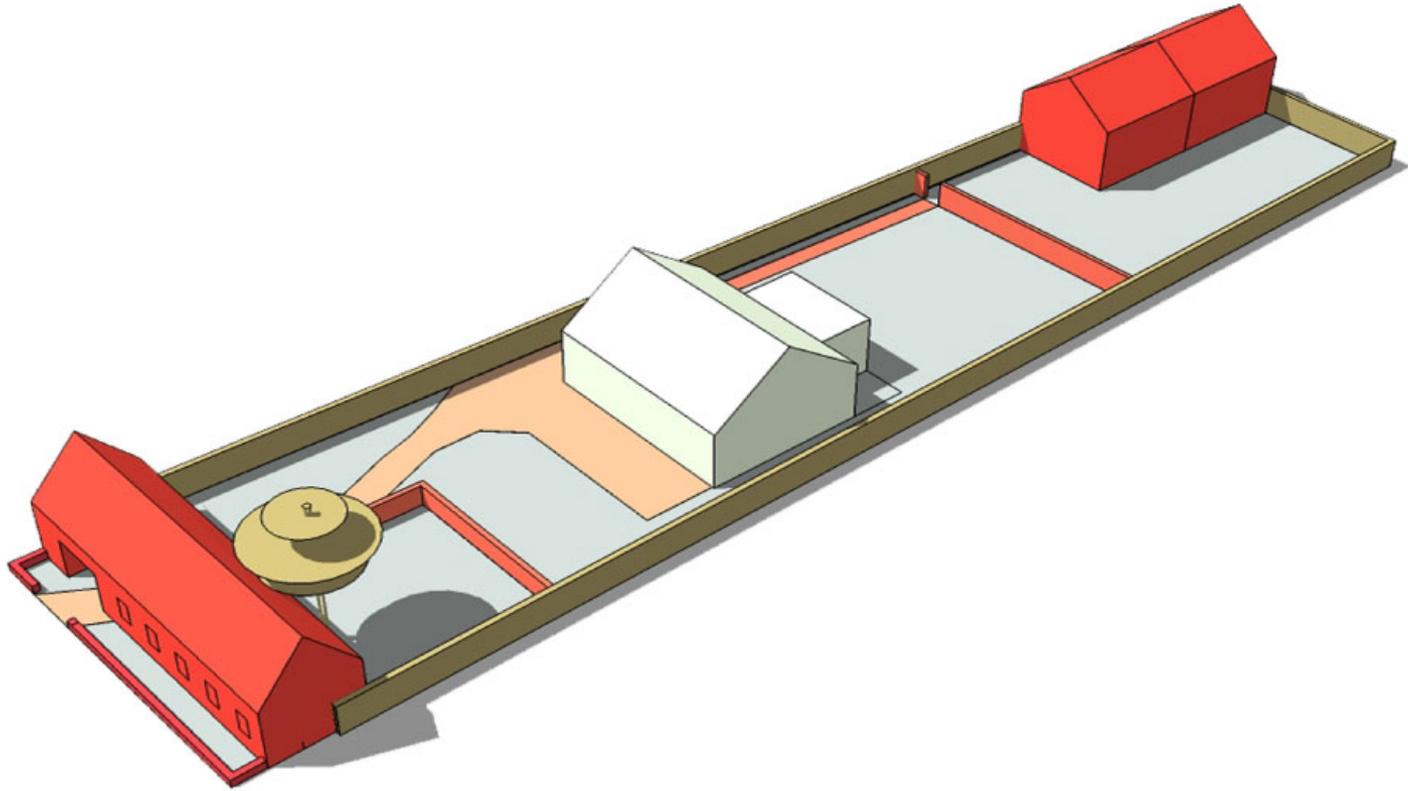
ETAPES

Evolution du projet au fil de l'entretien



ETAPES

Evolution du projet au fil de l'entretien

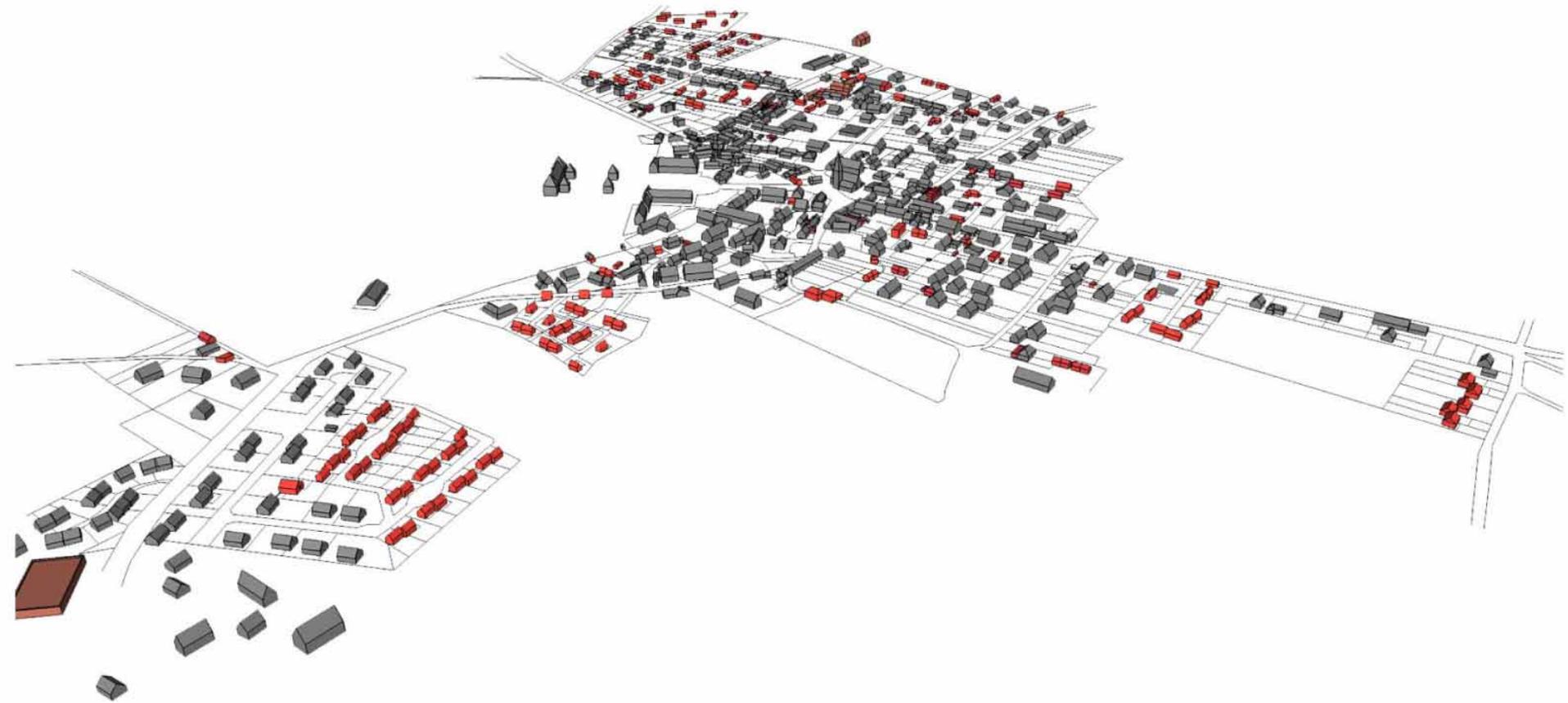


ETAPES

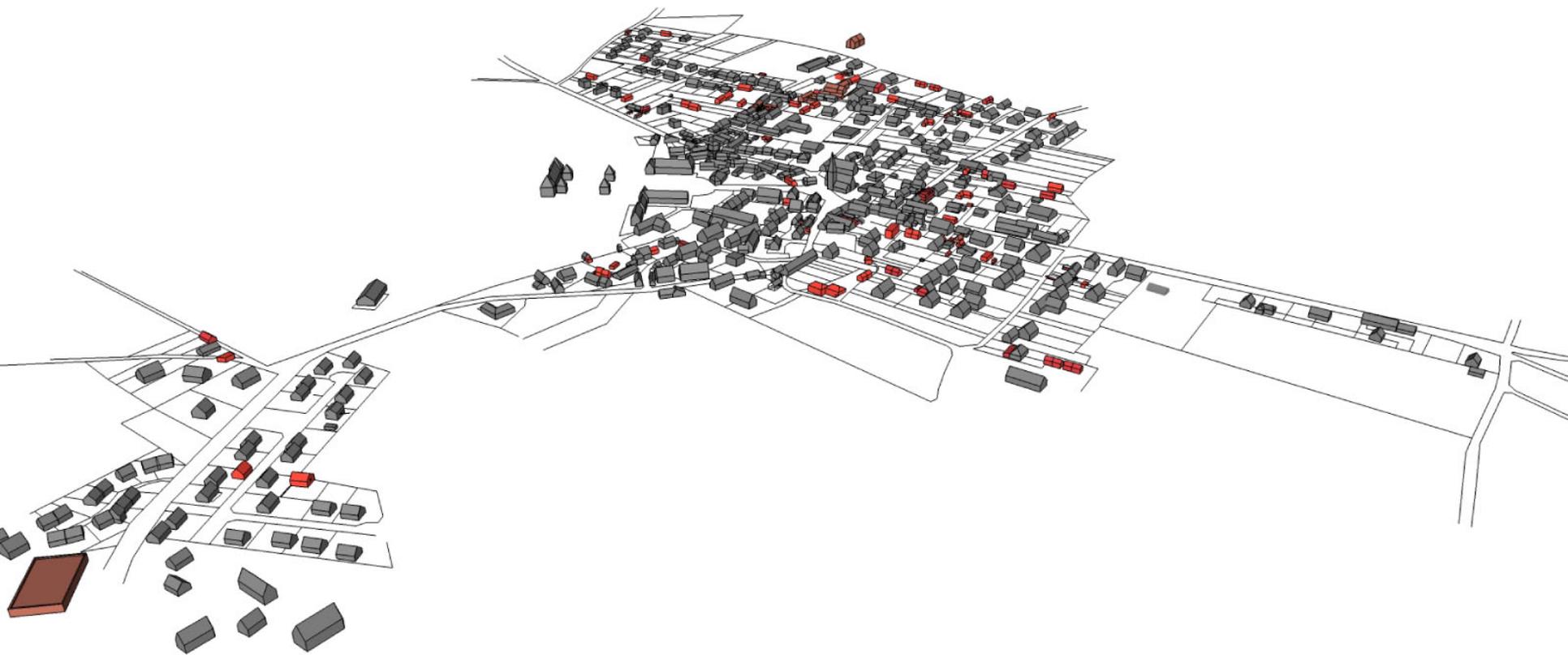
Le Tremblay-sur-Mauldre



Le Tremblay-sur-Mauldre



Le Tremblay-sur-Mauldre



90 ⁴² Logements + 1 ¹ Activités

Avec 20 % des propriétaires de maisons individuelles

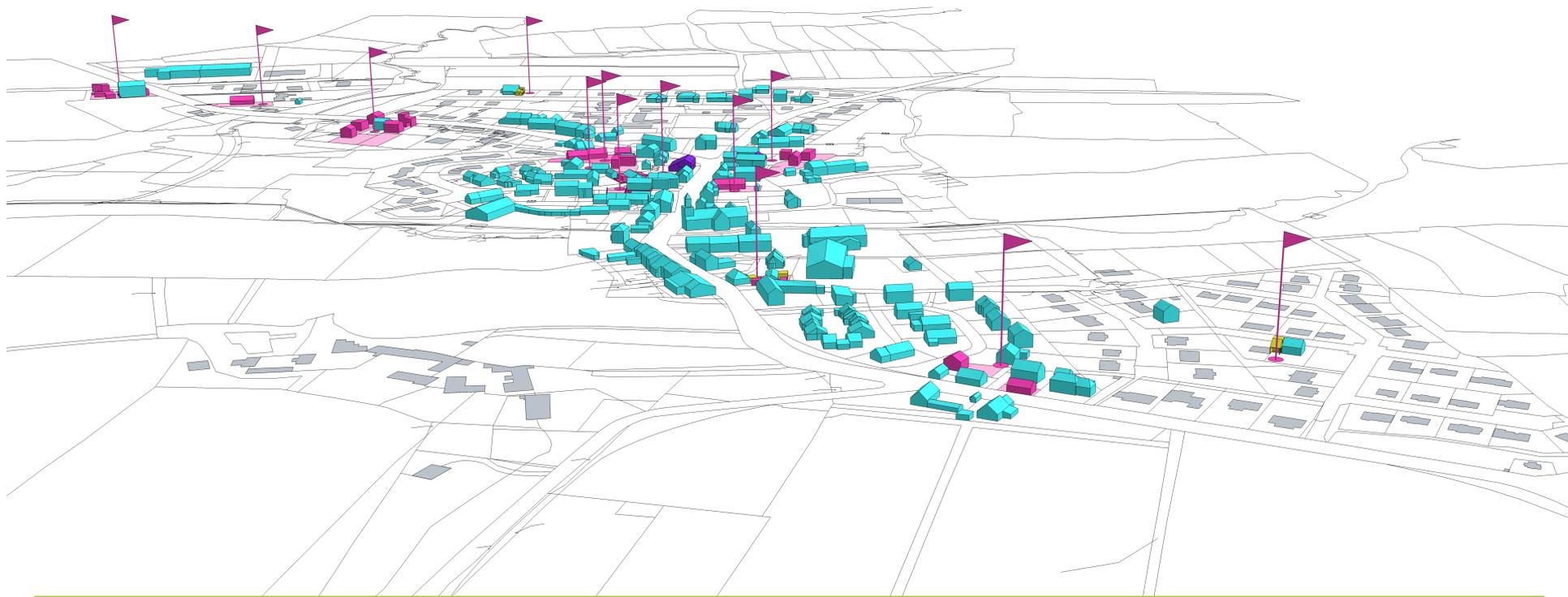
Bouray-sur-Juine



27  62 Logements + 1  1 Activités

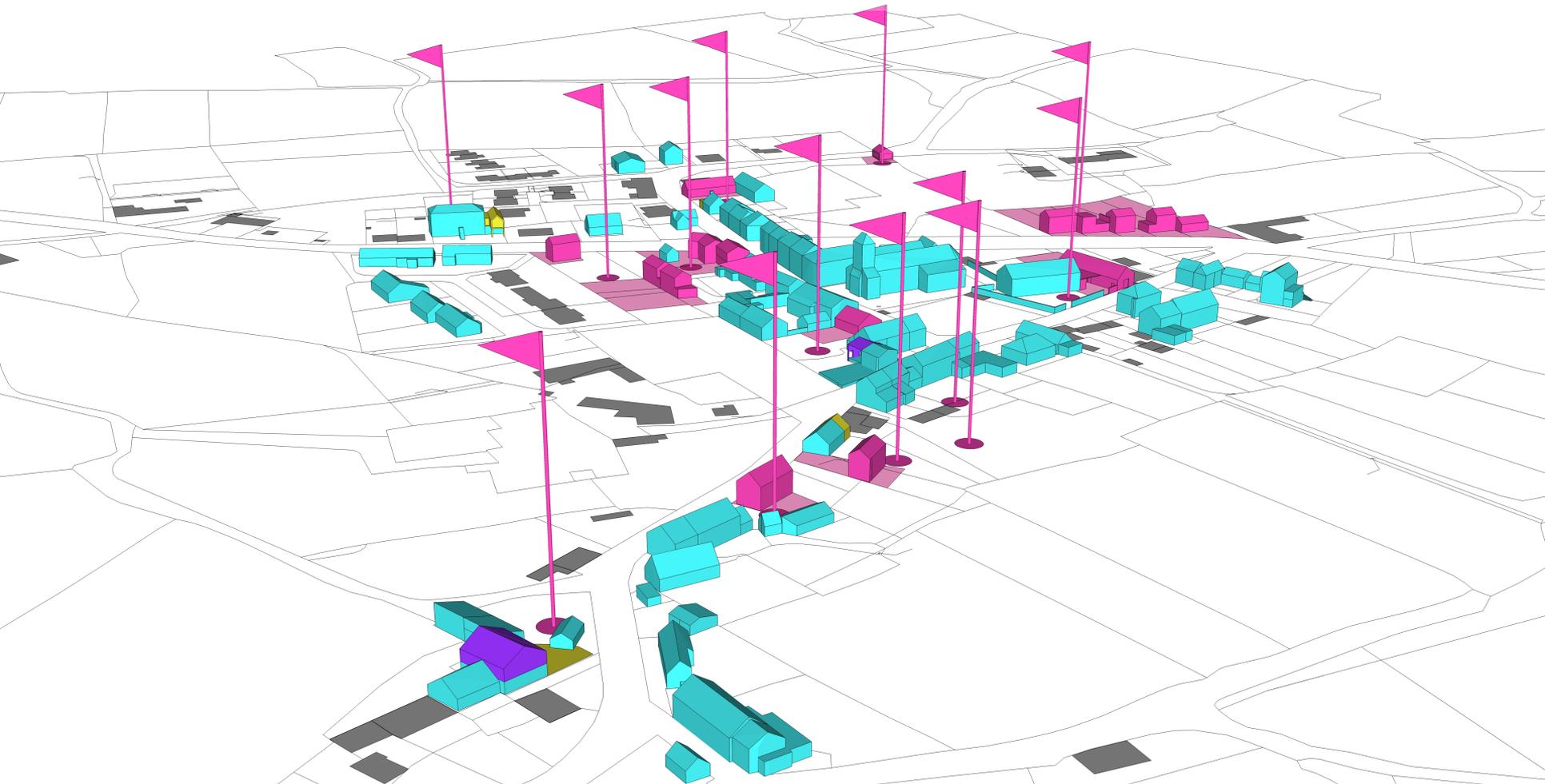
Avec 7 % des propriétaires de maisons individuelles

Taillis



de **20** à **29** Logements ⁽¹¹⁾ + **4** Activités ⁽¹⁾
Avec 4 % des propriétaires de maisons individuelles du bourg

Princé



De 13 à 22 Logements

Avec 10 % des propriétaires de maisons individuelles (sur un total de 170 ménages)

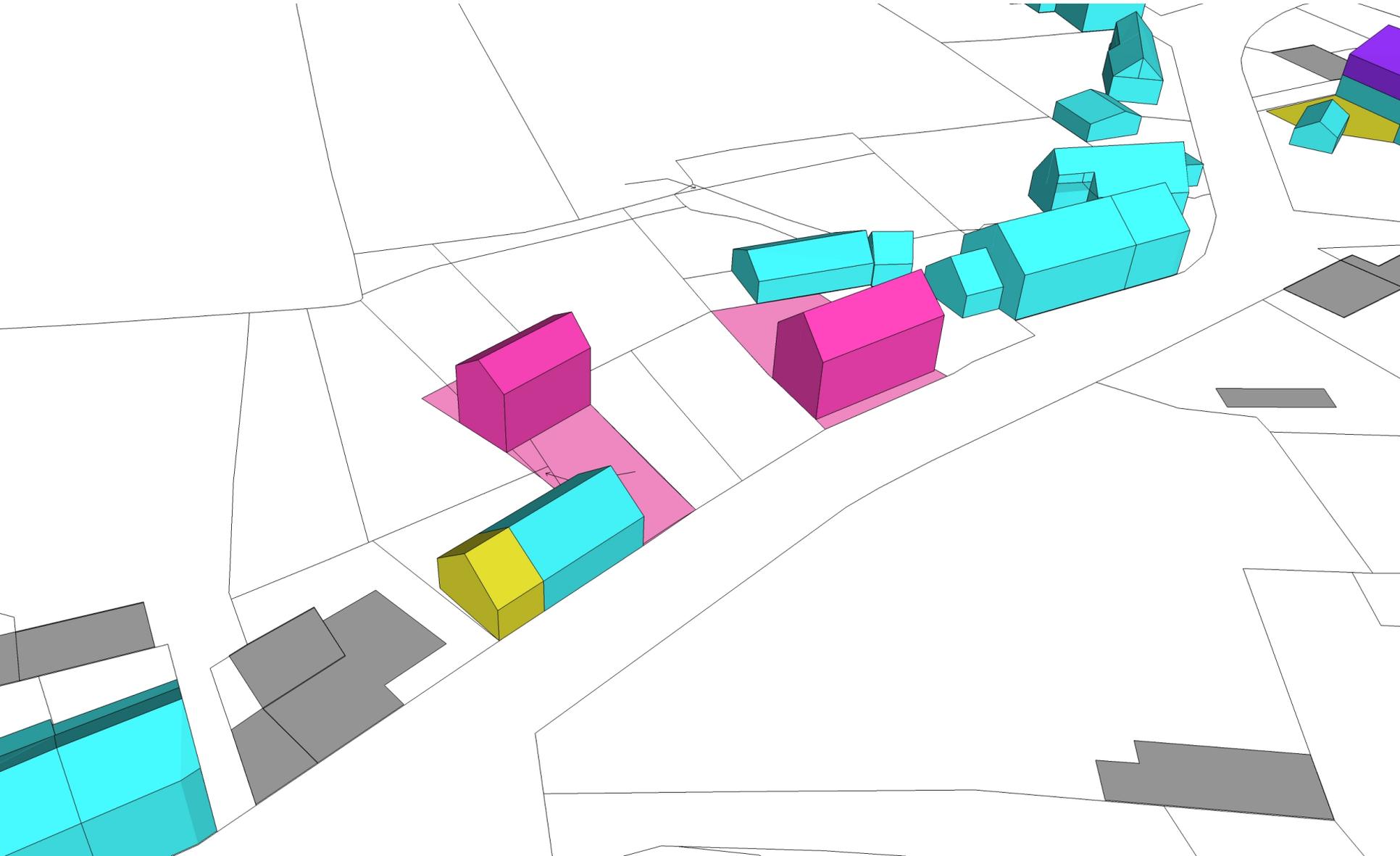
10





rue du bas bourg

Extension / vendre un terrain à bâtir



Cadaujac



36



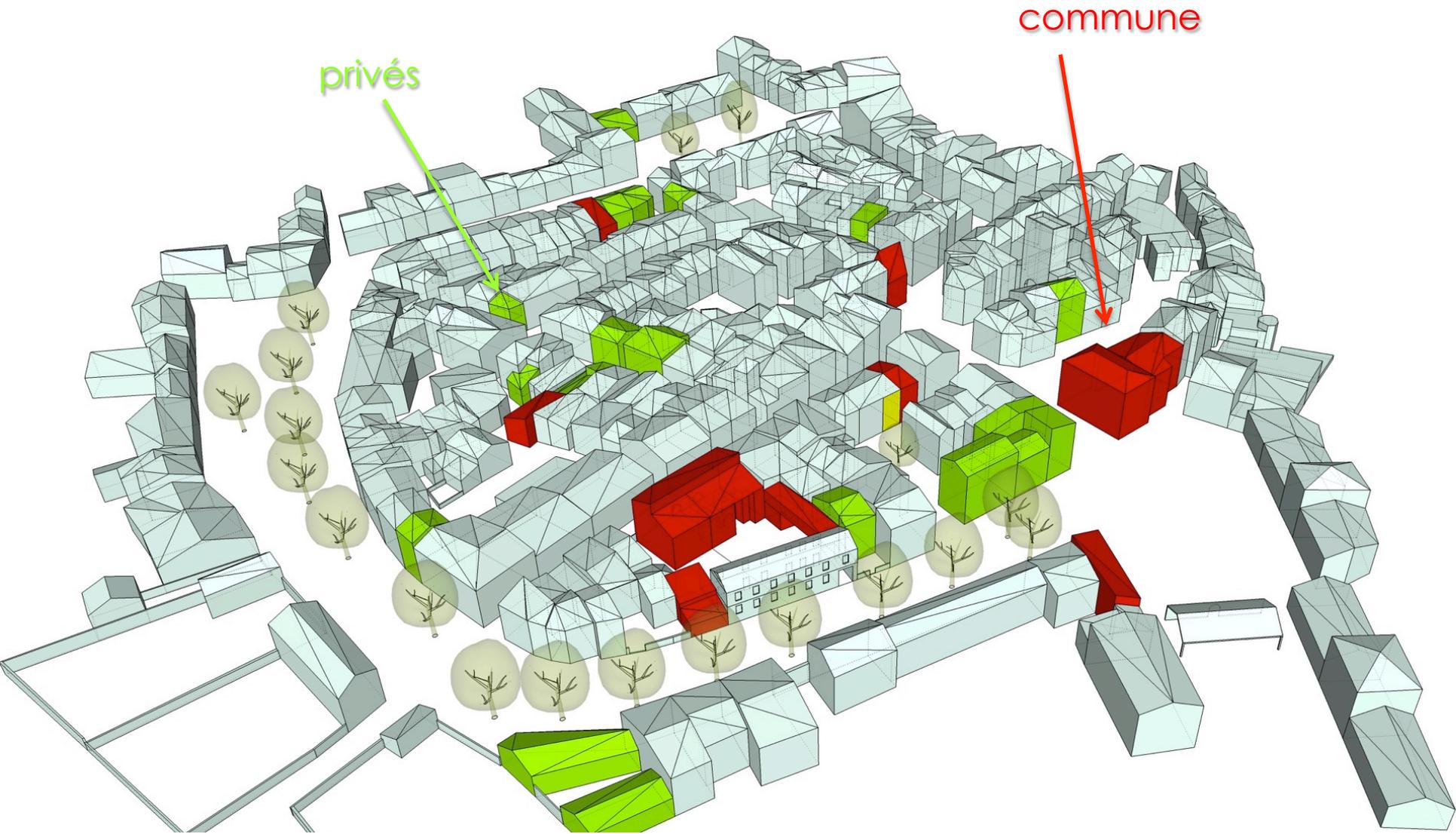
62 Logements

Avec **3 % des propriétaires**
de maisons individuelles

Entretiens



Courpière



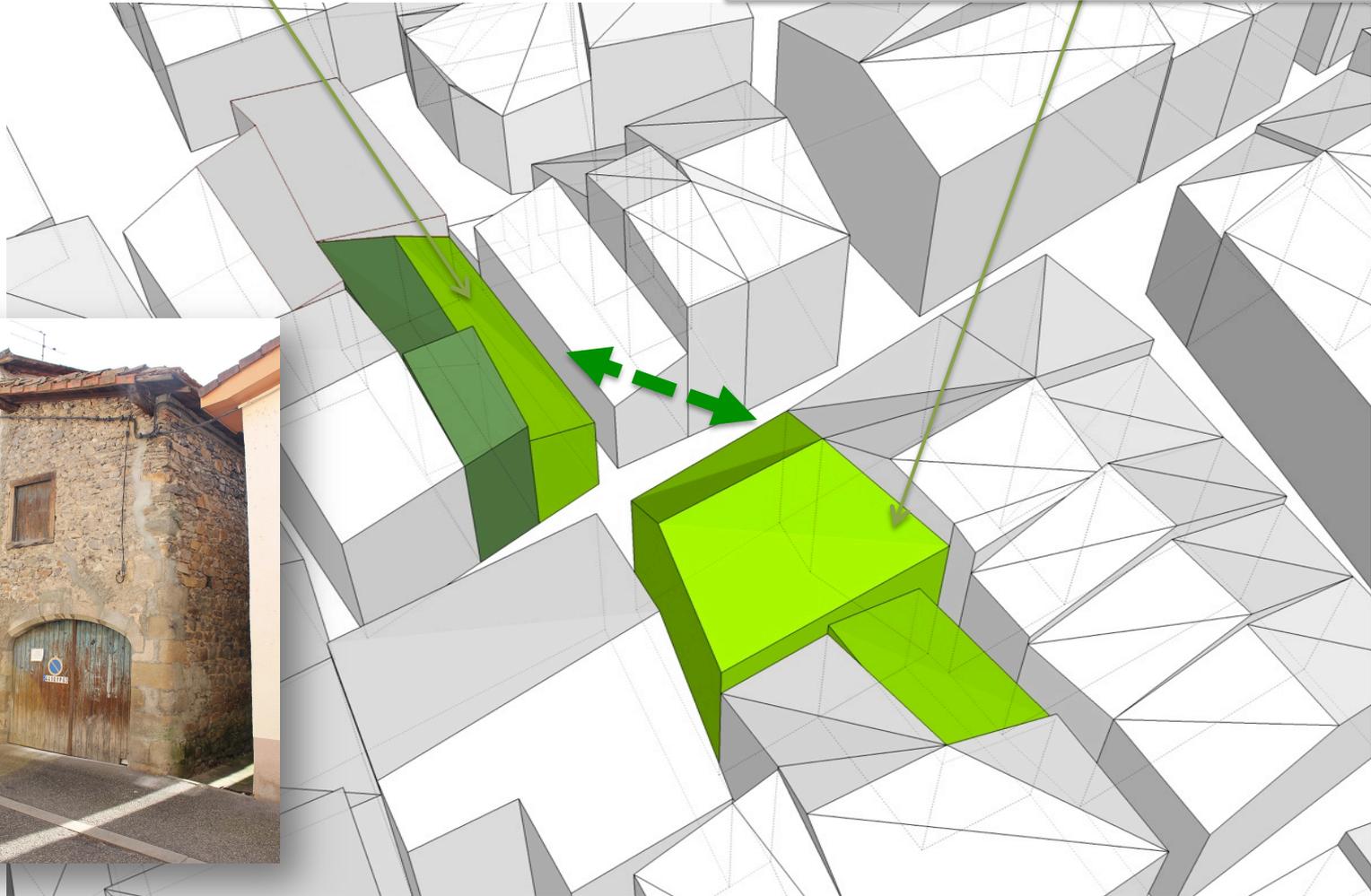
privés

commune

Un potentiel dans les centre bourgs

Vendre sa grange ...

...Pour financer la rénovation de son logement



Scénarios de vie

Investissement locatif 10

Vendre un bout de terrain pour financer un projet 16

Vendre un bout de terrain pour valoriser son patrimoine 31

7 Anticiper un héritage

4 Construire un logement ou dégager un terrain pour un enfant

1 Construire un petit logement pour garder ses enfants plus longtemps

3 Vendre un bout de terrain pour aider un enfant

4 Trouver une solution pour un proche

2 Trouver une solution au moment du divorce

Extension 5

Dégager un terrain à bâtir car le terrain est trop grand 32

Se construire un logement plus adapté sur sa parcelle 15

3 Vendre un bout de terrain pour financer une réhabilitation

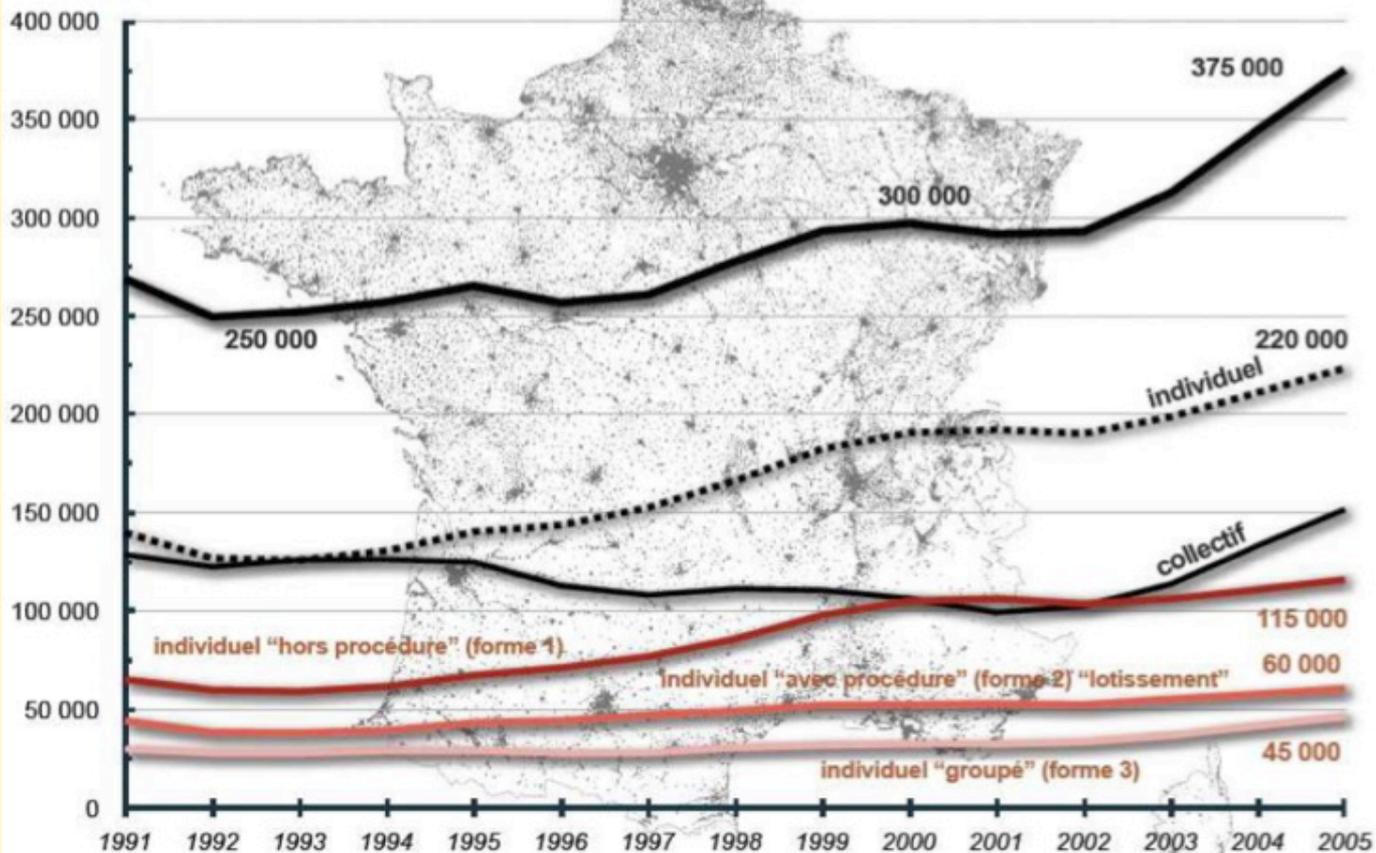
4 Transformer un local existant en habitation

2 Réhabiliter un bâtiment

L'état des lieux des filières de la production de logements

logements neufs commencés par an entre 1991 et 2005

(données SITADEL, moyenne glissante sur 3 ans)



Source : CETE de Lyon (droits d'utilisation réservés)

L'économie de la filière libre

Prix du marché **2500 €/m²**

Maisons individuelles en série

Marge

Commercialisation

Normes supplémentaires

Architecte

Bureaux d'étude

Coût de construction

Charge foncière
300€/m² SHON

1700 €/m²

Architecte

Auto construction

Coût de construction

Charge foncière
300€/m² SHON

Maisons individuelles en lot libre

L'économie de la filière libre

Prix du marché **2500 €/m²**

2500 €/m²

Maisons individuelles en série

Marge

Commercialisation

Normes supplémentaires

Architecte

Bureaux d'étude

Coût de construction

Charge foncière
300€/m² SHON

Architecte

Auto construction

Coût de construction

+

Charge foncière potentielle
1100€/m² SHON

à réinvestir dans les équipements et services publics

Maisons individuelles en lot libre

L'économie de la filière libre



Maisons individuelles en lot libre sur petites parcelles :

- un plan d'ensemble pour définir les lots
- un concepteur / maître d'œuvre par maison

**Coût global :
1700 €/m²**

(sources AUDIAR)

Maisons individuelles en série :

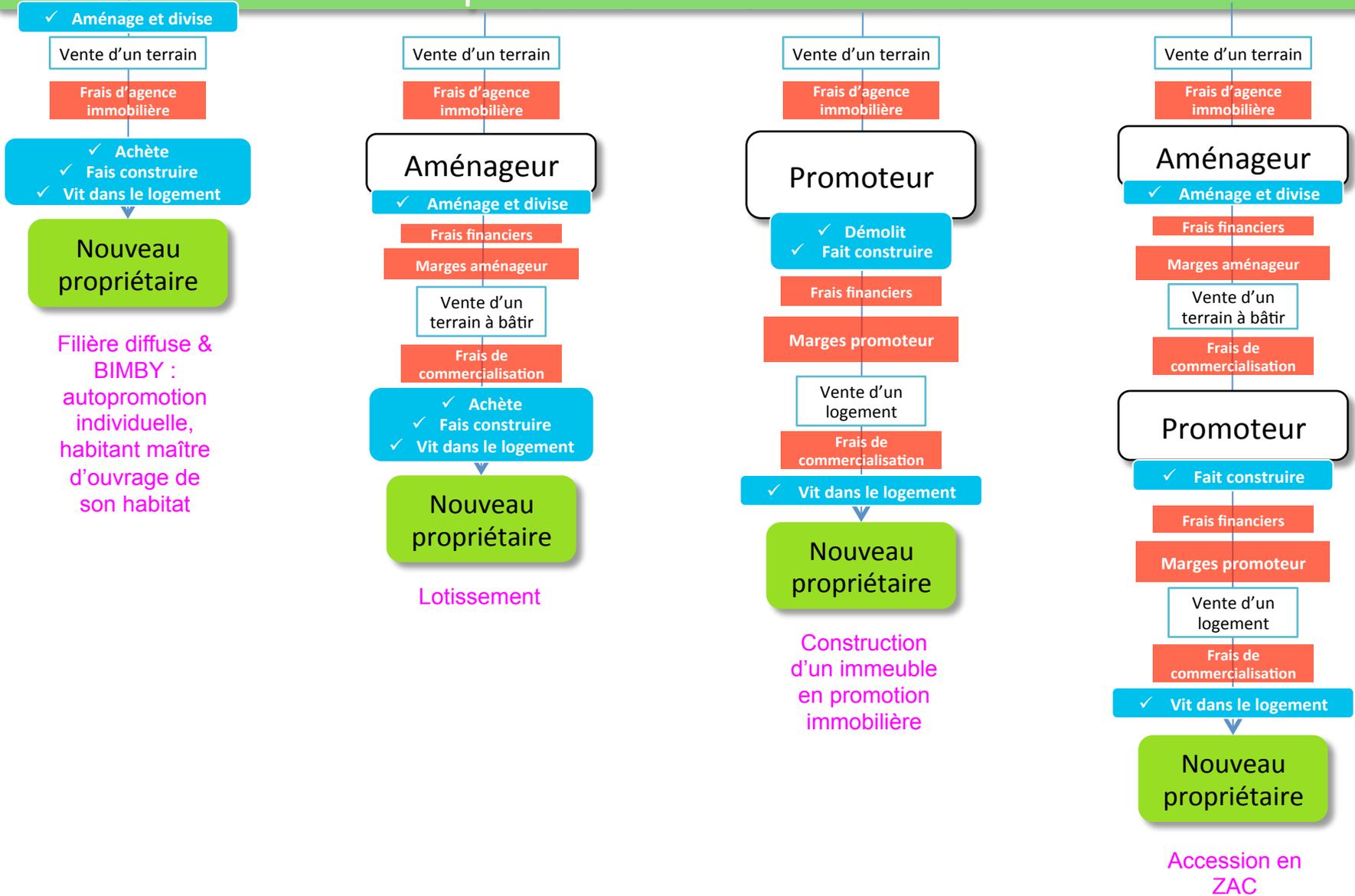
- un concepteur pour le plan d'ensemble
- un même concepteur pour les XXX maisons identiques :

**Coût global :
2500 €/m²**

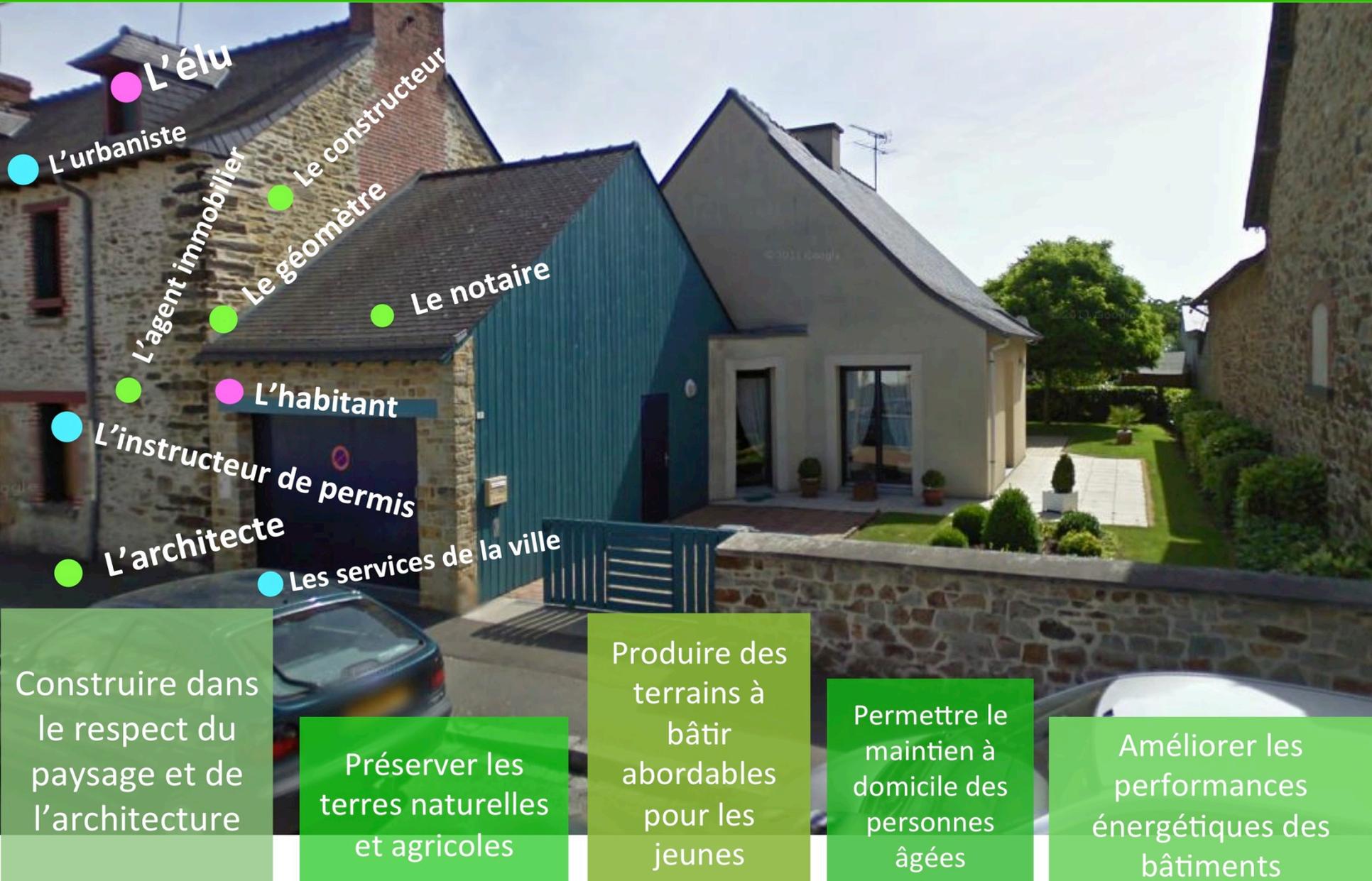
(sources AUDIAR)

On ne réalise **pas**
d'économie d'échelle en
produisant des **maisons en série**

Propriétaire actuel d'un foncier



Pourquoi et comment construire sur un terrain déjà bâti ?



L'élu

L'urbaniste

L'agent immobilier

Le géomètre

Le constructeur

Le notaire

L'habitant

L'instructeur de permis

L'architecte

Les services de la ville

Construire dans le respect du paysage et de l'architecture

Préserver les terres naturelles et agricoles

Produire des terrains à bâtir abordables pour les jeunes

Permettre le maintien à domicile des personnes âgées

Améliorer les performances énergétiques des bâtiments



Multiplier les
dessertes
anarchiques

Créer un
urbanisme
de second
rang

Défigurer le
cadre de
vie et les
jardins

Perdre
l'identité
de nos
villages

Créer des
problèmes de
voisinage

Saturer les
réseaux et
l'espace de
stationnement

- L'élu ●
- L'urbaniste ●
- L'agent immobilier ●
- Le constructeur ●
- Le géomètre ●
- Le notaire ●
- L'habitant ●
- L'instructeur de permis ●
- L'architecte ●
- Les services de la ville ●

Faut-il subir la division parcellaire ou organiser une
filière de qualité ?

Le processus actuel de la division parcellaire est subi

La ville fait un
PLU sans
consolider sa
vision de la
division
parcellaire

L'agent
immo
donne
l'idée

aux
habitants
qui partent
du quartier

Moe :
géomètre
+
constructeur

DP ou PC

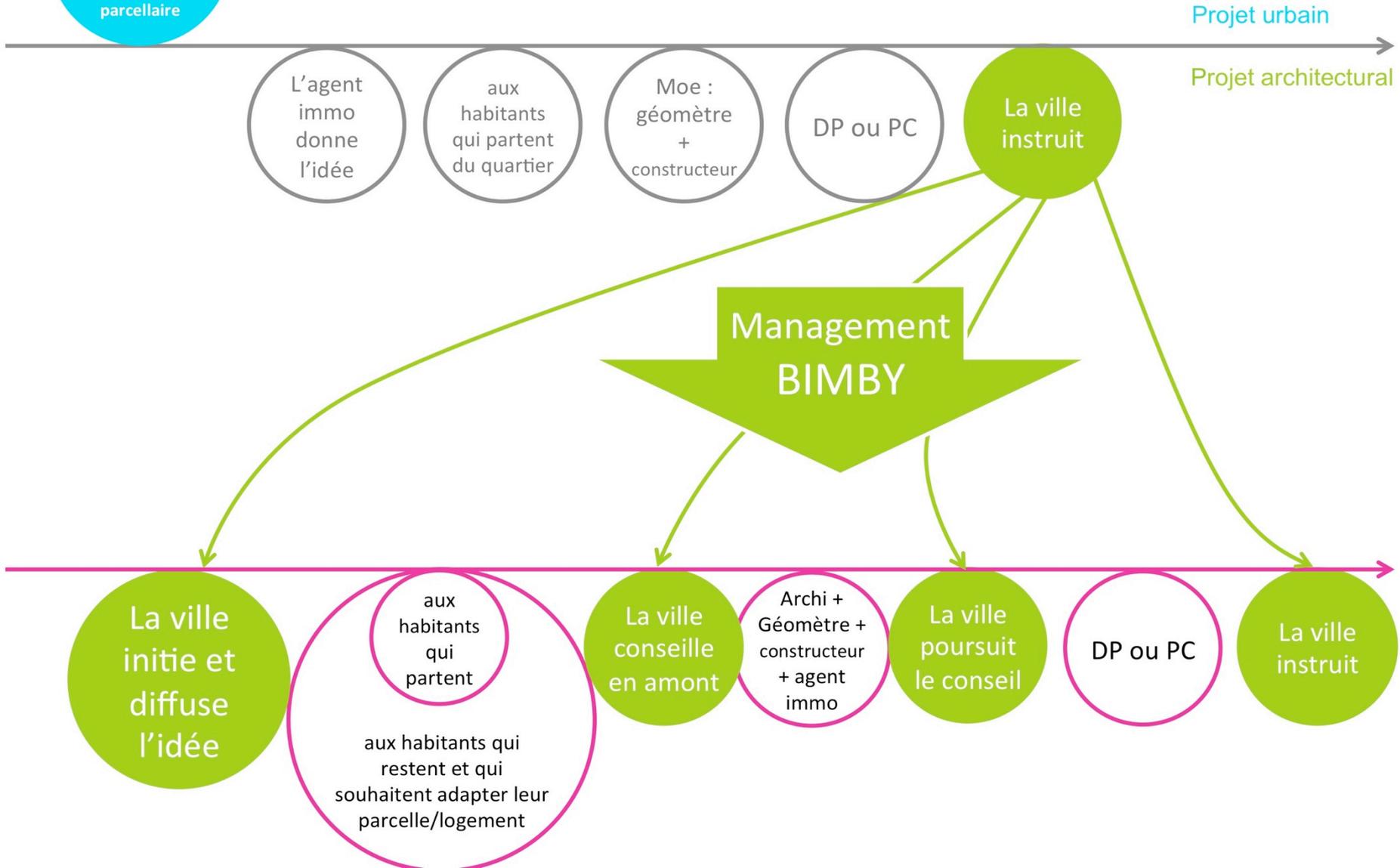
La ville
instruit

Projet urbain

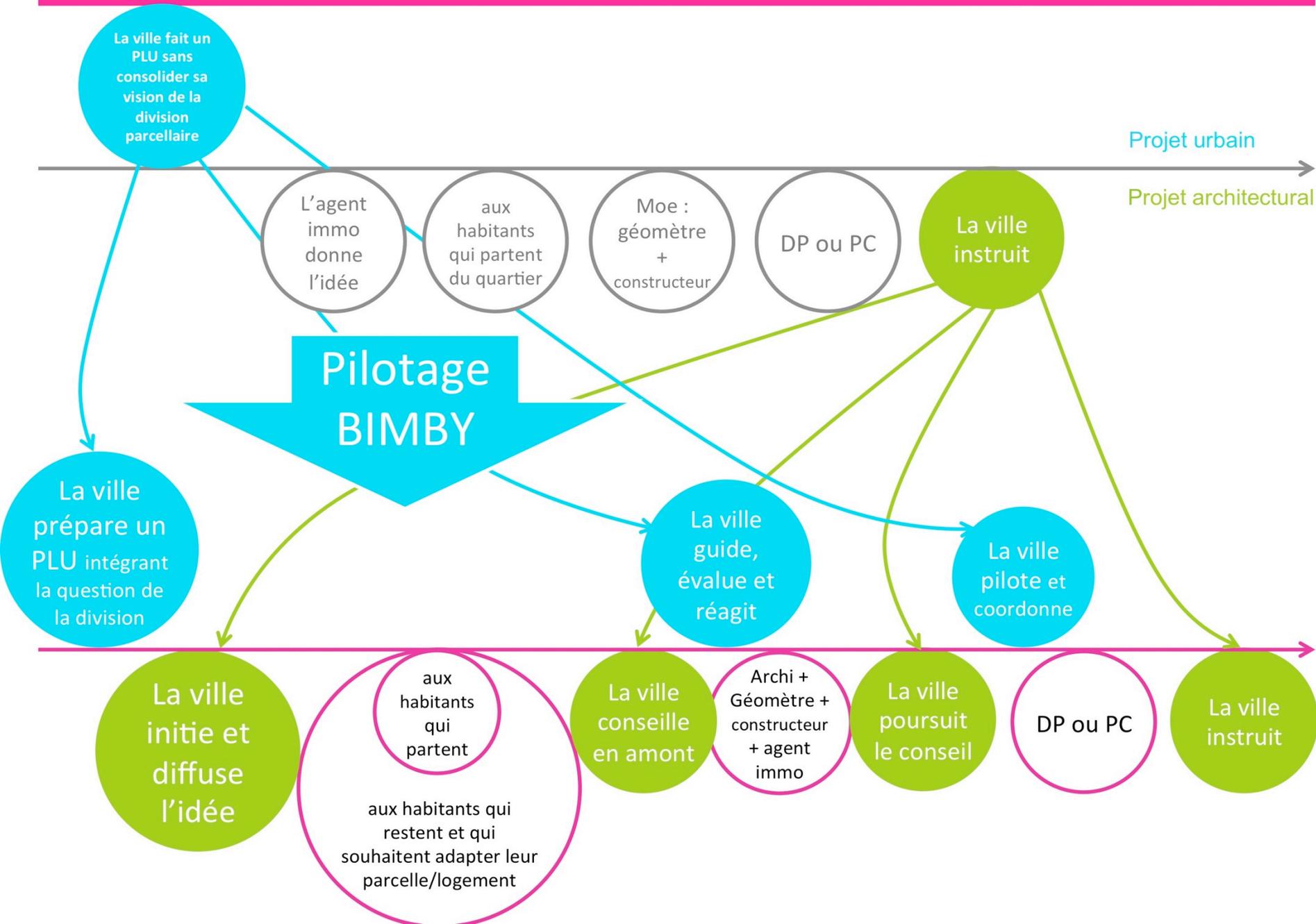
Projet architectural

BIMBY : Prendre la main sur les processus de la division parcellaire

La ville fait un PLU sans consolider sa vision de la division parcellaire



BIMBY : Prendre la main sur les processus de la division parcellaire



BIMBY : orchestrer les processus de la division parcellaire



BIMBY

Pilotage BIMBY

La ville prépare un PLU intégrant la question de la division

La ville guide, évalue et réagit

La ville pilote et coordonne

aux habitants qui partent

aux habitants qui restent et qui souhaitent adapter leur parcelle/logement

Archi +
Géomètre +
constructeur
+ agent
immo

DP ou PC

Management BIMBY

La ville initie et diffuse l'idée

La ville conseille en amont

La ville poursuit le conseil

La ville instruit

Une maison sur cour-jardin avec pignon ouvert sur rue

LA GUERCHE
DE BRETAGNE

Petite maison de
ville sur parcelle
de 230 m²

Cour jardinée
structurée
autour d'un
arbre haute tige

Garage en
fond de cour

9 m

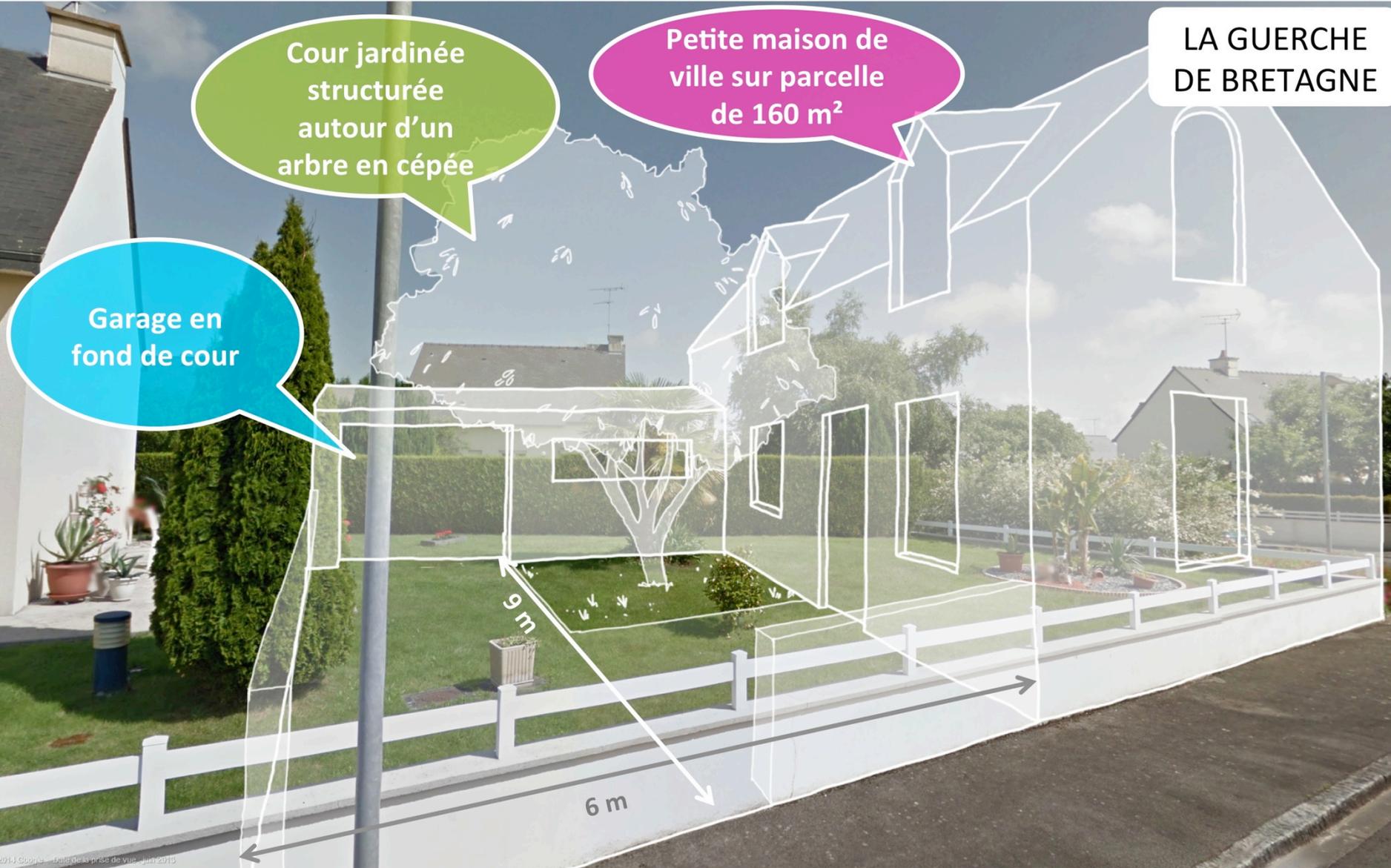
10 m

Une maison sur cour-jardin avec pignon ouvert sur rue

LA GUERCHE
DE BRETAGNE



Une maison sur cour-jardin avec pignon ouvert sur rue



Cour jardinée structurée autour d'un arbre en cépée

Petite maison de ville sur parcelle de 160 m²

LA GUERCHE DE BRETAGNE

Garage en fond de cour

9 m

6 m

Taille des parcelles

1500

25%

< 200m²

2300 parcelles

40%

200 à 400m²

1000

17%

400 à 600 m²

500

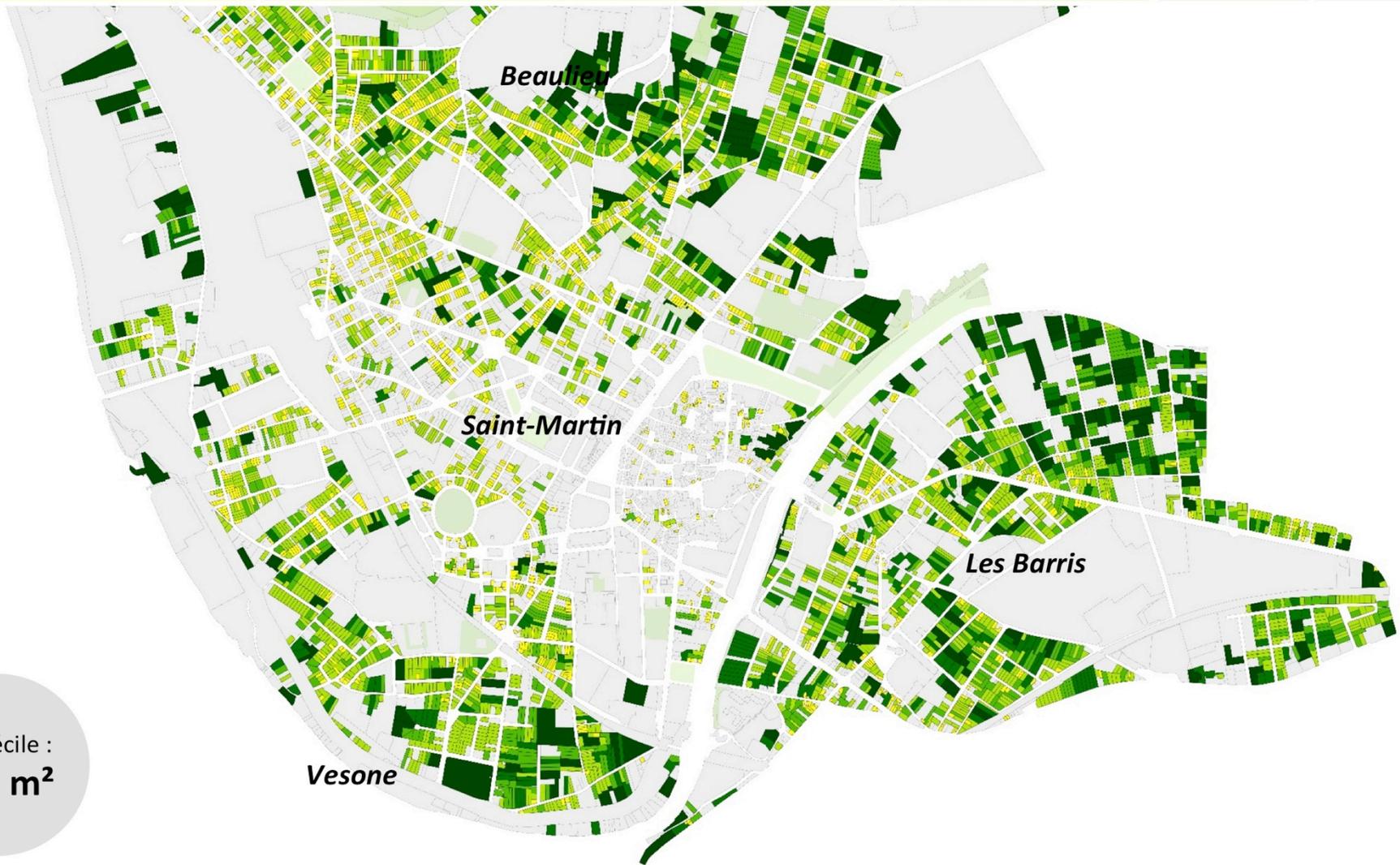
10%

600 à 1000 m²

400

8%

> 1000 m²



1^{er} décile :
125 m²

5 700 parcelles de maison à Périgueux (hors zones N et EBC) (Source MAJIC 3)

Âge des propriétaires



5 700 parcelles de maison à Périgueux (hors zones N et EBC) (Source MAJIC 3)



Comment accueillir des nouveaux habitants quand il n'y a plus de terrains à bâtir ?

4  **propriétaires sur 10**

déclarent être intéressés par l'idée de **diviser leur terrain**

Selon un sondage IFOP de mars 2014

Habitant actuel



Nouvel habitant

1%

J'ai divisé mon terrain !

Si chaque année **1%** des propriétaires d'une maison libèrent un terrain à bâtir, c'est **57 terrains produits à Périgueux**

60%

des propriétaires peuvent facilement accueillir une seconde maison dans leur jardin sans modifier le bâti existant



40%

des propriétaires peuvent eux aussi accueillir un logement supplémentaire en modifiant le bâti existant



5 700
maisons individuelles à Périgueux



1  **propriétaire sur 10**

vit aujourd'hui sur un terrain de **moins de 125 m²**

5  **propriétaire sur 10**

vivent sur un grand terrain potentiellement divisible de **plus de 300 m²**

Ma maison



MA VIE ÉVOLUE...

« J'ai construit deux logements locatifs dans mon jardin pour compléter mes revenus »

Mes deux logements à louer



Maison vendue

MA MAISON AUSSI !



« J'ai vendu ma maison trop difficile à entretenir pour me reconstruire une maison plus adaptée »

Ma nouvelle maison

BIMBY

PRODUCTEUR DE TERRAINS À BATIR EN VILLE



BIMBY

PRODUCTEUR DE TERRAINS À BATIR EN VILLE





BIMBY, première démarche « open source » en urbanisme

- > marque collective libre
- > licence CREATIVE COMMONS
- > www.wikibimby.fr