

# 5 idées-clés pour comprendre la filière BIMBY

David Miet<sup>1</sup> et Benoit Le Foll<sup>2</sup>

*Paru dans Métropolitiques, mars 2013*

Permettre au propriétaire d'une maison individuelle d'envisager qu'une partie de son jardin puisse servir à la construction d'un nouveau logement, que ce soit pour lui-même, pour un proche ou pour un tiers : voilà une idée simple, qui, en donnant la possibilité à un grand nombre de ménages d'accéder à une offre de logements bien situés, bien desservis et abordables, sera sans doute la solution à nos problèmes de logement !

C'est lors de nos travaux de diplômés d'architectes<sup>3</sup>, de 2005 et 2007, que nous avons formulé la première synthèse des idées qui forment aujourd'hui l'originalité du concept BIMBY<sup>4</sup>, à savoir : la construction d'une nouvelle maison sur le terrain d'une maison existante, à l'initiative et en réponse aux aspirations et projets de vie de son propriétaire, selon un modèle viable économiquement, qui ne demande pas à la collectivité de portage foncier mais une ingénierie d'accompagnement.

C'est de l'approfondissement de cette hypothèse qu'est né, par la suite, le projet de recherche BIMBY<sup>5</sup> qui a pu bénéficier d'un financement de l'ANR pendant trois années. De 2009 à 2012, nous avons donc commencé à explorer ces quelques pistes avec l'appui d'une dizaine de partenaires<sup>6</sup>. Au fur à mesure de la diffusion de nos hypothèse<sup>7</sup>, mais aussi des résultats enthousiasmants de nos premières expérimentations<sup>8</sup>, un grand nombre d'acteurs nous ont rejoints<sup>9</sup>, contribuant au financement, à l'étude et à la mise en œuvre d'expériences locales d'intensification urbaine de type « BIMBY ».

Les prémisses d'une véritable « filière BIMBY » sont aujourd'hui à l'œuvre aux quatre coins de la France, avec de premières opérations en cours de réalisation, le plus souvent alors que les communes élaborent leur nouveau PLU<sup>10</sup>. Une filière portée par une grande diversité d'acteurs professionnels, de statuts public et privé, exerçant dans les champs de l'urbanisme, de l'architecture et de la construction<sup>11</sup>.

## **Deux obstacles récurrents à la compréhension de la démarche BIMBY**

Depuis 2005, nous défendons l'idée selon laquelle les quartiers existants recèlent un foncier à bâtir disponible en quantités extraordinaires. Nous comprenons aujourd'hui, et chaque jour de mieux en mieux<sup>12</sup>, comment ce foncier est situé aux endroits qui sont les plus stratégiques pour le développement de nos territoires. Et c'est quotidiennement que nous rencontrons des élus, des habitants, qui nous confirment que c'est bien en suscitant, en canalisant et en accompagnant les initiatives des ménages que nous réussissons à mettre ce foncier au service de l'intérêt de la collectivité.

Pourtant, cette idée d'exploiter le gisement foncier constitué par les jardins des maisons existantes est loin d'aller de soi. Elle apparaît même, au premier abord, comme purement utopique : qui voudra d'un nouveau voisin dans son jardin ? Et quand bien même certains accepteraient de considérer l'hypothèse, les résultats escomptés semblent négligeables : ce n'est certes pas en ajoutant, ici ou là, une maison supplémentaire dans les quartiers pavillonnaires existants que l'on atteindra l'objectif annuel des 90 000 logements du Grand Paris ! Ces premières impressions, ces réflexions un peu rapides, mais que quelques-uns nous opposent tous les jours, expliquent en grande partie pourquoi il nous aura fallu toutes ces années pour convaincre. C'est ainsi que nous en sommes progressivement venus à identifier la source de ces incompréhensions dans deux types de « raisonnement », des mécanismes de pensée qui ne s'infléchissent pas sous l'effet d'un débat rationnel mais qui sont, au contraire, profondément ancrés dans la culture, et même la posture, d'une grande partie des professionnels de l'urbanisme contemporain :

1. *Penser de façon générique pour et à la place des habitants* : il est difficile d'imaginer pourquoi et comment les propriétaires de maisons individuelles, qui ont travaillé de longues années pour habiter dans une maison, jouir d'un

jardin et se constituer un patrimoine familial, « accepteraient » une densification de leur parcelle.

2. *Penser que les quantités et les qualités, en urbanisme, sont produites par les grands projets* : on mesure mal comment la construction de nouvelles maisons individuelles une par une, et sur le terrain des maisons existantes, pourrait représenter une contribution significative tant vis-à-vis des objectifs quantitatifs de production de logements en France que du point de vue de l'amélioration du cadre de vie.

## **Faire de l'habitant le maître d'ouvrage de son habitat**

Pour sortir de la première impasse, celle qui bute sur l'obstacle supposé de « l'acceptabilité sociale » de la densification par les habitants, il faut que nous nous appliquions à « accepter », nous professionnels, de mettre l'habitant en position de maître d'ouvrage de son habitat<sup>13</sup> : considérons que les ménages qui décideront d'accueillir de nouveaux voisins seront ceux qui en auront fait le projet et l'auront conduit jusqu'au bout ! La question que nous devons nous poser, quotidiennement, n'est donc pas de savoir quelle catégorie d'habitant acceptera de contribuer à la lutte contre l'étalement urbain, en libérant une partie de son jardin pour en faire un terrain à bâtir, mais plutôt, au sein de chaque territoire, de connaître :

- qui a le projet d'accueillir un parent dépendant dans une petite maison dans son jardin plutôt que de l'envoyer en maison de retraite ? ;
- qui souhaite vendre une partie de terrain constructible afin de trouver une solution financière à un divorce, un licenciement, la poursuite des études d'un enfant ? ;
- qui ambitionne de construire pour louer dans son jardin ? ;
- qui imagine se construire une maison de plain-pied, sur une partie de son terrain, afin d'y vivre ses vieux jours ?

Non pas de savoir si, en moyenne ou dans leur grande majorité, les habitants souhaitent construire sur leur parcelle dans les années à venir mais qui (quels ménages, quelles personnes, quels citoyens) souhaite le faire demain et pourquoi. Cette question ne trouve naturellement pas de réponse dans des études de sociologie<sup>14</sup> mais dans de nouveaux dispositifs de démocratie locale<sup>15</sup> : ce sont les projets réels des individus réels qui nous intéressent. Et comment pouvons-nous prétendre, en ne nous

intéressant qu'à des cas particuliers, trouver une solution globale aux problèmes du logement ? C'est ici qu'intervient le second type d'incompréhension : nous avons l'habitude de considérer que ce sont les grandes opérations de logements qui produisent les grandes quantités – et qualités – de logements en France<sup>16</sup>.

## **Produire à l'unité des logements « sur mesure »**

Pour sortir de cette deuxième impasse, il faut s'intéresser de plus près aux logements qui se réalisent sans les urbanistes : la filière « diffuse », qui est justement la filière qui fait de l'habitant le maître d'ouvrage de son habitat (un ménage fait l'acquisition d'un terrain pour y bâtir sa maison, devenant ainsi auto-promoteur<sup>17</sup>), produit chaque année, maison par maison, plus de la moitié des logements en France, ceci dans les territoires ruraux comme en Ile-de-France<sup>18</sup>.

Le parc français de maisons individuelles est estimé par l'INSEE à 19 millions d'unités, avec une taille moyenne de parcelle de 1000 m<sup>2</sup> et une taille médiane des jardins d'environ 600 m<sup>2</sup>. Dans la plupart des cas, on ne peut envisager sur ces parcelles que la construction d'un ou deux logements supplémentaires. La construction de nouvelles maisons individuelles à l'unité est donc le seul scénario économiquement viable d'exploitation de ce gisement foncier<sup>19</sup>.

Quelle quantité de logement le scénario BIMBY permettrait-il de produire ? Si chaque année un propriétaire sur 100 décidait de réaliser une opération BIMBY, ce seraient quelque 190 000 logements qui émergeraient *sans aucun étalement urbain*, soit l'équivalent de la production actuelle de maisons individuelles, ou encore l'équivalent de la production annuelle de logements collectifs – production qui s'effectue, dans les deux cas, essentiellement en extension urbaine.

## **Concevoir un projet urbain « en filière courte »**

Pour quelle raison la filière BIMBY est-elle une alternative crédible aux modes de production actuels du logement ? Parce qu'il s'agit d'une filière courte, locale, sans intermédiaire aménageur ou promoteur et pourtant créatrice d'emplois<sup>20</sup>, dans laquelle le foncier passe directement du propriétaire actuel au futur occupant. La filière diffuse, qui produit des maisons à l'unité, est en effet celle qui présente les coûts de construction et de production les plus faibles<sup>21</sup>. Elle est donc particulièrement

opportune, d'un point de vue économique, pour réaliser les logements qui manquent à l'appel. Elle est en outre la seule capable de produire non pas une « offre immobilière de logements » mais « chaque logement sur mesure », à savoir un habitat spécifiquement conçu en fonction des volontés, des besoins et des aspirations de son habitant maître d'ouvrage, et ceci pour des coûts largement inférieurs à la production de logements en série.

Ainsi, contrairement aux apparences, cette filière diffuse est sans doute le meilleur outil dont disposent les politiques publiques pour porter un projet de renouvellement urbain ambitieux, un projet qui ne se contente pas d'égrener de louables intentions (vis-à-vis des jeunes ménages, des personnes âgées ou encore des ménages aux revenus modestes), mais qui s'efforce d'atteindre effectivement ses objectifs selon un modèle économiquement viable et vertueux pour la collectivité.

Nos travaux<sup>22</sup> tendent en effet à montrer que c'est en construisant à l'unité, « sur mesure », dans une filière d'autopromotion individuelle et en synergie avec les projets de vie des ménages que l'on pourra, tout à la fois et démocratiquement : lutter de façon efficace contre l'étalement urbain, maîtriser les coûts de l'urbanisation, aider les personnes âgées à se maintenir à domicile, produire une offre de logements abordables, autofinancer la réhabilitation du parc de logements existants, adapter l'offre de logements aux besoins d'aujourd'hui, inventer de nouvelles solutions pour le développement du logement social, préserver les dernières dents creuses dont nous disposons dans les centre-ville, dynamiser l'économie locale de la construction...

La filière BIMBY propose donc une conception du projet urbain « en filière courte » qui est :

- plus *politique* : mieux répondre aux aspirations des habitants, notamment à vivre en maison individuelle à proximité des emplois et des services ;
- plus *économique* : produire du logement sur mesure pour des coûts inférieurs au logement en série, dans des territoires où les investissements en réseaux et VRD sont déjà amortis ;
- et plus *démocratique* : faire de l'habitant le maître d'ouvrage de son habitat, faire en sorte que la commune conserve les clés de son développement urbain<sup>23</sup> et accompagner ces acteurs par le déploiement de nouvelles ingénieries du renouvellement urbain.

## **BIMBY en 2013, c'est « open source »**

Le projet ANR BIMBY ayant clos ses travaux au mois de décembre 2012<sup>24</sup>, la filière BIMBY entre en 2013 dans une phase opérationnelle de construction, d'animation et d'expérimentations décentralisées : c'est sur une stratégie « open source » que nous tablons pour assurer, dans les années qui viennent, le développement et la diffusion de ces nouveaux outils. Une stratégie que nous confions aux initiatives et travaux du millier de membres que compte aujourd'hui le réseau « BIMBY + », qui rassemble les professionnels aujourd'hui impliqués dans l'élaboration de la filière BIMBY<sup>25</sup>.

Pourquoi un tel choix ? Par ce que l'aboutissement majeur de nos travaux est bien la conception d'une nouvelle « filière » du renouvellement urbain : si elle doit servir de levier pour servir de façon efficace un certain nombre de politiques publiques, une « démarche BIMBY » doit s'appuyer en réalité en un ensemble d'actions à mener depuis les échelles de planification macro-territoriales (SCOT, PLH, chartes de PNR<sup>26</sup>) jusqu'aux questions techniques induites par la construction, sur des parcelles exigües, de nouvelles maisons mitoyennes aux maisons existantes. Chez les géomètres, les agents immobiliers, les notaires, les constructeurs de maisons individuelles, les architectes, les rédacteurs de PLU, les techniciens des collectivités, les urbanistes et paysagistes, la filière BIMBY implique une évolution, voire une révolution des pratiques professionnelles<sup>27</sup>, déjà à l'œuvre dans certains territoires<sup>28</sup>. Celle-ci réside essentiellement dans l'acquisition de nouvelles compétences afin que, progressivement, chaque acteur de la filière BIMBY développe une forme d'agilité dans le croisement des problématiques architecturales, urbanistiques, immobilières, patrimoniales et réglementaires.

Après 8 années de travail sur le sujet, et grâce aux moyens importants engagés par nos multiples partenaires lors des 3 dernières années, nous avons pu collecter un matériau scientifique et technique considérable. Dans le même temps, des pans entiers de questionnements restent quasi vierges et devront être explorés dans les années à venir<sup>29</sup>. C'est pourquoi la stratégie « open source » nous apparaît aujourd'hui comme la plus pertinente.

Car ce que nous avons à transmettre est une matière subtile qui, si elle est généralement bien comprise au bout d'une heure d'explication par les habitants comme par les élus locaux, n'en demeure pas moins déstabilisante pour nos confrères urbanistes. Elle sera donc d'autant mieux comprise qu'elle sera véhiculée dans des formes variées, qui plus est par des personnes qui ne le feront pas par devoir mais par

envie. L'envie de transmettre un état d'esprit, des modes de raisonnement qui reposent sur un changement de paradigme<sup>30</sup>. Comprendre les fondements de la filière BIMBY, c'est en effet adopter une nouvelle façon de voir, de considérer et de penser l'avenir des tissus déjà bâtis.

## Références bibliographiques

- Budry, L. 2011. « [Expérimentation BIMBY aux Essarts-le-Roi : ils ont testé l'urbanisme participatif](#) », *L'Echo Républicain*, 24 novembre 2011.
- Castel, J.-C. 2007. « De l'étalement urbain à l'émiettement urbain. Deux tiers des maisons construites en diffus », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 102.
- Castel, J.-C. 2005. « [Les coûts de la ville dense ou étalée](#) », CERTU.
- Chauvot, M., 2011. « [La division de parcelle, une solution pour densifier les lotissements pavillonnaires existants](#) », *Les Echos* n° 20901 du 30 Mars 2011, page 27.
- Damon, J., 2011. « [Du NIMBY au BIMBY](#) », note de veille, *Futuribles*, Septembre 2011.
- Duplessy, S., Miet, D. et Otéro, F. 2012. « [L'écriture des règles du PLU dans la perspective BIMBY](#) » projet ANR BIMBY, [www.bimby.fr](http://www.bimby.fr)
- Fordin, I. et Sabatier, B. 2012. « [Densifier le pavillonnaire](#) », *Etudes Foncières* n°155.
- Gential, O. 2012. « Bimby, an urban blockbuster » *VOLUME #30*, traduction française publiée par *Urbanews*, mars 2012.
- Gillette, A., « [Bimby, remède miracle pour densifier le pavillonnaire ?](#) », *Le Moniteur*, 29 novembre 2012.
- Guihard, M. et Oria, C. 2013. « [SCOT, PLH, PDU : le BIMBY dans les outils de planification](#) », Actes du Colloque BIMBY 2012, [www.bimby.fr](http://www.bimby.fr)
- Le Foll, B. 2007. *Stratégies de densification et de requalification des lotissements*, mémoire de TPFE, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Normandie, Rouen.
- Le Roy, B., Desgrandchamps, G., Ferrand, M. Léger, J.-M. et Le Roy, M., 2010. « [Lotir les lotissements : Conditions architecturales et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel](#) » *Rapport de recherche PUCA*.
- Miet, D. et Le Foll, B. 2010. « [Faire émerger la ville durable des tissus pavillonnaires existants](#) », projet ANR BIMBY, [www.bimby.fr](http://www.bimby.fr)
- Miet, D. et Le Foll, B.. 2011. « [Les 5 facettes d'un scénario BIMBY](#) », projet ANR BIMBY, [www.bimby.fr](http://www.bimby.fr)
- Miet, D. et Le Foll, B.. 2011. « [3 nouveaux métiers de concepteurs urbains](#) », projet ANR BIMBY, [www.bimby.fr](http://www.bimby.fr)
- Miet, D. et Le Foll, B.. 2011. « [Une nouvelle filière, de nouvelles méthodes](#) », projet ANR BIMBY, [www.bimby.fr](http://www.bimby.fr)
- Miet, D. et Le Foll, B. 2011. « [BIMBY s'épanouit, les prémisses d'une filière](#) », projet ANR BIMBY, [www.bimby.fr](http://www.bimby.fr)
- Miet, D. et Le Foll, B. 2012. « [BIMBY+ : vers un urbanisme sur mesure, open source et démocratique](#) », projet ANR BIMBY, [www.bimby.fr](http://www.bimby.fr)

- Miet, D. 2012. « L'architecture du projet de recherche BIMBY », *Cahiers de la Recherche Architecturale et Urbaine* n°26/27 (novembre 2012).
- Miet, D., « L'habitant producteur de terrain, nouvel acteur stratégique du PLU », *Urbanisme* n°386 (septembre-octobre 2012).
- Sabbah, C., 2011. « [La maison individuelle, une réponse inattendue à la pénurie de logements](#) », *Les Echos* n° 21042 du 20 Octobre 2011, page 24
- Sabbah, C., 2012. « Une nouvelle manière de concevoir la ville ? », *Archistorm* n° 52 (janvier-février 2012), page 79
- Tanguy, A. et Touati, A. 2012. [Agir dans un contexte de morcellement de la propriété](#), *Les Cahiers de l'IAU îdF* n° 163.
- Touati, A. 2012. « [L'habitant maître d'ouvrage au coeur de la densification pavillonnaire](#) », *Etudes Foncières* n°157.
- Vilmin, T. 2012. « Les trois marchés de l'étalement urbain », *Etudes Foncières* n°157.

## NOTES

---

<sup>1</sup> Ingénieur – architecte & urbaniste, membre fondateur et animateur de BIMBY+, David Miet a monté et piloté pendant 3 ans le projet de recherche ANR BIMBY pour le compte du CETE Ile-de-France. Il exerce aujourd’hui en libéral au sein de l’agence d’architecture et d’urbanisme Opléiades.

<sup>2</sup> Ingénieur – architecte & urbaniste, membre fondateur et animateur de BIMBY+, Benoit Le Foll a monté et piloté pendant 3 ans le projet de recherche ANR BIMBY pour le compte du CETE Normandie-Centre. Il exerce aujourd’hui au sein de Terra in Design, agence de conseil au particulier en optimisation foncière.

<sup>3</sup> Voir notamment : Le Foll, B. 2007. *Stratégies de densification et de requalification des lotissements*, mémoire de TPFE, Ecole Nationale Supérieure d’Architecture de Normandie, Rouen. Nous avons par la suite découvert les travaux menés par le laboratoire IPRAUS de 2008 à 2010, sous l’égide du PUCA, sur le concept de « densification douce des lotissements » qui, sans avoir abordé les questions économiques et politiques, avait commencé à poser la question du potentiel architectural et urbanistique d’évolution de ces tissus (voir « *Lotir les lotissements : Conditions architecturales et sociologiques de la densification douce de l’habitat individuel* » Communauté Urbaine D’Annecy, C2A. Rapport de recherche PUCA, 2008-2010). En 2009, nous avons proposé Bernard Le Roy et Marine Le Roy d’intégrer le partenariat du projet de recherche ANR BIMBY, afin de coupler ces réflexions architecturales aux investigations sociales, économiques et politiques portées par le concept BIMBY. Pour un aperçu du développement de ces idées : Miet, D. et Le Foll, B. 2011. « [BIMBY s’épanouit, les prémises d’une filière](#) », projet ANR BIMBY

<sup>4</sup> « Build In My Back Yard », littéralement « Construire Dans Mon Jardin », par opposition au célèbre NIMBY « Not In My Back Yard », acronyme utilisé par les sociologues pour décrire comment l’intérêt général et l’intérêt particulier peuvent parfois entrer en contradiction. Ici, au contraire, l’intérêt d’un ménage à valoriser ou exploiter les possibilités constructives de sa parcelle va dans le sens de l’intérêt général à produire une nouvelle offre de logement sans consommer de terres naturelles ou agricoles.

<sup>5</sup> Sélectionné en 2009 par l’ANR dans le cadre de son appel à projet « Villes Durables ». Pour une synthèse des hypothèses sous-jacentes aux travaux du projet ANR Bimby, voir notamment D. Miet « *L’architecture du projet de recherche BIMBY* », dans les Cahiers de la Recherche Architecturale et Urbaine n°26/27, novembre 2012.

<sup>6</sup> Le partenariat initial du projet ANR BIMBY regroupait deux bureaux d’étude du Ministère de l’Ecologie, pour le compte desquels nous avons piloté le projet (CETE Normandie-Centre et CETE Ile-de-France), des laboratoires de recherche universitaires (LATTs et RIVES), des écoles d’architecture (Paris-Belleville, Marseille et Rouen) ainsi que des collectivités (CA de Rouen et CA de Saint-Quentin-en-Yvelines) et un CAUE (Eure).

<sup>7</sup> Voir par exemple : Miet, D, et Le Foll, B.. 2011. « [Les 5 facettes d’un scénario BIMBY](#) », et « [3 nouveaux métiers de concepteurs urbains](#) », projet ANR BIMBY, [www.bimby.fr](http://www.bimby.fr)

<sup>8</sup> C’est ainsi la presse grand public qui s’est en premier emparée de nos travaux. Voir par exemple : Sabbah, C., 2011. « [La maison individuelle, une réponse inattendue à la pénurie de logements](#) », *Les Echos* n° 21042 du 20 Octobre 2011, page 24.

---

<sup>9</sup> On compte, parmi ces acteurs, des CAUE, des DDT, des PNR, des ADEME régionales, des Agences d'Urbanisme, des bureaux d'étude et agences privées ainsi que des architectes libéraux.

<sup>10</sup> Voir notamment : Duplessy, S., Miet, D. et Otéro, F. 2012. « [L'écriture des règles du PLU dans la perspective BIMBY](#) » projet ANR BIMBY, [www.bimby.fr](http://www.bimby.fr)

<sup>11</sup> Que l'on a pu entrevoir parmi les quelques 600 élus, professionnels et chercheurs venus débattre au colloque BIMBY du mois de septembre 2012.

<sup>12</sup> Notre première méthode d'investigation a été la rencontre des acteurs du terrain : services techniques des villes et des collectivités, géomètres, constructeurs, notaires, élus municipaux, promoteurs, mais aussi les habitants, que nous avons commencé à rencontrer en masse (plus de 400 entretiens d'une heure réalisés en 2011 et 2012) afin de mieux connaître les ménages qui pourraient avoir le projet de construire à nouveau sur leur terrain dans les années à venir. La façon dont nous avons mis à disposition de façon continue nos hypothèses et nos conclusions sur le site internet [www.bimby.fr](http://www.bimby.fr) nous a plus amenés à rencontrer les professionnels de l'action que les professionnels de la recherche, pour lesquels nos résultats n'ont, pour la plupart, pas encore été formulés avec suffisamment de recul. Ainsi, à un rythme de plus d'une conférence, formation ou intervention donnée chaque semaine nous continuons à affiner nos hypothèses et nos raisonnements, par cette méthode d'échanges continus avec les acteurs qui sont confrontés quotidiennement aux réalités différenciées du territoire Français.

<sup>13</sup> En sortant du paradigme de la promotion immobilière, dans lequel l'habitant « délègue » de fait la maîtrise d'ouvrage de la construction de son habitat à un acteur tiers, qu'il soit public ou privé.

<sup>14</sup> Même si ces dernières peuvent nous donner quelques indications. Par exemple, ce résultat d'un sondage IFOP réalisé en mars 2012 pour l'association Promotoit, publié dans son livre blanc, qui indique qu'à la question « si un particulier vous faisait une offre pour vous acheter une partie de votre terrain afin d'y faire construire sa propre maison, accepteriez-vous de réfléchir à cette offre ? », 33% des Français répondent « oui ». D'un point de vue plus qualitatif, on pourra lire les travaux de Fordin, I. et Sabatier, B. 2012. « [Densifier le pavillonnaire](#) », *Etudes Foncières* n°155.

<sup>15</sup> Voir par exemple D. Miet, « L'habitant producteur de terrain, nouvel acteur stratégique du PLU », revue urbanisme n°386, septembre-octobre 2012. mais aussi : Budry, L. 2011. « [Expérimentation BIMBY aux Essarts-le-Roi : ils ont testé l'urbanisme participatif](#) », *L'Echo Républicain*, 24 novembre 2011.

<sup>16</sup> Un grand nombre de nos confrères a ainsi essayé, à tout prix, de faire revenir le scénario d'une évolution des tissus pavillonnaires dans les modalités de l'urbanisme opérationnel qui nous sont familières : achat de plusieurs maisons individuelles, fusion des terrains et mise en place d'une procédure de ZAC par exemple. Fort heureusement (si l'on se place du point de vue des habitants riverains ...), cette idée ne fonctionne pas dans la plupart des cas, tant d'un point de vue politique qu'économique (voir note suivante).

<sup>17</sup> Scénario qu'il faut opposer à celui de la promotion immobilière classique, où c'est un promoteur qui fait l'acquisition d'un terrain pour y construire des logements et les mettre, *in fine*, sur le marché local.

<sup>18</sup> Dans son rapport du mois de Novembre 2012, « Quelles ressources pour le recyclage urbain », l'Observatoire Régional du Foncier d'Ile-de-France, dont nous sommes loin par

---

ailleurs de partager les conclusions quant aux limites supposées de la densification diffuse (pour les raisons exposées dans la note suivante), mentionne tout de même qu'entre « 1990 et 1999, 41 % de la construction de logements en Île-de-France étaient réalisés sur des assiettes foncières inférieures à 5 000 m<sup>2</sup> (soit une production de l'ordre de 20 000 logements/an). Cette construction correspond à des surélévations, extensions à la parcelle, reconversions de bâti, constructions en dents creuses ou encore, à des divisions et réaménagements de parcelles. Ce potentiel se développe notamment dans les secteurs pavillonnaires qui, contrairement aux idées reçues, mutent fortement, notamment en proche couronne où les marchés immobiliers sont dynamiques. »

<sup>19</sup> Nous avons en effet observé cette règle empirique, que très peu d'urbanistes comprennent, mais qui nous a été de multiples fois confirmée par ces acteurs eux-mêmes, avec toutefois des modulations à apporter en fonction des territoires, qui fait que les marchands de biens et petits promoteurs ne peuvent rendre viable une opération immobilière sur ces parcelles qu'en ajoutant au moins 2 à 3 lots supplémentaires à l'habitation existante. Par ailleurs, dans des secteurs à très forte pression foncière (en Ile-de-France première couronne, et sur certains secteurs littoraux par exemple) et si des droits à bâtir très importants sont accordés par le PLU (densité autorisée multipliée par 3, 4 ou plus), des opérations de destruction de la maison existante pour la remplacer par un petit collectif deviennent rentables sur les plus grandes parcelles d'accès relativement aisé. Dans ces deux cas de figure (intervention d'un marchand de bien pour l'ajout de quelques lots, ou destruction de la maison puis reconstruction d'un collectif par un promoteur), il faut encore ajouter une condition pour la faisabilité de telles opérations : que l'habitant n'ait pas compris toute l'étendue des droits à bâtir que lui offre le règlement d'urbanisme local tandis que, dans le même temps, le professionnel l'ait comprise. Dans tous les autres cas (cas où le règlement d'urbanisme octroie des droits à bâtir plus forts mais cependant modérés, cas où la pression foncière est réelle mais sans atteindre les niveaux des régions les plus prisées, cas où l'habitant propriétaire connaît la valeur de ses droits à bâtir) l'achat de la maison existante représente une charge foncière trop importante pour mener une opération classique de promotion immobilière. Les EPF, qui peuvent être sollicités pour racheter quelques parcelles de maisons individuelles bien situées, revendront ces terrains à pertes pour que les promoteurs puissent intervenir.

<sup>20</sup> Comment une filière courte et moins coûteuse pour le bénéficiaire peut-elle être en même temps plus créatrice d'emplois ? Premièrement, en passant de la promotion collective à l'auto-promotion individuelle, on remplace des métiers d'intermédiaires qui se rémunèrent sous forme de marges (la marge rémunère plus le risque financier pris par le promoteur – investisseur qu'un travail réel) par des métiers de conseil et d'assistance à maîtrise d'ouvrage qui se rémunèrent sous forme d'honoraires. Deuxièmement, en bâtissant à l'unité selon des procédés constructifs plus simples, on emploie plus de personnels pour chaque euro investit qu'en construisant de l'habitat collectif qui nécessite des chantiers plus sophistiqués et mieux outillés : il n'y a globalement pas d'économie d'échelle générale dans la construction de logement en France (cf. note suivante).

<sup>21</sup> Voir les travaux de Jean-Charles Castel, notamment « Les coûts de la ville dense ou étalée », CERTU, 2005.

<sup>22</sup> L'ensemble des travaux de la filière BIMBY sont accessibles sur le site [www.bimby.fr](http://www.bimby.fr).

<sup>23</sup> Nous nous inscrivons donc clairement en faux contre un consensus mou, qui semble gagner du terrain chez les professionnels et quelques grands élus de l'urbanisme selon lequel, par ce

---

que les enjeux du développement urbain contemporain relèvent de phénomènes qui sont à l'œuvre à des échelles qui dépassent largement celle des communes, il serait nécessaire de retirer le pouvoir de l'urbanisme aux maires, L'expérience de la filière BIMBY et ses relatifs succès et échecs nous conduisent au contraire à penser que le maire, y compris le maire d'une petite commune, et son conseil municipal élu au suffrage direct, demeurent les meilleurs interlocuteurs et décideurs possibles si nous souhaitons mettre en place de façon efficace et juste ces nouveaux outils de renouvellement urbain. Si l'idée de fabriquer la ville sur la ville résulte bien d'une prise de conscience globale des enjeux du développement urbain au 21<sup>e</sup> siècle, elle implique cependant des modes d'intervention beaucoup plus fins, qui demandent une descente des échelles et l'invention d'un « urbanisme du micro-projet » capable de travailler et de décider *partout* au sein du patrimoine existant.

<sup>24</sup> A l'heure où nous écrivons ces lignes, les derniers livrables sont en cours de finalisation et seront rendus disponibles à l'ensemble de la communauté professionnelle sur le site [www.bimby.fr](http://www.bimby.fr)

<sup>25</sup> Il suffit pour rejoindre ce réseau de s'inscrire sur le site [bimby.fr](http://bimby.fr), ce qui permet d'accéder aux contenus en téléchargement, de proposer en retour des communications sur le sujet et d'entrer en contact avec les autres membres du réseau. Voir : Miet, D. et Le Foll, B. 2012. « [BIMBY+ : vers un urbanisme sur mesure, open source et démocratique](#) », projet ANR BIMBY, [www.bimby.fr](http://www.bimby.fr)

<sup>26</sup> Voir par exemple Guihard, M. et Oria, C. 2013. « [SCOT, PLH, PDU : le BIMBY dans les outils de planification](#) », Actes du Colloque BIMBY 2012, [www.bimby.fr](http://www.bimby.fr)

<sup>27</sup> Voir Miet, D, et Le Foll, B.. 2011. « [Une nouvelle filière, de nouvelles méthodes](#) », projet ANR BIMBY, [www.bimby.fr](http://www.bimby.fr)

<sup>28</sup> Qu'il s'agisse des pratiques nouvelles de certains agents immobiliers et autres micro-promoteurs dans des communes périurbaines où la pression foncière et le PLU en place sont favorables à la division parcellaire, ou de celles des services techniques des collectivités qui anticipent et réagissent au phénomène de division parcellaire par des dispositifs d'évaluation en amont des projets sur parcelles déjà bâties, un certain nombre d'acteurs ont bien initié une forme de mutation professionnelle pour devenir les acteurs de ce nouveau mode de renouvellement urbain.

<sup>29</sup> Notamment : « Quelles contributions de la filière BIMBY au logement social ? Comment construire un projet urbain à l'initiative des habitants ? Quels liens entre les politiques de maintien des personnes âgées à domicile et les politiques de renouvellement urbain ? Comment travailler la filière BIMBY à l'échelle des SCOT et des PLH ? Comment mettre en œuvre la filière courte du renouvellement urbain sur son territoire ? Que faire dans les territoires en assainissement individuel ? Peut-on imaginer coupler un dispositif d'OPAH avec une démarche BIMBY ? Peut-on construire plus de maisons individuelles ? » ... Tels ont été, parmi d'autres, les thèmes des ateliers abordés lors du colloque BIMBY 2012, qui constituent autant de pistes de recherche à creuser, expérimenter et évaluer dans les années à venir.

<sup>30</sup> Sabbah, C., 2012. « Une nouvelle manière de concevoir la ville ? », *Archistorm* n° 52 (janvier-février 2012), page 79